

ORTSGEMEINDE BELLHEIM

BEBAUUNGSPLAN „NÖRDLICH DER POSTGRABENSTRASSE“

BEGRÜNDUNG ENTWURF

NOVEMBER 2025

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	6
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung 7	
3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
3.1 Einheitlicher Regionalplan	8
3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan.....	9
3.3 Fachrechtliche Schutzgebiete.....	10
3.3.1 Naturschutzrecht.....	10
3.3.2 Wasserrecht.....	11
3.3.3 Denkmalschutz	12
3.3.4 Straßenrecht	13
4. Bestehendes Baurecht	14
4.1 Bebauungsplan „Lächer“	14
4.2 Bebauungsplan „Hintere Heide I“.....	18
4.3 Bebauungsplan „Hintere Heide II“.....	20
5. Bebauungspläne im Umfeld	24
6. Bestandssituation im Plangebiet	25
6.1 Vorhandene und umgebende Nutzung	25
6.2 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	30
6.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	31
6.4 Immissionsschutz	31
6.5 Bodenschutz.....	32
6.6 Radon.....	32
7. Planung	33
7.1 Städtebauliche Konzeption	33
7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	33
7.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	33
7.2.2 Maß der baulichen Nutzung	35
7.2.3 Bauweise	38
7.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	38
7.2.5 Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten	39
7.2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	40
7.2.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	41

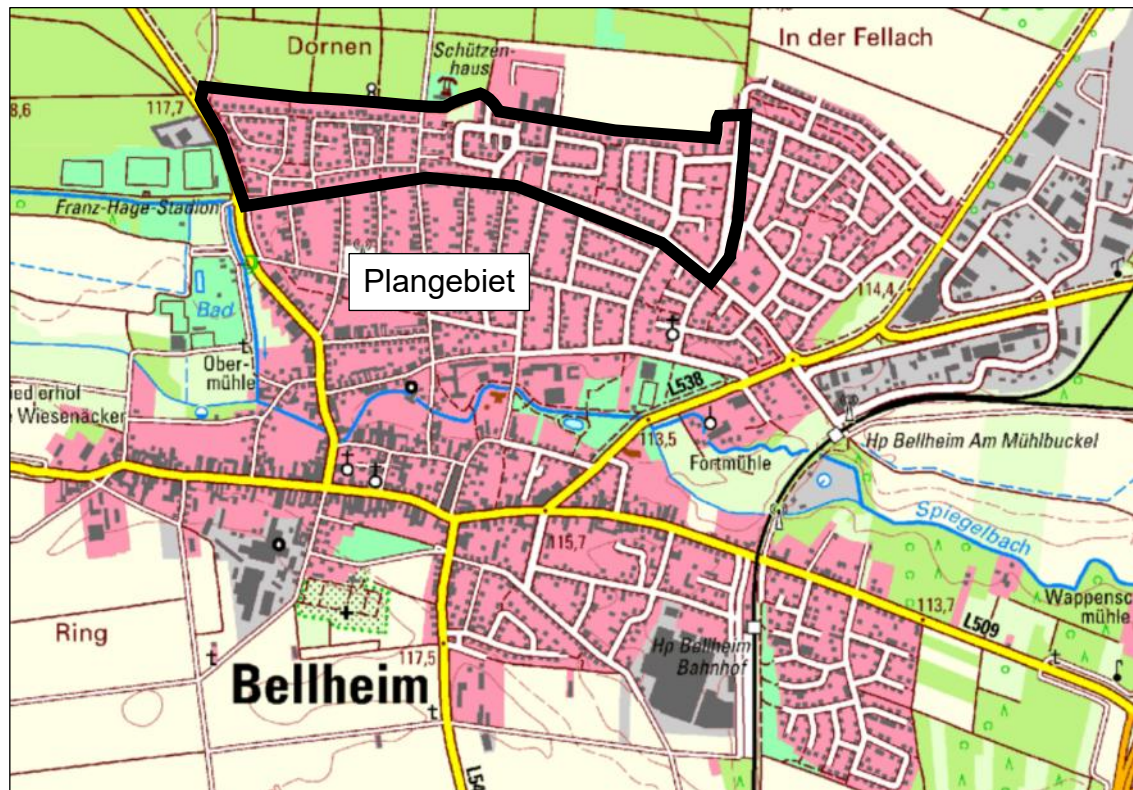
7.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	43
7.3.1	Dachgestaltung	43
7.3.2	Werbeanlagen.....	44
7.3.3	Zahl notwendiger Stellplätze	44
7.3.4	Einfriedungen.....	45
7.3.5	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke.....	45
8.	Grünordnung	46
8.1.1	Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.....	46
8.1.2	Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft.....	49
8.1.3	Artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	51
9.	Ver und Entsorgung.....	53
9.1	Erschließung und Versorgung	53
9.2	Umgang mit dem Niederschlagswasser / Wasserbilanz	53
10.	Bodenordnung.....	54
11.	Umweltbericht.....	55
11.1	Beschreibung der Planung	55
11.1.1	Anlass und Aufgabenstellung.....	55
11.1.2	Ziele des Bebauungsplanes.....	55
11.1.3	Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes.....	56
11.1.4	Inhalte des Bebauungsplanes.....	57
11.1.5	Flächenbedarf der Planung.....	57
11.2	Übergeordnete Vorgaben	61
11.2.1	Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	61
11.3	Fachrechtliche Unterschutzstellungen	63
11.3.1	Naturschutz- und Wasserrecht.....	63
11.3.2	Denkmalschutz	64
11.4	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	65
11.4.1	Beschreibung des Untersuchungsrahmens	65
11.4.2	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens.....	66
11.5	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes.....	67
11.5.1	Bestehende und umgebende Nutzungen.....	67
11.5.2	Schutzgut Fläche	68
11.5.3	Schutzgut Geologie und Boden	68
11.5.4	Schutzgut Luft/Klima	68
11.5.5	Schutzgut Wasser	69
11.5.6	Schutzgut Arten- und Biotoppotential.....	70

11.5.7	Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild	73
11.5.8	Schutzgut Mensch und Erholung	73
11.5.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	78
11.5.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	78
11.6	Alternativenprüfung.....	80
11.6.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	80
11.6.2	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen.....	81
11.6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	81
11.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	83
11.7.1	Natur und Landschaft.....	83
11.7.2	Artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	85
11.7.3	Schallschutz.....	87
11.8	Zusätzliche Angaben	87
11.8.1	Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)	87
11.8.2	Energie.....	88
11.8.3	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	88
11.8.4	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	88
11.8.5	Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	89
11.8.6	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.....	89
11.8.7	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	89
11.8.8	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	89
11.8.9	Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogen Quellen.....	89
11.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	90
12.	Zusammenfassende Erklärung	91
12.1	Zielsetzung der Planung	91
12.2	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	91
12.3	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	91
12.3.1	Beteiligung der Öffentlichkeit	91

12.3.2	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	91
12.4	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	91

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst einen Großteil der Wohnbaugebiete im Norden der Ortsgemeinde Bellheim. Die insgesamt ca. 28 ha große Fläche befindet sich nördlich der Postgrabenstraße. Im Westen wird das Plangebiet durch die Zeiskamer Straße (L540) und im Osten durch die Straße „Am Hasenspiel“ begrenzt.



Lage des Plangebiets in der Gemeinde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Postgrabenstraße“ wird im Wesentlichen begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 5918/3, 6075/87, 6075/144, 6075/145, 6075/146, 6075/147, 6075/148, 6075/149 („Untere Dornen“), 7204/20 und 7380 sowie durch eine Linie ausgehend von der südwestlichen Ecke des Flurstücks 7204/20 auf die südöstliche Ecke des Flurstücks 5918/3 und eine Linie ausgehend von der südwestlichen Ecke des Flurstücks 5918/3 und in Fortführung der südlichen Grenze des Flurstücks 5918/3 auf die östliche Grenze des Flurstücks 6076/5,
- im Osten durch die westliche Grenze der Straße „Am Hasenspiel“, Flurstück 5905/6,

- im Süden durch die nördliche Grenze der Postgrabenstraße (Flurstücke 5971/124, 7247, 7260),
- im Westen durch die östliche Grenze des östlich an die Zeiskamer Straße (Flurstück 6072/12) angrenzenden Grünstreifen, Flurstück 7261.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB).

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Das Plangebiet umfasst einen Großteil der Wohnbaugebiete im Norden der Ortsgemeinde Bellheim. Die insgesamt ca. 28 ha große Fläche befindet sich nördlich der Postgrabenstraße. Die Fläche wurde in den 1970ern und 1980ern als Neubaugebiet erschlossen und erstmals bebaut.

Entsprechend den zugrunde liegenden Bebauungsplänen ist das Plangebiet größtenteils mit freistehenden, maximal zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Zum kleineren Teil, vor allem im Zentrum und im Nordosten des Plangebiets, sind ebenfalls Hausgruppen und Reihenhausbebauung vorzufinden. Vereinzelt sind Mehrfamilienhäuser, wie beispielsweise südlich des im Norden außerhalb des Plangebiets liegenden Seniorenwohngebiets vorzufinden. Diese bilden jedoch eine Ausnahme für die Bebauung im Gebiet. Ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden mehrere derzeit noch unbebaute Grundstücke im nördlichen Teil des Plangebiets, welche sich südöstlich des Schützenhauses befinden.

Die Ortsgemeinde Bellheim unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung.

Die Gebäude im Gebiet befinden sich größtenteils in einem gepflegten Zustand, werden jedoch bereits an verschiedenen Standorten durch An- und Aufbauten nachverdichtet. Um eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung zu ermöglichen und die vorhandene Siedlungsstruktur und die Nutzungen im Bestand planungsrechtlich abzusichern, soll ein einheitlicher Bebauungsplan für das Plangebiet ausgefertigt werden.

Der Gemeinderat hat daher am 23.02.2023 die Aufstellung eines Bebauungsplans, der die Bebauungspläne „Lächer“, „Hintere Heide“ und „Hintere Heide II“ ersetzt, beschlossen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen klare Rechtsverhältnisse sowohl für die örtliche Verwaltung als auch für die Bauherren für die Zulässigkeit von Bauvorhaben und somit eine Grundlage für die gesteuerte Nachverdichtung des Plangebiets und die Vermeidung der Entstehung und Verfestigung städtebaulicher Überentwicklungen geschaffen werden.

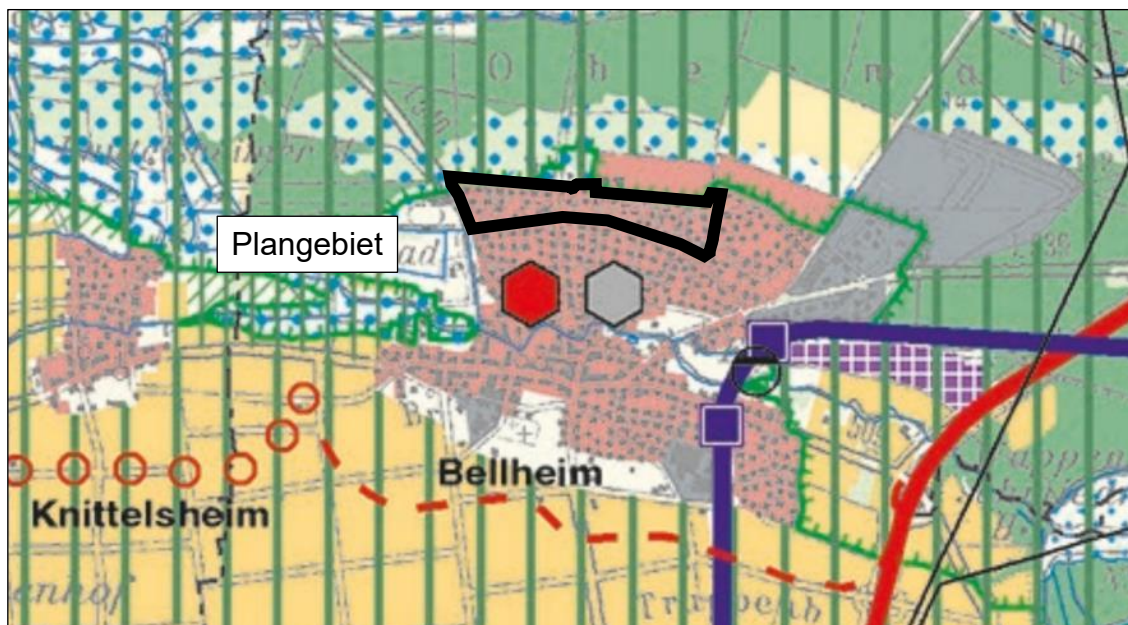
Wesentliche Ziele der Ortsgemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Postgrabenstraße“ sind somit:

- Erhalt und Sicherung der bestehenden Siedlungsstruktur.
- Fortentwicklung und Anpassung des vorhandenen Bestandes an die aktuellen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Dabei soll auch eine geordnete, begrenzte und städtebaulich verträgliche Nachverdichtung für die Wohnnutzung zugelassen werden.
- Die Schaffung von abschließendem Planungsrecht für Bauherren und Verwaltung sowie die Aufhebung der mehrfach geänderten und nicht ausgefertigten Bestandsbebauungspläne.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

3.1 Einheitlicher Regionalplan

Im Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein Neckar ist die Ortsgemeinde Bellheim als Grundzentrum mit den Funktionen Siedlungsbereich Wohnen und Siedlungsbereich Gewerbe ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Entwurf zum Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

In der Planzeichnung der im Dezember 2023 von der Verbandsversammlung beschlossenen, aber noch nicht genehmigten 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.

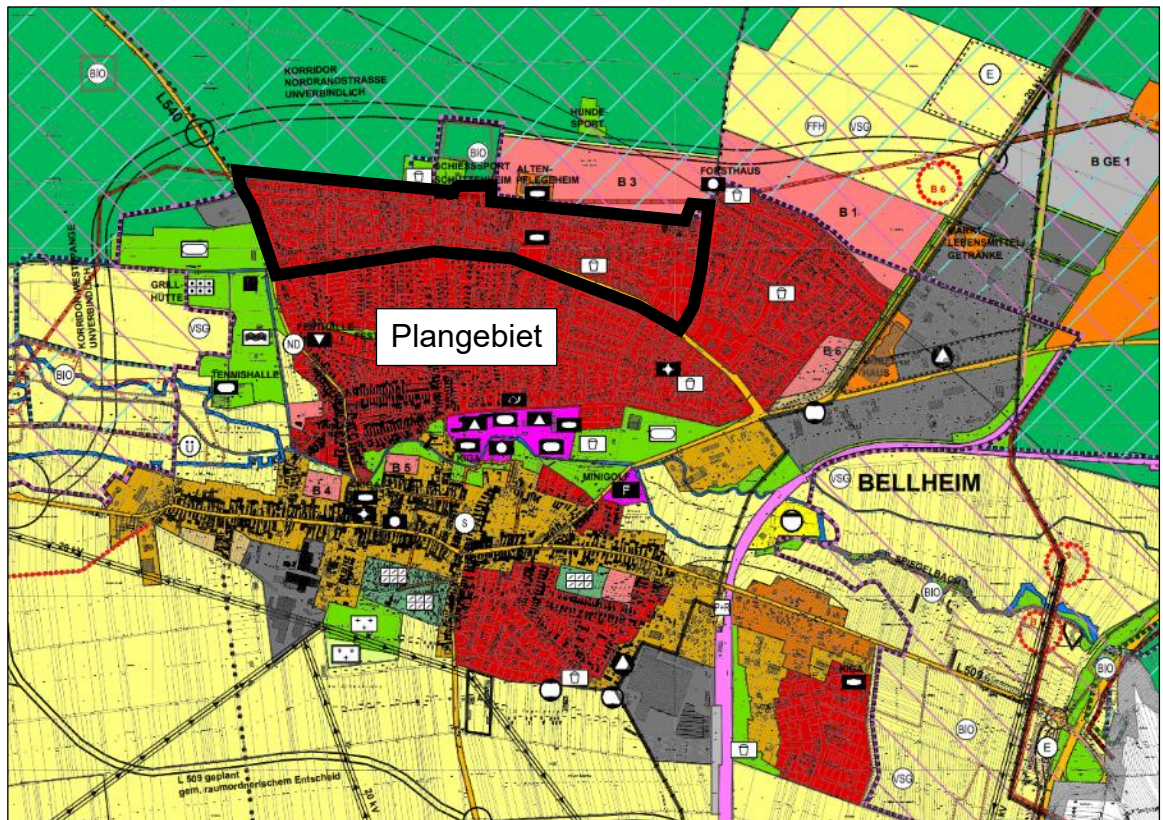
Der Bebauungsplan passt sich somit an die Ziele der Raumordnung an.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Bellheim von 2004 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche in Bestand dargestellt. Im Süden, gegenüber der Postgrabenstraße, sowie im Osten und Nordosten grenzt weiterhin vorhandene Wohnbaufläche an. Im Norden grenzt eine Fläche für geplanten Wohnbau an die vorhandene Wohnnutzung an. Daneben befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schießsport Schützenheim“ und direkt angrenzend eine ca. 1,5 ha große Waldfläche mit einem pauschal geschützten Biotop. Östlich davon befindet sich innerhalb der Fläche für geplanten Wohnbau eine Sonderbaufläche mit der Bezeichnung Altenpflegeheim mit zugehöriger Darstellung einer sozialen Einrichtung. Weiter im Nordwesten und nördlich der geplanten Wohnbaufläche befinden sich Waldflächen. Im Westen grenzen eine gewerbliche Baufläche und eine weitere öffentliche Grünfläche in Form eines Sportplatzes an. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist eine soziale Einrichtung in Form des gemeindlichen Kindergartens und ein Kinderspielplatz dargestellt.

Der Bebauungsplan kann demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Ortsgemeinde Bellheim, Begründung zum Bebauungsplan „Nördlich der Postgrabenstraße“
Fassung zur Offenlage vom 21.11.2025



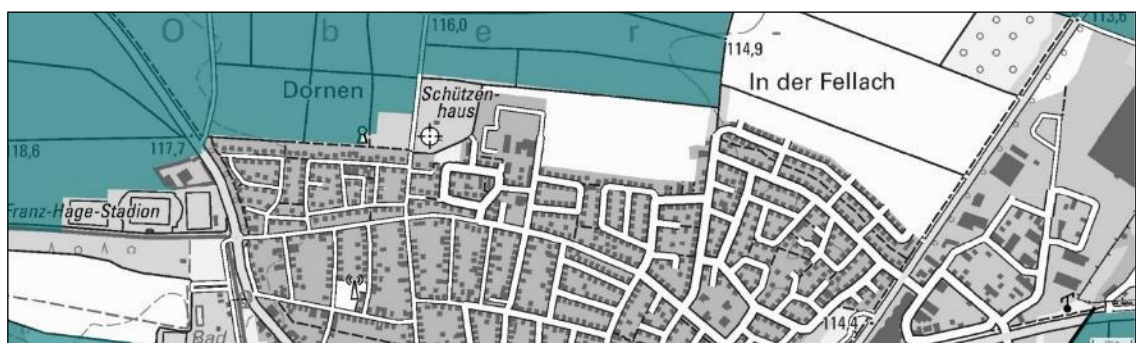
Flächennutzungsplan II 2004 der VG Bellheim (Ausschnitt)

3.3 Fachrechtliche Schutzgebiete

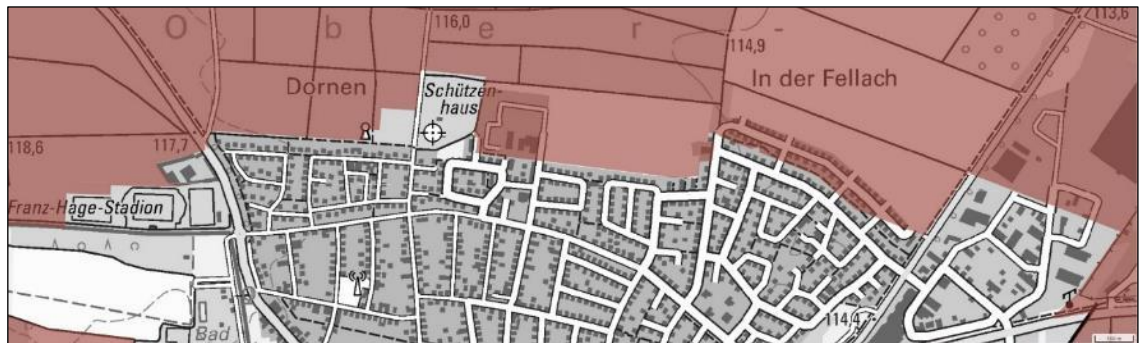
3.3.1 Naturschutzrecht

Im Plangebiet befinden sich keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete oder Ausweisungen.

Im Norden des Plangebiets grenzen sowohl die VSG Vogelschutzgebiete „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“ als auch das FFH Fauna-Flora-Habitat „Bellheimer Wald mit Queichtal“ an.



VSG Vogelschutzgebiet nördlich der Ortsgemeinde Bellheim (Ausschnitt), Quelle: LANIS



FFH Fauna-Flora-Habitat nördlich der Ortsgemeinde Bellheim (Ausschnitt), Quelle: LANIS

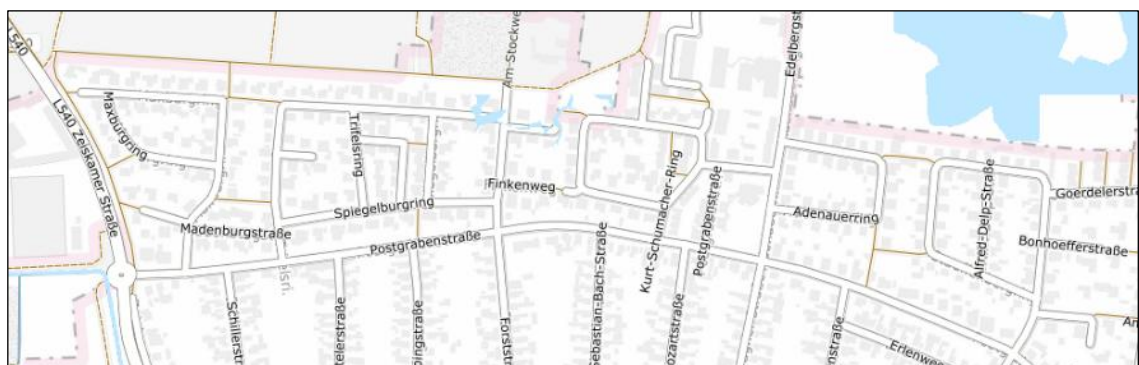
Beide Gebiete sind Bestandteil des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000. Mit der Ausweisung des Netzes wird die Zielsetzung nach einer Erhaltung der in den Anhängen der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten und Lebensraumtypen verfolgt. Bei der Fläche handelt es sich um einen großflächigen störungsarmen Waldkomplex mit vielfachen Übergangsbereichen zu (Feucht-) Grünlandbiotopen im Waldinneren. In den Randbereichen befinden sich vereinzelt auch Ackerflächen.

Die bereits bestehende Wohnbebauung rückt nicht näher an die Schutzgebiete heran. Gleichzeitig werden keine baulichen Nutzungen zugelassen, die nicht in gleicher oder ähnlicher Weise bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans zulässig waren. Eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke der angrenzenden Natura 2000-Gebiete ist nicht zu besorgen.

3.3.2 Wasserrecht

Im Plangebiet befinden sich keine wasserschutzrechtlichen Schutzgebiete.

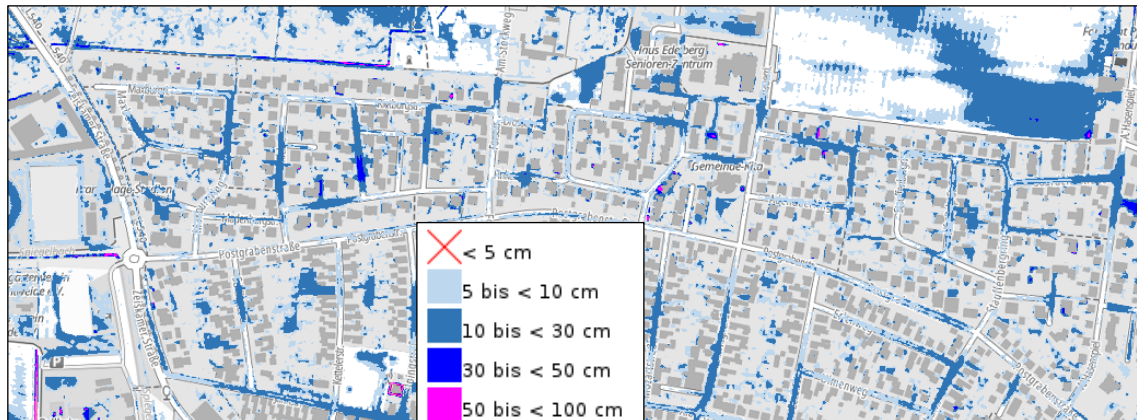
Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU RLP) sind Auswirkungen von Hochwasserereignissen in kleinem Rahmen im Norden des Plangebiets mit Wassertiefen unter 0,5 m möglich.



Betroffene Nutzungen in einem hundertjährigen (HQ 100), Quelle: Hochwassergefahrenkarte LfU RLP

Etwa 400 m südwestlich des Plangebiets befindet sich ein Überschwemmungsgebiet.

Bei Sturzflut sind im Gebiet Fließgeschwindigkeiten von maximal 0,5 m/s bei Wassertiefen von maximal 50 cm, an vereinzelt Punkten auch bis zu 100 cm zu erwarten.



Wassertiefen bei Sturzflut, Quelle: Sturzflutgefahrenkarten LfU RLP

Gemäß § 37 Wasserhaushaltsgesetz darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf zugleich nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

3.3.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld des Plangebiet befindet sich gemäß dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Germersheim, herausgegeben von der Direktion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz keine Baudenkmäler.

Im Plangebiet befindet sich jedoch ein Bestandteil der Baulichen Gesamtanlage (§ 5 Abs. 2 DSchG) „Westwall und Luftverteidigungszone West“, die lt. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG Erhaltungs- und Umgebungsschutz genießt. Der Westwall wird als ein einheitliches Kulturdenkmal betrachtet. Für ihn gelten mit dem o.g. Erhaltungsgebot dieselben gesetzlichen Bestimmungen wie bei anderen Kulturdenkmälern auch: Bei jeglichen Maßnahmen an den erwähnten Westwall-Elementen oder in ihrem unmittelbaren Umfeld sind das Erhaltungsgebot von Kulturdenkmälern sowie die Genehmigungspflicht bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beachten.

Die genaue Lage des Westwall-Objektes – eines Bunkers ohne Kampfraum – ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Lage der Westwall-Anlage „Nr. 114: Bunker ohne Kampfraum“ gemäß Angaben der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Speyer

3.3.4 Straßenrecht

Teile des Planungsgebiets im Westen befinden sich innerhalb der Bauverbotszone entlang der Landesstraße L 540. Gemäß § 22 Landesstraßengesetz dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten

1. Hochbauten an Landesstraßen in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
 2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar an Landes- oder Kreisstraßen angeschlossen werden sollen, mit Ausnahme landwirtschaftlicher Aussiedlungen,
- nicht errichtet werden.

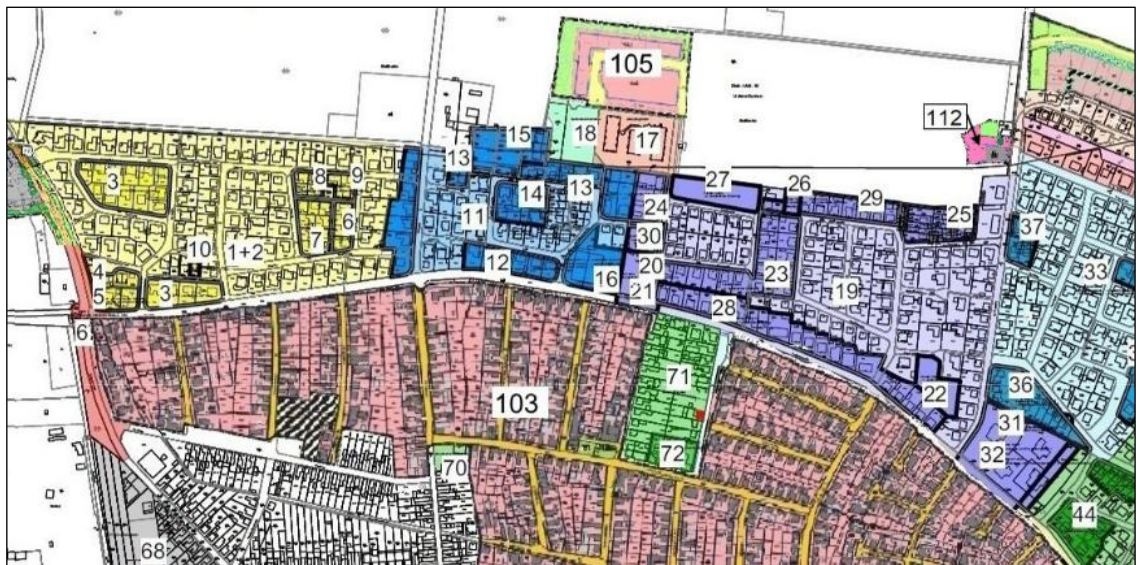
Gemäß § 22 Abs. 5 des Landesstraßengesetzes kann die für die Genehmigung der baulichen Anlage zuständige Behörde mit Zustimmung der Straßenbaubehörde Ausnahmen von den Abstandsvorgaben zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohles der Allgemeinheit die Abweichung fordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

Zudem kann gemäß § 22 Abs. 2 des Landesstraßengesetzes in einem Bebauungsplan ein geringerer Abstand vorgegeben werden, jedoch nur, wenn

der Bebauungsplan unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

4. Bestehendes Baurecht

Für die bestehende Wohnbebauung im Plangebiet nördlich der Postgrabenstraße in Bellheim bestehen die rechtskräftigen Bebauungspläne, farblich markiert in der Übersicht, „Lächer“ (gelb), „Hintere Heide I“ (lila) und „Hintere Heide II“ (blau) mit ihren jeweiligen Änderungsplänen.



Übersicht über die rechtskräftigen Bebauungspläne der Ortsgemeinde Bellheim (Ausschnitt)

4.1 Bebauungsplan „Lächer“

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Lächer“, der am 14.12.1973 ortsüblich bekannt gemacht wurde, beinhaltet im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO und Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO,
- maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und 0,6 (Gartenhofhäuser), maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5, 0,6 und 0,8, Ausnahme bildet für einen Teilbereich im Südwesten eine maximale GFZ von 1,2,
- größtenteils zwingend eingeschossige Bebauung bis zum Teil maximal und zwingend zweigeschossige Bebauung in der offenen Bauweise, für zwei Grundstücke im Südwesten wurden maximal sechs und acht Geschosse zugelassen,
- Die ein- und zweigeschossigen Wohngebäude dürfen nach § 3 Abs. 4 BauNVO nicht mehr als 2 Wohnungen je Haus enthalten mit je einem Stellplatz.
- Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich 13-mal geändert

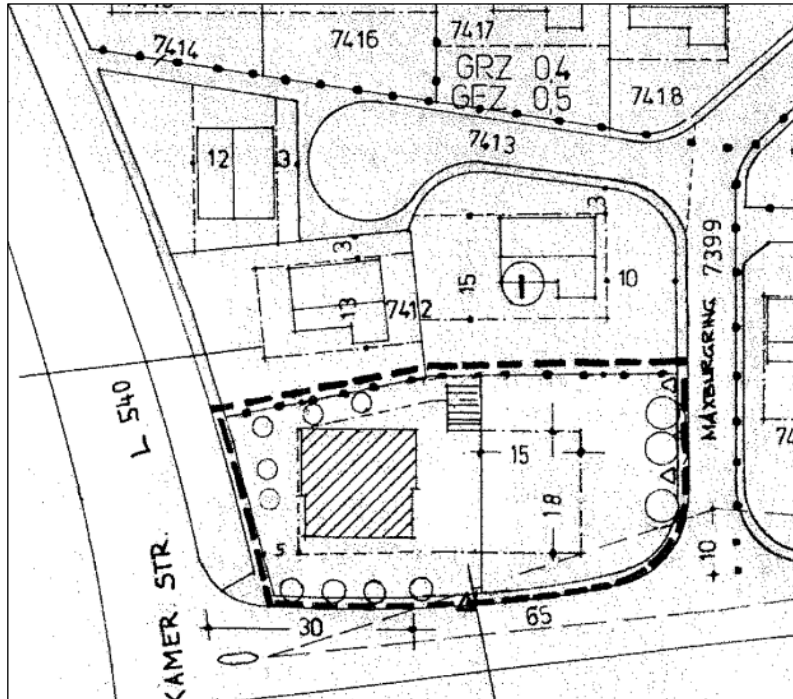
Ortsgemeinde Bellheim, Begründung zum Bebauungsplan „Nördlich der Postgrabenstraße“
Fassung zur Offenlage vom 21.11.2025



Ausschnitt der „2. vereinfachten Änderung“ des Bebauungsplans „Lächer“

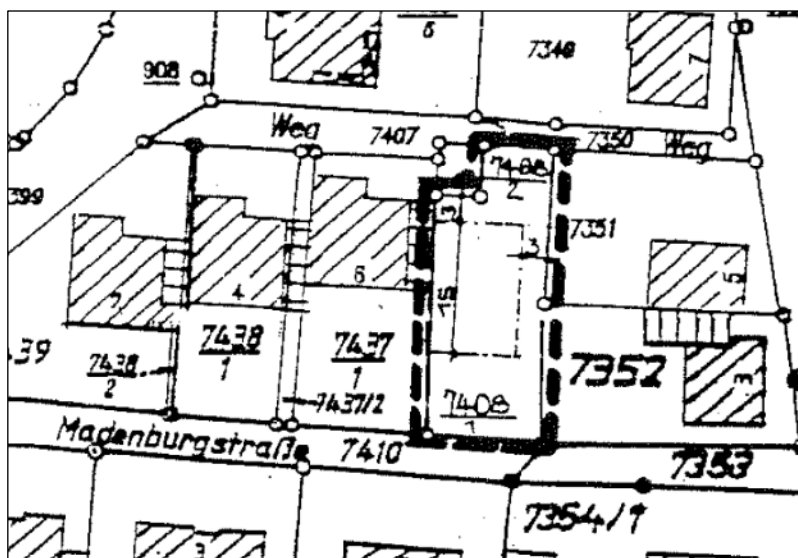
Daneben wurden weitere Änderungen im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lächer“, unter anderem in der „7. vereinfachten Änderung“, vorgenommen, die zuletzt die eingeschossigen Einfamilienhäuser sowie ausnahmsweise das Beherbergungsgewerbe im südlichsten Teil (Flurstücke 7412/5 und 7412/6) des Geltungsbereichs ermöglichten.

Ortsgemeinde Bellheim, Begründung zum Bebauungsplan „Nördlich der Postgrabenstraße“
Fassung zur Offenlage vom 21.11.2025



Ausschnitt aus der „7. vereinfachten Veränderung“ des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lächer“

Nördlich der Madenburgstraße wurde die „10. vereinfachten Änderung“ des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lächer“ vorgenommen, die einen ehemaligen Spielplatz mit einem Bauplatz ersetzt.



Ausschnitt aus der „10. vereinfachten Veränderung“ des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lächer“

4.2 Bebauungsplan „Hintere Heide I“

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Hintere Heide I“ beinhaltet im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

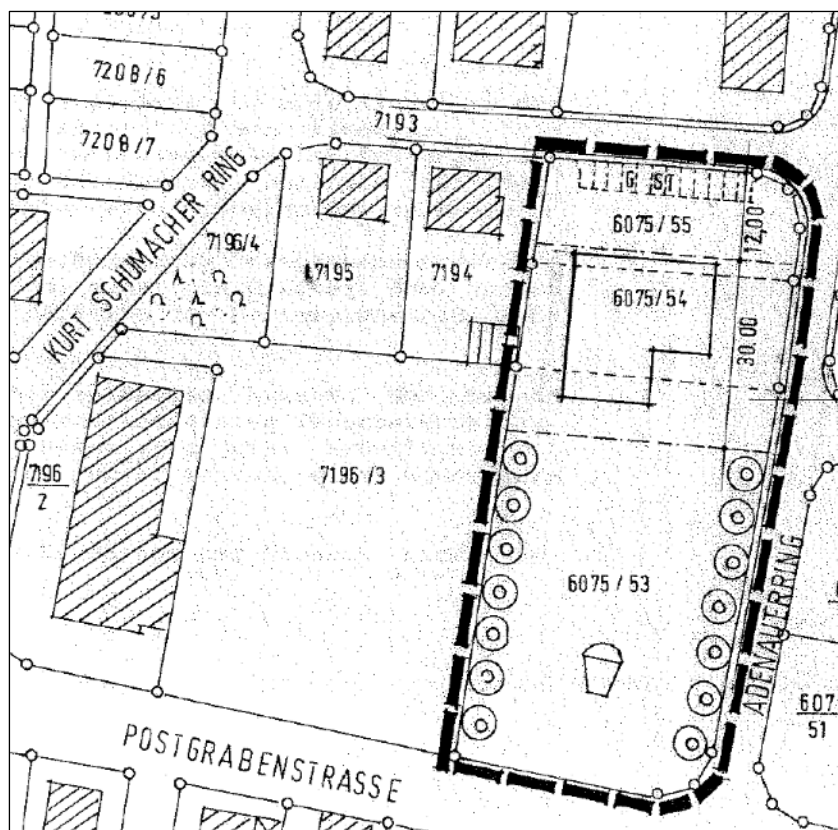
- Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO und Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO,
- maximale GRZ von 0,4, maximale GFZ von 0,4 und 0,7, Ausnahme bildet für einen Teilbereich im Südwesten eine maximale GRZ von 0,3 und maximale GFZ von 0,5 und im Teilbereich im Südosten eine maximale GRZ von 0,3 und maximale GFZ von 1,0,
- größtenteils zwingend eingeschossige Bebauung und zweigeschossige Bebauung in der offenen Bauweise, für zwei Grundstücke wurden maximal drei Geschosse (Ausnahme Südwesten) und vier Geschosse (Ausnahme Südosten) zugelassen,
- im Nordosten sind Hausgruppen festgesetzt.
- Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich 14-mal geändert



Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hintere Heide I“

Während sich einige der Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hintere Heide I“ auf die Änderung oder Aufhebung der begrenzten

Wohneinheiten je Wohngebäude belaufen, wurden ebenfalls einige Änderungsschritte im Bereich des jetzigen KiTa-Standorts vorgenommen, bis dieser letztendlich in der „13. vereinfachten Änderung“ des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hintere Heide I“ innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets zulässig wurde. Hierbei wurde die bisher zulässige Nutzung der Grundstücke als Wohngebäude bzw. Ladengruppe aufgehoben und durch eine Grünfläche mit Kinderspielplatz und eine Fläche zur Errichtung eines Kindergartens ersetzt.



Ausschnitt aus der „13. vereinfachten Änderung“ des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hintere Heide I“

Die „14. vereinfachte Änderung“ des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hintere Heide I“ ließ im Bereich der Stickerschließungen Bonhoefferstraße und Leuschnerstraße deutlich größere Baufenster zu, mit dem Ziel der Nutzung von baulichen Nachverdichtungsmöglichkeiten im vorhandenen Siedlungszusammenhang. Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wurde auf zwei begrenzt.



Ausschnitt aus der „14. vereinfachten Änderung“ des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hintere Heide I“

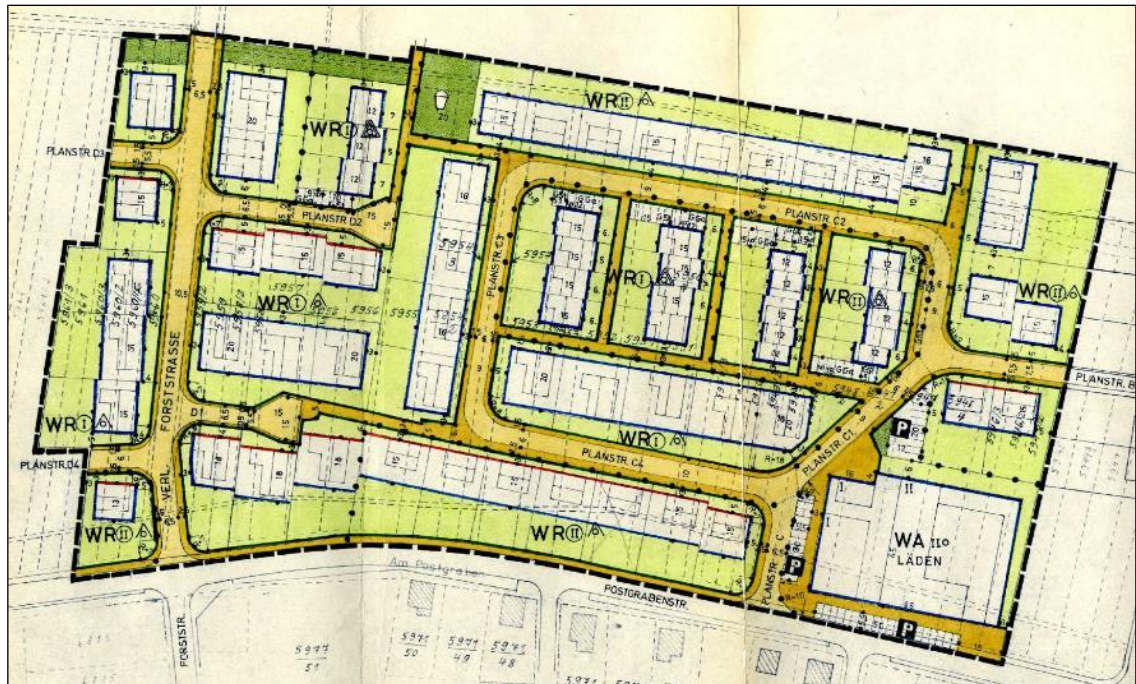
4.3 Bebauungsplan „Hintere Heide II“

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Hintere Heide II“ beinhaltet im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO und Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO,
- keine Festsetzungen zu GRZ und GFZ. Es sind Baulinien und Baugrenzen im Plan eingezeichnet

Ortsgemeinde Bellheim, Begründung zum Bebauungsplan „Nördlich der Postgrabenstraße“
Fassung zur Offenlage vom 21.11.2025

- größtenteils zwingend ein- und zweigeschossige Bebauung in der offenen Bauweise und Hausgruppen
- ein- und zweigeschossige Wohngebäude dürfen nach § 3 Abs. 4 BauNVO nicht mehr als 2 Wohnungen je Haus enthalten
- Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich achtmal geändert

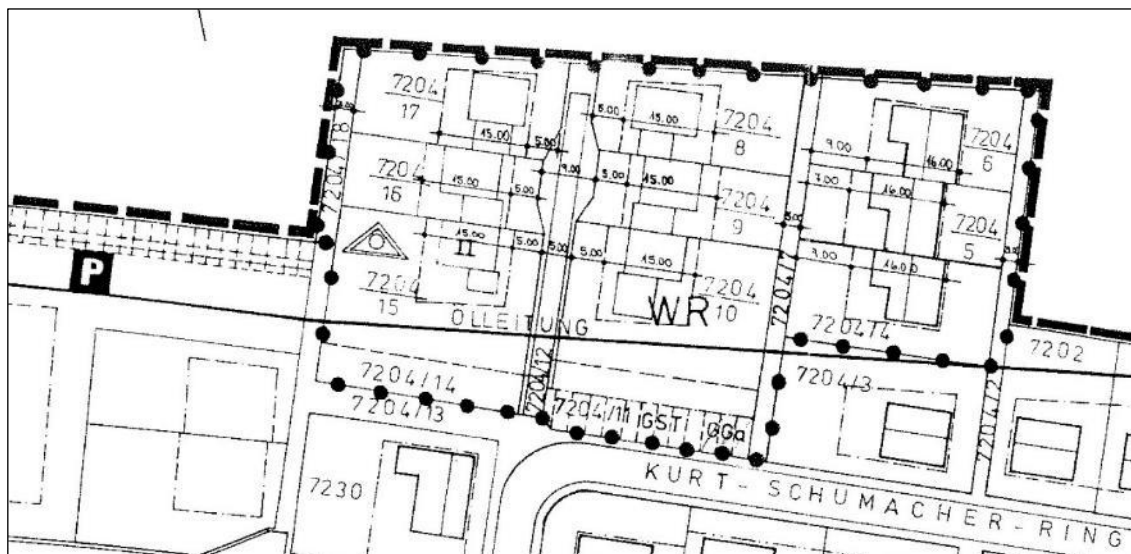


Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hintere Heide II“

Der „Änderungs- und Erweiterungsplan I“ des Bebauungsplans „Hintere Heide II“, welcher für den unbebauten Bereich südlich des Schützenhauses gilt, beinhaltet im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

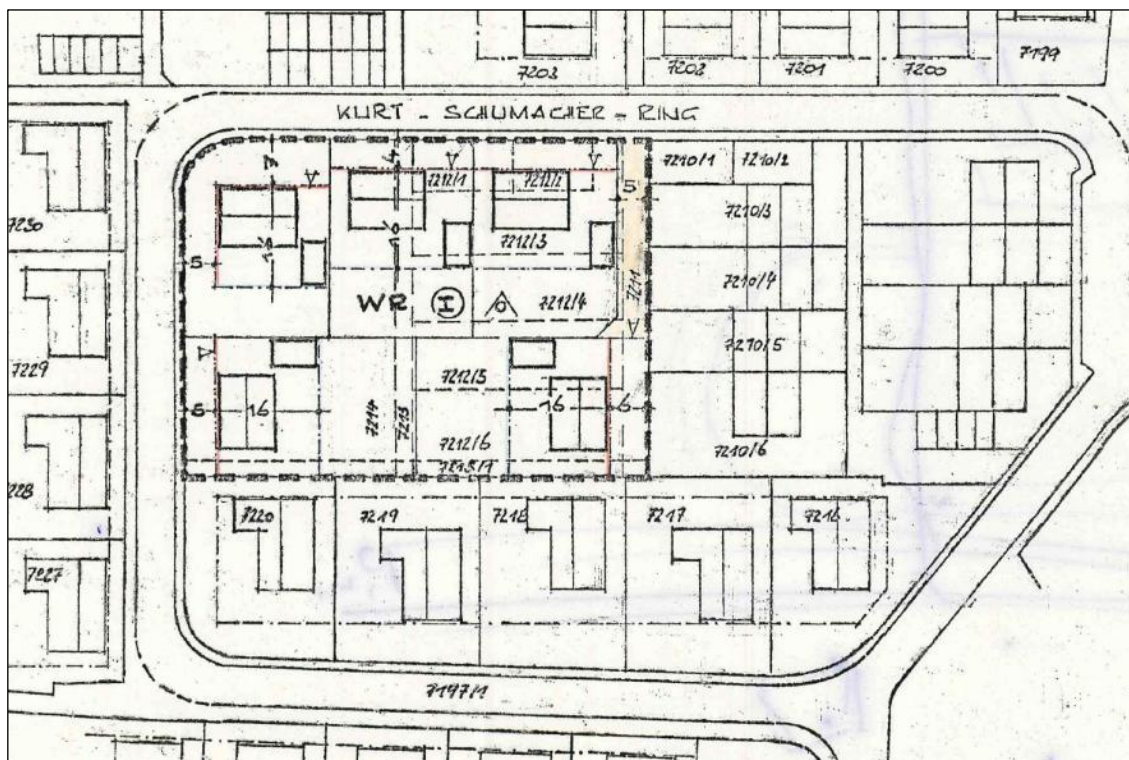
- Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO,
- keine Festsetzungen zu GRZ und GFZ, ausschließlich Baugrenzen
- maximal II Vollgeschosse
- Abweichende Bauweise mit Grenzanbau

Ortsgemeinde Bellheim, Begründung zum Bebauungsplan „Nördlich der Postgrabenstraße“
Fassung zur Offenlage vom 21.11.2025



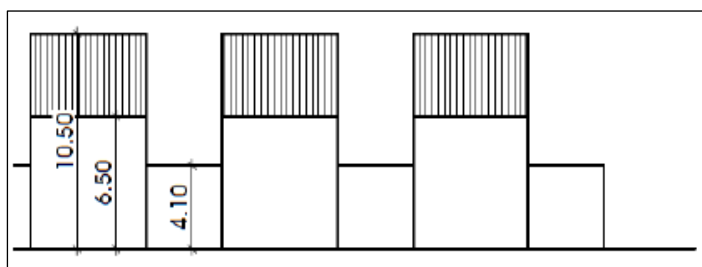
Ausschnitt des „Änderungs- und Erweiterungsplan I“ des Bebauungsplans „Hintere Heide II“

Die „Vereinfachte Änderung“ des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hintere Heide II“ ersetzt die vorgesehene Reihenhausbebauung mit fünf Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in offener Bauweise.

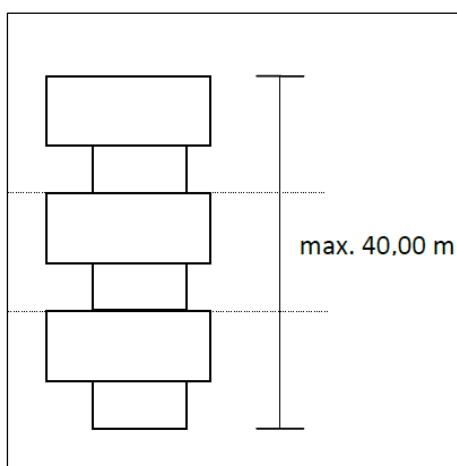


Ausschnitt der „Vereinfachten Änderung“ des Bebauungsplans „Hintere Heide II“

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Hintere Heide II – 8. Änderung“ vom 19.09.2013 ermöglicht eine Bebauung mit Kettenhäusern und Einzel- bzw. Doppelhäusern. Die abweichende Bauweise beinhaltet spezifische Vorgaben für die Bauweise der Kettenhäuser.



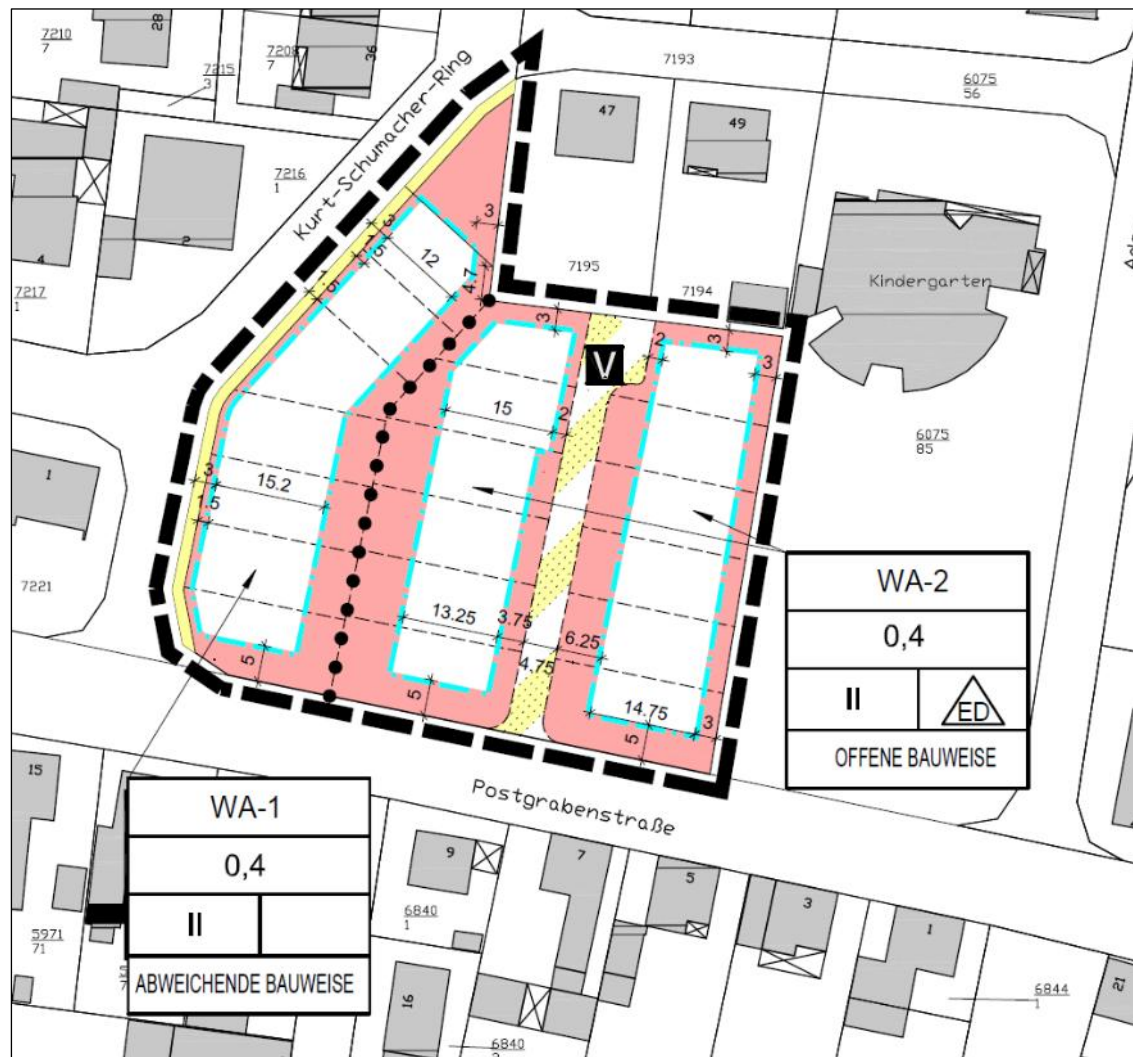
Systemskizze: Höhenentwicklung der Kettenhausbebauung im Baugebiet WA1.2 des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hintere Heide II – 8. Änderung“



Systemskizze: Abweichende Bauweise in Form einer Kettenhausbebauung im Baugebiet WA1.2, Quelle: Textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hintere Heide II – 8. Änderung“

Für beide Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebiets ist eine GRZ von 0,4 mit zulässiger Überschreitung durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bis 0,7 festgesetzt. Die maximal zweigeschossigen Gebäude sind mit Traufhöhe von maximal 6,5 m und einer Firsthöhe von maximal 10,5 m festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sind unzulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind ebenfalls unzulässig.



Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hintere Heide II – 8. Änderung“

5. Bebauungspläne im Umfeld

Im Umfeld, bzw. angrenzend an das Plangebiet existieren folgende rechtskräftige Bebauungspläne und ihre Änderungen:

- Im Süden existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Zwischen Postgrabenstraße, Jahnstraße und Schulstraße“
- Ebenfalls im Süden existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Beethovenstraße“ und seine Änderung.
- Im Osten existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Entenseewiesen“ mit seinen 8 Änderungen.
- Ebenfalls im Osten existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „In den Dornen“ mit seinen drei Erweiterungen.

- Im Westen des Plangebiets existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Zeiskamer Straße 80“ für den Bereich des Küchenbauunternehmens, der ein Gewerbegebiet festsetzt.
- Im Norden des Plangebiets existieren die zwei rechtskräftigen Bebauungspläne „Altenpflegeheim“ und „Seniorenwohnanlage“ für den Bereich des Seniorenwohngebiets.

6. Bestandssituation im Plangebiet

6.1 Vorhandene und umgebende Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine nahezu vollständig bebaute Wohnbaufläche innerhalb der Ortslage von Bellheim. Teil des Geltungsbereichs sind auch mehrere unbebaute Bauplätze im nördlichen Teil zwischen dem Schützenhaus und dem Seniorenwohngebiet.



Luftbild des Plangebiets und sein Umfeld, Quelle: LANIS

Neben der durchgängigen Wohnnutzung sind im Plangebiet nur wenige ergänzende gewerbliche Nutzungen wie ein Hotel, ein Physiotherapeut, zwei Schönheitssalons, ein Tattoo- und Piercingstudio, ein Softwareentwickler, ein Lebensmittelhändler, ein Gebäuderestaurierungsdienst und ein Restaurant zu finden. Außerdem befindet sich im Plangebiet ein Kindergarten.

Ortsgemeinde Bellheim, Begründung zum Bebauungsplan „Nördlich der Postgrabenstraße“
Fassung zur Offenlage vom 21.11.2025



Dreigeschossiges Hotel im Südwesten des Plangebiets, Quelle: eigene Aufnahmen, 18.06.2024



Praxis für Physiotherapie mit rückwärtigem Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten, Quelle: eigene Aufnahme, 18.06.2024

Städtebaulich zeigt sich das Plangebiet als größtenteils locker bebautes Wohngebiet der 1970er und 1980er Jahre. Das straßenseitige Siedlungsbild ist durch die an der jeweiligen Erschließungsstraße, oder den zum Teil an den Grundstückszuschnitten orientierten Wohngebäuden geprägt. Die Bebauung im Plangebiet besteht größtenteils aus maximal zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern mit Sattel- und Walmdach oder ähnlichen Dachformen wie dem versetzten Pultdach.



Eingeschossige Einzelhäuser mit Satteldach und Dachgeschossnutzung, zum Teil jüngere Nachverdichtung ersichtlich an neuer Dachgaube (siehe orangenes Dach), Quelle: eigene Aufnahme, 18.06.2024

Vereinzelt sind im Plangebiet eingeschossige Einfamilienhäuser mit Flachdächern vorhanden.



Einzelhäuser mit Flachdach, Quelle: eigene Aufnahme, 18.06.2024

Es sind ebenfalls Reihenhauszeilen und Doppelhaushälften vorzufinden.

Ortsgemeinde Bellheim, Begründung zum Bebauungsplan „Nördlich der Postgrabenstraße“
Fassung zur Offenlage vom 21.11.2025



Reihenhauszeilen, Quelle: eigene Aufnahme, 18.06.2024



Jüngere Bebauung durch Doppelhaushälften westlich des im Zentrum des Plangebiets gelegenen Kindergartens, Quelle: eigene Aufnahme, 18.06.2024

Die meisten Gebäude sind als freistehende Einzelhäuser gebaut. Teilweise liegt jedoch auch Grenzbebauung vor, wie beispielsweise nördlich der Madenburgstraße und der Goerdelerstraße. Vereinzelt sind Mehrfamilienhäuser, wie beispielsweise südlich des im Norden außerhalb des Plangebiets liegenden Seniorenwohngebiets vorzufinden. Diese bilden jedoch eine Ausnahme für die Bebauung im Gebiet.



Mehrfamilienhäuser (rechts) in Angrenzung an das nördlich befindliche Seniorenwohnheim,
Quelle: eigene Aufnahme, 18.06.2024

Das Umfeld ist im Süden und Osten ebenfalls überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Im Westen befindet sich ein kleines Gewerbegebiet und ein Sportplatz sowie das Stadion. Im Norden befinden sich Waldfläche, das Schützenhaus und ein Seniorenwohngebiet.



Schützenhaus mit Außenbereichsnutzung, Quelle: eigene Aufnahme, 18.06.2024



Für wohnliche Nachverdichtung geplante Freifläche im Norden südöstlich des Schützenhauses,
Quelle: eigene Aufnahme, 18.06.2024

6.2 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig erschlossen.

Das Plangebiet ist durch die Erschließung mit Ringstraßen geprägt. Die Breite der Straßen ist zur Erschließung der bestehenden Bebauung ausreichend. Neben den Straßen bestehen zudem verschiedene Wohnwege.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die in den Straßen verlaufenden Leitungen.

Weitergehende Maßnahmen an den vorhandenen Verkehrsflächen oder der leitungsgebundenen Erschließung sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ausschließlich im Bereich der unbebauten Grundstücke im Norden südlich des Schützenhauses erforderlich und vorgesehen.

Entlang der nördlichen Grundstücke im Planungsgebiet, dabei auch über die unbebauten Grundstücke (Flurstücke 7204/10 und 7204/15) südöstlich des Schützenhauses, verläuft die Produktenfernleitung Zweibrücken – Bellheim in ca. 1 m Tiefe. In dieser Leitung werden Kraftstoffe der höchsten Gefahrenklasse für militärische Zwecke transportiert. Zu Wartungs- und Reparaturzwecken sowie zur Verhinderung einer Gefährdung durch äußere Einflüsse ist die Produktenfernleitung durch einen 10 m breiten Schutzstreifen (5,00 m links und 5,00 m rechts der Rohrachse), zu Gunsten der Bundesrepublik Deutschland, dinglich gesichert. Die Nutzung sowie Inanspruchnahme des Schutzstreifens bedürfen der vorherigen Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung und (ggf.) des Abschlusses eines Kreuzungsvertrages.

Bei Arbeiten im Schutzbereich der Leitung sind die „Hinweise für Arbeiten im Bereich der Produktenfernleitung der Nato und des Bundes der Bundesrepublik

Deutschland“ zu beachten. Diese Hinweise können bei der Verbandsgemeinde Bellheim eingesehen werden.

6.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet zeigt sich aktuell als typisches, größtenteils locker bebautes Neubaugebiet der 1970er und 1980er Jahre mit hauptsächlich ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind private Gartenflächen vorzufinden, die entsprechend ihrer Nutzung als Freizetgärten angelegt und bepflanzt sind. Die Gärten sind überwiegend mit Bäumen versehenen Rasenflächen geprägt.

Die straßenseitigen Vorgärten sind in der Regel als reine Ziergärten angelegt und eingefriedet. Teilweise sind die straßenseitigen Flächen befestigt und bieten Platz für Stellplätze.

Bezüglich der vorhandenen Situation von Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht (Kap. 11.5.6) verwiesen, in dem die Belange des Umweltschutzes ausgeführt werden.

6.4 Immissionsschutz

Bei den wesentlichen von außen auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um den Verkehrsschall der umliegenden klassifizierten und stark befahrenen Straßen und um den Freizeit- und Gewerbelärm durch das nördlich des Plangebiets gelegene Schützenhaus mit zugehöriger Vereinsgaststätte.

Bei den weiteren innerhalb des Plangebiets vorhandenen gewerblichen und sonstigen Nutzungen handelt es sich grundsätzlich um solche Nutzungen und Betriebe, die sowohl in einem Reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO als auch in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig und damit aufgrund ihres Emissionsniveaus mit der das Gebiet dominierenden Wohnnutzung verträglich sind. Dies gilt auch für den Kindergarten im Zentrum des Gebiets.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um die Bestandsüberplanung eines bereits zum größten Teil bebauten Teils der Ortslage von Bellheim. Dabei werden keine schutzwürdigen Nutzungen zugelassen, die nicht auch vor Rechtskraft des Bebauungsplans bereits zulässig waren. Durch die geplante Ausweitung der Baufenster in Richtung der Postgrabenstraße und die geplante wohnliche Nutzung auf den unbebauten Grundstücken südlich des Schützenhauses, rücken gegenüber dem aktuellen Bestand schutzbedürftige Nutzungen näher an die im Umfeld vorhandenen Schallquellen heran.

Bezüglich weitergehender Ausführungen in Hinblick auf bestehende Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken sowie erforderliche Maßnahmen in Bezug auf den Schallschutz wird auf das Kapitel 7.2.7, in dem die Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausgeführt werden bzw. auf den Umweltbericht (Kap. 11.5.8) verwiesen, in dem in dem die Belange des Umweltschutzes ausgeführt werden.

6.5 Bodenschutz

Soweit bekannt befinden sich im Plangebiet weder Altlasten noch altlastverdächtige Flächen. Aufgrund der Historie und aktuellen Nutzung der Fläche als Wohngebiet sind auch keine Altstandorte zu erwarten.

6.6 Radon

Radon ist ein natürlich vorkommendes, radioaktives Edelgas, das durch den Zerfall der in Spuren in der Erdkruste vorhandenen Elemente Uran und Thorium entsteht. Das gasförmige Radon kann mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

Während das aus der Erdkruste freigesetzte Radon sich außerhalb von Gebäuden rasch in der Außenluft verdünnt und praktisch keine gesundheitsgefährdenden Konzentrationen bildet, können sich – in Abhängigkeit von der natürlichen Radonbelastung des Untergrundes, der verwendeten Bauweise und dem Lüftungsverhalten - innerhalb von Gebäuden wesentlich höhere Radonkonzentrationen in der Raumluft ansammeln. Radioaktive Stoffe wie Radon und seine Zerfallsprodukte senden ionisierende Strahlen aus, die die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können. Beim Atmen werden die luftgetragenen Schwebstoffe mit den anhaftenden Radon-Folgeprodukten hauptsächlich in den Bronchien der Lunge abgelagert. Die radioaktiven Radon-Folgeprodukte zerfallen dort in der direkten Nähe der Zellen und schädigen dadurch das empfindliche Lungengewebe. Sind Menschen langfristig und dauerhaft dieser Strahlung ausgesetzt, können daraus erhöhte Risiken einer Erkrankung an Lungenkrebs resultieren.

Gemäß der geologischen Radonkarte Rheinland-Pfalz, erarbeitet vom Landesamt für Umwelt ist die im Boden vorhandene Radonkonzentration mit $21,9 \text{ kBq/m}^3$ relativ niedrig. Die Permeabilität, also die Durchlässigkeit des Bodens für aus dem Boden austretendes Radon ist mit $3,0 \cdot 10^{-11} \text{ m}^2$ jedoch relativ hoch. In der Folge liegt das Radonpotential mit einem Wert von 27,2 im unteren bis mittleren Bereich. In einem Streifen im Osten des Gebiets liegt daneben mit 17,6 ein weitaus geringeres Radonpotential vor. Dieses ist hierbei durch eine relativ niedrige Radonkonzentration von $5,3 \text{ kBq/m}^3$ und einer relativ hohen Permeabilität von $5,0 \cdot 10^{-11} \text{ m}^2$ berechnet. Das Radonpotential ist eine physikalische Größe, die sich aus der Radonkonzentration in der Luft im Porenraum des Erdbodens sowie aus der Gasdurchlässigkeit (Permeabilität) dieses Erdbodens zusammensetzt. Das Radonpotential hat keine physikalische Einheit. Je höher das Radonpotential ist, desto wahrscheinlicher ist eine Überschreitung des Referenzwerts in Gebäuden. Bei einem Radonpotential von 44 wird erwartet, dass der Referenzwert in Gebäuden dreimal häufiger überschritten wird als im Bundesdurchschnitt. Das Landesamt für Umwelt empfiehlt ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100 000 Bq/m^3 oder einem Radonpotential über 44 besondere Maßnahmen beim Neubau von Gebäuden zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische

Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.



Ausschnitt der geologischen Radonkarte im Bereich des Plangebiets, Inhalt: Radonpotenzial (blau: 27,2, hellblau: 17,6), Quelle: Landesamt für Umwelt

7. Planung

7.1 Städtebauliche Konzeption

Wesentliches Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung der bestehenden überwiegend wohnlichen und wenigen ergänzenden gewerblichen Nutzungen sowie die Steuerung der bereits ablaufenden beziehungsweise geplanten Prozesse zur Nachverdichtung innerhalb des Plangebiets. Die grundlegende Siedlungsstruktur eines locker bebauten Wohngebiets der 1970er und 1980er Jahre soll dabei größtenteils erhalten bleiben. Das bisherige Baurecht im Geltungsbereich wird aufgrund der mittlerweile zahlreichen, teilweise kleinteiligen Änderungen der bestehenden Bebauungspläne vollständig durch den neuen Bebauungsplan „Nördlich der Postgrabenstraße“ ersetzt.

7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend vom Bestand sowie um eine künftige Entwicklung des Plangebiets nicht unnötig zu limitieren, wird das gesamte Plangebiet, mit Ausnahme einer Gemeinbedarfsfläche, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für die bislang als Reine Wohngebiete festgesetzten Flächen ergibt sich damit eine Änderung der Gebietsart. Eine Beibehaltung der Festsetzung von Reinen Wohngebieten erscheint der Ortsgemeinde nicht mehr zeitgemäß. Dies begründet sich unter anderem mit dem Leitbild einerutzungsgemischten Stadt im Sinne einer nachhaltigen Nutzung der Fläche bzw. des Bodens (vgl. Leipzig-Charta). Diesem Leitbild trägt das Allgemeine Wohngebiet im Gegensatz zum Reinen Wohngebiet Rechnung, indem mehr Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig

sind, die jedoch weiterhin mit dem Charakter des Gebiets mit einer dominierenden Wohnnutzung vereinbar sind.

Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass mit der Änderung der Reinen Wohngebiete in Allgemeine Wohngebiete eine Minderung der Schutzwürdigkeit der Gebiete bezüglich des Schallschutzes verbunden ist. Die schalltechnischen Orientierungswerte liegen gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ jeweils für den Tag- und Nachtzeitraum um 5 dB(A) höher. Analog gilt dies auch in Bezug auf die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzrichtlinie. Zugleich sind im Allgemeinen Wohngebiet Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig, die im Vergleich zu den Nutzungen im Reinen Wohngebiet mit höheren Emissionen verbunden sind. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 BauGB bleiben jedoch weiterhin vollumfänglich gewahrt.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden gegenüber dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO lediglich die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen für Verbrennungskraftstoffe im Plangebiet ausgeschlossen. Die gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen durch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig, da diese Nutzungen je nach konkreter Größe und Ausgestaltung durchaus mit einem gewissen Störpotenzial für die umgebende Wohnbebauung einhergehen können. Das durch die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzungen erforderliche Baugenehmigungsverfahren bietet die Möglichkeit, dass eine gemäß § 15 BauNVO aufgrund ihrer Eigenart im Einzelfall unzulässige Nutzung rechtzeitig erkannt und die Entstehung von Konflikten verhindert werden kann. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 allgemein zulässig. Damit soll der bestehende Hotelstandort planungsrechtlich abgesichert werden. In den übrigen Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig. Damit soll eine Überlastung des Gebiets durch diese Nutzung vermieden werden.

Tankstellen, mit der Ausnahme von Stromtankstellen für elektrisch angetriebene Fahrzeuge aller Art, sind aufgrund ihres besonderen Störpotenzials für die vorhandene Wohnnutzung unzulässig. Stromtankstellen erscheinen wegen des deutlich längeren Ladezeitraums unbedenklich. Anders als Tankstellen für Verbrennungskraftstoffe werden Stromtankstellen über einen längeren Zeitraum belegt und führen daher zu wesentlich geringerem An- und Abfahrtsverkehr. Denkbar ist in naher bis mittelfristiger Zukunft auch die Entwicklung von dezentralen öffentlichen oder kommerziellen Ladepunkten in Verbindung mit dem örtlichen Stromnetz („Laden an der Straßenlaterne“). Dieser möglichen Entwicklung soll der Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihres erheblichen, mit dem bestehenden Wohngebiet nicht zu vereinbarenden Platzbedarfs unzulässig.

Da im Zentrum des Gebiets ein Kindergarten vorliegt, wird auf diesem Grundstück eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuung“ festgesetzt. Dort sind Anlagen zur Kinderbetreuung (insbesondere Kindergärten, Kindertagesstätten) sowie Kinderspielplätze allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind sozialen Zwecken dienende Anlagen sowie ihre zugehörigen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze zulässig, um gegebenenfalls eine geordnete Nachnutzung der Fläche durch eine andere gemeindliche Einrichtung oder eine Zweitnutzung einzelner Räume der Kita am Abend zu ermöglichen.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), teilweise einer Geschossflächenzahl (GFZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse und zur zulässigen Gebäudehöhe bestimmt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung fällt nicht hinter bislang gültiges Baurecht zurück. Anstelle einer Beschränkung des Baurechts wird eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung ermöglicht.

Grundflächenzahl

Mit einer im Großteil des Allgemeinen Wohngebiets festgesetzten GRZ von 0,4, die sich an den bisherigen Festsetzungen der Bestandsbebauungspläne orientiert, wird der Orientierungswert des § 17 BauNVO voll ausgenutzt, um im Sinne der sparsamen Nutzung von Grund und Boden eine angemessene bauliche Ausnutzung der begrenzten Baufläche realisieren zu können. Die festgesetzte GRZ darf dabei gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden. Dieses Maß der baulichen Nutzung wird auch im Rahmen einer geordneten Nachverdichtung im Plangebiet als ausreichend bewertet. Sind im Bestand bereits stärker versiegelte Baugrundstücke vorhanden und in zulässiger Weise hergestellt worden, verfügen die vorhandenen baulichen Anlagen zunächst über Bestandsschutz. Erst bei einer wesentlichen Änderung sind die Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten und damit Flächen zu entsiegeln, bis das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht mehr überschritten wird.

Eine gesonderte Regelung wird im Bereich der jüngeren Wohnbebauung westlich des Kindergartens (WA 1.2 und WA 3) als erforderlich gesehen, da diese über eine im Durchschnitt deutlich kleinere Grundstücksgröße verfügen. Hier wird, entsprechend des in diesem Bereich rechtskräftigen Bebauungsplans „Hintere Heide II - 8. Änderung“, eine Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auf bis zu 0,7 zugelassen. Damit werden die für die Wohnnutzung notwendigen und üblichen Nebenanlagen ermöglicht.

Für die Grundstücke der Gartenhofhäuser südlich der Rietburgstraße (WA 1.6) wird darüber hinaus eine maximale GRZ von 0,6 zugelassen, die sich ebenfalls auf die Festsetzungen der Ursprungsbebauungspläne stützt.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuung“ wird ausgehend von der „13. vereinfachten Änderung“ des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hintere Heide I“ eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die sowohl den Bestand planungsrechtlich absichert als auch eine Erweiterung des Kindergartens ermöglicht.

Gebäudehöhen

Die im Großteil des Gebiets festgesetzte Gebäudehöhe oder Firsthöhe von 11 m ist vom Bestand abgeleitet und so gewählt, dass sie von mindestens 90% der Gebäude im Bestand nicht überschritten wird. Die wenigen höheren Gebäude überschreiten die festgesetzte Firsthöhe entweder nur geringfügig oder sind als städtebauliche Ausreißer zu bewerten, die nicht als Maßstab für die zukünftige Entwicklung im Plangebiet herangezogen werden sollen. Für die Mehrfamilienhäuser bzw. auch das Hotel im Südwesten, mit Firsthöhen bis zu 13 m, wird jedoch eine maximale Gebäudehöhe entsprechend dem Bestand zugelassen, um sie planungsrechtlich abzusichern.

Die größtenteils festgesetzte Traufhöhe von 6,5 m ist so gewählt, dass grundsätzlich zwei „echte“ Vollgeschosse mit gerader Wand und ohne Kniestock im Obergeschoss möglich sind. Für die im Bestand eingeschossigen oder anderthalbgeschossigen Gebäude besteht damit grundsätzlich die Möglichkeit, das Gebäude auf zwei Vollgeschosse aufzustocken. Für die Gebäude, die bereits im Bestand eine höhere Traufhöhe aufweisen, werden entsprechend höhere Traufhöhen von bis zu 9 m zugelassen.

Die festgesetzte Traufhöhe darf dabei zur Verwirklichung von Dacheinschnitten, Nebengiebeln und Fassadenrücksprüngen auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.

Beim Anbau an bestehende Gebäude, bei der Erweiterung, beim Umbau oder beim Ersatz bestehender genehmigter bzw. rechtmäßig errichteter Gebäude, die bereits eine höhere First- und / oder Traufhöhe aufweisen, kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten First- und Traufhöhe bis auf die bisherige Trauf- und Firsthöhe des Bestandes zuzüglich 0,3 m zugelassen werden. Bei den Gebäuden, die die zulässige Trauf- und Firsthöhe nur in geringerem Umfang überschreiten, soll damit sichergestellt werden, dass die vorhandenen First- und Trauflinien in gleicher Höhe weitergeführt werden kann und ein unschöner Höhensprung in der Dachgestaltung des Gebäudes vermieden wird. Die Möglichkeit einer Erhöhung um 0,3 m soll dabei insbesondere eine energetische Sanierung der Gebäude ermöglichen.

Die Festsetzung zur ausnahmsweisen Überschreitung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe umfasst auch die wenigen im Plangebiet vorhandenen, teils deutlich höheren Gebäude, wie beispielsweise die Anwesen Trifelsring 26 mit ca. 12,5 m Firsthöhe, Maxburgring 45 mit ca. 12 m Firsthöhe und Maxburgring 47 mit ca.

15 m Firsthöhe. Bei diesen Gebäuden handelt es sich um Gebäude, welche durch die Bedachung mit Pultdach eine einseitig hohe Fassade aufweisen. Im Übrigen sollen diese Gebäude jedoch nicht maßstabsprägend sein, zumal sie städtebaulich weniger als Dominanten, sondern vielmehr als Fremdkörper wirken.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Plangebiet im Bereich der bestehenden ein- bis zweigeschossigen Gebäude einheitlich mit maximal zwei Vollgeschossen geregelt. In allen Bereichen, in denen bislang nur ein Vollgeschoss zulässig ist, wird damit eine Aufstockung ermöglicht. Das Aufstocken der bisher eingeschossigen Gebäude bietet dabei die Möglichkeit im Rahmen der Nachverdichtung auf flächensparende Weise zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Der Ortsgemeinde ist dabei bewusst, dass es durch die Aufstockung zu Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke kommen kann, insbesondere durch einen verstärkten Schattenwurf und eine veränderte Einsehbarkeit. Diese Auswirkungen wurden jedoch im Interesse einer baulichen Nachverdichtung im Bestand hingenommen.

Auch für den Kindergarten wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse beschränkt, um sicherzustellen, dass sich das Gebäude des Kindergartens in die umgebende Bebauung einfügt.

Für die bereits bestehenden Mehrfamilienhäuser mit drei echten Vollgeschossen mit gerader Wand werden entsprechend dem Bestand maximal III Vollgeschosse zugelassen

Für vereinzelte Bestandsgebäude im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser, die im Dachgeschoss ein drittes Vollgeschoss ausbilden und damit von der Festsetzung der Baunutzungsschablone abweichen, ist ausnahmsweise auch bei einer Erweiterung und Ersatz die Errichtung von drei Vollgeschossen zugelassen, da der Bebauungsplan für bereits bestehende Gebäude nicht hinter die bereits in Anspruch genommenen Baurechte zurückfallen soll.

Mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur Zahl der Vollgeschosse und zu den Trauf- und Gebäudehöhen ist die zulässige Kubatur der Gebäude so weit umschrieben, dass weitestgehend auf eine ergänzende Festsetzung einer Geschossflächenzahl, abgesehen von den Festsetzungen im Bereich der Gartenhofhaus-Bebauung, verzichtet werden kann. Dort wird die Festsetzung einer GFZ erforderlich, da sich bei vollständiger Ausnutzung der gegenüber dem Regelmaß von 0,4 auf 0,6 erhöhten GRZ und der Zahl der Vollgeschosse eine städtebaulich nicht mehr vertretbare bauliche Dichte ergeben könnte. Daher wird die GFZ auf die bei zweigeschossiger Bebauung übliche 0,8 begrenzt.

7.2.3 Bauweise

Die Bauweise wird entsprechend dem Bestand festgesetzt. Damit wird für den weit überwiegenden Teil des Plangebiets die offene Bauweise festgesetzt. Soweit im Bestand bereits ein Grenzanbau vorhanden ist, wird zur planungsrechtlichen Sicherung des Grenzanbaus eine abweichende Bauweise (a1 – a3) festgesetzt mit verpflichtendem Anbau an die bereits angebauten seitlichen Grundstücksgrenzen. Über die rechtliche Sicherung des Bestandes hinaus wird jedoch keine Notwendigkeit gesehen, den seitlichen Grenzanbau z.B. beim Ersatz eines Bestandsgebäudes gegen den Willen eines Bauherrn zu erzwingen. Im Bereich der abweichenden Bauweise ist daher ausnahmsweise auch die Errichtung von Gebäuden in offener Bauweise zulässig.

Daneben regelt die abweichende Bauweise a4 die Zulässigkeit von Baukörpern mit einer Länge von mehr als 50 m. Im Übrigen entspricht die abweichende Bauweise der offenen Bauweise. Diese Regelung ist in den Teilbereichen gültig, in denen der gemeindliche Wohnungsbau mit Reihenhäusern oder Zeilenbauten in Baufenstern mit einer Länge von über 50 m ermöglicht werden soll.

Im Bereich der offenen Bauweise ist ein seitlicher Grenzanbau auch ohne explizite Festsetzung grundsätzlich zulässig, wenn der betroffene Nachbar öffentlich-rechtlich (durch Baulast) einer Übernahme der Abstandflächen oder einem beidseitigen Anbau zustimmt.

Als Gebäudetyp werden für den überwiegenden Teil des Plangebiets aufgrund der Bestandssituation Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Den Bestand sichernd, werden in entsprechenden Teilbereichen ausschließlich Hausgruppen zugelassen.

7.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nahezu durchgängig durch Baugrenzen abgegrenzt, entlang der Straßenzüge in Bändern zusammengefasst, und an der jeweiligen Erschließungsstraße oder den Grundstückszuschnitten orientiert. Die straßenseitigen Baugrenzen nehmen dabei zum Teil die im Bestand vorhandenen Baufluchten auf oder verlaufen in einem einheitlichen Abstand von der Straße. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand und an der jeweiligen Grundstückstiefe bzw. dem Grundstückszuschnitt. Ein Ziel der Planung ist der Erhalt der grundlegenden Siedlungsstruktur eines überwiegend locker bebauten Wohngebiets. In der Tiefe werden die überbaubaren Grundstücksflächen so abgegrenzt, dass einerseits die vorhandenen Hauptgebäude gesichert werden und – soweit städtebaulich verträglich – andererseits noch ein angemessener Spielraum zur Erweiterung und zum Anbau an die Bestandsgebäude bleibt.

Treten Bestandsgebäude zur Straße hin oder in den rückwärtigen Bereich der Grundstücke über die Bauflucht der umgebenden Gebäude hinaus, so werden diese im Sinne des Bestandsschutzes von den Baugrenzen eingefangen.

Im Bereich der Gartenhofhäuser werden die überbaubaren Flächen ergänzend zu den Baugrenzen zusätzlich mit Baulinien abgegrenzt, um die kleinteiligen Verhältnisse des Grenzanbaus innerhalb der rückwärtigen Bereiche klarzustellen und die vorhandenen Gebäudestrukturen zu sichern.

Zur Landesstraße L 540 wird der straßenrechtlich geforderte Abstand von 20 m grundsätzlich eingehalten. Nur in den Bereichen, in denen die Bestandsbebauung näher an der Landesstraße errichtet wurde, wurde die überbaubare Grundstücksfläche so ausgedehnt, dass der Bestand planungsrechtlich gesichert bleibt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen im Plangebiet durch Balkone, Lichtschächte, Außentreppen, Klimageräte, Wärmepumpen Kellerabgänge und Treppenhäuser auf einer Breite von je maximal 5,0 m um bis zu 2,0 m überschritten werden, da diese untergeordneten Bauteile eines Gebäudes nicht wesentlich auf das Siedlungsbild einwirken, sodass ein begrenztes Überschreiten der Baugrenze gerade für das An- und Umbauen im Bestand vertretbar erscheint.

Die im Bestand bereits vorhandenen Garagen und Nebengebäude werden durch die überbaubare Grundstücksflächen nicht durchgängig gesichert. Bereits bestehende Anlagen verfügen dessen ungeachtet über Bestandsschutz.

7.2.5 Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten

Ein Ziel der Planung ist es, die rückwärtigen Gartenflächen aufgrund ihres Beitrags zum besonderen Wohnwert im Plangebiet, ihrer ausgleichenden Wirkung auf das Siedlungsklima und ihres ökologischen Wertes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu sichern. Um eine wesentliche Zunahme der Versiegelung in den Gartenflächen zu vermeiden und diese von störenden Nutzungen wie Stellplätzen freizuhalten wird festgesetzt, dass nach der Rechtskraft des Bebauungsplans erstmals errichtete Garagen, Stellplätze und bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtige Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandflächen der straßenseitigen Baureihe (also zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze der straßenseitigen überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren Verlängerung an die seitlichen Grundstücksgrenzen) sowie bis zum Abstand von 11 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig sind. Die Möglichkeit, Garagen, Stellplätze und genehmigungspflichtige Nebenanlagen bis zum Abstand von 11 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten, eröffnet für Eckgrundstücke die Möglichkeit, Garagen und Stellplätze nicht nur an der Straße des Haupteingangs, sondern auch an der Seitenstraße anzuordnen. Die Tiefe von 11 m ergibt sich aus der notwendigen Tiefe zur Errichtung einer um 5 m hinter die Straßenkante zurückgestellte Garage von 6 m mit einem vorgelagerten Pkw-Stellplatz. Bei allen anderen Baugrundstücken umfasst die Fläche zumindest den Vorgartenbereich, in dem Garagen und Stellplätze unter Beachtung der Pflicht zur Begrünung von Vorgärten zulässig sind.

Im Sinne eines Bestandsschutzes für die bereits hergestellten Anlagen wird der Erhalt sowie der Ersatz bereits bestehender Garagen, Stellplätze und genehmigungspflichtiger Nebenanlagen ausdrücklich zugelassen, auch wenn sie nach den Festsetzungen des Bebauungsplans am aktuellen Standort unzulässig wären.

Garagen sind zusätzlich mit der Zufahrtsseite um mindestens 5 m hinter die Straßenkante zurückzustellen. Damit ist sichergestellt, dass das Fahrzeug zum Öffnen und Schließen des Garagentores auf dem eigenen Grundstück abgestellt werden kann. Darüber hinaus wird die städtebaulich unschöne und erdrückend wirkende Situation von großformatigen Garagentoren direkt an der Straßenkante vermieden.

7.2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Rahmen der bereits laufenden beziehungsweise geplanten Nachverdichtung zeigt sich unter anderem die Tendenz zum Ersatz bisheriger Einfamilienhäuser durch größere Mehrfamilienhäuser. Mit dieser Entwicklung geht eine deutlich höhere soziale Dichte, meist der Verlust der begrünten Gartenfläche zur Herstellung der benötigten Stellplätze und trotz der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück auch ein vermehrter Druck durch parkende Fahrzeuge im umgebenden Straßenraum einher. Der Ersatz von Einfamilienhäusern durch bisher im Plangebiet in weiten Teilbereichen nicht typischen größeren Geschosswohnungsbauten führt damit oftmals zu einer Beeinträchtigung der Wohnumfeldqualität, die im Plangebiet größtenteils vermieden werden soll. Gleichzeitig soll im Rahmen der Weiterentwicklung der bestehenden Ortslage eine maßvolle Nachverdichtung auf den mit ca. 300 bis 1.700 m² großen Baugrundstücken ermöglicht werden. Um sicherzustellen, dass die Zahl der möglichen Wohnungen mit der Grundstücksgröße in einem angemessenen Verhältnis steht und der umgebende Straßenraum sowie die vorhandenen Leitungsnetze nicht überlastet werden, wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße begrenzt. Für Baugrundstücke bis 500 m² Fläche sind durchgängig maximal zwei Wohnungen zulässig. Dies entspricht dem im Rahmen der Erstbebauung entstandenen Gebäudetyp der Ein- und Zweifamilienhäuser. Da gerade die kleineren Baugrundstücke überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut wurden, besteht hiermit in Verbindung mit der künftig durchgehenden Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen für viele Anwesen die Möglichkeit zur substanziellen Nachverdichtung.

Für Baugrundstücke mit mindestens 500 m² bis 750 m² werden maximal 3 Wohnungen und für Baugrundstücke mit mindestens 750 m² werden maximal 4 Wohnungen in Wohngebäuden zugelassen. Diese Größe der Mehrfamilienhäuser erscheint auch in einem ursprünglich durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Wohngebiet noch verträglich. Die genannten Festsetzungen zur Begrenzung der Zahl der Wohnungen gelten für alle Gebietstypen, abgesehen vom Allgemeinen Wohngebiet WA 6, da hier der gemeindliche Wohnungsbau im Sinne des sozialen Wohnbaus ermöglicht soll.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass für bereits bestehende und genehmigte bzw. rechtmäßig errichtete Wohngebäude mit einer größeren Zahl an Wohnungen, diese auch bei Änderung oder Ersatz des Gebäudes ausnahmsweise beibehalten bzw. wieder hergestellt, jedoch nicht weiter erhöht werden darf. Damit werden die bereits vorhandenen Mehrfamilienhäuser auch für den Fall gesichert, dass sie mehr als 4 Wohnungen enthalten oder auf einem gemäß der Festsetzung zu kleinem Grundstück errichtet wurden. Die in diesen Fällen bereits eingetretene Verdichtung wird damit punktuell akzeptiert, soll jedoch ausdrücklich nicht zum Maßstab der weiteren Entwicklung im Plangebiet werden.

Städtebauliche Missstände durch übergroße Bauvolumen oder die Umnutzung von Gartenflächen in Garagenhöfe und Stellplätze werden durch die Festsetzungen zur GRZ, teilweise GFZ, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen unterbunden.

7.2.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Wahrung bzw. Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten.

Bei den wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um den Verkehrsschall der umgebenden klassifizierten oder viel befahrenen Straßen und um den Gewerbelärm durch das nördlich des Plangebiets gelegene Schützenhaus mit zugehöriger Vereinsgaststätte.

Durch die geplante Ausweitung der Baufenster in Richtung der Zeiskamer Straße (L 540) und der Postgrabenstraße sowie der geplanten wohnlichen Nutzung auf den unbebauten Grundstücken südlich des Schützenhauses, rücken gegenüber dem aktuellen Bestand schutzbedürftige Nutzungen näher an die im Umfeld vorhandenen Schallquellen heran.

Verkehrslärm Zeiskamer Straße

Entlang der Zeiskamer Straße (L 540) sind Maßnahmen zu ergreifen, da eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ vorliegt (siehe Umweltbericht, Kap. 11.5.8).

Angrenzend an die Zeiskamer Straße (L 540) im Westen des Gebiets ist bereits ein Lärmschutz-Wall mit einer Höhe von etwa 1,20 m bis 1,50 m im parallel verlaufenden Verkehrsgrün angelegt worden, um die Immissionen ausgehend von dieser Straße auf die Wohnnutzung zu verringern. Die Wirksamkeit dieses Walls ist angesichts seiner geringen Höhe jedoch gering.

Da weitere aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Bebauungssituation ausscheiden, wird für nach Rechtskraft dieses Bebauungsplan errichtete Gebäude in einem Abstand von weniger als 20 m zum Fahrbahnrand der Zeiskamer Straße festgesetzt, dass für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ mit E DIN 4109-

1:2017-01 und der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 und die Einhaltung der sich daraus ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind für das konkrete Vorhaben entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 mit E DIN 4109-1:2017-01 und DIN 4109-2:2018-01 unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile zu ermitteln.

Für alle Gebäude, die eine Entfernung von mehr als 20 m zum Fahrbahnrand der Zeiskamer Straße aufweisen, sind unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans die Anforderungen des § 16 Abs. 2 LBauO einzuhalten. Demnach müssen Gebäude einen ihrer Lage und Nutzung entsprechenden Schallschutz haben.

Verkehrslärm Postgrabenstraße

Auch hier wird darauf verwiesen, dass Gebäude gemäß § 16 Abs. 2 LBauO einen ihrer Lage und Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen müssen. Weitergehende Untersuchungen zum Schallschutz an der Postgrabenstraße erscheinen im Rahmen des Bebauungsplans jedoch nicht erforderlich, da die zulässige Bebauung im Westen der Postgrabenstraße mit einem Mindestabstand von 5 m nicht näher heranrückt als im Bestand im Osten der Postgrabenstraße. Dort liegt der Bestand bereits mit einem Abstand von 3 m, zum Teil sogar mit einem Abstand von einem Meter, zwischen Bebauung und straßenseitiger Grundstücksgrenze vor.

Gewerbelärm Schützenhaus

In Hinblick auf die zulässige Wohnnutzung südlich des Schützenhauses ist ebenfalls von keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen (siehe Umweltbericht, Kap. 11.5.8). Ein Schallgutachten (Schalltechnischer Untersuchungsbericht 11.0108, Ingenieurbüro für Bauphysik, Mannheim, 24.08.2011) legt in diesem Kontext dar, dass ausgehend vom Schützenhaus mit Vereinsgaststätte keine Emissionen ausgehen, die die heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm oder Immissionsgrenzwerte gemäß der 16. BImSchV in den angrenzenden Baugebieten (WA) überschreiten würden.

Es sind daher bezüglich der zulässigen Wohnnutzung südlich des Schützenhauses keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Laut dem Schallgutachten (Schalltechnischer Untersuchungsbericht 11.0108, Ingenieurbüro für Bauphysik, Mannheim, 24.08.2011) wird jedoch in diesem Bereich die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets in Hinblick auf die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie der Immissionsrichtwerte der TA Lärm empfohlen. Im Bebauungsplan „Nördlich der Postgrabenstraße“ wird dieser Empfehlung gefolgt.

7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Zuge der planerischen Zurückhaltung sollen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf das städtebaulich notwendige Maß beschränkt werden. Zur Sicherung des vorhandenen Siedlungsbildes werden daher gestalterische Festsetzungen ausschließlich zur Dachgestaltung, zur Zahl notwendiger Stellplätze, zur gärtnerischen Gestaltung von Vorgärten mit natürlichem Oberboden und zur Gestaltung und Begrenzung von Werbeanlagen getroffen.

Festsetzungen in den bestehenden Bebauungsplänen zur Ausgestaltung von Dachaufbauten, Sockelhöhen, Kellergeschossen und Nebenanlagen sowie äußerer Gestaltung (Außenanstriche etc.) werden nicht mehr in den neuen Bebauungsplan aufgenommen, da diese sehr restriktiv und städtebaulich aus heutiger Sicht nicht sinnvoll sind.

7.3.1 Dachgestaltung

Ein wesentliches Ziel der Planung ist es, trotz der zugelassenen Nachverdichtung des Bestandes das vorhandene Siedlungsbild im Grundsatz zu bewahren und harmonisch weiterzuentwickeln. Das Siedlungsbild im Plangebiet wird dabei auch wesentlich durch die weitestgehend homogene Dachlandschaft geprägt.

Diese Dachlandschaft geht im Wesentlichen auf die Festsetzungen der ursprünglichen Bebauungspläne der Erstbebauung mit ca. 80 – 90 % im Plangebiet eindeutig dominierenden Sattel- und Walmdächern mit maximal 35° Dachneigung zurück. Darüber hinaus finden sich nur wenige Gebäude mit Flachdach, Pultdach oder einer deutlich abweichenden Dachneigung.

Ausgehend von Bestand werden geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 22° und 35° festgesetzt. Daneben werden in Hinblick auf moderne Bauformen Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° zugelassen. Die in den Ursprungsbebauungsplänen verankerte Differenzierung der zulässigen Dachneigung zwischen ein-, zwei- und dreigeschossigen Gebäuden oder des Typus der Gartenhofhäuser wird nicht mehr weitergeführt. Ein ähnlicher limitierender Effekt ergibt sich jedoch aus dem Zusammenspiel der im Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhen mit der zulässigen Geschossigkeit. Um den Bauherren künftig einen größeren Spielraum bei der Dachform zu bieten, werden alle geneigten Dachformen mit der zulässigen Dachneigung sowie Flachdächer zugelassen. Neben den aktuell dominierenden Dachformen des Sattel- und Walmdaches sind damit auch andere geneigte Dachformen wie z.B. auch Pultdächer, Pyramidendächer oder versetzte Pultdächer zulässig. Die Zulässigkeit von Flachdächern sichert einerseits die bereits bestehenden Gartenhofhäuser mit Flachdach und ermöglicht darüber hinaus moderne Bauformen mit Flachdach. Städtebaulich erscheint eine größere Varianz der Dachformen im Rahmen der Nachverdichtung noch verträglich, soweit die Dachneigung im begrenzten Rahmen bleibt. Durch die Begrenzung der Dachneigung werden in Verbindung mit der Begrenzung der Traufhöhe auch überhohe Wandflächen in Verbindung mit einem steilen Pultdach vermieden.

Andere Dachneigungen sind bei der Erweiterung oder beim Ersatz bestehender und genehmigter bzw. rechtmäßig errichteter Gebäude zulässig, soweit diese im Bestand bereits eine andere Dachneigung aufweisen.

Für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen werden zusätzlich geneigte Dachformen zwischen 10° und 22° Neigung zugelassen, da diese Anlagen nur begrenzt auf das Siedlungsbild einwirken.

Durch Regelungen zu Dachaufbauten, Nebengiebeln und Dacheinschnitten wird zudem sichergestellt, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden.

7.3.2 Werbeanlagen

Um ein Überprägen des Plangebiets durch Werbeanlagen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig sind. Um die Wirkung von Werbeanlagen auf den direkt angrenzenden Straßenraum zu begrenzen und ein Überladen einzelner Gebäude durch eine Vielzahl an Werbeanlagen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf Flachdächern unzulässig und je Gewerbe- bzw. Ladeeinheit höchstens eine Werbeanlage zulässig ist.

Die Zulässigkeitstatbestände sind nicht für das Allgemeine Wohngebiet WA 2.2 gültig, da hier das Hotel mit Abweichungen bezüglich der Werbeanlagen im Bestand gesichert werden soll.

Die Unzulässigkeit von drehenden sowie blinkenden Werbeanlagen, Wechsellichtern, Laufbändern, Sky-Beamern sowie grellen Farben und Signalfarben soll störende Wirkungen für das Plangebiet und seine Umgebung ausschließen.

7.3.3 Zahl notwendiger Stellplätze

Durch die Festsetzung zur Mindestanzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohnung wird sichergestellt, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken zur Verfügung steht und der öffentliche Straßenraum nicht über Gebühr durch parkende Fahrzeuge belastet wird. Die Zahl von mindestens 2 Stellplätzen je Wohnung für Gebäude mit bis zu drei Wohnungen ist von den jüngeren Neubaugebieten in Bellheim (Baugebiet „In den Dornen“) übernommen und wird auf der Basis der bisherigen Erfahrungen als realistisch und angemessen bewertet.

Bei Mehrfamilienhäusern kann sich allerdings bei 2 Stellplätzen je Wohnung tatsächlich eine Stellplatzzahl ergeben, die über dem tatsächlichen Bedarf liegt. Daher erscheint für Gebäude mit mehr als drei Wohnungen eine abweichende Regelung angebracht, die entsprechend der Wohnungsgröße differenziert ist. Zugleich wird berücksichtigt, dass bei sozial geförderten Wohnungen entsprechend den angesprochenen einkommensschwächeren Bevölkerungskreisen eine geringere Zahl von PKW je Wohnung zu erwarten ist.

Mit den Regelungen zur Zahl notwendiger Stellplätze wird im Bebauungsplan in Bezug auf die im Planungsgebiet bestehenden Nutzungen eine abschließende Regelung zur Zahl notwendiger Stellplätze getroffen und somit Klarheit der maßgebenden Anforderungen für das baurechtliche Verfahren geschaffen.

7.3.4 Einfriedungen

Im Rahmen der planerischen Zurückhaltung wird auf gestalterische Festsetzungen zu Einfriedungen im Plangebiet weitgehend verzichtet. Lediglich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird die Höhe baulicher Einfriedungen auf maximal 1,6 m begrenzt, um den erdrückenden Eindruck 2 m hoher Einfriedungen zu den Verkehrsflächen zu vermeiden. Die zulässige Höhe von 1,6 m entspricht dabei etwa der Augenhöhe eines durchschnittlich großen Erwachsenen und erscheint auch für die seitlichen Grundstücksgrenzen von Eckgrundstücken ausreichend, um eine angemessene Abschirmung der privaten Gartenflächen zu schaffen.

Eine Ausnahme ist für die Grundstücke entlang der eigenständig geführten Fuß- und Radwege sowie entlang der Postgrabenstraße, die nicht zur Erschließung genutzt wird, festgesetzt. Hier sind Einfriedungen aufgrund der Wahrung der Privatsphäre bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

Außerdem sind bauliche Einfriedungen entlang der Nachbargrenzen, gemäß den Regelungen der Landesbauordnung, bis zu einer Höhe von 2 m genehmigungsfrei zulässig.

Um bei Doppelhäusern und Hausgruppen eine höhere Abschirmung im Bereich der rückwärtigen Terrasse zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen im Anschluss an die Gebäude Sichtblenden mit einer Höhe von maximal 2,4 m über Oberkante Terrasse und einer Tiefe von maximal 3,0 m, gemessen ab Gebäudeaußenkante, errichtet werden dürfen.

7.3.5 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Zu den städtebaulich prägenden Elementen im Plangebiet gehören die über weite Strecken vorhandenen begrünten und oftmals ansprechend gestalteten und gepflegten Vorgärten. Sowohl aufgrund ihres ökologischen Wertes und der positiven Wirkung auf das Siedlungsklima als auch aufgrund der positiven städtebaulichen Erscheinung soll die gärtnerische Gestaltung der Vorgärten im Rahmen des Bebauungsplans gesichert und der zunehmenden Umnutzung in reine Stellplatzflächen entgegengewirkt werden. Die Vorgartenflächen zwischen Straßenkante und straßenseitiger Gebäudewand sind daher zu mindestens 50 % als Grünfläche gärtnerisch mit natürlichem Oberboden anzulegen und dauerhaft zu pflegen anzulegen.

Lediglich für Gebäude, die im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung aufweisen, kann ausnahmsweise auf die Begrünung verzichtet oder diese entsprechend

vermindert werden, wenn die Vorgartenfläche zur Herstellung von Mitarbeiter- oder Kundenstellplätzen der gewerblichen Nutzung herangezogen wird.

8. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

8.1.1 Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen erheblichen Teil der Wohnbaugebiete im Norden der Ortsgemeinde Bellheim. Die insgesamt ca. 28 ha große Fläche befindet sich nördlich der Postgrabenstraße. Die Fläche wurde im Zeitraum der 1970er und 1980er Jahre erschlossen und zeigt sich heute als nahezu vollständig bebauter Wohngebiet mit größtenteils freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie zum Teil auch Reihenhausbebauung.

Es ergibt sich durch die Planung grundsätzlich keine Änderung der Flächennutzung. Lediglich im Bereich der unbebauten Grundstücke südlich und südöstlich des Schützenhauses ändert sich die zulässige Versiegelung. Die nördlichen Flurstücke 7204/17 und 7204/8, welche ursprünglich als Wohnbaufläche im Reinen Wohngebiet festgesetzt waren, werden nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nördlich der Postgrabenstraße“ als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Darüber hinaus wird der südliche, ehemals als Reines Wohngebiet festgesetzte Teil dieser Fläche als Allgemeines Wohngebiet mit neuem Baufenster festgesetzt, welches durch Baugrenzen nördlich des Abstandsstreifens der Produktenfernleitung begrenzt wird. Des Weiteren ändert sich die Flächennutzung im Bereich zweier Spielplätze, die in Abweichung zu bisherigem Baurecht des Bebauungsplans „Hintere Heide I“ in Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Zur Bewertung der geplanten Flächeninanspruchnahme ist ein Vergleich mit dem gegebenen Bestand erforderlich. Durch die geplante Ausweisung Allgemeiner Wohngebiete ergeben sich entsprechend den Festsetzungen zur GRZ sowie den grünordnerischen Festsetzungen die in Tabelle 1 dargestellten Änderungen der Flächennutzungen.

Als Basis zur Bestimmung der durch die Planung zusätzlich zugelassenen Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere für die zusätzlich zulässig

werdende Versiegelung von Flächen, ist das bestehende Baurecht vor Planungsbeginn heranzuziehen.

Im Rahmen des Bebauungsplans „Nördlich der Postgrabenstraße“ wird die vorgesehene Nachverdichtung im Bestand aufgrund der vorhandenen Baustruktur sowie der vorhandenen Grundstückszuschnitte in erster Linie durch Anbau, Ergänzung oder Aufstocken der bestehenden Gebäude zugelassen.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich vorwiegend am Bestand, bezieht einen Teil der bereits vorhandenen Garagen und Nebengebäude mit ein und bietet auf den meisten Baugrundstücken einen begrenzten Spielraum zur Erweiterung der vorhandenen Hauptgebäude entweder durch das Aufstocken bisher eingeschossiger Gebäude auf zwei Vollgeschosse oder durch einen Anbau an das bestehende Gebäude.

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets wird gegenüber dem bestehenden Planungsrecht der Bestandsbebauungspläne keine zusätzliche Versiegelung zugelassen. Eine GRZ von 0,4 war nahezu ausnahmslos im gesamten Gebiet bereits vor dem neuen Bebauungsplan „Nördlich der Postgrabenstraße“ als zulässiges Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Eine GRZ von 0,6, die im Bereich der Gartenhofhäuser festgesetzt wurde, wird in den neuen Bebauungsplan übernommen. Auch die zulässige Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis auf eine GRZ von 0,7 im Bereich der jüngeren Entwicklung westlich der Kindertagesstätte (WA 1.2 und 3) wird berücksichtigt.

Insbesondere der Ersatz von bisherigen Einfamilienhäusern durch große, nicht an die Grundstücksfläche angepasste und mit der umgebenen Baustruktur verträgliche Geschosswohnungsbauten sowie die damit einhergehende großflächige Umnutzung rückwärtiger Gartenflächen zu Stellplatzflächen und Garagen wird aktiv unterbunden.

Flächennutzungen	Ursprüngliches Baurecht (in m ²)	Planung (in m ²)	Differenz ursprüngliches Baurecht/ künftiges Baurecht (in m ²)
Versiegelte Flächen			
Hauptgebäude / zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 (WA 1.1-1.5, 2, 4 - 7)	85.510	85.370	
Sonstige versiegelte Fläche / zulässige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis GRZ = 0,6 (WA 1.1-1.5, 2, 4 - 7)	42.750	42.690	
Hauptgebäude / zulässige Versiegelung mit GRZ 0,6 (WA 1.6)	4.640	4.640	

Ortsgemeinde Bellheim, Begründung zum Bebauungsplan „Nördlich der Postgrabenstraße“
Fassung zur Offenlage vom 21.11.2025

Flächennutzungen	Ursprüngliches Baurecht (in m ²)	Planung (in m ²)	Differenz ursprüngliches Baurecht/ künftiges Baurecht (in m ²)
Sonstige versiegelte Fläche / zulässige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis GRZ = 0,8 (WA 1.6)	1.550	1.550	
Hauptgebäude / zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 (WA 1.2 und WA 3)	1.750	1.750	
Sonstige versiegelte Fläche / zulässige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis GRZ = 0,7 (WA 1.2 und WA 3)	1.310	1.310	
Hauptgebäude / zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 (Fläche für Gemeinbedarf „Kinderbetreuung“)	1.640	1.640	
Sonstige versiegelte Fläche / zulässige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis GRZ = 0,6 (Fläche für Gemeinbedarf „Kinderbetreuung“)	820	820	
Fläche für Versorgungsanlagen	80	80	
Öffentliche Verkehrsfläche	50.740	50.410	
Summe versiegelte Flächen	190.790	190.260	- 530
Nicht versiegelte Flächen			
Private Gartenfläche (WA 1.1-1.5, 2, 4 - 7)	85.920	85.780	
Private Gartenfläche (WA 1.6)	1.550	1.550	
Private Gartenfläche (WA 1.2 und 3)	980	890	
Private Grünfläche Kita	1.640	1.640	
Öffentliche Grünfläche (Spielplätze)	1.190	710	
Sonstige Grün-/Freifläche	1.650	2.800	
Summe unversiegelte Fläche	92.840	93.370	+ 530
Gesamt	283.630	283.630	

Flächennutzungen Vergleich ursprüngliches Baurecht und Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans reduziert sich die maximal zulässige Versiegelung um 530 m². Ursache dafür ist die Umwandlung von planungsrechtlich bislang als Bauflächen festgesetzten Flächen in öffentliche Grünflächen südlich des Schützenhauses sowie die in diesem Zuge veränderten

Wege-/Straßenverbindungen. Der Gemeinde ist bewusst, dass ungeachtet der rechnerisch geringeren Versiegelung, eine Mehrversiegelung im Bereich der unbebauten Grundstücke südlich des Schützenhauses und durch die Umwandlung zweier Spielplätze in Wohnbauland entsteht.

Auf diesen Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) nahezu vollständig verloren. Weiterhin stehen die betroffenen Flächen künftig nicht mehr als Lebensraum für Arten der Kulturlandschaft und des Siedlungsraums zur Verfügung. Die kleinklimatischen Ausgleichswirkungen unbebauter Freiflächen gehen ebenso verloren. Die Grundwasserneubildung kann jedoch gesichert werden, wenn das Niederschlagswasser entsprechend den wasserrechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht wird.

Im Gegenzug wird die Bebaubarkeit der privaten Baugrundstücke im Rest des Plangebiets durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen reglementiert. Insbesondere die Anordnung von Garagen, Stellplätzen und nach LBauO genehmigungspflichtiger Nebenanlagen wird im Rahmen des Bebauungsplans insoweit eingeschränkt, als dass die Anordnung dieser Anlagen in der rückwärtigen Gartenfläche ausgeschlossen wird. Darüber hinaus wird der Umfang der zulässigen Versiegelung auf den privaten Baugrundstücken mit der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung und der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen im Plangebiet wirkungsvoll begrenzt.

8.1.2 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Auch wenn durch den Bebauungsplan aus planungsrechtlicher Sicht keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ausgelöst werden, werden im Rahmen des Bebauungsplans verschiedene Festsetzungen zur Vermeidung oder Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft getroffen.

- Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die maximal zulässige Versiegelung begrenzt. In Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen und der Regelung zur Anordnung von Garagen, Stellplätzen und genehmigungspflichtigen Nebenanlagen wird sichergestellt, dass die rückwärtigen Gartenflächen von störenden Nutzungen wie Garagen und Stellplätzen sowie von größeren Nebenanlagen freigehalten werden und als Außenwohnbereiche und begrünte Gartenflächen zur Verfügung stehen.
- Der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten soll die Lebensraumeignung der Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten der Siedlung und Gärten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken. Moderne, nach Abtragung der durchwurzelten Bodenschicht in der Regel durch ein Geotextil unterlegte, Schotter- oder Kiesgärten gelten zwar als „pflegeleicht“, sowohl in ihrer

ökologischen Wertigkeit als auch in ihrer kleinklimatischen Wirkung sind diese Flächen jedoch eher mit einer vollständig versiegelten Pflaster- oder Asphaltfläche zu vergleichen. Gerade bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen heizen sich die Steinschüttungen über Tag in der Sonne stark auf. Die gespeicherte Wärme wird dann – vergleichbar den Steinen eines Saunaofens – bis in die Nacht hinein an die Umgebung abgegeben und wirkt so der nächtlichen Abkühlung der bepflanzten Gartenflächen entgegen.

- Bauliche Einfriedungen sind für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten, entweder durch einen Mindestbodenabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und tatsächlichem Gelände oder durch mindestens 30 cm breite und 15 cm hohe Durchschlupfmöglichkeit im Abstand von maximal 5 m zueinander.

Die Festsetzung zur für Kleintiere durchwanderbaren Gestaltung baulicher Einfriedungen stellt sicher, dass die vorhandenen Lebensräume auch ohne vermeidbare Zerschneidung zur Verfügung stehen.

- Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen soll den Eingriff in die Grundwasserneubildung minimieren. Da die bereits vorhandenen, in der Regel nicht wasserdurchlässig hergestellte Befestigungen grundsätzlich Bestandsschutz genießen, wird diese Festsetzung erst beim Ersatz oder der Erweiterung bestehender Anlagen wirksam.
- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Der Ausschluss von Dachflächen aus unbehandelten Metallen dient dem Boden-, Gewässer- und Grundwasserschutz, da Metalle vom Regen ausgewaschen und über die Versickerung oder Ableitung von Niederschlagswasser in Boden und Grundwasser oder in die oberirdischen Gewässer gelangen.

- Durch die verpflichtende, mindestens 10 cm starke extensive Begrünung von Dachflächen bis 10° Dachneigung können die Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung durch das Rückhaltevolumen der Dachbegrünung entlastet und ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zur Verdunstung gebracht werden. Begrünte Dachflächen bieten darüber hinaus einen Lebensraum für Pflanzen, und Tiere, wirken der sommerlichen Überwärmung entgegen und wirken sich auch positiv auf das Raumklima des zugehörigen Gebäudes aus.
- Die Festsetzung zur Farbtemperatur der Außenbeleuchtung im Bereich der privaten Baugrundstücke soll die insektenanziehende Wirkung der Außenbeleuchtung verringern und damit die Population der nachtaktiven, fliegenden Insekten schützen.

Weitergehende Festsetzungen zur Begrünung der privaten Baugrundstücke werden nicht getroffen. Da das Plangebiet bereits seit Jahrzehnten nahezu vollständig bebaut ist, sind auch die Gärten bereits vollständig angelegt und eingewachsen. Im Luftbild zeigen sich die rückwärtigen Gartenflächen als durchgehend begrünte, mit unterschiedlicher Intensität gepflegte und genutzte Hausgärten. Städtebauliche Missstände durch eine zunehmende oder unverhältnismäßige Versiegelung im Bereich der rückwärtigen Gärten sind im Plangebiet – außer bei dem Bautyp des Geschosswohnungsbaus – nicht zu beobachten und auch für die Zukunft nicht zu erwarten. Es wird daher auch kein städtebaulicher Anlass für Festsetzungen zur Bepflanzung privater Gartenflächen gesehen.

8.1.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Entsprechend dem artenschutzrechtlichen Gutachten zum Bebauungsplan („Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (SaP I) Potentialanalyse - - Teilbereich Bebauungsplan „nördlich der Postgrabenstrasse“, NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, Eschbach, 24.10.2025) werden folgende Vermeidungs-, Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sicher ausschließen zu können:

V1 Zeitliche Regelung der Baufeldräumung

Das Roden von Heckenbereichen und Fällen von Bäumen ist nur außerhalb der gesetzlichen Vogelschutzzeit, im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig und abzuschließen.

Sollten die Rodungsarbeiten bzw. der Abriss außerhalb der genannten Zeiträume stattfinden ist durch eine vogelkundliche Fachkraft im Vorfeld zu klären ob aktuelle Bruten beeinträchtigt werden.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Rodungszeiten sind aufgrund ihrer Verankerung im Bundesnaturschutzgesetz geltendes Recht und bedürfen daher keiner gesonderten Regelung im Bebauungsplan. Abbrucharbeiten sind nicht relevant, da die betreffenden Flächen unbebaut sind.

V2 Kontrolle des Gehölzbestandes vor Fällung/Rodung

Da aktuell noch nicht absehbar ist wann die Bebauung der Fläche realisiert wird, sind die Bäume vor Fällung auf relevante Fortpflanzungsstätten von Vögeln und Säugetieren zu überprüfen.

Umsetzung im Bebauungsplan

Eine Kontrolle des Gehölzbestandes vor Fällung/Rodung Die Rodungszeiten vor Fällung auf relevante Fortpflanzungsstätten von Vögeln und Säugetieren

kann mangels einer geeigneten Festsetzungsgrundlage in einem Bebauungsplan nicht verbindlich geregelt werden. Die betreffenden Flächen befinden sich jedoch in gemeindlichem Eigentum.

V3 Tabuzone „Waldrand“

Entlang des Waldrandes wird eine Tabuzone von 5 m empfohlen. In der Tabuzone ist auf eine Wohnbebauung zu verzichten. Durch die Maßnahme sollen potentielle Leitstrukturen für Fledermäuse in ihrer Funktion erhalten bleiben.

Umsetzung im Bebauungsplan

Mit der geplanten Wohnbebauung wird ein Abstand zum Waldrand von mehr als 5 m eingehalten.

V4 Beschränkung und Minimierung von Lichtemissionen

Um Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen im Bereich des Waldrandes zu vermeiden ist auf eine Beleuchtung in diesen Bereichen zu verzichten.

Generell ist darauf zu achten, dass für die Beleuchtung möglichst insekten- bzw. fledermausfreundliche Leuchtmittel verwendet werden. Leuchtmittel mit einem hohen Anteil kurzwelligem, blauen und ultraviolettem Lichts (340 - 440nm) sollten vermieden werden. Warmweiße und neutralweiße LEDs können anstatt kaltweißer LEDs eingesetzt werden.

Die Abstrahlung ist möglichst auf einen Winkel kleiner als 70° zur Vertikalen zu beschränken. Durch diese Maßnahme können Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insekten-, Vogel- und Fledermausarten minimiert werden.

Umsetzung im Bebauungsplan

Festsetzung als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: *„Auf den privaten Baugrundstücken dürfen für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.“*

A1 Kompensation für den Verlust von Bäumen

Der Verlust von Bäumen ist durch Neupflanzungen auszugleichen. Der räumlich-funktionale Zusammenhang ist zu wahren.

A2 Kompensation für den Verlust von Heckenbereichen

Der Verlust von Heckenbereichen ist durch Neupflanzungen auszugleichen. Der räumlich- funktionale Zusammenhang ist zu wahren. Es wird empfohlen die Artenzusammensetzung der Heckenpflanzen nicht monoton zu halten, sondern auf eine Artenzusammensetzung aus mehreren heimischen Wildsträucherarten zurückzugreifen.

Umsetzung im Bebauungsplan

Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nördlich der geplanten Wohnbebauung. Die Fläche ist mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen in der Qualität Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang) zu überstellen. Zwischen den Bäumen untereinander sowie zu bereits vorhandenen Bäumen ist ein Abstand von 8 m bis 12 m einzuhalten.

Zudem ist die Fläche mit je einem heimischen Strauch je 2,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.

9. Ver und Entsorgung

9.1 Erschließung und Versorgung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits vollständig erschlossenen Teil der Ortslage von Bellheim. Sowohl die verkehrliche Erschließung als auch die Erschließung mit Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation als auch die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist durch die bestehenden Straßen und Leitungsnetze gewährleistet. Bauliche Maßnahmen an den vorhandenen Erschließungsanlagen sind im Rahmen des Bebauungsplans weder vorgesehen noch erforderlich.

9.2 Umgang mit dem Niederschlagswasser / Wasserbilanz

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits weitestgehend bebauten Teil der Ortslage von Bellheim. Eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt bislang in die vorhandene Kanalisation.

Ziel des Bebauungsplans ist im Wesentlichen die Steuerung der bereits ablaufenden Prozesse zur Nachverdichtung. Im Rahmen des Bebauungsplans werden nur auf geringen Flächenanteilen baulichen oder sonstigen Nutzungen zugelassen, die nicht in gleicher oder ähnlicher Weise vor Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 30 bzw. § 34 BauGB bereits zulässig waren. Kommunale Erschließungsmaßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Insofern liegt die Entwässerungsplanung der privaten Bauvorhaben in der Verantwortung der jeweiligen Bauherren, die dabei die geltenden Regelungen des § 55 WHG zu beachten haben. Dann ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück im Rahmen des Bauantrages entsprechend nachzuweisen.

10. Bodenordnung

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

11. Umweltbericht

11.1 Beschreibung der Planung

11.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen erheblichen Teil der Wohnbaugebiete im Norden der Ortsgemeinde Bellheim, einschließlich mehrerer unbebauter Bauplätze im nördlichen Teil zwischen dem Schützenhaus und dem Seniorenwohngebiet. Die insgesamt ca. 28 ha große Fläche befindet sich nördlich der Postgrabenstraße. Die Fläche wurde in den 1970ern und 1980ern als Neubaugebiet erschlossen und erstmals bebaut.

Die Ortsgemeinde Bellheim unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung.

Die Gebäude im Gebiet befinden sich größtenteils in einem gepflegten Zustand, werden jedoch bereits an verschiedenen Standorten durch An- und Aufbauten nachverdichtet. Um eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung zu ermöglichen und die vorhandene Siedlungsstruktur und die Nutzungen im Bestand planungsrechtlich abzusichern, soll ein einheitlicher Bebauungsplan für das Plangebiet ausgefertigt werden.

Der Gemeinderat hat am 23.02.2023 die Aufstellung eines Bebauungsplans, der die Bebauungspläne „Lächer“, „Hintere Heide“ und „Hintere Heide II“ ersetzt, beschlossen.

Dabei soll für das Plangebiet abschließendes Planungsrecht und damit sowohl für die Verwaltung als auch für die Bauherren klare Rechtsverhältnisse für die Zulässigkeit von Bauvorhaben geschaffen werden.

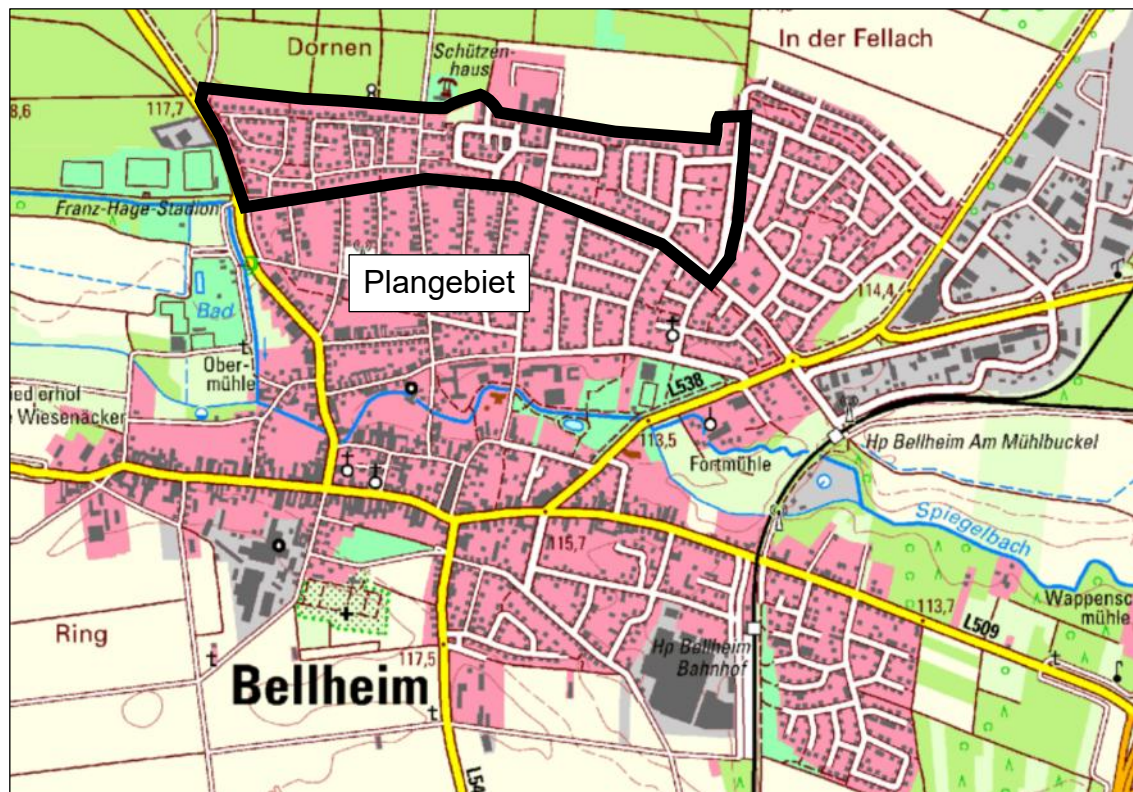
11.1.2 Ziele des Bebauungsplanes

Wesentliche Ziele der Ortsgemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Postgrabenstraße“ sind somit:

- Erhalt und Sicherung der bestehenden Siedlungsstruktur.
- Fortentwicklung und Anpassung des vorhandenen Bestandes an die aktuellen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Dabei soll auch eine geordnete, begrenzte und städtebaulich verträgliche Nachverdichtung für die Wohnnutzung zugelassen werden.
- Die Schaffung von abschließendem Planungsrecht für Bauherren und Verwaltung sowie die Aufhebung der zahlreich veränderten und nicht ausgefertigten Bestandsbebauungspläne.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

11.1.3 Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 28 ha und erstreckt sich über einen erheblichen Teil der Wohngebiete im Norden von Bellheim. In den Geltungsbereich aufgenommen werden auch mehrere unbebaute Bauplätze im Norden des Plangebiets südöstlich des Schützenhauses.



Lage des Plangebiets in der Gemeinde

Es handelt sich bei dem Plangebiet größtenteils um ein älteres Neubaugebiet der 1970er und 1980er Jahre. Die Fläche ist nahezu vollständig bebaut und zeigt sich als locker bebautes Wohngebiet. Die Bebauung im Plangebiet besteht größtenteils aus maximal zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern mit Sattel- und Walmdächern, oder ähnlichen Dachformen wie das versetzte Pultdach. Vereinzelt sind im Plangebiet eingeschossige Einfamilienhäuser mit Flachdächern vorhanden. Es sind ebenfalls Hausgruppen vorzufinden. Die meisten Gebäude sind als freistehende Einzelhäuser gebaut. Teilweise liegt jedoch auch Grenzbebauung vor, wie beispielsweise nördlich der Madenburgstraße und der Goerdelerstraße. Vereinzelt sind Mehrfamilienhäuser, wie beispielsweise südlich des im Norden außerhalb des Plangebiets liegenden Seniorenwohngebiets vorzufinden. Diese bilden jedoch eine Ausnahme für die Bebauung im Gebiet.

Neben der dominierenden Wohnbebauung im Gebiet liegen vereinzelt gewerbliche Nutzungen und im Zentrum ein Kindergarten vor.

11.1.4 Inhalte des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan dient der geordneten baulichen Weiterentwicklung eines Teils der bereits erschlossenen und nahezu vollständig bebauten Ortslage von Bellheim.

Im Wesentlichen ergeben sich für den Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (außer Stromtankstellen) sind nicht zulässig,
- Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Kindergarten,
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, in Bereichen bestehender Gartenhofhäuser maximal 0,6,
- Größtenteils maximal II Vollgeschosse, teilweise maximal III Vollgeschosse,
- Beschränkung der Trauf- und Firsthöhe,
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden,
- Festsetzung der offenen Bauweise oder der abweichenden Bauweise mit Grenzanbau, jeweils entsprechend dem aktuellen Bestand,
- Beschränkung der Neuerrichtung von Garagen, Stellplätze und nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen auf die Flächen zwischen der Straßenkante und der Hinterkante der straßenseitigen überbaubaren Grundstücksfläche und deren Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen sowie auf die Flächen bis zum Abstand von 11 m zur Straßenbegrenzungslinie,
- Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, insbesondere zum Ausschluss von unbeschichteten Metallen als Material der Dacheindeckung, zur wasserdurchlässigen Herstellung befestigter Flächen, zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung, zum Ausschluss sog. Schottergärten und zur für Kleintiere durchwanderbaren Gestaltung von baulichen Einfriedungen,
- gestalterische Festsetzungen zur Dachgestaltung und für Werbeanlagen,
- Festsetzung zur Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze.

11.1.5 Flächenbedarf der Planung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen erheblichen Teil der Wohnbaugebiete im Norden der Ortsgemeinde Bellheim. Die insgesamt ca. 28

ha große Fläche befindet sich nördlich der Postgrabenstraße. Die Fläche wurde im Zeitraum der 1970er und 1980er Jahre erschlossen und zeigt sich heute als nahezu vollständig bebauten Wohngebiet mit größtenteils freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie zum Teil auch Reihenhausbebauung.

Es ergibt sich durch die Planung grundsätzlich keine Änderung der Flächennutzung. Lediglich im Bereich der unbebauten Grundstücke südlich und südöstlich des Schützenhauses ändert sich die zulässige Versiegelung. Die nördlichen Flurstücke 7204/17 und 7204/8, welche ursprünglich als Wohnbaufläche im Reinen Wohngebiet festgesetzt waren, werden nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nördlich der Postgrabenstraße“ als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Darüber hinaus wird der südliche, ehemals als Reines Wohngebiet festgesetzte Teil dieser Fläche als Allgemeines Wohngebiet mit neuem Baufenster festgesetzt, welches durch Baugrenzen nördlich des Abstandsstreifens der Produkterfernleitung begrenzt wird. Des Weiteren ändert sich die Flächennutzung im Bereich zweier Spielplätze, die in Abweichung zu bisherigem Baurecht des Bebauungsplans „Hintere Heide I“ in Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Zur Bewertung der geplanten Flächeninanspruchnahme ist ein Vergleich mit dem gegebenen Bestand erforderlich. Durch die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets ergeben sich entsprechend den Festsetzungen zur GRZ sowie den grünordnerischen Festsetzungen die in Tabelle 1 dargestellten Änderungen der Flächennutzungen.

Als Basis zur Bestimmung der durch die Planung zusätzlich zugelassenen Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere für die zusätzlich zulässig werdende Versiegelung von Flächen, ist das bestehende Baurecht vor Planungsbeginn heranzuziehen.

Im Rahmen des Bebauungsplans „Nördlich der Postgrabenstraße“ wird die vorgesehene Nachverdichtung im Bestand aufgrund der vorhandenen Baustruktur sowie der vorhandenen Grundstückszuschnitte in erster Linie durch Anbau, Ergänzung oder Aufstocken der bestehenden Gebäude zugelassen.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich vorwiegend am Bestand, bezieht einen Teil der bereits vorhandenen Garagen und Nebengebäude mit ein und bietet auf den meisten Baugrundstücken einen begrenzten Spielraum zur Erweiterung der vorhandenen Hauptgebäude entweder durch das Aufstocken bisher eingeschossiger Gebäude auf zwei Vollgeschosse oder durch einen Anbau an das bestehende Gebäude.

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets wird gegenüber dem bestehenden Planungsrecht der Bestandsbebauungspläne keine zusätzliche Versiegelung zugelassen. Eine GRZ von 0,4 war nahezu ausnahmslos im gesamten Gebiet bereits vor dem neuen Bebauungsplan „Nördlich der Postgrabenstraße“ als zulässiges Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Eine GRZ von 0,6, die im Bereich der Gartenhofhäuser festgesetzt wurde, wird in den neuen Bebauungsplan übernommen. Auch die zulässige Überschreitung der GRZ durch

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis auf eine GRZ von 0,7 im Bereich der jüngeren Entwicklung westlich der Kindertagesstätte (WA 1.2 und 3) wird berücksichtigt.

Insbesondere der Ersatz von bisherigen Einfamilienhäusern durch große, nicht an die Grundstücksfläche angepasste und mit der umgebenen Baustruktur verträgliche Geschosswohnungsbauten sowie die damit einhergehende großflächige Umnutzung rückwärtiger Gartenflächen zu Stellplatzflächen und Garagen wird aktiv unterbunden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans reduziert sich die maximal zulässige Versiegelung um 530 m². Ursache dafür ist die Umwandlung von planungsrechtlich bislang als Bauflächen festgesetzten Flächen, in öffentliche Grünflächen südlich des Schützenhauses sowie die in diesem Zuge veränderten Wege-/Straßenverbindungen. Der Gemeinde ist bewusst, dass ungeachtet der rechnerisch geringeren Versiegelung, eine Mehrversiegelung im Bereich der unbebauten Grundstücke südlich des Schützenhauses und durch die Umwandlung zweier Spielplätze in Wohnbauland entsteht.

Auf diesen Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) nahezu vollständig verloren. Weiterhin stehen die betroffenen Flächen künftig nicht mehr als Lebensraum für Arten der Kulturlandschaft und des Siedlungsraums zur Verfügung. Die kleinklimatischen Ausgleichswirkungen unbebauter Freiflächen gehen ebenso verloren. Die Grundwasserneubildung kann jedoch gesichert werden, wenn das Niederschlagswasser entsprechend den wasserrechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht wird.

Im Gegenzug wird die Bebaubarkeit der privaten Baugrundstücke im Rest des Plangebiets durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen reglementiert. Insbesondere die Anordnung von Garagen, Stellplätzen und nach LBauO genehmigungspflichtiger Nebenanlagen wird im Rahmen des Bebauungsplans insoweit eingeschränkt, als dass die Anordnung dieser Anlagen in der rückwärtigen Gartenfläche ausgeschlossen wird. Darüber hinaus wird der Umfang der zulässigen Versiegelung auf den privaten Baugrundstücken mit der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung und der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen im Plangebiet wirkungsvoll begrenzt.

Ortsgemeinde Bellheim, Begründung zum Bebauungsplan „Nördlich der Postgrabenstraße“
Fassung zur Offenlage vom 21.11.2025

Flächennutzungen	Ursprüngliches Baurecht (in m ²)	Planung (in m ²)	Differenz ursprüngliches Baurecht/ künftiges Baurecht (in m ²)
Versiegelte Flächen			
Hauptgebäude / zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 (WA 1.1-1.5, 2, 4 - 7)	85.510	85.370	
Sonstige versiegelte Fläche / zulässige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis GRZ = 0,6 (WA 1.1-1.5, 2, 4 - 7)	42.750	42.690	
Hauptgebäude / zulässige Versiegelung mit GRZ 0,6 (WA 1.6)	4.640	4.640	
Sonstige versiegelte Fläche / zulässige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis GRZ = 0,8 (WA 1.6)	1.550	1.550	
Hauptgebäude / zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 (WA 1.2 und WA 3)	1.750	1.750	
Sonstige versiegelte Fläche / zulässige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis GRZ = 0,7 (WA 1.2 und WA 3)	1.310	1.310	
Hauptgebäude / zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 (Fläche für Gemeinbedarf „Kinderbetreuung“)	1.640	1.640	
Sonstige versiegelte Fläche / zulässige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis GRZ = 0,6 (Fläche für Gemeinbedarf „Kinderbetreuung“)	820	820	
Fläche für Versorgungsanlagen	80	80	
Öffentliche Verkehrsfläche	50.740	50.410	
Summe versiegelte Flächen	190.790	190.260	- 530
Nicht versiegelte Flächen			
Private Gartenfläche (WA 1.1-1.5, 2, 4 - 7)	85.920	85.780	
Private Gartenfläche (WA 1.6)	1.550	1.550	
Private Gartenfläche (WA 1.2 und 3)	980	890	
Private Grünfläche Kita	1.640	1.640	

Flächennutzungen	Ursprüngliches Baurecht (in m ²)	Planung (in m ²)	Differenz ursprüngliches Baurecht/ künftiges Baurecht (in m ²)
Öffentliche Grünfläche (Spielplätze)	1.190	710	
Sonstige Grün-/Freifläche	1.650	2.800	
Summe unversiegelte Fläche	92.840	93.370	+ 530
Gesamt	283.630	283.630	

Flächennutzungen Vergleich ursprüngliches Baurecht und Planung

11.2 Übergeordnete Vorgaben

11.2.1 Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für den Bebauungsplan sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden, insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung.

Naturschutz und Landespflege

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen

Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Artenschutzrecht

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Wasserrecht

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz des Bundes sind Gewässer insbesondere in ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern. Weiterhin sind an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

11.3 Fachrechtliche Unterschützstellungen

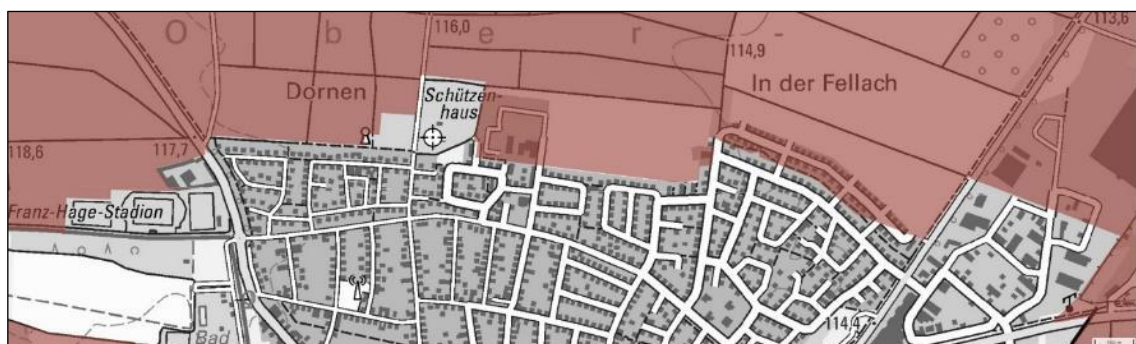
11.3.1 Naturschutz- und Wasserrecht

Im Plangebiet befinden sich keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete oder Ausweisungen.

Im Norden des Plangebiets grenzen sowohl die VSG Vogelschutzgebiete „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“ als auch das FFH Fauna-Flora-Habitat „Bellheimer Wald mit Queichtal“ an.



VSG Vogelschutzgebiet nördlich der Ortsgemeinde Bellheim (Ausschnitt), Quelle: LANIS



FFH Fauna-Flora-Habitat nördlich der Ortsgemeinde Bellheim (Ausschnitt), Quelle: LANIS

Beide Gebiete sind Bestandteil des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000. Mit der Ausweisung des Netzes wird die Zielsetzung nach einer Erhaltung der in den Anhängen der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten und Lebensraumtypen verfolgt. Bei der Fläche handelt es sich um einen großflächigen störungsarmen Waldkomplex mit vielfachen Übergangsbereichen zu (Feucht-) Grünlandbiotopen im Waldinneren. In den Randbereichen befinden sich vereinzelt auch Ackerflächen.

Etwa 400 m südwestlich des Plangebiets befindet sich ein Überschwemmungsgebiet.

11.3.2 Denkmalschutz

Baudenkmäler

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld des Plangebiet befindet sich gemäß dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Germersheim, herausgegeben von der Direktion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz keine Baudenkmäler.

Bodendenkmäler

Im Plangebiet befindet sich ein Bestandteil der Baulichen Gesamtanlage (§ 5 Abs. 2 DSchG) „Westwall und Luftverteidigungszone West“, die lt. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG Erhaltungs- und Umgebungsschutz genießt. Der Westwall wird als ein einheitliches Kulturdenkmal betrachtet. Für ihn gelten mit dem o.g. Erhaltungsgebot dieselben gesetzlichen Bestimmungen wie bei anderen Kulturdenkmälern auch: Bei jeglichen Maßnahmen an den erwähnten Westwall-Elementen oder in ihrem unmittelbaren Umfeld sind das Erhaltungsgebot von Kulturdenkmälern sowie die Genehmigungspflicht bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beachten.

Die genaue Lage des Westwall-Objektes – eines Bunkers ohne Kampfraum – ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Lage der Westwall-Anlage „Nr. 114: Bunker ohne Kampfraum“ gemäß Angaben der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Speyer

11.4 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

11.4.1 Beschreibung des Untersuchungsrahmens

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Aufgrund einer Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde für die bislang unbebaute Teilfläche südöstlich des Schützenvereins eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erstellt.

11.4.2 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

Baubedingte Wirkungen

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen, die meisten Baugrundstücke, bis auf wenige unbebaute Grundstücke südlich des Schützenhauses, sind bereits mit Wohngebäuden bebaut. Daneben ergeben sich bauliche Maßnahmen somit nur noch auf den privaten Baugrundstücken zum Anbau, Umbau, zur Erweiterung oder zum Ersatz der bestehenden Wohngebäude oder Nebenanlagen.

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und private Infrastrukturen auf dem Baugrundstück). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen,
- Unfallgefahren.

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung, Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Flächeninanspruchnahme und damit der Verlust von Lebensräumen sowie Versiegelung von Flächen durch Verkehrsflächen, Gebäude und Nebenanlagen,
- Veränderung des natürlichen Bodengefüges und der natürlichen Topografie in Folge der Bautätigkeit,
- dauerhafte Veränderung des Siedlungsbildes.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits vollständig erschlossenen und größtenteils bebauten Teil der Ortslage von Bellheim handelt, sind die für ein Wohngebiet typischen anlagenbedingten Wirkungen bereits grundsätzlich eingetreten. Durch die angestrebte Nachverdichtung im Plangebiet kommt es zu einer quantitativen Zunahme der bereits eingetretenen anlagenbedingten Wirkungen, die maximal proportional zur zusätzlichen Bebauung sein wird.

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

- Geräusche / Lärm durch Verkehr, die Betriebsgeräusche von wohngebietsverträglichem Gewerbe und sonstigen im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sowie die normalen Lebensäußerungen der Wohnnutzung,
- Schadstoffimmissionen durch Heizen, Verkehr und mit der Wohnnutzung verträgliches Gewerbe,
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch Verkehr sowie öffentliche und private Außenbeleuchtung.

Auch die grundlegenden betriebsbedingten Wirkungen sind durch die bestehenden baulichen Nutzungen bereits vorhanden. Vergleichbar den baubedingten und anlagenbedingten Wirkungen ist auch für die betriebsbedingten Wirkungen eine begrenzte quantitative Zunahme der bereits eingetretenen bzw. wäre auch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird der quantitative Anstieg der betriebsbedingten Wirkungen mit der Zulässigkeit auch großer Mehrfamilienhäuser eher beschränkt.

Ein qualitativer Sprung ist auch in Bezug auf die betriebsbedingten Wirkungen nicht zu erwarten.

11.5 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

11.5.1 Bestehende und umgebende Nutzungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine nahezu vollständig bebaute Wohnbaufläche innerhalb der Ortslage von Bellheim. Teil des Geltungsbereichs sind jedoch auch die unbebauten Bauplätze im nördlichen Teil zwischen dem Schützenhaus und dem Seniorenwohngebiet.

Neben der durchgängigen Wohnnutzung sind im Plangebiet nur wenige ergänzende gewerbliche Nutzungen wie ein Hotel, ein Physiotherapeut, zwei Schönheitssalons, ein Tattoo- und Piercingstudio, ein Softwareentwickler, ein Lebensmittelhändler, ein Gebäuderestaurierungsdienst und ein Restaurant zu finden. Außerdem befindet sich im Plangebiet ein Kindergarten.

Städtebaulich zeigt sich das Plangebiet als größtenteils locker bebautes Wohngebiet der 70er und 80er Jahre. Die mit einer Größe von meist ca. 400 bis 1.300 m² für heutige Verhältnisse großzügigen Baugrundstücke weisen in der Regel einen straßenseitigen Vorgarten und einen rückwärtigen Hausgarten auf. Das straßenseitige Siedlungsbild ist durch die an der jeweiligen Erschließungsstraße orientierten, oder den an den Grundstückszuschnitten ausgerichteten Wohngebäuden geprägt. Die Bebauung im Plangebiet besteht größtenteils aus freistehenden, maximal zweigeschossigen Ein- und

Zweifamilienhäusern, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss, mit Sattel- und Walmdach, oder ähnlichen Dachformen wie das versetzte Pultdach. Es finden sich nur wenige Gebäude mit drei Vollgeschossen. Vereinzelt sind im Plangebiet eingeschossige Einfamilienhäuser mit Flachdächern des Typs Gartenhofhaus vorhanden. Es sind ebenfalls Reihenhauszeilen und Doppelhaushälften vorzufinden. Teilweise liegt Grenzbebauung vor, wie beispielsweise nördlich der Madenburgstraße und der Goerdelerstraße. Vereinzelt sind Mehrfamilienhäuser, wie beispielsweise südlich des im Norden außerhalb des Plangebiets liegenden Seniorenwohngebiets vorzufinden. Diese bilden jedoch eine Ausnahme für die Bebauung im Gebiet. Das Umfeld ist im Süden und Osten überwiegend ebenfalls durch Wohnnutzung geprägt. Im Westen befindet sich ein kleines Gewerbegebiet und ein Sportplatz sowie Stadion. Im Norden befinden sich Waldfläche, das Schützenhaus und ein Seniorenwohngebiet.

11.5.2 Schutzgut Fläche

Die Planung dient unter anderem der geordneten Weiterentwicklung der größtenteils bereits bebauten Ortslage. Es werden daher nur wenige bisher unbebaute Flächen, wie die Grundstücke im Norden des Plangebiets südöstlich des Schützenhauses in Anspruch genommen.

11.5.3 Schutzgut Geologie und Boden

Die Böden im Planungsgebiet sind durch die vorhandene Bebauung und Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nahezu durchgehend anthropogen überformt, so dass natürliche Bodenstrukturen allenfalls noch punktuell anzutreffen sind. Durch die bestehende Versiegelung sind die natürlichen Bodenfunktionen bereits weitgehend eingeschränkt oder stark gestört.

11.5.4 Schutzgut Luft/Klima

Die Ortslage von Bellheim ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens zuzurechnen. Das Klima im mittleren Oberrheingraben zeichnet sich durch milde Winter und warme Sommer aus.

Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme beträgt für die Verbandsgemeinde Bellheim 600-650 mm.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen nahezu vollständig bebauten Teil der Ortslage von Bellheim mit einem für ein locker bebautes Wohngebiet der 1970er und 1980er Jahre typischen Versiegelungsgrad durch Verkehrsflächen, Hauptgebäude sowie die zugehörigen Nebenanlagen. In sommerlichen Hitzeperioden trägt die vorhandene Versiegelung zur Überwärmung der Ortslage

bei, während die vorhandenen Gebäude der Ortslage die Flurwinde der freien Landschaft ausbremsen und den Luftaustausch mit den die Ortslage umgebenden Wald- und Ackerflächen vermindern. Gerade in diesen sommerlichen Hitzeperioden kommt dem Plangebiet jedoch auch die städtebauliche Struktur eines durchgrünten Wohngebiets mit lockerer Bebauung, grünen Vorgärten und rückwärtigen Gartenflächen zugute. Diese wirken sich positiv und ausgleichend auf das Siedlungsklima aus und wirken durch die nächtliche Abkühlung auf diesen Flächen der Überhitzung des Tages entgegen.

11.5.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der bestehenden Versiegelung durch die vorhandene Bebauung und die zugehörigen Verkehrsflächen und Nebenanlagen bereits deutlich eingeschränkt.

Im Plangebiet befinden sich ebenfalls keine wasserschutzrechtlichen Schutzgebiete.

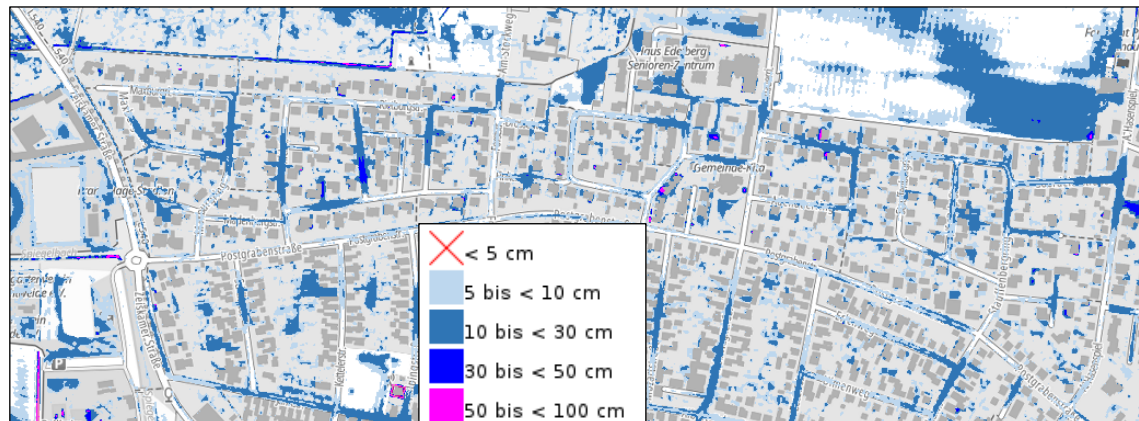
Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU RLP) sind Auswirkungen von Hochwasserereignissen in kleinem Rahmen im Norden des Plangebiets mit Wassertiefen unter 0,5 m möglich.



Betroffene Nutzungen in einem hundertjährigen (HQ 100), Quelle: Hochwassergefahrenkarte LfU RLP

Etwa 400 m südwestlich des Plangebiets befindet sich ein Überschwemmungsgebiet.

Bei Sturzflut sind im Gebiet Fließgeschwindigkeiten von maximal 0,5 m/s bei Wassertiefen von maximal 50 cm, an vereinzelt Punkten auch bis zu 100 cm zu erwarten.



Wassertiefen bei Sturmflut, Quelle: Sturmflutgefahrenkarten LfU RLP

11.5.6 Schutzgut Arten- und Biotoppotential

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein nahezu vollständig bebautes Neubaugebiet der 1970er und 1980er Jahre. Aufgrund der Siedlungsstruktur als locker bebautes Wohngebiet mit straßenseitigen Vorgärten und rückwärtigen Gartenflächen bietet das Plangebiet einen Lebensraum für heimische Vogelarten und weitere typische Tierarten der Siedlung, die sich dem Menschen als Kulturfolger angeschlossen haben oder seine Nähe zumindest tolerieren. Zu erwarten oder zumindest möglich ist insbesondere ein Vorkommen von heimischen Vogelarten, Eidechsen sowie von Kleintieren wie Igel, Marder und Maus bis hin zum Fuchs.

Soweit im Plangebiet selbst oder im Wirkungsbereich der Planung geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Aufgrund der Struktur des Plangebiets als Wohngebiet mit straßenseitigen und rückwärtigen Gärten ist das Vorkommen geschützter Arten, insbesondere von heimischen Vogelarten, Eidechsen sowie von geschützten Fledermausarten, nicht gänzlich auszuschließen. Bei den Arten, die im Plangebiet vorkommen, handelt es sich dabei durchgängig um siedlungsholde und störungstolerante

Arten, die sich dem Menschen als Zivilisationsfolger angeschlossen haben oder seine Nähe zumindest tolerieren.

Da der Bebauungsplan – anders als ein Bebauungsplan zur Baulanderschließung im Außenbereich – für den weit überwiegenden Teil seines Geltungsbereichs nicht auf eine sofortige Umsetzung ausgerichtet ist, sondern lediglich den rechtlichen Rahmen für die organische und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der nächsten Jahre und Jahrzehnte bieten soll, erscheint eine Aufnahme des aktuellen Artenbestandes wenig sinnvoll. Auf ein artenschutzrechtliches Gutachten wird daher verzichtet, da die Ergebnisse im Fall einer späteren privaten Baumaßnahme voraussichtlich ohnehin veraltet und damit nutzlos wären.

Da die Eigenart eines größtenteils locker bebauten Wohngebietes im Rahmen der weiteren baulichen Entwicklung grundsätzlich erhalten bleiben soll, ist zu erwarten, dass sich die Lebensraumeigenschaften des Plangebiets durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht wesentlich verändern. Damit ist zu erwarten, dass das Plangebiet auch in Zukunft den aktuell vorkommenden Arten einen vergleichbaren Lebensraum bietet. Selbst wenn es im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens zum zeitweisen oder dauerhaften Verlust einzelner Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten kommen sollte, so bieten die umgebenden, ähnlich strukturierten Wohnbaugrundstücke im Plangebiet sowie in der weiteren Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten, so dass die Lebensraumeignung des Gesamtlebensraumes im Zusammenhang des Plangebiets und der umgebenden Wohngebiete und der angrenzenden Wald- und Freifläche im Norden weiterhin gewahrt ist. Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des gesamten Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

Bei der Teilfläche südöstlich des Geländes des Schützenvereins handelt es sich jedoch um eine bislang unbebaute Fläche, für die eine Neubebauung in größerem Umfang vorgesehen ist und die bislang noch nicht als Siedlungsfläche genutzt ist.

Daher wurde zu dieser Fläche eine „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (SaP I) Potentialanalyse - Teilbereich Bebauungsplan „nördlich der Postgrabenstrasse“ beim Büro NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann Dipl. Biologe Marco Wagemann, Eschbach, mit Datum vom 24.10.2025 eingeholt. In diesem Gutachten wurden dabei anhand der Standortgegebenheiten und der Biotopstruktur Rückschlüsse auf das potentielle Vorkommen von Tierarten im Plangebiet gezogen. Zudem wurden für das Untersuchungsgebiet im Oktober 2025 zwei Übersichtsbegehungen durchgeführt. Dabei wurde das Gelände auf potentielle Lebensräume und Habitatstrukturen untersucht. Weiterhin erfolgte die Ermittlung der für das Bebauungsplangebiet potenziell planungs- und artenschutzrechtlich relevanten Arten erfolgte über die Anwendung der Datenbank ArtenAnalyse Rheinland-Pfalz (POLLICHIA – Verein für Naturforschung und Landespflege e. V. und KoNat gUG).

Das Gutachten kommt dabei zu folgenden Ergebnissen:

Vögel

Die Wiesenfläche zeigt nur ein geringes Habitatpotential für Bodenbrüter. Ausschlaggebend ist die Nähe zum Siedlungsbereich und die starke Frequentierung des angrenzenden Weges durch Spaziergänger und Hundebesitzer. Der Gehölzbestand zeigt aktuell kein Potential für Höhlenbrüter.

Aufgrund der Habitatausprägung kann ein Niststättenpotential für Gebäude-, Felsen-, Schilf- und Röhrichtrüter ausgeschlossen werden. Nachweise für baumbrütende Arten (Altnester...) wurden bei der Übersichtsbegehung nicht nachgewiesen.

Eine Beeinträchtigung von Baum- und Freibrütern durch den Verlust von Nistplätzen in Gehölzen ist grundsätzlich möglich.

Auf dem untersuchten Vorhabenbereich ist vor allem mit störungstoleranten Siedlungsarten zu rechnen. Eine Beeinträchtigung bestandsgefährdeter Arten ist jedoch nicht zu erwarten.

Störungssensible Arten sind aufgrund der angrenzenden Siedlungsfläche auf der Untersuchungsfläche nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung von bestandsgefährdeten Arten ist nicht zu erwarten. Ein erhöhtes Tötungsrisiko bei der Baufeldräumung kann vermieden werden.

Säugetiere

Als planungsrelevante Arten sind für den Bereich der Verbandsgemeinde Bellheim Haselmaus und Flughörnchen gemeldet. Ein Vorkommen der Haselmaus kann habitatbedingt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden (isolierter Gehölzstreifen im Siedlungsbereich). Aktuell wurden in dem betroffenen Gehölzstreifen keine Baumhöhlen und Rindenabplatzungen nachgewiesen. Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Flughörnchen kann aktuell mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Durch die Überplanung der Fläche werden keine essentiellen Jagdhabitats von Flughörnchen beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung essentieller Jagdhabitats ist nicht zu erwarten. Die Gehölzstruktur entlang des Kurt-Schuhmacher-Rings stellt keine essentielle Leitstruktur für Flughörnchen dar. Der Waldrand im Norden des Untersuchungsgebietes kann Flughörnchen als Leitstruktur dienen. Eine Beeinträchtigung der Struktur ist bereits durch die im Nord Osten angrenzende Wohnbebauung (Kurt-Schuhmacher-Ring 25) gegeben, deren Garteneinzäunung bis ca. 2 m an den Waldrand grenzt.

Ein vorhabenbedingtes, signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für die besonders geschützten Arten Eichhörnchen, Maulwurf, Siebenschläfer, und Westigel ist nicht zu erwarten

Reptilien

Als planungsrelevante Arten sind für den Bereich der Verbandsgemeinde Bellheim Mauereidechse, Schlingnatter und Zauneidechse gemeldet. Ein Vorkommen der

planungsrelevanten Arten kann habitatbedingt jedoch mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Ein vorhabenbedingtes, signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für die besonders geschützten Arten Blindschleiche, Ringelnatter und Waldeidechse ist nicht zu erwarten.

Amphibien, Heuschrecken, Schmetterlinge, Libellen

Ein Vorkommen der für den Bereich der VG Bellheim planungsrelevanten Amphibien-, Heuschrecken-, Schmetterlings- und Libellenarten kann aufgrund fehlender Lebensraumeignung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

11.5.7 Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild

Das Plangebiet zeigt sich aktuell als typisches, größtenteils locker bebautes Neubaugebiet der 1970er und 1980er Jahre mit hauptsächlich ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung. Zum Teil liegen Reihenhauserzeilen und Hausgruppen, sowie vereinzelt dreigeschossige Gebäude bzw. Mehrfamilienhäuser vor. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind private Gartenflächen vorzufinden, die entsprechend ihrer Nutzung als Freizeitgärten angelegt und bepflanzt sind. Die Gärten sind überwiegend geprägt von zum Teil mit Sträuchern und Bäumen versehenen und von Büschen begrenzten Rasenflächen. Die straßenseitigen Vorgärten sind in der Regel als reine Ziergärten angelegt und eingefriedet. Teilweise sind die straßenseitigen Flächen befestigt und bieten Platz für Stellplätze.

Die Dachneigung der verwendeten Sattel- und Walmdächer bewegt sich im Bereich von 30° – 35°. Im rückwärtigen Grundstücksbereich hinter dem Wohnhaus befinden sich Gartenflächen. Das Plangebiet ist weitgehend eben ohne deutlich spürbare Geländesprünge.

Das Plangebiet ist, bis auf die Waldfläche im Norden, von den weiteren Siedlungsflächen der Ortslage umgeben und wirkt so nicht wesentlich bzw. lediglich über die Dachlandschaft auf das Landschaftsbild der umgebenden freien Landschaft ein.

11.5.8 Schutzgut Mensch und Erholung

Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Wahrung bzw. Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten.

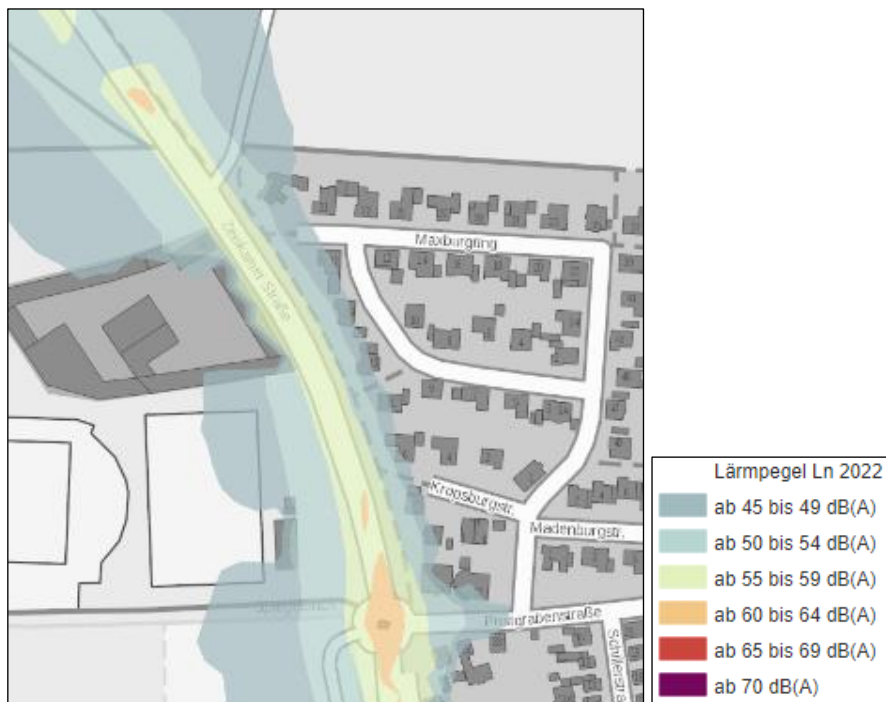
Bei den wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um den Verkehrsschall der umgebenden klassifizierten oder viel befahrenen Straßen und um den Freizeit- und Gewerbelärm durch das nördlich des Plangebiets gelegene Schützenhaus mit zugehöriger Vereinsgaststätte.

Bei den weiteren innerhalb des Plangebiets vorhandenen gewerblichen und sonstigen Nutzungen handelt es sich grundsätzlich um solche Nutzungen und Betriebe, die sowohl in einem Reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO als auch in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig und damit aufgrund ihres Emissionsniveaus mit der das Gebiet dominierenden Wohnnutzung verträglich sind. Dies gilt auch für den Kindergarten im Zentrum des Gebiets.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um die Bestandsüberplanung eines bereits zum größten Teil bebauten Teils der Ortslage von Bellheim. Bei der Ausweisung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet werden grundsätzlich keine schutzwürdigen Nutzungen zugelassen, die nicht auch vor Rechtskraft des Bebauungsplans bereits zulässig waren. Durch die geplante Ausweitung der Baufenster in Richtung der Zeiskamer Straße (L 540) und der Postgrabenstraße sowie der geplanten wohnlichen Nutzung auf den unbebauten Grundstücken südlich des Schützenhauses, rücken gegenüber dem aktuellen Bestand schutzbedürftige Nutzungen näher an die im Umfeld vorhandenen Schallquellen heran.

Verkehrslärm Zeiskamer Straße

Eine Auswertung der Lärmkartierung 2022 des Landesamts für Umwelt zeigt, dass in einem schmalen Streifen östlich der Zeiskamer Straße (L 540) im schalltechnisch kritischeren Nachtzeitraum Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu erwarten sind, denen nicht bereits durch handelsübliche Fenster, die den Anforderungen der Schallschutzklasse II entsprechen, begegnet werden kann. Hierbei sind die schalltechnischen Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebiets zugrunde zu legen, welche nachts (22:00 – 6:00 Uhr) einen Wert von 45 dB(A) nennen. Dieser wird im schalltechnisch kritischeren Nachtzeitraum bis zu etwa 15 m innerhalb des Baugebiets entlang der L 540 um mindestens bis zu 4 dB(A) überschritten. In einem Streifen bis zu etwa 10 m innerhalb des Baugebiets entlang der L 540 ist sogar mit Überschreitungen bis zu 9 dB(A) zu rechnen.



Lärmkartierung 2022 des Landesamts für Umwelt, Nachtwerte entlang der L 540

Angrenzend an die Zeiskamer Straße (L 540) im Westen des Gebiets ist bereits ein Lärmschutz-Wall mit einer Höhe von etwa 1,20 m bis 1,50 m im parallel verlaufenden Verkehrsgrün angelegt worden, um die Immissionen ausgehend von dieser Straße auf die Wohnnutzung zu verringern. Die Wirksamkeit dieses Walls ist angesichts seiner geringen Höhe jedoch gering.

Verkehrslärm Postgrabenstraße

Mit der großzügigen Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen rückt die zulässige Bebauung im westlichen, nicht als Erschließungsstraße genutzten Teil der Postgrabenstraße punktuell näher an diese relativ stark befahrene Straße heran.

Weitergehende Untersuchungen zum Schallschutz an der Postgrabenstraße erscheinen im Rahmen des Bebauungsplans jedoch nicht erforderlich, da die zulässige Bebauung im Westen der Postgrabenstraße mit einem Mindestabstand von 5 m nicht näher heranrückt als im Bestand im Osten der Postgrabenstraße. Dort liegt der Bestand bereits mit einem Abstand von 3 m, zum Teil sogar mit einem Abstand von einem Meter, zwischen Bebauung und straßenseitiger Grundstücksgrenze vor.

Gewerbelärm Schützenhaus

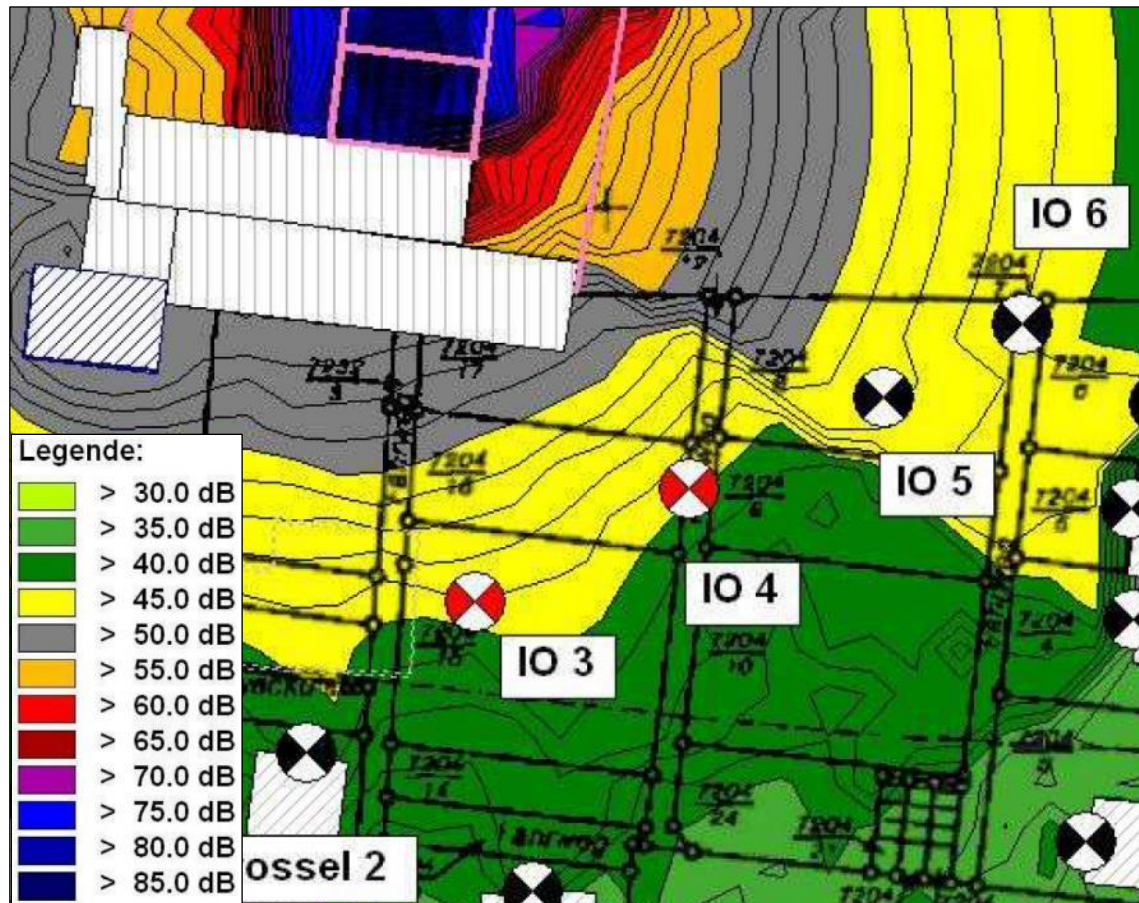
In Hinblick auf die zulässige Wohnnutzung südlich des Schützenhauses ist ebenfalls von keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen. Ein

Schallgutachten (Schalltechnischer Untersuchungsbericht 11.0108, Ingenieurbüro für Bauphysik, Mannheim, 24.08.2011) legt in diesem Kontext dar, dass ausgehend vom Schützenhaus mit Vereinsgaststätte keine Emissionen ausgehen, die die heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm oder Immissionsgrenzwerte gemäß der 16. BImSchV in den angrenzenden Baugebieten (WA) überschreiten.

Im Schallgutachten wurden hierbei die Immissionsricht- sowie Grenzwerte für ein Reines Wohngebiet herangezogen. Ausgewertet wurden hierbei die Schießgeräusche des Schützenvereins, der Freisitz der Gaststätte und Parkiergeräusche. Es ist von Schalldruckpegeln von maximal 52,4 dB(A) auf Höhe eines 2. Obergeschosses auszugehen, die die Immissionsgrenz- und Richtwerte eines Allgemeinen Wohngebiets deutlich unterschreiten. Im Übrigen werden die Immissionsricht- und Grenzwerte eines Reinen Wohngebiets ebenfalls größtenteils unterschritten. Immissionswerte für die Nacht sind in diesem Zusammenhang nicht relevant, da die Aktivitäten ausschließlich im Tagzeitraum ausgeführt werden.

Bezeichnung	ID	Pegel L _r		Richtwert		Nutzungsart	
		Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Gebiet	Lärmart
IO 3 EG	IO	45,8	-	50	35	WR	Gewerbe
IO 3 1.OG	IO	46,6	-	50	35	WR	Gewerbe
IO 3 2.OG	IO	52,4	-	50	35	WR	Gewerbe
IO 4 EG	IO	44,9	-	50	35	WR	Gewerbe
IO 4 1.OG	IO	45,7	-	50	35	WR	Gewerbe
IO 4 2.OG	IO	51,5	-	50	35	WR	Gewerbe
IO 5 EG	IO	43,3	-	50	35	WR	Gewerbe
IO 5 1.OG	IO	48,8	-	50	35	WR	Gewerbe
IO 5 2.OG	IO	49,3	-	50	35	WR	Gewerbe

Ausschnitt aus der Gesamtbeurteilung des Gewerbelärms an den im Kontext des Schützenhauses relevanten Messstellen, Vergleich mit Immissionsrichtwerten der TA Lärm (WR)



Ausschnitt aus dem Schallgutachten, Anlage 4: Pegelbeurteilungskarte: Tag

Bezüglich weitergehender Ausführungen in Hinblick auf erforderliche Maßnahmen in Bezug auf den Schallschutz wird auf das Kapitel 11.7.2 verwiesen, in dem die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen ausgeführt werden.

Erholung

Der Erholung dienen im Plangebiet in erster Linie die rückwärtigen privaten Hausgärten. Als öffentliche Fläche zur Erholung und Freizeitgestaltung findet sich nördlich angrenzend an das Plangebiet ein Abenteuerspielplatz und Sportplatz westlich des Schützenhauses, sowie eine zugehörige Gaststätte und der ebenfalls nördlich gelegene Wald.

Weitere Sport- und Freizeitanlagen der Ortsgemeinde Bellheim wie Schwimmpark, Kleingartenanlage und Sportplätze sind aus dem Plangebiet heraus bequem zu Fuß zu erreichen.

11.5.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Wissensstand keine Baudenkmäler. Auch Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor.

Im Bereich der unbebauten Grundstücke im Norden südlich des Schützenhauses sind Bodendenkmäler nicht auszuschließen.

Bei den im Plangebiet vorhandenen Sachgütern handelt es sich um die vorhandenen öffentlichen Straßen und sonstigen öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen sowie um die vorhandenen privaten Wohngebäude und Nebenanlagen.

11.5.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Ortsgemeinde Bellheim, Begründung zum Bebauungsplan „Nördlich der Postgrabenstraße“
Fassung zur Offenlage vom 21.11.2025

Wirkfaktor wirkt auf ↕	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch	Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Bioklima)	bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten	
Tiere/Pflanzen	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraumes	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	(Teil-) Lebensraum (z.B. für Fledermäuse, Vögel), Veränderung der Habitatqualität	
Boden	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Bodenbildung, Humuseintrag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Eintrag von Schadstoffen aus Luft und Oberflächen durch Niederschlag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind und Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden	Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung	Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung	
Wasser	Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwassernutzung, Reduzierung Grundwasserschutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer; Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf			Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushalts	
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizen, Wandlung von kaltluftproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft, Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Beeinflussung auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	
Landschaft	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtländschaften		Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild	
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen; werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern		Beschleunigung von Korrosion und Fäulnis			

11.6 Alternativenprüfung

11.6.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung der Planung** als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Die Nutzung des Plangebiets als Wohngebiet bleibt grundsätzlich unverändert. Eine Nachverdichtung aufgrund des hohen Wohnbedarfs in der Ortsgemeinde würde aufgrund der unübersichtlichen planungsrechtlichen Situation geschuldet vieler kleinteiliger Änderungen in den Ursprungsbebauungsplänen nur erschwert vorangehen. Darüber hinaus ist die Nachverdichtung aufgrund veralteter und sehr restriktiver Festsetzungen der Bestandsbebauungspläne und seiner Änderungen stark limitiert.
Fläche	Das Plangebiet bleibt unverändert als Wohngebiet innerhalb der Ortslage erhalten.
Boden	Die Versiegelung von Böden im Zuge von Nachverdichtung, vor allem durch einen hohen Stellplatzbedarf beim Bau von Mehrfamilienhäusern ist möglich.
Luft / Klima	Durch die fortschreitende Nachverdichtung kommt es zu einer weiteren Zunahme der versiegelten Flächen. Dabei sind jedoch keine wesentlichen negativen kleinklimatischen Auswirkungen zu erwarten.
Wasser	Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von den versiegelten Flächen in die bestehende Kanalisation bleibt unverändert. Bei Flächen die erstmals neu versiegelt werden, sind die Regelungen des § 55 Abs. 2 WHG zu beachten und das anfallende Niederschlagswasser vorrangig zur Versickerung zu bringen. Der bestehende Eingriff in die Grundwasserneubildung bleibt damit im Wesentlichen erhalten, wird aber nicht weiter verschärft.
Tiere und Pflanzen	Grundlegend bleibt die Situation für Tiere und Pflanzen unverändert.
Biologische Vielfalt	Das Wohngebiet bietet unverändert Lebensraum für die typischen Tierarten der Siedlung. Vor allem in Hinblick auf die Nachverdichtung auf rückwärtigen Gartenflächen oder der Umwandlung von Vorgärten zu Stellplatzflächen unabhängig von der neuen Planung, wird dieser Lebensraum auf den betreffenden Baugrundstücken entsprechend kleiner.
Siedlungsbild	Die fortschreitende Nachverdichtung führt spätestens mittel- bis langfristig zu einer höheren baulichen Dichte.
Immissionsschutz	Keine Veränderung der Lärmsituation im Gebiet. Schallquellen sind Postgrabenstraße, Gewerbe im Nordwesten in der Nähe des Plangebiets, Sport- und Freizeitlärm im Westen sowie Schützenhaus und Restaurant im Norden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten. Der vorhandene Westwallbunker ist denkmalrechtlich geschützt. Sonstige archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.
FFH- und Vogelschutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

11.6.2 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil bereits vollständig erschlossenen und zum größten Teil bebauten Wohngebiete nördlich der Postgrabenstraße.

Vorhabenalternativen in Form von Standortalternativen oder grundlegender Nutzungsalternativen sind damit aufgrund der größtenteils bereits bestehenden Wohnnutzung im Plangebiet nicht gegeben.

Denkbar wären Nutzungsalternativen in Form einer deutlich intensiveren Nachverdichtung und Zulässigkeit von Wohnungsbau ohne begrenzenden Bezug zur Zahl der Wohnungen in Abhängigkeit der Grundstücksgröße. Eine weitere Nutzungsalternative wäre andererseits die Beschränkung der baulichen Zulässigkeit auf den aktuellen Bestand ohne wesentlichen Spielraum für Erweiterung und Ergänzung der bestehenden Gebäude. Beides entspricht jedoch nicht dem Planungsziel der Ortsgemeinde.

11.6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits vollständig erschlossene und zum größten Teil bebaute Wohnbaufläche innerhalb der Ortslage von Bellheim, die sich in einer Phase der Umstrukturierung und Nachverdichtung befindet. Planungsrechtlich bestehen mittlerweile zahlreiche, teilweise kleinteilige Änderungen der drei Ursprungsbebauungspläne im Plangebiet. Diese erschweren den Vollzug der Bebauungspläne und entsprechend der geordneten Nachverdichtung des Gebiets.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen primär klare Rechtsverhältnisse für die Zulässigkeit von Bauvorhaben und somit Grundlage für die gesteuerte Nachverdichtung des Plangebiets und die Vermeidung der Entstehung und Verfestigung städtebaulicher Überentwicklungen geschaffen werden. Die Zulässigkeit baulicher Nutzungen geht dabei im weit überwiegenden Teil des Plangebiets sowohl in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung als auch in Bezug auf die Fläche, die überbaut werden darf, nicht über das vor Aufstellung des Bebauungsplans bestehende Baurecht hinaus. Auf diesen

Ortsgemeinde Bellheim, Begründung zum Bebauungsplan „Nördlich der Postgrabenstraße“
Fassung zur Offenlage vom 21.11.2025

Flächen sind keine zusätzlichen versiegelten Flächen oder negativen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

Bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale ist – im Vergleich zur zu erwartenden Entwicklung bei Nichtdurchführung des Vorhabens - von folgender Entwicklung auszugehen:

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei <u>Durchführung</u> des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	<p>Die überwiegend wohnliche Nutzung des Plangebiets bleibt durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet grundsätzlich unverändert. Diese Festsetzung geht bei den bislang als Reine Wohngebiete festgesetzten Teilflächen mit einer verringerten Schutzwürdigkeit in Bezug auf Immissionen einher. Im Allgemeinen Wohngebiet sind zudem Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig, die im Vergleich zu den Nutzungen im Reinen Wohngebiet mit höheren Emissionen verbunden sind.</p> <p>Die fortschreitende Nachverdichtung wird durch die Regelungen des Bebauungsplans auf ein für die Siedlungsstruktur verträgliches Maß begrenzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sorgen dafür, dass insbesondere die für den Erhalt der Wohnqualität wichtigen rückwärtigen Gartenflächen sowie Vorgärten dauerhaft zur Verfügung stehen und störende Nutzungen durch Garagen, Stellplätze und größere Nebenanlagen in diesem Bereich vermieden werden.</p>
Fläche	Das Planungsgebiet bleibt unverändert als Wohngebiet innerhalb der Ortslage erhalten. Es werden keine zusätzlichen Flächen in die Siedlung einbezogen.
Boden	Durch die im Rahmen des Bebauungsplans zulässige Nachverdichtung in Form von Anbau, oder in Hinblick auf die unbebauten Flächen im Norden des Plangebiets, kommt es auf den betreffenden Baugrundstücken zu einer Zunahme der versiegelten Fläche und dementsprechend zum Verlust der Bodenfunktionen. Die zulässige Versiegelung ist durch die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung abschließend begrenzt.
Luft / Klima	Durch die fortschreitende Nachverdichtung kommt es zu einer weiteren Zunahme der versiegelten Flächen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist dabei sichergestellt, dass die Gartenflächen mit ihrer ausgleichenden Wirkung auf das Siedlungsklima zum weit überwiegenden Teil erhalten bleiben.
Wasser	Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation auf den bestehenden versiegelten Flächen bleibt unverändert. Bei Flächen, die erstmals neu versiegelt werden, sind die Regelungen des § 55 Abs. 2 WHG zu beachten und das anfallende Niederschlagswasser vorrangig zur Versickerung zu bringen. Der bestehende Eingriff in die Grundwasserneubildung bleibt damit im Wesentlichen erhalten.
Tiere und Pflanzen	Durch die fortschreitende Nachverdichtung kommt es zu einer Zunahme der Versiegelung im Plangebiet und damit zu einer Verringerung der Fläche, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung steht. Die zulässige Versiegelung wird dabei durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wirksam begrenzt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
	Gleichzeitig ist sichergestellt, dass die rückwärtigen Gartenflächen der Baugrundstücke auch künftig als Lebensraum erhalten bleiben.
Biologische Vielfalt	Das Wohngebiet bietet weiterhin Lebensraum für die typischen Tierarten der Siedlung. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist sichergestellt, dass insbesondere die rückwärtigen Gartenflächen weiterhin als Lebensraum zur Verfügung stehen.
Siedlungsbild	Die fortschreitende Nachverdichtung führt spätestens mittel- bis langfristig zu einer höheren baulichen Dichte. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist sichergestellt, dass die Weiterentwicklung des Siedlungsbilds geordnet abläuft und sich harmonisch weiterentwickelt.
Immissionsschutz	Die schutzbedürftigen Nutzungen rücken näher an die Schallquellen Postgrabenstraße und das Schützenhaus und Restaurant heran. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden damit potenziell immissionsschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst.
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten. Eingriffe in diesem Bereich bedürfen unabhängig vom Bebauungsplan einer gesonderten Genehmigung. Der vorhandene Westwallbunker ist denkmalrechtlich geschützt. Sonstige archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.
FFH- und Vogelschutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

11.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

11.7.1 Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine nahezu vollständig bebaute Fläche innerhalb der Ortslage von Bellheim. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll in erster Linie die bereits ablaufende und geplante Nachverdichtung in städtebauliche abschließend regeln und der grundlegende Charakter des Plangebiets als locker bebautes und durch begrünte Vorgärten sowie rückwärtige Freizeitgärten Wohngebiet erhalten werden.

Um die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft dessen ungeachtet soweit möglich zu begrenzen, werden im Rahmen des Bebauungsplans verschiedene Festsetzungen zur Vermeidung oder Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft getroffen:

- Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die maximal zulässige Versiegelung begrenzt. In Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen und der Regelung zur Anordnung von Garagen, Stellplätzen und genehmigungspflichtigen Nebenanlagen wird sichergestellt, dass die rückwärtigen Gartenflächen von störenden Nutzungen wie Garagen und Stellplätzen sowie von größeren Nebenanlagen freigehalten werden und als Außenwohnbereiche und begrünte Gartenflächen zur Verfügung stehen.

- Der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten soll die Lebensraumeignung der Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten der Siedlung und Gärten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken. Moderne, nach Abtragung der durchwurzelten Bodenschicht in der Regel durch ein Geotextil unterlegte, Schotter- oder Kiesgärten gelten zwar als „Pflegeleicht“, sowohl in ihrer ökologischen Wertigkeit als auch in ihrer kleinklimatischen Wirkung sind diese Flächen jedoch eher mit einer vollständig versiegelten Pflaster- oder Asphaltfläche zu vergleichen. Gerade bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen heizen sich die Steinschüttungen über Tag in der Sonne stark auf. Die gespeicherte Wärme wird dann – vergleichbar den Steinen eines Saunaofens – bis in die Nacht hinein an die Umgebung abgegeben und wirkt so der nächtlichen Abkühlung der bepflanzten Gartenflächen entgegen.
- Bauliche Einfriedungen sind für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten, entweder durch einen Mindestbodenabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und tatsächlichem Gelände oder durch mindestens 30 cm breite und 15 cm hohe Durchschlupfmöglichkeit im Abstand von maximal 5 m zueinander.
 Die Festsetzung zur für Kleintiere durchwanderbaren Gestaltung baulicher Einfriedungen stellt sicher, dass die vorhandenen Lebensräume auch ohne vermeidbare Zerschneidung zur Verfügung stehen.
- Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen soll den Eingriff in die Grundwasserneubildung minimieren. Da die bereits vorhandenen, in der Regel nicht wasserdurchlässig hergestellte Befestigungen grundsätzlich Bestandsschutz genießen, wird diese Festsetzung erst beim Ersatz oder der Erweiterung bestehender Anlagen wirksam.
- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
 Der Ausschluss von Dachflächen aus unbehandelten Metallen dient dem Boden-, Gewässer- und Grundwasserschutz, da Metalle vom Regen ausgewaschen und über die Versickerung oder Ableitung von Niederschlagswasser in Boden und Grundwasser oder in die oberirdischen Gewässer gelangen.
- Durch die verpflichtende, mindestens 10 cm starke extensive Begrünung von Dachflächen bis 10° Dachneigung können die Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung durch das Rückhaltevolumen der Dachbegrünung entlastet und ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zur Verdunstung gebracht werden. Begrünte Dachflächen bieten darüber hinaus einen Lebensraum für Pflanzen, und Tiere, wirken der sommerlichen Überwärmung entgegen und wirken sich auch positiv auf das Raumklima des zugehörigen Gebäudes aus.

- Die Festsetzung zur Farbtemperatur der Außenbeleuchtung soll die insektenanziehende Wirkung der Außenbeleuchtung verringern und damit die Population der nachtaktiven, fliegenden Insekten schützen.

11.7.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Entsprechend dem artenschutzrechtlichen Gutachten zum Bebauungsplan („Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (SaP I) Potentialanalyse - - Teilbereich Bebauungsplan „nördlich der Postgrabenstrasse“, NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, Eschbach, 24.10.2025) werden folgende Vermeidungs-, Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sicher ausschließen zu können:

V1 Zeitliche Regelung der Baufeldräumung

Das Roden von Heckenbereichen und Fällen von Bäumen ist nur außerhalb der gesetzlichen Vogelschutzzeit, im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig und abzuschließen.

Sollten die Rodungsarbeiten bzw. der Abriss außerhalb der genannten Zeiträume stattfinden ist durch eine vogelkundliche Fachkraft im Vorfeld zu klären ob aktuelle Bruten beeinträchtigt werden.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Rodungszeiten sind aufgrund ihrer Verankerung im Bundesnaturschutzgesetz geltendes Recht und bedürfen daher keiner gesonderten Regelung im Bebauungsplan. Abbrucharbeiten sind nicht relevant, da die betreffenden Flächen unbebaut sind.

V2 Kontrolle des Gehölzbestandes vor Fällung/Rodung

Da aktuell noch nicht absehbar ist wann die Bebauung der Fläche realisiert wird, sind die Bäume vor Fällung auf relevante Fortpflanzungsstätten von Vögeln und Säugetieren zu überprüfen.

Umsetzung im Bebauungsplan

Eine Kontrolle des Gehölzbestandes vor Fällung/Rodung Die Rodungszeiten vor Fällung auf relevante Fortpflanzungsstätten von Vögeln und Säugetieren kann mangels einer geeigneten Festsetzungsgrundlage in einem Bebauungsplan nicht verbindlich geregelt werden. Die betreffenden Flächen befinden sich jedoch in gemeindlichem Eigentum.

V3 Tabuzone „Waldrand“

Entlang des Waldrandes wird eine Tabuzone von 5 m empfohlen. In der Tabuzone ist auf eine Wohnbebauung zu verzichten. Durch die Maßnahme

sollen potentielle Leitstrukturen für Fledermäuse in ihrer Funktion erhalten bleiben.

Umsetzung im Bebauungsplan

Mit der geplanten Wohnbebauung wird ein Abstand zum Waldrand von mehr als 5 m eingehalten.

V4 Beschränkung und Minimierung von Lichtemissionen

Um Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen im Bereich des Waldrandes zu vermeiden ist auf eine Beleuchtung in diesen Bereichen zu verzichten.

Generell ist darauf zu achten, dass für die Beleuchtung möglichst insekten- bzw. fledermausfreundliche Leuchtmittel verwendet werden. Leuchtmittel mit einem hohen Anteil kurzwelligen, blauen und ultravioletten Lichts (340 - 440nm) sollten vermieden werden. Warmweiße und neutralweiße LEDs können anstatt kaltweißer LEDs eingesetzt werden.

Die Abstrahlung ist möglichst auf einen Winkel kleiner als 70° zur Vertikalen zu beschränken. Durch diese Maßnahme können Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insekten-, Vogel- und Fledermausarten minimiert werden.

Umsetzung im Bebauungsplan

Festsetzung als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: *„Auf den privaten Baugrundstücken dürfen für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.“*

A1 Kompensation für den Verlust von Bäumen

Der Verlust von Bäumen ist durch Neupflanzungen auszugleichen. Der räumlich-funktionale Zusammenhang ist zu wahren.

A2 Kompensation für den Verlust von Heckenbereichen

Der Verlust von Heckenbereichen ist durch Neupflanzungen auszugleichen. Der räumlich- funktionale Zusammenhang ist zu wahren. Es wird empfohlen die Artenzusammensetzung der Heckenpflanzen nicht monoton zu halten, sondern auf eine Artenzusammensetzung aus mehreren heimischen Wildsträucherarten zurückzugreifen.

Umsetzung im Bebauungsplan

Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nördlich der geplanten Wohnbebauung. Die Fläche ist mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen in der Qualität Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang) zu überstellen. Zwischen den Bäumen untereinander sowie zu bereits vorhandenen Bäumen ist ein Abstand von 8 m bis 12 m einzuhalten.

Zudem ist die Fläche mit je einem heimischen Strauch je 2,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.

11.7.3 Schallschutz

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um die Bestandsüberplanung eines bereits zum größten Teil bebauten Teils der Ortslage von Bellheim. Dabei werden keine schutzwürdigen Nutzungen zugelassen, die nicht auch vor Rechtskraft des Bebauungsplans bereits zulässig waren. Durch die geplante Ausweitung der Baufenster in Richtung der Zeiskamer Straße (L 540), Postgrabenstraße und die geplante wohnliche Nutzung auf den unbebauten Grundstücken südlich des Schützenhauses, rücken gegenüber dem aktuellen Bestand schutzbedürftige Nutzungen näher an die im Umfeld vorhandenen Schallquellen heran.

Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans sind jedoch nur im Bereich der zulässigen Bebauung entlang der Zeiskamer Straße notwendig. Es wird festgesetzt, dass für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die eine Entfernung von weniger als 20 m zum Fahrbahnrand der Zeiskamer Straße (L 540), die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ mit E DIN 4109-1:2017-01 und der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten sind. Außerdem sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 und die Einhaltung der sich daraus ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen des vereinfachten Genehmigungsverfahrens nach § 66 LBauO entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile nachzuweisen.

Überdies wird darauf hingewiesen, dass für alle Gebäude ungeachtet der genannten Festsetzungen die Anforderungen des § 16 Abs. 2 LBauO einzuhalten sind.

11.8 Zusätzliche Angaben

11.8.1 Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen. Aufgrund der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet handelt es sich dabei um typische häusliche Abwässer sowie die in der Regel ähnlichen Abwässer ergänzender Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Die Menge des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers ist dabei proportional zur Anzahl der zusätzlich entstehenden Wohnungen bzw. sonstigen Nutzungen. Die Ableitung des zusätzlichen Schmutzwassers erfolgt über die bereits bestehende Kanalisation.

Gleiches gilt auch in Hinblick auf das zu erwartende Abfallaufkommen. Die Sammlung und Verwertung oder Entsorgung des zusätzlich anfallenden Abfalls erfolgt ebenfalls über die bereits bestehende Wertstoffsammlung und Müllentsorgung.

11.8.2 Energie

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Energiebedarf. Der zusätzliche Energiebedarf ist dabei ebenfalls grundsätzlich proportional zur Zahl der zusätzlich entstehenden Wohnungen oder sonstigen Nutzungen. Nähere Angaben zum zu erwartenden Energiebedarf können auf Ebene des Bebauungsplanes jedoch nicht getroffen werden.

11.8.3 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Trotz einer bereits über Jahrzehnte andauernden Forschung zum anthropogen induzierten Klimawandel können die genauen, innerhalb der kommenden Jahrzehnte zu erwartenden Folgen des Klimawandels auf globaler sowie auf kleinräumlicher Ebene bisher nicht abschließend oder eindeutig prognostiziert werden.

Einig sind sich die Prognosen für Deutschland in Bezug auf die Erwartung einer grundsätzlich höheren Durchschnittstemperatur, die sich insbesondere in wärmeren Wintern, längeren sommerlichen Hitzeperioden und einer Verschiebung der jährlichen Niederschläge hin zu feuchteren Wintern und trockeneren Sommern zeigt. Die Zahl der Extremwetterlagen wie bspw. Stürme, Hagel, unweatherartige Gewitter, kleinräumliche Starkregen und im Vergleich zur Durchschnittstemperatur strengen winterlichen Kälteeinbrüchen wird voraussichtlich weiter zunehmen.

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage, Eigenart und Nutzung als Allgemeines Wohngebiet keine erhöhte Exposition oder Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.

11.8.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet sind keine ungewöhnlichen oder wesentlichen Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt zu erwarten, die über das normale Lebensrisiko in der Ortsgemeinde Bellheim hinausgehen.

Im Wirkungsbereich der Planung befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind ebenfalls nicht bekannt. Sollten wider Erwarten dennoch archäologische Bodenfunde in Erscheinung treten, so sind die gesetzlichen Vorgaben zum Denkmalschutz ausreichend, um einen Verlust des kulturellen Erbes zu vermeiden. Eine Beeinträchtigung des kulturellen Erbes ist damit durch die Planung nicht zu erwarten.

11.8.5 Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen großen Teil der nördlich gelegenen Wohnbaugebiete von Bellheim. Die Fläche ist bereits seit den 1970er Jahren erschlossen und nahezu vollständig bebaut.

Kumulationswirkungen sind im Wesentlichen mit den angrenzenden Flächen der bebauten Ortslage, also mit den älteren Neubaugebieten südlich des Plangebiets sowie mit der östlich und nordöstlich des Plangebiets gelegene Wohnbebauung zu erwarten. Da diese Flächen – ebenso wie das Plangebiet – bereits seit Jahrzehnten bebaut sind, sind auch diese Kumulationswirkungen bereits eingetreten.

Im Rahmen der weiteren Entwicklung der Ortslage ist lediglich mit einer leichten quantitativen Zunahme der bereits bestehenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu rechnen, wenn es neben dem Plangebiet auch im Bereich der südlich und östlich gelegenen Wohnbaugebiete zu einer Zunahme der baulichen Nutzung im Rahmen der Nachverdichtung kommt.

11.8.6 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

11.8.7 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und -analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes sowie die Datenerhebung im Rahmen des artenschutzrechtlichen Gutachtens erfolgte mittels Ortsbegehung und Recherche einschlägiger Datensammlungen, Fachliteratur und -gesetze. Weitergehende technische Verfahren waren nicht erforderlich.

11.8.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet und der vorgesehenen Nutzung sind Auswirkungen, die nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren, nicht zu erwarten.

11.8.9 Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen

Für den Umweltbericht wurden folgende Quellen herangezogen:

- Landesinformationssystem der Naturschutzverwaltung, aufgerufen unter: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/
- Geexplorer Wasser des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, aufgerufen unter: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/>
- Schalltechnischer Untersuchungsbericht 11.0108, Ingenieurbüro für Bauphysik, Mannheim, 24.08.2011.
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (SaP I) Potentialanalyse - Teilbereich Bebauungsplan „nördlich der Postgrabenstrasse“, Büro NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann Dipl. Biologe Marco Wagemann, Eschbach, 24.10.2025.

11.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine in den 1970er und 1980er Jahren vollständig erschlossene und größtenteils, bis auf wenige unbebaute Grundstücke im Norden, bebaute Wohnbaufläche innerhalb der Ortslage von Bellheim. Für das Plangebiet bestehen zahlreiche, teilweise kleinteilige Änderungen der drei Ursprungsbebauungspläne, die den Vollzug dieser erschweren. Aufgrund des hohen Siedlungsdrucks befindet sich das Plangebiet zunehmend in einer Phase der Nachverdichtung. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll primär klare Rechtsverhältnisse für die Zulässigkeit von Bauvorhaben und somit Grundlage für die gesteuerte Nachverdichtung des Plangebiets und die Vermeidung der Entstehung und Verfestigung städtebaulicher Überentwicklungen schaffen sowie die bestehende Siedlungsstruktur und Wohnqualität des Wohngebiets sichern.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans reduziert sich die maximal zulässige Versiegelung rechnerisch um 530 m². Ursache dafür ist die Umwandlung von planungsrechtlich bislang als Bauflächen festgesetzten Flächen südlich des Schützenhauses in öffentliche Grünflächen. Der Gemeinde ist bewusst, dass ungeachtet der rechnerisch geringeren Versiegelung gegenüber dem aktuellen Bestand eine Mehrversiegelung im Bereich der unbebauten Grundstücke südlich des Schützenhauses und durch die Umwandlung zweier Spielplätze in Wohnbauland entsteht. Diese begrenzte Mehrversiegelung wird in der Abwägung der Belange zugunsten der geordneten Nachverdichtung hingenommen.

12. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 a BauGB ist dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen, die erläutert, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

12.1 Zielsetzung der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil der nahezu vollständig bebauten Ortslage von Bellheim, bei dem der zunehmende Siedlungsdruck eine Nachverdichtung erfordert, die planungsrechtlich zu steuern ist.

Wesentliches Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung der bestehenden überwiegend wohnlichen und wenigen ergänzenden gewerblichen Nutzungen sowie die Steuerung der bereits ablaufenden beziehungsweise geplanten Prozesse zur Nachverdichtung innerhalb des Plangebiets. Die grundlegende Siedlungsstruktur eines locker bebauten Wohngebiets der 1970er und 1980er Jahre soll dabei größtenteils erhalten bleiben. Das bisherige Baurecht im Geltungsbereich wird aufgrund der mittlerweile zahlreichen, teilweise kleinteiligen Änderungen der bestehenden Bebauungspläne aufgehoben und vollständig durch den neuen Bebauungsplan „Nördlich der Postgrabenstraße“ ersetzt.

12.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange sind im Planungsverfahren durch eine Erhebung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft, eine Erfassung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe und durch Festsetzungen zur Vermeidung und Verminderung dieser Eingriffe berücksichtigt.

12.3 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt

12.3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Ist durchzuführen

12.3.2 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Ist durchzuführen

12.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil nahezu vollständig erschlossenen und bebauten Wohngebiete im Norden der Ortsgemeinde Bellheim.

Vorhabenalternativen in Form von Standortalternativen oder grundlegender Nutzungsalternativen sind damit aufgrund der bereits bestehenden Wohnnutzung im Plangebiet nicht gegeben.

Denkbar wären Nutzungsalternativen in Form einer deutlich intensiveren Nachverdichtung unter weitgehender Aufgabe der zusammenhängenden rückwärtigen Gartenflächen und Zulässigkeit von Geschosswohnungsbau ohne begrenzenden Bezug zur Grundstücksgröße. Eine weitere Nutzungsalternative wäre andererseits die Beschränkung der baulichen Zulässigkeit auf den aktuellen Bestand ohne wesentlichen Spielraum für Erweiterung und Ergänzung der bestehenden Gebäude. Beides entspricht jedoch nicht dem Planungsziel der Ortsgemeinde.