

## GEMEINDE RÖMERBERG

### VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "OBER DEM KLEINWASEN"

### BEGRÜNDUNG

**JULI 2003**

02122bgr.doc

.....<sup>1.</sup> **Ausfertigung**

---

DIPL. ING. ACHIM H. PISKE

IN DER MÖRSCHGEWANNE 34  
D-67065 LUDWIGSHAFEN-RHEINGONHEIM  
TEL. 06 21/54 50 31-34 • FAX 06 21/54 50 35  
e-Mail: info@piske.com

NACHTIGALLENSTRASSE 5  
D-67229 GEROLSHEIM  
TEL. 0 62 38/31 43 • FAX 0 62 38/98 94 44

## **INHALT**

- 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**
- 3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Vorherige Nutzung und Bestand**
- 5. Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung**
- 6. Planung**
  - 6.1 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen
  - 6.2 Gestaltung der Freiflächen und Einfriedungen
  - 6.3 Verkehrserschließung
  - 6.4 Versorgung
  - 6.5 Entwässerung
  - 6.6 Kosten und Erschließungsaufwand
- 7. Landespflegerischer Planungsbeitrag**
- 8. Umweltbericht**
  - 8.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben
  - 8.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile
  - 8.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben
  - 8.4 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden
  - 8.5 Vorhabenalternativen
  - 8.6 Zusammenfassung
- 9. Bodenordnung**

## **1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Heiligenstein unmittelbar östlich angrenzend an die Lingenfelder Straße (L 507).

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Nordosten  
durch die südwestliche Grenze der Flurstücke 1391/1 und 1392
- im Südosten  
durch die südöstliche Grenze der Flurstücke 1393, 1393/2, 1393/3, 1395 und 1395/2
- im Südwesten  
durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 1397
- im Westen  
durch die östliche Grenze des Flurstücks 1402/1

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

1393, 1393/2, 1393/3, 1395 und 1395/2

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**

Zur Versorgung der Bevölkerung Römerberg mit Gütern des täglichen Bedarfs wird seitens eines Vorhabenträgers angestrebt, am südlichen Ortsrand von Heiligenstein an der Germersheimer Straße (L 507) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von einem Verbrauchermarkt zu schaffen.

Aufgrund der Lage der Fläche unmittelbar im Anschluss an die bebaute Ortslage und der günstigen Anbindungsmöglichkeiten an das übergeordnete Straßennetz ist eine gute Eignung des Planungsgebietes für die beabsichtigte Nutzung gegeben.

Da das Vorhaben planungsrechtlich derzeit aufgrund der Lage im Außenbereich nicht zulässig ist, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan soll als Vorhabenbezogener Bebauungsplan auf Kosten des Vorhabenträgers erstellt werden.

### **3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

#### **• Regionaler Raumordnungsplan**

In der in der Sitzung am 05.12.2002 von der Regionalversammlung beschlossenen, aber noch nicht von der Obersten Landesplanungsbehörde genehmigten Fassung des Regionalen Raumordnungsplanes ist das Planungsgebiet als „Vorrangbereich Landwirtschaft“ unmittelbar angrenzend an den bisherigen Siedlungsflächenbestand dargestellt.

#### **• Flächennutzungsplan der Gemeinde Römerberg**

Im Flächennutzungsplan II der Gemeinde Römerberg, der in der Sitzung am 17.12.2002 beschlossen und bei der Kreisverwaltung zwischenzeitlich zur Genehmigung vorgelegt wurde, ist das Planungsgebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Im Erläuterungsbericht wird darauf hingewiesen, dass die Darstellung in Hinblick auf die Ansiedlung eines Supermarktes erfolgt ist.

Die Planung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

#### **• Landesplanerische Stellungnahme**

Da bei der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Römerberg zur Fläche des Planungsgebietes keine landesplanerische Stellungnahme eingeholt wurde, wurde dieser Verfahrensschritt gesondert nachgeholt.

Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme der Kreisverwaltung Ludwigshafen vom 15.04.2003 stimmt die beabsichtigte Flächendarstellung im Flächennutzungsplan II der Gemeinde Römerberg mit den Zielen und Grundsätzen von Raumordnung und Landesplanung überein, wenn folgendes beachtet wird:

- Der geplante Einzelhandelsmarkt darf nur der Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung im Nahbereich der Gemeinde Römerberg mit ihren Ortsteilen dienen.
- Die Größenordnung des anzusiedelnden Einkaufsmarktes muss sich in einem Bereich bewegen, der dem Kongruenzgebot nicht entgegensteht (bis höchstens 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

### **4. Vorherige Nutzung und Bestand**

Das Planungsgebiet ist zur Zeit ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Süden und Osten grenzen weitere intensiv landwirtschaftlich genutzte Flurstücke an.

Im Westen befindet sich die L 507 Heiligenstein - Lingenfeld, von der im Südwesten der Breitenweg Richtung Mechtersheim abzweigt.

Nach Norden und Nordwesten schließt die bebaute Ortslage Heiligensteins an, wobei zwischen dem geplanten Verbrauchermarkt und dem Ortsrand noch drei landwirtschaftlich genutzte Grundstücke verbleiben.

#### **5. Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung**

Der geplante Verbrauchermarkt überschreitet mit der vorgesehenen Grundfläche auch ohne die gesonderte Festsetzung einer Geschossfläche die Regelannahme nach § 11 BauNVO, wonach Einzelhandelsbetriebe ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> aufgrund ihrer potentiellen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung regelmäßig nur in Kerngebieten sowie in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

Außerhalb von Kern- und Sondergebieten sind Einzelhandelsbetriebe über 1.200 m<sup>2</sup> dann zulässig, wenn keine Auswirkungen u.a. auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt zu befürchten sind.

Im vorliegenden Fall sind die genannten potentiellen städtebaulichen Auswirkungen nicht zu befürchten, da es sich nur um die räumliche Verlagerung eines bereits im Ortskern von Heiligenstein ansässigen Marktes handelt. Das angebotene Warensortiment bleibt trotz der größeren Verkaufsfläche im wesentlichen unverändert. Der bestehende Markt wird mit Eröffnung des neuen Marktes geschlossen. Die rechtliche Verankerung der räumlichen Verlagerung erfolgt im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft ist eine Fläche ohne nennenswerte landespflegerische Bedeutung betroffen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können ausgeglichen werden.

Der geplante Verbrauchermarkt führt somit im Ergebnis zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 11 BauNVO. Der Markt ist daher auch außerhalb eines Kern- bzw. Sondergebietes zulässig.

## **6.0 Planung**

### **6.1 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Als Art der baulichen Nutzung wird geregelt, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 850 m<sup>2</sup> sowie der zugehörigen Stellplätze zulässig ist.

Zur Klarstellung wird hinsichtlich der Verkaufsfläche geregelt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsflächen die Vorkassenzone nicht zu berücksichtigen ist.

Um potentielle negative Auswirkungen auf die im Ortskern vorhandenen Einzelhandelsbetriebe auszuschließen, werden eigen- oder fremdbetriebene Bäckerei- oder Metzgereifilialen ausdrücklich ausgeschlossen.

Die genaue Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist zulässig, da in dem in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan integrierten Vorhaben- und Erschließungsplan die möglichen Festsetzungen nicht auf die Regelungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB beschränkt sind. Sonstige Nutzungen werden somit planungsrechtlich definitiv ausgeschlossen.

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf Festsetzungen einer maximal zulässigen Grundfläche von 1.400 m<sup>2</sup> sowie von Trauf- und Firsthöhen entsprechend der vorliegenden Planung.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt, da die städtebaulich relevantere Größe die zulässige Verkaufsfläche darstellt. Zudem wird die mögliche Geschossfläche durch die Festsetzung der Grundfläche und der angesichts der Trauf- und Firsthöhen nur möglichen eingeschossigen Bebauung klar eingegrenzt.

Da zur Landesstraße ein Mindestabstand von 20 m einzuhalten ist, wird, um eine unwirtschaftliche, nicht sinnvoll nutzbare Restfläche zu vermeiden, das Gebäude im rückwärtigen Bereich des Grundstücks vorgesehen. Vorgelagert ist eine Stellplatzfläche mit insgesamt ca. 137 Stellplätzen.

Das Gebäude wird zudem so angeordnet, dass die Anlieferung sich auf der Südseite befindet. Damit wird möglichen Immissionsproblemen vorgebeugt, da die Anlieferung als Hauptlärmquelle durch das Gebäude selbst abgeschirmt wird.

Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 20° und 24° vorgesehen. Durch Regelungen zu Dachaufbauten, Nebengiebeln und Dacheinschnitten wird sichergestellt, dass eine übermäßige Zergliederung der Dachflächen vermieden wird.

Werbeanlagen werden, um eine übermäßige Beeinträchtigung der Ortsrandlage zu vermeiden, hinsichtlich ihrer Größe auf maximal je 8 m<sup>2</sup> sowie hinsichtlich ihrer Ausformung beschränkt. Zudem erfolgt ein Hinweis auf die Abstimmungspflicht mit dem Landesbetrieb Straßen und Verkehr Speyer für den Bereich entlang der L 507.

## **6.2 Gestaltung der Freiflächen und Einfriedungen**

Zur Einbindung in die Landschaft wird eine Randeingrünung festgesetzt:

- Auf der Westseite des Planungsgebietes entlang der L 507 ist ein 5 m breiter Streifen vorgesehen, der insbesondere durch die Pflanzung einer Baumreihe entlang der L 507 gestaltet werden soll.
- Entlang der südlichen Grenze ist eine zwischen 5,5 und 10 m breite Eingrünung bzw. entlang der nördlichen Grenze eine zwischen 5 und 2,5 m breite Eingrünung vorgesehen, die wiederum durch eine durchgängige Baumreihe gegliedert werden soll. Ergänzend ist auf Teilflächen eine Gehölzpflanzung in Gruppen geplant, um die strukturelle Ausstattung zu erhöhen. Als Unterwuchs ist ein Landschaftsrasen mit einem Mindestkräuteranteil von 20 % anzulegen.
- Aus Gründen der Verbesserung der landschaftlichen Einbindung wird für den Bereich südlich des geplanten Gebäudes (Anlieferungsrampe) jedoch eine dichte Eingrünung vorgegeben.
- Entlang der südöstlichen Grenze ist für den rückwärtigen Bereich angrenzend an das geplante Gebäude eine ähnliche Ausbildung wie entlang der sonstigen Grenzen die Ausbildung einer strukturierten Wiesenfläche mit Gehölzinseln und Einzelbäumen geplant. Allerdings erfolgt hier die Baumpflanzung nicht linear, sondern über die Gesamtfläche verteilt.

Die Stellplatzflächen sind zur Verbesserung der Gestaltung sowie zur Minderung der Erwärmung versiegelter Flächen mit Bäumen zu überstellen. Dabei ist je 8 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum anzupflanzen. Bei Unterschreitung der versiegelungsfrei zu haltenden Fläche von 4 m<sup>2</sup> je Baum ist der Baum mit einer Baumscheibe zu versehen (Maß 2 m x 2 m).

Einfriedungen sind grundsätzlich zwar zulässig, jedoch nur in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung. Massive Einfriedungen werden ausgeschlossen.

## **6.3 Verkehrserschließung**

Die Erschließung der geplanten Verbrauchermärkte erfolgt unmittelbar von der L 507 aus. Gemäß der Abstimmung mit dem Straßen- und Verkehrsamt Speyer vom 20.01.2003 wird der Anbindung im nördlichen Bereich des Planungsgebietes zugestimmt, da dieser Bereich sich innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt liegt. Änderungen an der L 507 wie

etwa die Anordnung eines Linksabbiegesteifens sind angesichts der geringen Verkehrsmengen (ca. 2.000 Kfz/Tag) nicht erforderlich.

Zwischen Ortslage und Zufahrt zum Verbrauchermarkt soll ein Gehweg neu angelegt werden. Die Umsetzung dieser Maßnahme wird durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag sichergestellt.

#### **6.4 Versorgung**

Die Versorgung des Verbrauchermarktes mit Strom, Telefon, Gas und Wasser erfolgt über die in der L 507 Lingenfelder Straße vorhandenen Leitungen.

#### **6.5 Entwässerung**

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der L 507 Lingenfelder Straße.

Die Planung sieht vor, die im Bereich der Verkehrs- und Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer vollständig im Bereich der versickerungsfähig ausgebildeten Stellplatzflächen sowie in den Randgrünflächen zu versickern. Ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation ist daher nicht vorgesehen.

Im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan wird der Vorhabenträger verpflichtet, dass Entwässerungskonzept mit der SGD Süd, Regionalstelle für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, abzustimmen.

#### **6.6 Kosten und Erschließungsaufwand**

Auf die Gemeinde Römerberg kommen keine Erschließungskosten zu.

#### **7. Landespflegerischer Planungsbeitrag**

Gemäß § 5 i.V.m. § 17 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz wird im Rahmen eines landespflegerischen Planungsbeitrages zu den Fragen der Umweltverträglichkeit des Vorhabens Stellung genommen.

Aus Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtlicher Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Nutzung wird dargestellt, ob und wie bestehende bzw. zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ggfs. vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Aus landespflegerischer Sicht betrifft die geplante Bebauung eine Fläche, die unmittelbar ohne besondere landespflegerische Bedeutung ist.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des geplanten Baugebietes verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Versickerung von Niederschlagswasser, zur Begrenzung der zusätzlichen Erwärmung und zur Begrünung vorgesehen. U.a. wird eine Randeingrünung und eine Begrünung der Stellplatzflächen festgesetzt.

Bezüglich der näheren Ausgestaltung der einzelnen Maßnahmen und der vorgeschlagenen Pflanzdichten, Pflanzqualitäten und Pflanzenarten wird auf den Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan (Planungsbüro PISKE, Januar 2003) verwiesen.

Innerhalb des Baugebietes kann der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig erbracht werden. Daher wird eine extern gelegen Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Diese sollen auf der in der Rheinniederung gelegenen Fläche östlich des Siedlungsgebiets der Gemeinde Römerberg (Teilfläche aus Plan-Nr. 408, Obere Dammäcker, Ortsteil Berghausen) auf einer Fläche in einer Größe von ca. 1.960 m<sup>2</sup> umgesetzt werden. Die Fläche stellt sich derzeit als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

Zur Verbesserung der strukturellen Ausstattung des Landschaftsraumes sollen auf dieser Fläche folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Überstellung der gesamten Fläche mit Obstbaumhochstämmen alter Sorten je 150 m<sup>2</sup> Fläche)
- Als Unterwuchs ist eine extensive Wiesenfläche mit einem Mindestkräuteranteil von 20 % anzulegen.

Im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan wird der Vorhabenträger zur Durchführung der landespflegerischen Ausgleichsmaßnahme verpflichtet.

## **8. Umweltbericht**

### **8.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben**

- Ein Verbrauchermarkt mit einer Grundfläche von bis zu 1.400 m<sup>2</sup> und einer Verkaufsfläche von bis zu 850 m<sup>2</sup>
- Die Flächen für Zufahrten und Stellplätze umfassen ca. 3.940 m<sup>2</sup>
- Die Gebäudehöhe beträgt maximal 9,50 m

## **8.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile**

Das Planungsgebiet wird in seinem derzeitigen Zustand geprägt durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung. Besonders empfindliche oder in sonstiger besonderer Weise schützenswerte Ausprägungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Arten- und Biotope sowie Landschaftsbild liegen entsprechend den Ergebnissen des Landespflegerischen Beitrages (Planungsbüro PISKE, Mai 2003) nicht vor.

## **8.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird zu Auswirkungen auf die Landschaftsfaktoren führen. Zu nennen sind insbesondere folgende Auswirkungen:

- Durch die Anlage eines Einkaufsmarktes kommt es zu grundlegenden Veränderungen im Landschaftsbild. Eine bisherige Freifläche wird durch die Anlage eines Gebäudes sowie von Stellplatzflächen überbaut. Dies betrifft insgesamt eine Fläche von ca. 0,5 ha.
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine zusätzliche und bislang planungsrechtlich nicht zulässige Versiegelung auf einer Fläche von insgesamt ca. 5.340 m<sup>2</sup> ermöglicht. Die zusätzliche Versiegelung resultiert aus ca. 1.400 m<sup>2</sup> Gebäudefläche und 3.940 m<sup>2</sup> Stellplätze und ihre Zufahrten. Durch die Versiegelung der Flächen kommt es u.a. zu einer Verdichtung des Bodens, zu einer Störung und Verwerfung des Bodengefüges und der Bodenstruktur (u.a. Kapillarkräfte, Versickerungsfähigkeit, Wasserhaltekapazität) sowie zu einer Beeinträchtigung der Bodenlebewesen. Der gesamte belebte Oberboden geht im Bereich der betroffenen Flächen dauerhaft verloren.
- Einhergehend mit der zusätzlichen Versiegelung des Bodens wird auch die Zuführung des Niederschlagswassers in das Grundwasser gestört. Es kommt zu einer Minderung der versickerungsfähigen Oberfläche.
- Mit der geplanten Bebauung wird eine am Ortsrand gelegene kleinklimatische Ausgleichsfläche in ihrer Funktion eingeschränkt, da aufgrund der Versiegelung von Flächen durch Baukörper und Erschließungsflächen eine erhöhte Erwärmung bei gleichzeitig verminderter Frischluftbildung zu erwarten ist.
- Durch die Umsetzung der Bebauungsplaninhalte gehen als Vegetationsflächen bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen verloren. Betroffen ist eine Fläche von ca. 5.340 m<sup>2</sup>.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter ergeben sich nicht.

Auswirkungen auf den Menschen können sich bei einem Einkaufsmarkt insbesondere durch die Lärmemissionen des Verkehrs, der Lüftungsanlagen sowie bei der Anlieferung ergeben. Aus Erfahrungen anderer Verbrauchermärkte gleicher Größenordnung kann geschlossen werden, dass angesichts der sich durch die Öffnungszeiten ergebenden

Zeitraum der Stellplatznutzung und der Anordnung der Rampe auf der der Bebauung abgewandten Seite eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die angrenzende Bebauung nicht zu erwarten ist.

Über die Lärmemissionen vom Betriebsgelände hinaus wird es Veränderungen der Verkehrsströme in Heiligenstein geben. Für die Lingenfelder Straße ist von einer Mehrbelastung auszugehen, die in einer Größenordnung von ca. 600 Pkw/Tag anzunehmen ist. Hinzu kommen im Mittel ca. 3 Anlieferungs-Lkw. Dies entspricht einer Verkehrssteigerung von ca. 30 %.

Da sich jedoch selbst bei einer Verdoppelung des Verkehrsaufkommens nur eine Lärmerhöhung von 3 dB(A) ergibt, ist die Lärmerhöhung bei einer Verkehrszunahme um ca. 30 % nicht von grundlegender Relevanz.

Weitere Straßen sind von einer nennenswerten Verkehrszunahme nicht betroffen, da vorrangig von einer räumlichen Verlagerung der bestehenden Verkehrsströme vom bisherigen Standort des Marktes zum neuen Standort auszugehen ist.

#### **8.4 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden**

Im Landespflegerischen Planungsbeitrag sind die Maßnahmen, mit denen die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden sollen, dargestellt. Im einzelnen werden folgende Vorgaben getroffen:

- Für die Stellplatzflächen wird eine umfassende Überstellung mit Bäumen vorgeschrieben. Dadurch wird eine Verschattung versiegelter Flächen sowie die Schaffung zusätzlicher Biomasse erreicht.
- Zur Begrenzung der Versiegelung sollen die Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. offenfugigem Pflaster versehen werden. Damit kann eine Versickerung der anfallenden Niederschläge und ein Mindestmaß an Bodenleben sichergestellt werden.
- Die im Bereich der geplanten Neubebauung anfallenden Niederschlagswässer sollen vollständig vor Ort breitflächig in begrünten Mulden bzw. im Bereich der offenfugig ausgebildeten Stellplatzbeläge versickert werden. Damit kann das anfallende Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.
- Zur Einbindung in die Landschaft wird um das Planungsgebiet jeweils ein ausreichend breiter Grünstreifen, der mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu begrünen ist, festgesetzt.
- Da ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des vorgesehenen Baugrundstückes nicht darstellbar ist, wird eine externe landespflegerische Ausgleichsfläche erforderlich. Im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan verpflichtet sich der Vorhabenträger, auf der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Fläche die erforderlichen landespflegerischen

Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Mit den im landespflegerischen Beitrag dargestellten Maßnahmen, die als textliche oder zeichnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen oder durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag abgesichert sind, kann der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft dargestellt werden.

Bezüglich Lärmschutz sind keine Maßnahmen erforderlich.

### **8.5 Vorhabenalternativen**

Vorhabenalternativen wurden keine geprüft.

Eine geeignete Standortfläche im Ortszentrum von Heiligenstein steht nicht zur Verfügung.

### **8.6 Zusammenfassung**

Das geplante Vorhaben wird zu Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zu Veränderungen von Verkehrsströmen führen.

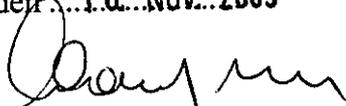
Die Eingriffe in Natur und Landschaft können durch entsprechende landespflegerische Maßnahmen gemindert bzw. ausgeglichen werden.

Die Veränderungen der Verkehrsströme führen zu einer kleinräumigen Mehrbelastung, insbesondere in der Lingenfelder Straße. Diese Mehrbelastung wird die durch den Straßenverkehr verursachten Emissionen nicht grundlegend erhöhen, so dass von keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen ist.

## **9. Bodenordnung**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Römerberg,  
den 1.0. Nov. 2003

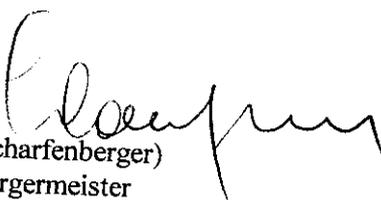


.....  
(Scharfenberger)  
Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

- |   |                |
|---|----------------|
| 1.) Einleitungsbeschluss gem. § 12 Abs. 2 BauGB   | 28.01.2003     |
| 2.) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB                                  | 01.02.2003     |
| 3.) Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB                                  | am 19.02.2003  |
| sowie   | von 17.02.2003 |
|   | bis 28.02.2003 |
| 4.) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB   | von 04.02.2003 |
|   | bis 14.03.2003 |
| 5.) Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB                              | 06.05.2003     |
| 6.) Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB   | 17.05.2003     |
| 7.) Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB                                  | von 26.05.2003 |
|   | bis 30.06.2003 |
| 8.) Während der Auslegung ging eine Anregung ein, über die in der Gemeinderatssitzung am Beschluss gefasst wurde. | 15.07.2003     |
| 9.) Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB   | 15.07.2003     |

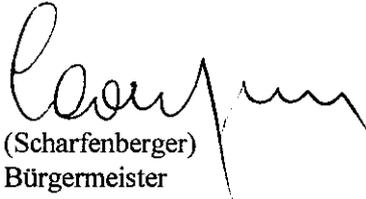
Römerberg, den 10.11.2003

  
(Scharfenberger)  
Bürgermeister



- 10) Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Römerberg, den 10.11.2003

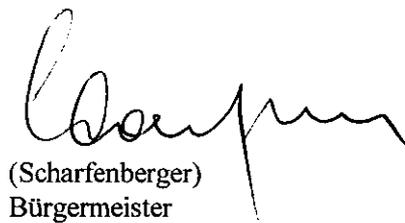
  
(Scharfenberger)  
Bürgermeister



- 11) Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan im Kraft.

15.11.2003

Römerberg, den 17.11.2003

  
(Scharfenberger)  
Bürgermeister

