

ORTSGEMEINDE RÖMERBERG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „SCHWEGENHEIMER STRASSE 56“

BEGRÜNDUNG

FEBRUAR 2022

Inhalt

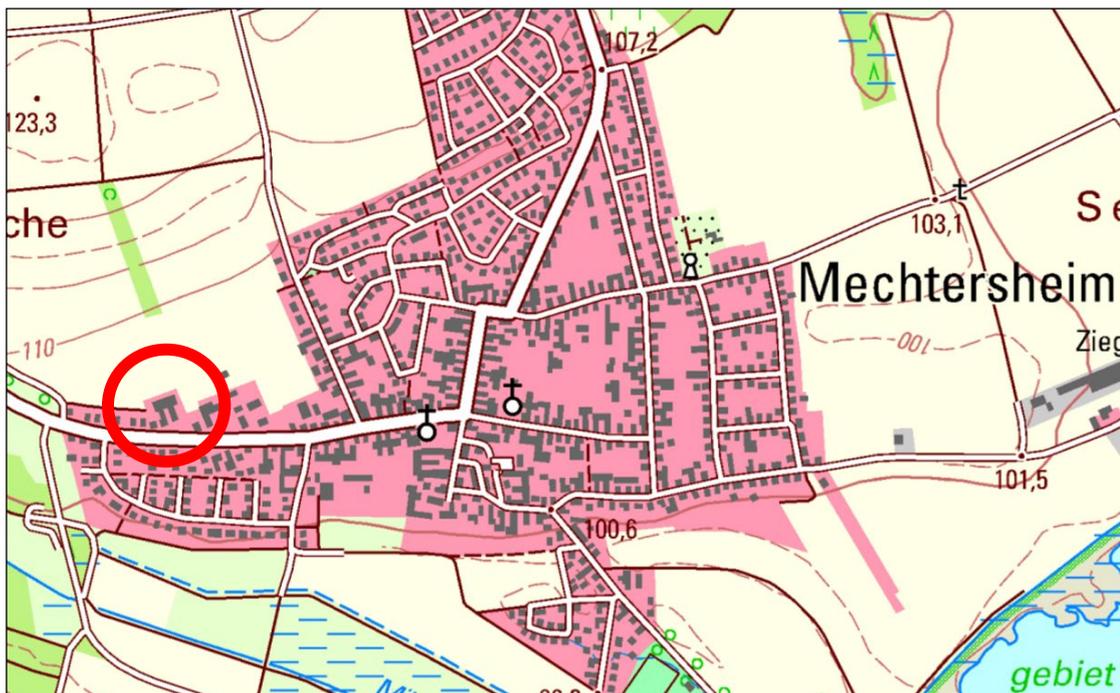
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
2. Angaben zum Bebauungsplan.....	6
2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung....	6
2.2. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	7
2.3. Ursprüngliches Baurecht	8
3. Einfügung in den übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
4. Bestandssituation im Plangebiet.....	10
4.1. Vorhandene und umgebende Nutzung	10
4.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	10
4.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	11
4.4. Immissionsschutz	12
4.5. Denkmalschutz	13
4.6. Bodenschutz.....	13
4.7. Artenschutz.....	14
5. Planung	14
5.1. Planung des Vorhabenträgers	14
5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	16
5.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	18
5.4. Immissionsschutz	18
5.5. Grünordnung.....	20
5.5.1. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.....	20
5.5.2. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	22
5.5.3. Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung	25
5.5.4. Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen	26
5.6. Ver- und Entsorgung.....	28
6. Durchführungsvertrag	32
7. Bodenordnung	33
8. Umweltbericht	34
8.1. Beschreibung der Planung	34
8.1.1. Anlass und Aufgabenstellung.....	34
8.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes	34
8.1.3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	34
8.1.4. Flächenbedarf der Planung.....	35
8.2. Übergeordnete Vorgaben	35
8.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	35

8.2.2.	Fachrechtliche Unterschützstellung	38
8.3.	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	38
8.3.1.	Beschreibung des Untersuchungsrahmens	38
8.3.2.	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens.....	38
8.4.	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	39
8.4.1.	Naturräumliche Gliederung	39
8.4.2.	Schutzgut Boden.....	39
8.4.3.	Schutzgut Luft/Klima	41
8.4.4.	Schutzgut Wasser.....	41
8.4.5.	Schutzgut Arten- und Biotoppotenzial.....	42
8.4.6.	Schutzgut Fläche	47
8.4.7.	Schutzgut Landschaftsbild	47
8.4.8.	Schutzgut Mensch und Erholung	47
8.4.9.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	48
8.4.10.	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	48
8.5.	Alternativenprüfung.....	50
8.5.1.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	50
8.5.2.	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen.....	51
8.6.	Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen.....	51
8.6.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	51
8.6.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Natur und Landschaft.....	51
	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	51
8.6.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	51
8.6.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	51
8.6.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima	52
8.6.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	52
8.6.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna.....	Fehler!
	Textmarke nicht definiert.	
8.6.8.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	52
8.6.9.	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.....	52
8.7.	Weitere Belange des Umweltschutzes	52
8.7.1.	Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)	52
8.7.2.	Energie.....	53
8.8.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	53
8.8.1.	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft.....	53
8.8.2.	Maßnahmen zum Immissionsschutz.....	54

8.9. Zusätzliche Angaben	54
8.9.1. Abfallerzeugung, -beseitigung und –verwertung	54
8.9.2. Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	54
8.9.3. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	55
8.9.4. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	55
8.9.5. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	55
8.9.6. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	55
8.9.7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	55
8.9.8. Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen	56
8.10. Allgemein verständliche Zusammenfassung	56
9. Zusammenfassende Erklärung	58
9.1. Inhalt des Bebauungsplans	58
9.2. Berücksichtigung der Umweltbelange.....	58
9.3. Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung	58
9.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	58

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Westen der Ortslage des Römerberger Ortsteils Mechtersheim und umfasst eine Fläche von ca. 0,85 ha nördlich der Schwegenheimer Straße.



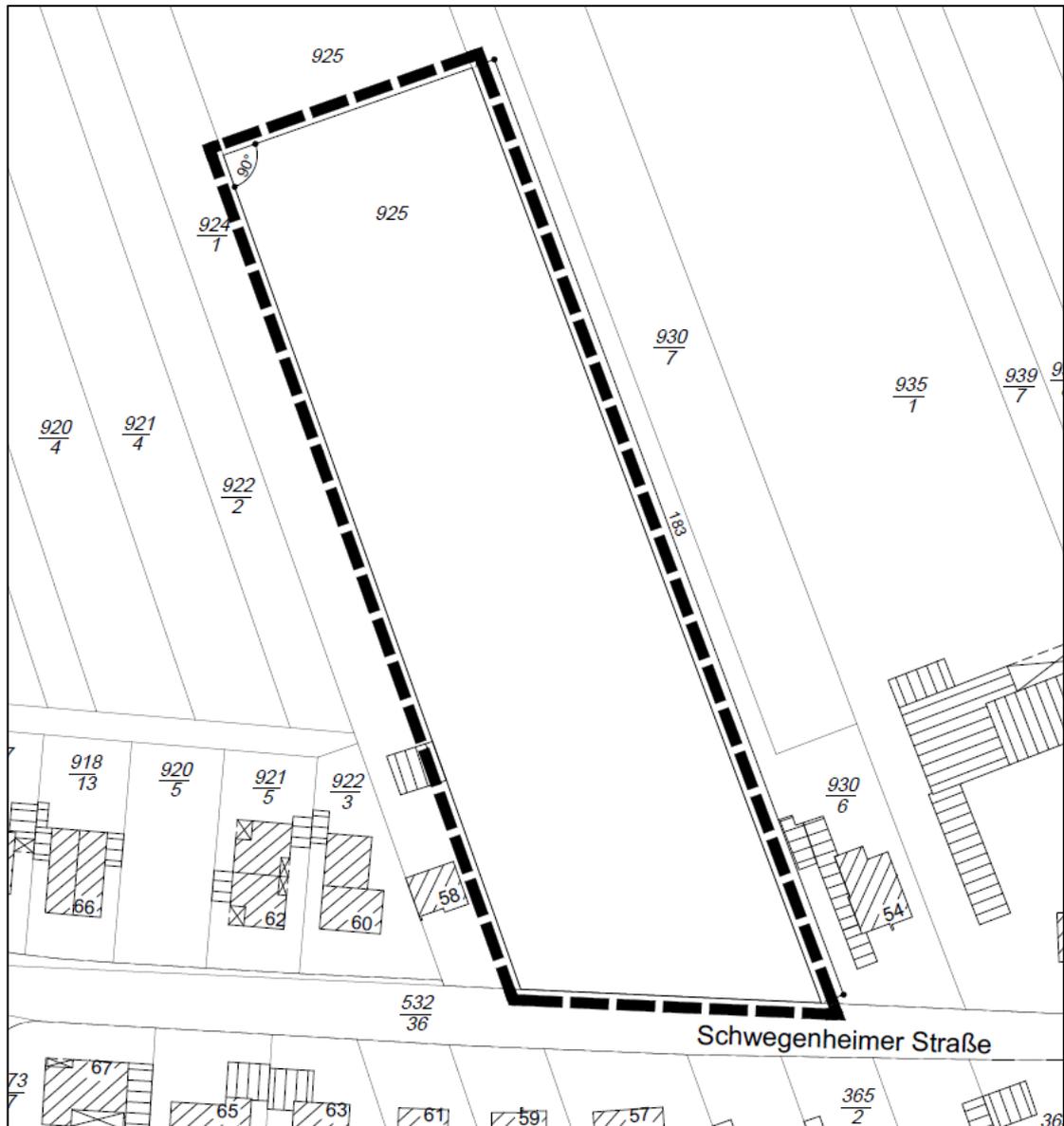
Lage des Plangebietes in der Gemeinde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden: durch eine Linie 132 m von der südöstlichen Ecke des Flurstücks 924/1 lotrecht über das Flurstück 925
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 930/6
- im Süden: durch die nördliche Grenze der Schwegenheimer Straße, Flurstück 532/36
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 924/1.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,85 ha und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 925.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus folgendem Lageplan:



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

ohne Maßstab

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke werden zudem aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ersichtlich.

2. Angaben zum Bebauungsplan

2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Ortsgemeinde Römerberg unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Dieser Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte die Ortsgemeinde in einem für die Gemeinde sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden

Ortslage in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden.

Innerhalb der Ortslage besteht an der Schwegenheimer Straße eine innerörtliche Gewerbefläche, die durch eine landwirtschaftliche Hofstelle genutzt wurde. Die Wiederansiedlung eines gleichartigen Betriebes ist nicht zu erwarten. Daher besteht die Absicht das Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen.

Eine Bauträgergesellschaft beabsichtigt eine Neubebauung des Areals Schwegenheimer Straße 56 mit mehreren Wohngebäuden mit barrierefreien Wohnungen in unterschiedlicher Ausformung, die teilweise über ein Betreuungsangebot verfügen. Der Vorhabenträger befindet sich hier in Abstimmung mit möglichen Betreibern.

Die Planungsabsicht des Vorhabenträgers entspricht grundsätzlich der oben dargestellten Zielsetzung der Ortsgemeinde, vorrangig bestehende innerörtliche Baulandpotenziale für die weitere bauliche Entwicklung zu nutzen.

Wesentliche Ziele der Gemeinde bei der Planung sind daher:

- die Nachverdichtung in Form einer Umnutzung bestehender bzw. zukünftiger Gewerbebrachen
- Schaffung von Baugrundstücken für die Wohnnutzung durch die Nutzung von Baulandpotenzialen innerhalb der bestehenden Ortslage
- Schaffung von barrierefreien und betreuten Wohnungen

2.2. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Innerhalb der Ortslage von Römerberg bestehen grundsätzlich bebaubare Baulücken. Bei einer näheren Betrachtung zeigt sich jedoch, dass ein Teil der Baulücken in die Gartengestaltung der angrenzenden Baugrundstücke einbezogen ist und erkennbar kein Bebauungswillen seitens der Eigentümer besteht. Andere Baulücken - insbesondere die in den Neubaugebieten – sind zur zeitnahen Neubebauung vorgesehen.

Die bisher nicht bebauten Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Da die jeweiligen Eigentümer offensichtlich nicht zum Verkauf der Flächen bereit sind und auch der Eigenbedarf der Eigentümer bisher nicht zur Bebauung der Flächen geführt hat, stehen diese Flächen derzeit nicht zur Deckung der Baulandnachfrage zur Verfügung.

Aufgrund der begrenzten Anzahl und Flächengröße der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale und der schwierigen Mobilisierbarkeit von Baulücken innerhalb der bestehenden Ortslage kann der Bedarf an Bauland durch die Innenentwicklung derzeit nicht allein gedeckt werden. Bei den weniger konflikträchtigen und größeren Potenzialflächen im Außenbereich handelt es sich jedoch

durchgängig um landwirtschaftliche Nutzflächen, so dass für die Ortsgemeinde Römerberg praktisch keine Möglichkeit besteht, im benötigten Umfang Bauflächen auszuweisen, ohne dafür landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch zu nehmen.

Weiterhin handelt es sich bei der Plangebietsfläche nur im nördlichen Teilbereich um landwirtschaftliche Flächen. Diese werden im Rahmen der Planung für eine Stellplatzanlage genutzt. Die übrige Plangebietsfläche ist bereits im Bestand baulich genutzt.

Auf die Inanspruchnahme dieser landwirtschaftlichen Flächen kann nach Ansicht der Ortsgemeinde Römerberg nicht verzichtet werden.

2.3. Ursprüngliches Baurecht

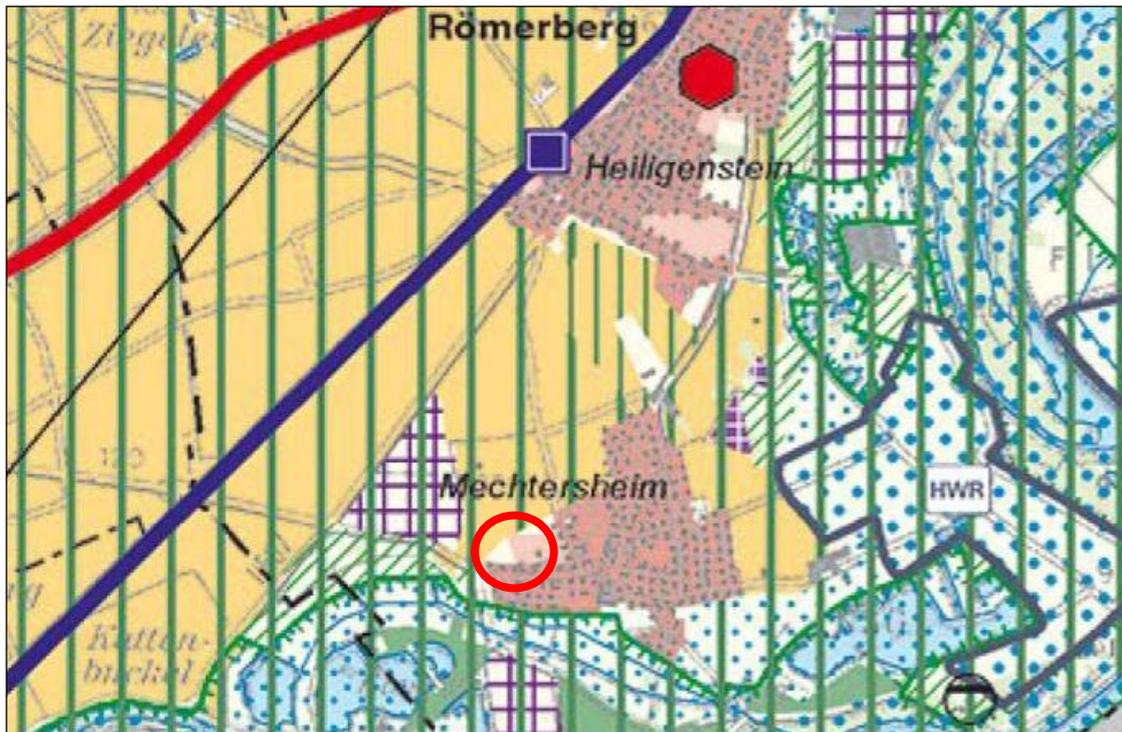
Die betreffende Fläche befindet sich – soweit sie bereits bebaut ist – im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Allerdings fügt sich die geplante Bebauung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die noch unbebauten Flächen nördlich angrenzend an die bestehende Scheune sind dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzurechnen. Bauliche Anlagen sind dort nur für wenige privilegierte Vorhaben zulässig.

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

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

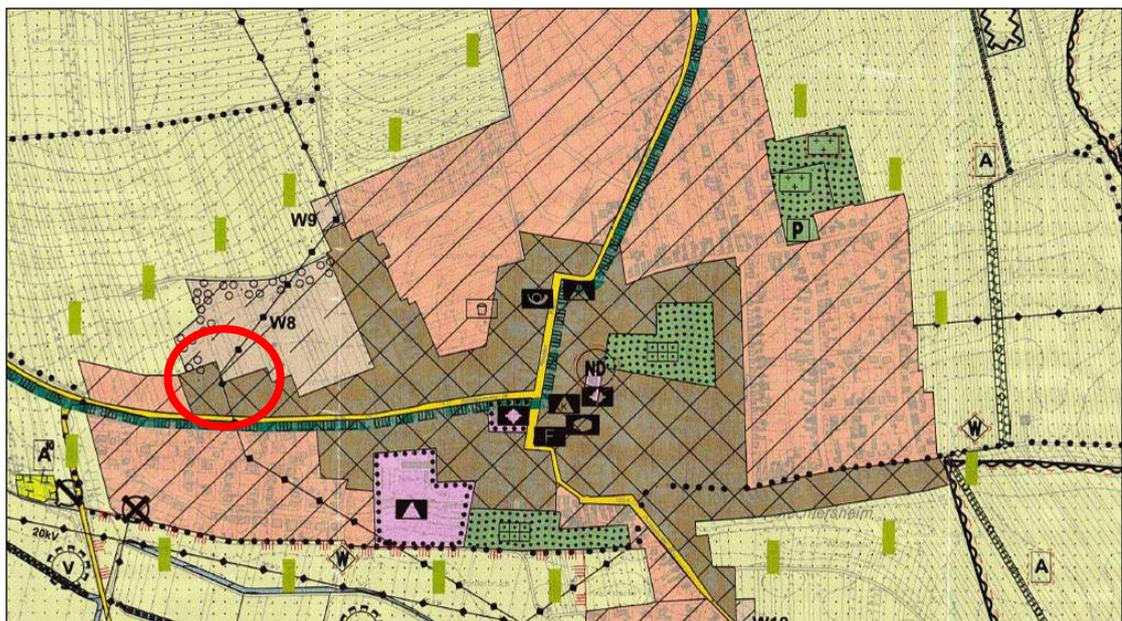
Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet im südlichen Teilbereich als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand und im nördlichen Teilbereich als Siedlungsfläche Wohnen in Planung dargestellt.



Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde Römerberg stellt das Plangebiet zum weit überwiegenden Teil als gemischte Baufläche im Bestand dar. Lediglich der nördliche Teilbereich ist als geplante Wohnbaufläche dargestellt.



Flächennutzungsplan II der ehemaligen Gemeinde Römerberg

Die vorgesehene Nutzung des Plangebietes in Form einer ausschließlichen Wohnnutzung kann – da eine Wohnnutzung auch in einer gemischten Baufläche zulässig ist und sich das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen befindet – dennoch als aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Die Grundzüge des Flächennutzungsplanes werden aus Sicht der Ortsgemeinde nicht tangiert.

4. Bestandssituation im Plangebiet

4.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit mit einem U-förmigen Baukörper einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut. Rings um diesen Baukörper schließen sich private Grünflächen mit einzelnen Bäumen und Sträuchern an.



Blick in das Plangebiet

Südlich, östlich und westlich schließt sich die Ortskernbebauung des Römerberger Ortsteils Mechtersheim an das Plangebiet an. Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen, im weiteren Umfeld weitere gewerbliche Betriebe (Ponyhof, Fitnessstudio etc.).

4.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist derzeit durch die südlich angrenzende Schwegenheimer Straße verkehrlich erschlossen.

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der südlich angrenzenden Schwegenheimer Straße bereits so erschlossen, dass eine ergänzende Bebauung durch kurze Stich- oder Hausanschlussleitungen angebunden werden kann. Grundlegende Ausbauerfordernisse sind nicht erkennbar.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Freileitung der Pfalzwerke Netz AG. Diese muss im Bereich der Bauflächen im Rahmen der Erschließung des Baugebietes abgebaut und unterirdisch verlegt werden.



Lageplan Freileitung

4.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung wird die vorhandene Situation von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen. Gleiches gilt auch für die gesondert zu beachtenden artenschutzrechtlichen Belange.

Hierzu wird auf den Umweltbericht (Kap. 7) verwiesen, in dem die Belange des Natur- und Artenschutzes ausgeführt werden.

4.4. Immissionsschutz

Die Planung selbst ruft keine zusätzlichen relevanten lärmbezogenen Umweltauswirkungen hervor.

Bei der im Hinblick auf Verkehrslärm wesentlich auf das Plangebiet einwirkenden Schallquelle handelt es sich um die südlich an das Plangebiet angrenzende Schwegenheimer Straße, welche sich als durchschnittlich belastete Ortsstraße einstufen lässt.

Der auf die geplanten Wohnbauflächen einwirkende Verkehrslärm wurde im Rahmen eines Schallgutachtens berechnet („Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Schwegenheimer Straße 56 in 67354 Römerberg“, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen, 16.09.2021).

Zur Ermittlung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) auf der Kreisstraße K25 wurden im Jahr 2015 und 2019 Zählungen vom Landesbetrieb Mobilität Speyer und Landesbetrieb Mobilität Koblenz durchgeführt. Die Position der Zählstelle aus dem Jahr 2015 ist nicht bekannt und die Position der Zählstelle aus dem Jahr 2019 befand sich im nördlichen Bereich der Gemeinde Römerberg, Ortsteil Mechtersheim. Das Plangebiet befindet sich jedoch am südwestlichen Rand des Ortsteils Mechtersheim, das dortige Verkehrsaufkommen ist durch die Zählstellen aus gutachterlicher Sicht nicht abgedeckt. Dies begründet sich vor allem darin, dass der Verkehrsfluss von Südwest nach Nord zunimmt. Daher sind die o.a. aufgeführten Zählungen laut Gutachter für das Plangebiet nicht repräsentativ.

Aus diesen Gründen wurde am 31.08.2021 und 02.09.2021 jeweils eine Zählung durchgeführt. Die bei den Zählungen übermittelten Daten wurden in Anlehnung an das „HBS, Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2001“ in DTV-Werte umgerechnet. Aufgrund der derzeitigen COVID-19 Pandemie wurde davon ausgegangen, dass das Verkehrsaufkommen zurückgegangen ist. Aufgrund dessen wurde ein Zuschlag für das „normale“ Verkehrsaufkommen von +20 % berücksichtigt.

Zur Berücksichtigung einer möglichen Verkehrssteigerung wurde in Abstimmung mit der Ortsgemeinde Römerberg als Hochrechnungsfaktor eine jährliche Zunahme von 1 % in Ansatz gebracht. Die Verkehrsdaten wurden auf das Prognosejahr 2035 hochgerechnet.

Die schalltechnischen Emissionsdaten der relevanten Straßen für das Prognosejahr 2035 sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Straßenname	DTV-Werte in [kfz/24]	SV-Anteil in [%]				v _{max, zul.} in [km/h]		Schalleistungspegel L _{WA} in dB(A)/m	
		Tag		Nacht		Pkw	Lkw	Tag	Nacht
		p ₁	p ₂	p ₁	p ₂				
Schwegenheimer Straße	2.122	1,0	0,2	1,0	0,2	50	50	74,9	67,3

Die Angaben in der Tabelle bedeuten:

DTV = Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
p₁ = Lkw1-Anteil (24 h); (Lkw ohne Anhänger)
p₂ = Lkw2-Anteil (24 h); (Lkw mit Anhänger)
v_{max, zul.} = zulässige Höchstgeschwindigkeit.

Verkehrsdaten, linienbezogener Schalleistungspegel – Prognosejahr 2035

Gemäß dem Gutachten wird an den südlichen Fassaden durch den Verkehrslärm im Tagzeitraum der geltende schalltechnische Orientierungswert (SOW) von 55 dB(A) der DIN 18005, Beiblatt 1 für ein Allgemeines Wohngebiet um bis zu 6 dB überschritten werden. Im Nachtzeitraum wird der geltende (SOW) von 45 dB(A) der DIN 18005, Beiblatt 1 für ein Allgemeines Wohngebiet um bis zu 9 dB überschritten.

Im Worst Case ergeben sich an den der Schwegenheimer Straße zugewandten, nächstgelegenen Bebauungsfassade im 2. Obergeschoss maßgebliche Außenlärmpegel von bis zu ca. 67 dB(A) (= Lärmpegelbereich IV).

4.5. Denkmalschutz

Archäologische Fundstelle

Die Planung betrifft eine archäologische Fundstelle. Es handelt sich dabei um frühmittelalterliche Körpergräber. Das Vorgehen während der Bauphase ist deshalb mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie in Speyer abzustimmen.

Weiterhin ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Im Bebauungsplan ist daher ein Hinweis auf die Beachtung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bei durchzuführenden Tiefbauarbeiten im Baugebiet verankert.

4.6. Bodenschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen im Bereich des Plangebiets keine Hinweise auf das Vorhandensein den Boden belastender Stoffe, die eine Gefährdung der angestrebten Nutzungen darstellen würden. Kampfmittel wurden im Rahmen der Bodenuntersuchungen („Bericht Prüfung Versickerungsfähigkeit, Straßen-/kanalbautechnische Auswertung“, AS Reutemann GmbH, Mannheim, 29.01.2021) ebenfalls nicht angetroffen.

Sollten dennoch wider Erwarten Bodenbelastungen gegeben sein, reichen die bestehenden gesetzlichen Regelungen des Bodenschutzrechtes aus, um die eventuell aus bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen (z. B. Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen, Bauverbote) gegenüber den Verantwortlichen anordnen zu können.

4.7. Artenschutz

Für das Plangebiet kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (insbesondere Eidechsen oder europäische Vogelarten) 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.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte 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.

Da das Vorkommen geschützter Arten - insbesondere geschützter Vogel- und Fledermausarten - im Plangebiet nicht abschließend ausgeschlossen werden kann, wurde eine artenschutzfachliche Prüfung durchgeführt („Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens in der Schwegenheimer Straße 56, 67354 Römerberg-Mechtersheim“, Büro für Faunistik und Landschaftsökologie Dirk Bernd, Lindenfels, 16.09.2021). Die artenschutzrechtlich relevanten Artenvorkommen wurden im Rahmen der Untersuchungen geprüft und erfasst (vgl. Kap. 8.4 des Umweltberichts).

5. Planung

5.1. Planung des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger beabsichtigt, in Römerberg-Mechtersheim auf dem Flurstück 925 drei Gebäude mit barrierefreien Wohnungen zu errichten, die teilweise über ein Betreuungsangebot verfügen.

Die hierfür geplanten Gebäude orientieren sich U-förmig und erhalten bis zu drei Vollgeschosse mit ortstypischen Satteldächern. Die Hauptzufahrt erfolgt von Süden von der Schwegenheimer Straße und verläuft östlich der geplanten Gebäude.

Entlang der inneren Erschließungsstraße sowie im rückwärtigen Grundstücksbereich werden insgesamt 75 Stellplätze und ein Kinderspielplatz angeordnet.

Ortsgemeinde Römerberg, Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Schwegenheimer Straße 56“ Entwurfssfassung vom 25.02.2022



Planung des Vorhabenträgers

ohne Maßstab



Ansichten

ohne Maßstab



Beispielhafter Schemaschnitt und Ansicht

ohne Maßstab

5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der konkret geplanten Nutzung und der westlich, östlich und südlich angrenzenden Wohnnutzung wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Plangebiet sind Gartenbaubetriebe aufgrund ihres großen, mit den Zielen der Planung nicht vereinbaren Platzbedarfs und Tankstellen aufgrund ihres besonderen Störpotenzials unzulässig.

Weitergehende Nutzungsausschlüsse werden nicht als erforderlich erachtet.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird zudem entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB explizit geregelt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch diese GRZ soll eine der innerörtlichen Lage angepasste angemessene bauliche Dichte ermöglicht werden. Daher wird der Orientierungswert für die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft. Die festgesetzte GRZ darf für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden. Die Überschreitung der festgesetzten GRZ kann zugelassen werden, da die geplante Zufahrtsstraße nicht als Verkehrsfläche festgesetzt wird. Diese wird demnach durch die zulässige Überschreitung der GRZ planungsrechtlich abgesichert.

Um sicher zu stellen, dass sich die neu entstehende Bebauung in Bezug auf Bauhöhe und Baumasse in die umgebend angrenzende Bebauung einfügt, wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse festgelegt. Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe von maximal 7,8 m und 12,5 m orientiert sich an der umgebenden Bebauung sowie an der konkreten Planung des Vorhabenträgers und einer möglicherweise erforderlichen Anhebung des Erdgeschossniveaus zur Verhinderung eines Niederschlagswassereintretens bei Starkregen.

Ein weiteres Vollgeschoss ist zulässig, sofern sich dieses im Dachgeschoss befindet, alle Wohnungen dieses Geschosses barrierefrei ausgestaltet werden und zugleich über diesem Geschoss keine weiteren Wohnungen bzw. Teile von

Wohnungen errichtet werden. Aufgrund der erhöhten Anforderungen an den barrierefreien Ausbau von Wohnungen kann eine zusätzliche Ausnutzung des Dachgeschosses als Vollgeschoss zugelassen werden.

Die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe darf über maximal 1/2 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden, um Rücksprünge in der Dachgestaltung z.B. durch Dacheinschnitte oder einen zurückgesetzten Eingang zu ermöglichen.

Durch die Festsetzungen zur GRZ, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur First- und Traufhöhe wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung bereits ausreichend bestimmt und die Kubatur der zulässigen Baukörper soweit begrenzt und umschrieben, dass auf eine zusätzliche Festsetzung zur Geschossflächenzahl verzichtet werden kann.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen abgegrenzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an der Gebäudestellung gemäß der städtebaulichen Konzeption. Sie orientieren sich im zum südlichen Teil des Plangebietes, um die rückwärtigen Gartenbereiche von einer Bebauung freizuhalten. Die nördliche Grenze der geplanten Bebauung orientiert sich an der derzeit bestehenden Gebäudekante des landwirtschaftlichen Betriebes.

Um eine untergeordnete Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen, Balkone, Lichtschächte, Kellerabgänge und Treppenhäuser planungsrechtlich abzusichern, wird festgesetzt, dass die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten werden dürfen.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Mit den getroffenen Regelungen bzgl. Stellplätzen und Nebenanlagen wird angesichts der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen erreicht, dass die Parkierungseinrichtungen vorrangig entlang der inneren Erschließungsstraße sowie im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet werden müssen. Ein Anbau von PKW-Stellplätzen und größeren Nebenanlagen an die Nachbargrenzen wird damit im Interesse der Eigentümer der angrenzenden Wohnbaugrundstücke weitgehend vermieden. Ebenfalls wird somit eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt.

Es werden hierbei unterschiedliche Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze ausgewiesen.

Verkehrerschließung

Die interne Erschließung des Plangebiets erfolgt durch eine private Stichstraße am östlichen Plangebietsrand mit einer Breite von 6,5 m, welche im Norden des Plangebietes in einer Stellplatzanlage endet. Der Anschluss des Plangebiets an das übrige Ortsstraßensystem erfolgt von Süden über die Schwegenheimer Straße.

Eine gesonderte Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche wird nicht als erforderlich angesehen, da sich das Plangebiet vollständig in privatem Eigentum befindet.

5.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen - soweit möglich verzichtet werden. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sollen lediglich zur Dachgestaltung sowie zur Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Flächen der privaten Baugrundstücke getroffen werden, um sicherzustellen, dass sich das Plangebiet gestalterisch in die umgebende Bebauung einfügt.

Dachform und Dachneigung

Für das Plangebiet sollen aufgrund der Lage im Ortskern und der ortstypischen Bebauung Flachdächer und flach geneigte Dächer ausgeschlossen werden. Zulässig sind hier geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15°-45°. Die Beschränkung der maximalen Dachneigung ist erforderlich, um einen Missbrauch durch sehr steile Mansarddächer zu vermeiden. Hierdurch könnte die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse unterlaufen und ein deutlich größeres Bauvolumen geschaffen werden.

Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind zusätzlich Flachdächer sowie geneigte Dächer mit geringerer Dachneigung zulässig, da diese weniger in die Dachlandschaft einwirken.

Durch Regelungen zu Dacheinschnitten und Dachgauben wird sichergestellt, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können. Gleichzeitig wird die maximal mögliche Baumasse auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Anzahl der 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 Werte übernehmen dabei die Werte, die in der Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Römerberg vom 16.02.2021 verankert sind.

5.4. Immissionsschutz

Wie in Kapitel 4.4 dargelegt, unterliegt das Planungsgebiet Verkehrslärmimmissionen. Im Rahmen des Bebauungsplans ist daher darüber zu entscheiden, durch welche Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des BauGB gewährleistet werden können. Als Schallschutzmaßnahmen stehen dabei grundsätzlich die folgenden Möglichkeiten zur Verfügung:

- Einhalten von Mindestabständen (Trennung der Nutzungen),
- Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung),

- Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände),
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen (Grundrisorientierung, passive Schallschutzmaßnahmen durch Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau von technischen Lüftungseinrichtungen in schutzbedürftigen Räumen, die dem Nachtschlaf dienen, z.B. Schlaf- und Kinderzimmer).

Im Folgenden werden die konkreten Möglichkeiten von Schallschutzmaßnahmen für die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans diskutiert und mit den sonstigen, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachtenden Belangen abgewogen:

Maßnahmen an der Quelle/aktive Schallschutzmaßnahmen am Rand des Plangebietes

Eine Schallminderung im Planungsgebiet wäre grundsätzlich durch aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der für die Immissionsbelastung maßgebenden Verkehrswege denkbar. Laut Gutachten wäre es selbst mit 8 m hohen Lärmschutzwänden, die direkt auf der nördlichen, östlichen und westlichen Grenze des Plangebietes in Ansatz gebracht wurden, nicht möglich, die Orientierungswerte gänzlich einzuhalten. Demnach sind aktive Lärmschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall, auch wegen eines zu erwartenden ungünstigen Kosten-Nutzen-Verhältnisses, nicht zielführend.

Einhalten von Mindestabständen bzw. Vergrößerung des Abstands

Sowohl die Lage der Straße wie auch die Abgrenzung des Planungsgebiets sind in der örtlichen Situation fixiert. Das Einhalten eines Mindestabstandes stellt in der vorliegenden Planungssituation somit kein geeignetes Mittel zur Konfliktbewältigung dar.

Differenzierte Baugebietsausweisung (Nutzungsgliederung)

Im Plangebiet ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Damit werden Nutzungen mit einer hohen Störempfindlichkeit vorgesehen. Die Ausweisung einer weniger störempfindlichen Nutzung, wie etwa einem Misch- oder Gewerbegebiet, kommt aufgrund der in der Umgebung vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen nicht in Betracht und widerspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen für die Fläche. Weiterhin bietet die Fläche keine Standorteignung für eine gewerbliche Nutzung. Daher kommt eine weitergehende Nutzungsgliederung nicht in Betracht.

Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen

Da andere Maßnahmen – wie dargelegt – ausscheiden, sind laut Schallgutachter nur passive Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen als wirkungsvoll einzustufen.

Gemäß dem Schallgutachten werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet zu ermöglichen. Aufgrund dessen werden Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt. Die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen sind gemäß den jeweils erforderlichen Anforderungen der Schallschutzklasse gemäß DIN 4109 zu errichten.

Geringe Schalldämm-Maße sind möglich, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder im Freistellungsverfahren nachgewiesen wird, dass diese zur Einhaltung der Vorgaben der DIN 4109 ausreichend sind.

Schutz der Außenwohnbereiche

Die Ergebnisse des Schallgutachtens zeigen, dass der einzuhaltende Pegelwert von 65 dB(A) für den Tageszeitraum in den Außenwohnbereichen nicht überschritten wird. Somit sind keine Schallschutzmaßnahmen für die Außenwohnbereiche erforderlich.

5.5. Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB 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.

Die durch die Umsetzung der Planung zu erwartenden Änderungen der Flächennutzungen sind im Umweltbericht in Kapitel 8.1.4 dargelegt.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die im Bereich der zusätzlichen Bauflächen zulässig werdende Flächenversiegelung (ca. 2.830 m²) und aufgrund der Veränderung des Landschaftsbilds zu erwarten.

5.5.1. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Um die Eingrünung des Plangebiets gegenüber der darauf folgenden freien Landschaft zu gewährleisten, werden am nördlichen und westlichen Rand der Bauflächen – südlich der geplanten Streuobstwiese - jeweils 5 m breite Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen sind.
- Um eine Mindestdurchgrünung der Stellplatzflächen sicher zu stellen, wird festgesetzt, dass je 6 zusammenhängende Stellplätze – sofern diese nicht überdacht sind - mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum im Bereich der Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Überdachte Stellplätze bzw. Garagen sind zu begrünen.

- Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zu verwenden. Die Gehäuse der Außenbeleuchtungen sind abzukapseln, so dass das Licht/Lichtstrahl nur nach unten, Richtung Boden fällt.
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird zum Schutz des Landschaftsbilds begrenzt.
- Um die Entstehung von Stein- und Kiesgärten zu verhindern sowie zum Insektenschutz, wird festgesetzt, dass im Bereich der privaten Baugrundstücke – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,8 m Abstand zur Gebäudefassade - die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m² Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig ist.
- Dächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Damit kann zumindest ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten und durch die Verdunstung in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgegeben werden. Darüber hinaus dient die Dachbegrünung als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere und wirkt ausgleichend auf das Siedlungsklima, so dass der Eingriff in den Wasserhaushalt, das Lebensraumpotenzial und das Kleinklima vermindert werden kann.
- Durch einen Ausschluss von Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei kann vermieden werden, dass diese Metalle aus dem Dachmaterial auswaschen und sich durch die Versickerung des Regenwassers in Boden und Grundwasser anreichern.
- Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Bei Einzäunungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten, um die Einfriedungen für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten.
- Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes sicherzustellen, wird festgesetzt, dass auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen ist.
- Im Norden des Plangebietes wird zur Randeingrünung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft die Anlage einer Streuobstwiese festgesetzt. Diese ist als extensive Wiesenfläche in Form einer mehrjährigen Blühwiese, die mit autochthonem Saatgut für Feldraine und Säume aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (Regio-Saatgutmischung mit mindestens 30% Kräuteranteil) angesät wird, anzulegen. Zusätzlich sind verschiedene Obstarten mit einem Pflanzabstand je nach Baumart von 10 - 15 m und einer Pflanzdichte von 50 Bäumen je ha zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Für die Neupflanzungen sind regionaltypische, robuste und an die örtlichen

Boden- und Klimaverhältnisse angepasste Hochstamm-Obstsorten (Stammhöhe mind. 1,6 m) zu verwenden.

- Weiterhin ist innerhalb dieser Fläche ein Steinriegel als Habitataufwertung für Reptilien und andere Tiergruppen herzustellen.

5.5.2. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

In der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan („Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens in der Schwegenheimer Straße 56, 67354 Römerberg-Mechtersheim“, Büro für Faunistik und Landschaftsökologie Dirk Bernd, Lindenfels, 16.09.2021) sind die artenschutzrechtlich relevanten Artenvorkommen geprüft und erfasst worden (vgl. Kap. 8.4 des Umweltberichts). Weiterhin sind die aus gutachterlicher Sicht zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlichen Maßnahmen benannt. Für die Brutvogelarten werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich, für den Haussperling zusätzlich Ersatzmaßnahmen. Weiterhin werden für die beiden nachgewiesenen Fledermausarten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Folgende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind aus gutachterlicher Sicht erforderlich, um die Betroffenheit der Arten zu minimieren:

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

- a) Abriss der Gebäude und Gehölze: diese sind gemäß § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG wie für Schnitt- und Rodung von Gehölzen angegeben nur in dem Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28./29. Februar und somit außerhalb der Brutphase durchzuführen.

Vor Abriss der Scheune sind im September und evtl. im Oktober (abhängig vom Baufortschritt) Maßnahmen zur Vergrämung einzuleiten:

Über mindestens eine Woche vor Abriss und bei Temperaturen zur Zeit des abendlichen Ausflugs von mind. 10°C ist die Scheune mittels starken Baustrahlern sowie der bestehenden Leuchtmittel aufzuhellen. Dies, optimal per Zeitschaltuhr gesteuert, in der Zeit von 21:00 Uhr bis 01:00 Uhr und wieder von 03:00 Uhr bis 08:00 Uhr.

Findet der Abriss/Abbau erst im Zeitraum der festen Winterschlafphase (November bis Ende Februar) der Fledermäuse statt, so muss während des Monats Oktober (phasenweise Aktivität sicher) die Vergrämung erfolgen. Die Maßnahme der Lichtvergrämung ist dann bis zum Zeitpunkt des Abrisses durchzuführen, um eine mögliche Wiederbesiedlung zu unterbinden.

Die Holzbalken (First, Sparren) sind witterungsgeschützt für die neue Scheune zwischenzulagern und an gleicher Stelle wiederzuverwenden, optimal in der Reihenfolge, wie vorgefunden.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Rodungszeit ist geltendes Recht und bedarf daher keiner gesonderten Absicherung im Bebauungsplan.

Eine planungsrechtliche Festsetzung der Vergrämungsmaßnahme mit Licht scheidet an der fehlenden Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB.

Die rechtliche Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

- b) Bei der Anbringung von Leuchtkörpern ist generell darauf zu achten, dass diese nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen erheblichen Lichtemissionen in Randbereiche sowie des Umfeldes um die Neubauten kommen kann.

Auch benachbarte Gebäude/Scheunen können Quartierpotenzial von Fledermäusen darstellen, so dass keine Lichtemissionen auf Nachbargrundstücke und somit auch potenzielle Leitstrukturen für die Fledermäuse entstehen.

Die Lichtmenge ist so gering wie möglich zu halten. Als Leuchtkörper sind solche zu verwenden, die wenige Insekten anlocken. Diese sind LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb-orange oder warmweiße LED sowie gelbe Natriumlampen.

Im Bereich der Ersatzlebensstätte und seinem Umfeld sind alle Arten von Lichtemissionen frei zu halten.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme ist als Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Bebauungsplan übernommen.

Eine rechtliche Sicherung erfolgt weiterhin im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass ein Abbruch der bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Schwegenheimer Straße 56 erfolgen wird. Im Zuge dieser Abrissarbeiten ist daher davon auszugehen, dass Quartiere der Zwergfledermaus, des Grauen Langohrs und des Haussperlings zerstört werden. Beim Verlust von regelmäßig genutzten Lebensstätten der besonders und streng geschützten Arten sind diese nach Möglichkeit immer im vorgezogenen Sinne zu ersetzen (CEF-Maßnahme). Laut Gutachter ist davon auszugehen, dass beiden Fledermausarten noch weitere Lebensstätten in räumlich-funktionalem Zusammenhang bekannt sind, doch benötigen die Kolonien für ein langfristiges Überleben einen ausreichend großen Quartierverbund, der somit nicht verringert werden darf.

Ersatzmaßnahmen beim Grauen Langohr mit Erfolgskontrollen sind aufgrund der Seltenheit der Art praktisch nicht bekannt. Es ist jedoch aufgrund der artökologischen Verhaltensweise davon auszugehen, dass bei einer Herstellung im räumlich-funktionalen Umfeld (enger Aktionsraum um ein bekanntes Quartier) einer gleichwertigen Ersatzlebensstätte im Verhältnis 1:1 die Art durchaus in der Lage ist, ein solches Quartier, wieder zu besiedeln.

Ein Erhalt des alten Quartiers und Integration in das Neubauprojekt ist laut Gutachter nicht zielführend, da insbesondere durch die Wegeführung und Lichtemissionen einen erheblichen negativen Einfluss auf den Schwärmraum der Fledermäuse haben würden, der nicht ausreichend vermeidbar ist. Da das Graue

Langohr gegenüber Licht deutlich empfindlicher reagiert als z.B. die Zwergfledermaus wäre ein Erhalt des Dachstuhls nicht zielführend, da es zu indirekten Wirkeffekten mit der wahrscheinlichen Aufgabe des Quartieres kommen würde. Aufgrund dessen soll der Ersatzlebensraum unmittelbar anschließend an die geplanten Gebäude in nahezu gleicher Bauweise „nachgebaut“ werden.

Vorgaben für die CEF-Maßnahme sind:

- Praktisch 1:1 Nachbau, jedoch in Ständerbauweise möglich.
- Baumaterialien dürfen nicht imprägniert sein oder riechen. Frisches Holz oder sonstiger für die Fledermäuse ungewohnter Geruch kann sich hemmend auf eine Besiedlung auswirken.
- Boden und Wände müssen wie aktuell auch, vorhanden sein. Fugenreiches Mauerwerk ist einer Holzkonstruktion zu bevorzugen. Der Boden kann mit Holz verschalt werden muss jedoch eine gewisse isolierende Eigenschaft aufweisen und ein stabiles Mikroklima im Innern des Dachstuhls zu gewährleisten.
- Kein Einbau von Fenstern oder Lüftungsziegeln.
- Dachstuhl, so dunkel wie möglich.
- Verwendung von Balken/Latten aus der aktuell genutzten Lebensstätte (Duftmarken)
- Anbringung von ca. 40 Fledermausbrettern als Spaltenquartierversteck im Bereich der Dachschrägen im Dachstuhl.
- Keine Anbringung von Leuchtkörpern, weder außen noch innen. Keine Stromversorgung.
- Ein- und Ausflüge im Bereich der Seitenwände und in Höhe Trauf nach Vorgabe der ÖBB schaffen.
- Zugang für Monitoring muss möglich sein.
- Anbringung der Nut-Feder-Verschalung im Bereich Giebel- und Traufseiten.
- Anbringung von vier Koloniekästen für den Haussperling in Traufhöhe.

Die Ersatzlebensstätte (Scheune in Ständerbauweise) liegt somit abseits möglicher negativer Einflüsse, insbesondere von Lichtemissionen.

Die Scheune wird nicht genutzt, der Dachstuhl ist frei von Lichtkörpern und Bewegungsunruhe zu halten. Nur für ein Monitoring ist dieser zu betreten. Bei Sanierungsbedarf ist dieser zuvor mit dem Artenschutzgutachter abzustimmen.

Der Parkplatzbereich ist so zu gestalten, notfalls mit einem Sichtschutz, so dass keine Lichtemissionen fahrender Autos auf die Scheune wirken.

Insbesondere der westlich zu gestaltende Gehölzriegel ist als mögliche Hauptfluglinie der Fledermäuse frei von Lichtemissionen zu halten. Gleiches gilt für das Umfeld der Scheune, welches naturnah (Versicherungsbecken/Grünfläche) und frei von Leuchtkörpern zu gestalten ist.

- c) Herstellung eines Ersatzhabitats (Scheune) für die Arten Zwergfledermaus, Graues Langohr und Haussperling nördlich der geplanten Bebauung

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme ist als Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M2) in den Bebauungsplan übernommen.

Eine rechtliche Sicherung erfolgt weiterhin im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Ökologische Baubegleitung

- d) Begleitung bei der Herstellung der CEF-Maßnahme bis Fertigstellung und Prüfung auf Funktionalität.

Umsetzung im Bebauungsplan

Eine planungsrechtliche Festsetzung dieser Maßnahme scheitert an der fehlenden Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB. Die rechtliche Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

- e) Begleitung bei der Vergrämuungsmaßnahme mit Licht.

Umsetzung im Bebauungsplan

Eine planungsrechtliche Festsetzung dieser Maßnahme scheitert an der fehlenden Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB. Die rechtliche Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

- f) Kontrolle des Dachstuhls und der Mauerfugen auf winterschlafende Graue Langohren unmittelbar vor Abriss/Abbau der Scheune.

Umsetzung im Bebauungsplan

Eine planungsrechtliche Festsetzung dieser Maßnahme scheitert an der fehlenden Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB. Die rechtliche Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Monitoring

- g) In den ersten fünf Jahren nach Fertigstellung des Ersatzquartiers durch jährliche zweimalige Begehungen des Dachstuhls und Suche nach Hinweisen (Kot, Falterflügel, sichtbare Tiere, Totfunde) auf eine Nutzung durch das Graue Langohr sowie Prüfung auf Absenz natürlicher Prädatoren.

Umsetzung im Bebauungsplan

Eine planungsrechtliche Festsetzung dieser Maßnahme scheitert an der fehlenden Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB. Die rechtliche Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

5.5.3. Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung

Da trotz der geplanten CEF-Maßnahme (Ersatzlebensraum für die Fledermäuse) und einer hohen Wahrscheinlichkeit der Annahme dieser, der

Verbotstatbestand der Zerstörung einer Lebensstätte einer streng geschützten Art der Bundesartenschutzverordnung eintreten kann, wurde seitens des Vorhabenträgers mit Schreiben vom 05.10.2021 ein Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Oberen Naturschutzbehörde der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd beantragt.

Die geplanten Maßnahmen wurden im Vorgriff mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abgestimmt. Die Prüfung der Voraussetzungen auf Erteilung einer Ausnahme fand im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung vom 16.09.2021 mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung zum Grauen Langohr, statt.

Die Ausnahme wurde beantragt, da die Scheune seit Jahren nicht mehr benötigt/genutzt wird und eine Integration des Dachstuhls mit Erhalt der Lebensstättenfunktion im Rahmen der Nutzungsänderung bzw. des Neubaus eines Seniorenwohnen/Betreutes Wohnen, artenschutzfachlich nicht zielführend ist. Aufgrund von Wegeführungen und unvermeidbaren Lichtemissionen die anlage- und betriebsbedingt wirken käme es mit höchster Prognosesicherheit zu unvermeidbaren Wirkeffekten auf die sich im freien Luftraum bewegenden Fledermäuse.

Weiterhin wurde im Rahmen des Antrages das Vorliegen von zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses (§ 45 Abs. 7 Satz 1 BNatSchG) wie die Schaffung von Wohnraum und wirtschaftlichen Interessen geltend gemacht.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, soweit keine zumutbaren Alternativen gegeben sind. Um eine Alternative handelt es sich nur dann, wenn die mit dem Vorhaben angestrebten Ziele jeweils im Wesentlichen in vergleichbarer Weise auch mit der Alternative verwirklicht werden können. Dabei sind grundsätzlich sowohl Standort- als auch Ausführungsalternativen zu berücksichtigen.

Dem Vorhabenträger stehen keine Alternativstandorte zur Verfügung.

Mit Schreiben vom 16.09.2021 wurde von Seiten der Genehmigungsbehörde bereits eine Erteilung der Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG in Aussicht gestellt.

5.5.4. Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen

Die Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen zeigt, wie die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden, vermindert oder innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden. Weiterhin werden die verbleibenden Ausgleichserfordernisse aufgezeigt, die außerhalb des Planungsgebietes umgesetzt werden müssen.

Grundlage für die Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen ist ein Vergleich der derzeitigen und künftig beabsichtigten Flächennutzungen unter der Voraussetzung der Umsetzung der vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen.

Ortsgemeinde Römerberg, Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Schwegenheimer Straße 56“ Entwurfssfassung vom 25.02.2022

Landschaftsbild und Erholungspotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikt Bebauung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche im nördlichen Teilbereich bzw. einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle am Ortsrand</p>	<p>Maßnahme Randeingrünung des Baugebiets durch private Grünflächen in Form einer Streuobstwiese und eines Feldgehölzes</p> <p>Maßnahme Beschränkung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Trauf- und Firshöhen</p>	<p>Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die vorgesehenen Maßnahmen gemindert, bzw. das Landschaftsbild durch die festgesetzte Eingrünung zur offenen Landschaft hin neugestaltet.</p>

Bodenpotenzial	Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikte Irreversible Störungen in Bodengefüge und -struktur durch Versiegelung von Flächen. Verlust natürlichen Oberbodens als Lebensraum und –grundlage (maximal 2.830 m² zusätzliche Versiegelung)</p>	<p>Maßnahme Anlage einer Randeingrünung in Form einer Streuobstwiese und eines Feldgehölzes im Bereich bisheriger landwirtschaftlicher Flächen (2.440 m²), dadurch Minderung der Bodenbelastung durch Entfall der Einträge von Nährstoff- und Pflanzenschutzmitteln. Begrünung von Carports (780 m², hier anzurechnen mit einer Ausgleichswirkung von 50 %, somit 390 m²)</p>	<p>Der Eingriff in den Boden kann durch die vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen werden.</p>

Wasserpotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikte Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Flächen Verschärfung der Abflussspitzen im Starkregenfall (maximal 2.830 m² zusätzliche Versiegelung)</p>	<p>Maßnahme Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets</p>	<p>Der Eingriff in den Wasserhaushalt kann durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Versickerung ausgeglichen werden.</p>

Klimapotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikte</p> <p>Erhöhte Erwärmung durch Versiegelung von Flächen</p> <p>Verlust von Kaltluftentstehungsflächen durch Umwandlung in Bauflächen und Verkehrsflächen (maximal 2.830 m² zusätzliche Versiegelung)</p>	<p>Maßnahme</p> <p>Anlage einer Randeingrünung in Form einer Streuobstwiese und eines Feldgehölzes im Bereich bisheriger landwirtschaftlicher Flächen (2.440 m²), dadurch Schaffung eines zusätzlichen positiv auf das Kleinklima wirkenden Grünvolumens</p> <p>Begrünung von Carports (780 m², hier anzurechnen mit einer Ausgleichswirkung von 50 %, somit 390 m²)</p>	<p>Der Eingriff in das Klima kann durch die vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen werden.</p>

Arten- und Biotoppotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikt</p> <p>Verlust von Lebensräumen durch Umwandlung in Bauflächen und Verkehrsflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • ca. 2.690 m² bislang als private Gartenfläche mit Gehölzbestand genutzte Fläche werden für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen • ca. 1.890 m² bislang als Ackerland genutzte Fläche werden für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen 	<p>Maßnahme</p> <p>Anlage privaten Gartenflächen (1.750 m²) sowie</p> <p>Anlage einer Streuobstwiese im Bereich bisheriger landwirtschaftlicher Flächen (1.940 m²).</p> <p>Ersatz durch Anlage einer Randeingrünung in Form eines Feldgehölzes (500 m²)</p> <p>Begrünung von Carports (780 m², hier anzurechnen mit einer Ausgleichswirkung von 50 %, somit 390 m²)</p>	<p>Der Eingriff in das Arten- und Biotoppotenzial kann durch die vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen werden.</p>
<p>Konflikt</p> <p>Verlust eines Fledermaus-Habitats</p>	<p>Maßnahme</p> <p>Ersatz des Fledermaus-Habitats</p>	

Mit den vorgesehenen Maßnahmen und der Aufwertung der landwirtschaftlichen Fläche im Norden des Plangebietes ist ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Baugebiets möglich. Eine externe Kompensation in Form von externen Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

5.6. Ver- und Entsorgung

Technische Erschließung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telefon, Gas und Wasser erfolgt durch die Weiterführung der in der Schwegenheimer Straße vorhandenen Leitungen in das Baugebiet. In diesem Zusammenhang ist im Rahmen der

Erschließungsplanung eine ausreichende Löschwasserversorgung sicher zu stellen.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Freileitung der Pfalzwerke Netz AG. Diese muss im Bereich der Bauflächen im Rahmen der Erschließung des Baugebietes abgebaut werden.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser kann in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden.

Umgang mit dem Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebiets zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden. Im Rahmen eines Bodengutachtens („Bericht Prüfung Versickerungsfähigkeit, Straßen-/kanalbau-technische Auswertung“, AS Reutemann GmbH, Mannheim, 29.01.2021) wurde deshalb die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden untersucht.

Die k_f – Werte liegen bei rund 3×10^{-4} m/s bzw. bei ca. $5,0 \times 10^{-5}$ m/s. Aufgrund potentieller Inhomogenitäten sowohl lateral als auch vertikal ist laut Gutachter jedoch eine k_f – Werteverianz für die Schicht 4 von 1×10^{-4} bis 5×10^{-4} und für die Schicht 5 von 1×10^{-5} bis 5×10^{-5} ansetzbar.

Eine Versickerung anfallender Wässer auf dem Grundstück ist unter Berücksichtigung der Vorgaben des DWA-Arbeitsblatts A 138 und den genannten k_f – Werten möglich. Als Bemessungswerte für Versickerungsberechnungen sollten laut Gutachter Werte von 2×10^{-5} bzw. 2×10^{-6} in Ansatz gebracht werden.

Auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem Bodengutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weiterhin ein Konzept zum Umgang mit dem Niederschlagswasser ausgearbeitet („Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept“, Hofmann_Röttgen Landschaftsarchitekten BDLA, Limburgerhof, 12.07.2021). Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass die anfallenden Niederschläge der Dach- und Belagsflächen über Muldenrigolen bzw. eine Kunststoffrigole versickert werden. Eine Vorfiltration erfolgt bei den Muldenrigolen über die belebte Bodenzone (30 cm starke Oberbodenschicht) bzw. einen Filterschacht oder eine Filterrinne vor der unterirdischen Kunststoffrigole.

Laut Bodengutachten stehen nach dem Oberboden bzw. nach anthropogenen Auffüllungen schluffige bis stark schluffige Feinsande in einer Tiefenlage zwischen 1,1 m bis 2,4 m an. Diese Schluffe sind zur Versickerung nicht geeignet. Zur Tiefe hin folgen je nach Bohrung unterschiedliche Schichten mit feinkiesigen Sanden bzw. schwach schluffigen bis schluffigen Feinsanden bis zur Endteufe von 6,0 m.

Um eine Versickerung zu gewährleisten, müssen die Versickerungsanlagen laut Gutachter im Bereich der schwach schluffigen bis schluffigen Feinsande platziert werden. Der k_f -Wert liegt hier bei 2×10^{-6} m/s.

Der Bemessungsgrundwasserstand wird mit 95,5 müNN im Bodengutachten angegeben. Somit wird der Mindestabstand zu Versickerungsanlagen von 1,0

m eingehalten, da sich die Gelände-Planungshöhen im Bereich von ca. 103,30 bis 105,09 müNN und die geplanten Sohlhöhen der Rigolen zwischen ca. 101,7 bis 102,40 müNN bewegen.

Das Niederschlagswasser der Belags- und Dachflächen (teilweise mit Dachbegrünung) wird oberflächennah über Pflaster-, Beton- oder Muldenrinnen zu den Muldenrigolen-Elementen geleitet.

Die Mulden werden mit flachen Böschungen versehen und sind auf eine maximale Einstauhöhe von 30 cm ausgelegt. Zur zügigen Entleerung der Mulde ist unter einer 30 cm starken Oberbodenschicht ein Kiesrigolenkörper mit einer Mächtigkeit von 1 m vorgesehen. Das Niederschlagswasser kann sich in diesem Rückhalteraum sammeln und zeitverzögert in die anstehenden schluffigen Sande versickern.

Eine Vliesummantelung des Kieskörpers verhindert das Eindringen von Feinmaterial und gewährleistet die dauerhafte Rückhalteleistung.

Zur Dimensionierung der Muldenrigolen wurde gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 die 5-jährige Regenreihe des KOSTRA-Datenblatts der Gemeinde Römerberg angesetzt.

Es ist geplant eine Kunststoffrigole in der Zufahrt unter die Belagsfläche einzubauen. Diese Rigole wird durch Niederschlagswasser gespeist, das sowohl auf Dachflächen der beiden südlichen Gebäude als auch auf Belagsflächen der Stellplätze, Gehwege und der Zufahrt anfällt.

Eine Vorfilterung durch Filterrinnen oder einen Filterschacht ist vorgesehen.

Mit einer Länge von 14,4 m, einer Breite von 4 m und einer Höhe von 1,32 m hat die Rigole ein Speichervolumen von ca. 73 m³ (Speicherkoeffizienten von 95%).

Die Rigole kann zweilagig aus Sickerboxen aus Polypropylen mit einer Größe von ca. 80x80x66 cm, belastbar bis Schwerlastverkehr SLW 60 hergestellt werden. Allseitig ist eine Bettung mit Sand/Splitt und eine Umhüllung mit Filtervlies vorgesehen.

Zur Vorfilterung kommen Filterschächte zum Einsatz, die sowohl einer Verunreinigung der Kunststoffblöcke durch Feststoffe als auch einem Eintrag von gelösten Schadstoffen ins Grundwasser vorbeugen.

Eine an den Stellplätzen eingebaute Filterrinne kann ebenfalls der Rigole als Vorfilterung vorgeschaltet werden.

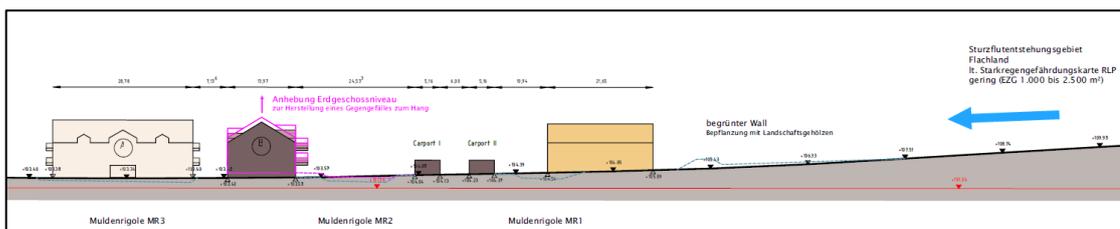
Hangentwässerung

Zusätzlich ist die Hanglage des Grundstücks zu beachten. Östlich des Plangebietes kommt es bereits heute bei Starkregenereignissen teilweise zu unkontrollierten Fremdwasserzuflüssen über Wirtschaftswege in die Ortslage.

Die Gewann „Langfurche“, die sich nördlich der Schwegenheimer Straße anschließt, weist ein starkes Gefälle Richtung Süden auf. Hier grenzt der Ackerbau direkt an die Bebauung an; eine Rückhalte- oder Sedimentationanlage ist nicht vorhanden.

Laut Starkregengefährdungskarte Rheinland-Pfalz gilt dieses Gelände als „Sturzflut-Entstehungsgebiet Flachland“ mit geringem bis hohem Gefährdungspotential.

Die Gefährdung des zu beplanenden Grundstücks wird hier mit einem Einzugsgebiet von 1.000 m² bis 2.500 m² als gering eingestuft. Zur Absicherung gegen Schlammeintrag durch die oberhalb liegenden Ackerflächen wird seitens des Gutachters jedoch als Rückhaltemaßnahme die Herstellung eines begrünten Walls vorgeschlagen. Dieser kann bei Starkregen die anfallenden Niederschläge zurückhalten und dient außerdem - durch eine Bepflanzung mit Landschaftsgehölzen - der Eingrünung der Neubebauung.



Konzept zur Hangentwässerung, aus: Hofmann_Rötgen, Limburgerhof 12.07.2021

Empfohlen wird zudem die Anhebung des Erdgeschossniveaus des Gebäudes Haus B, z.B. durch Planung eines Split-Levels an der nördlichen Gebäudeseite. Diese Anhebung ermöglicht die Herstellung eines Gegengefälles in Richtung Hang und verhindert damit den Eintrag von Niederschlagswasser bei Starkregen ins Erdgeschoss.

Die Problematik der Überflutung und des Schlammeintrags von der Gewanne „Langfurche“ in das Wohngebiet ist großräumig zu betrachten und kann nur durch auf den gesamten Hangbereich ausgerichtete Maßnahmen dauerhaft behoben werden.

6. Durchführungsvertrag

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zwischen der Ortsgemeinde Römerberg und dem Vorhabenträger entsprechend § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Inhalt des Vertrages ist unter anderem die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der Bereitstellung einer Mindestanzahl an barrierefreien und betreuten Wohnungen und Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger

die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der für den Bebauungsplan von der Ortsgemeinde Römerberg für erforderlich erachteten Fach- und Sondergutachten zu tragen.

Weiterhin werden im Durchführungsvertrag die planungsrechtlich nicht unmittelbar im Bebauungsplan festsetzbaren, aber städtebaulich maßgebenden Belange geregelt.

7. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

8. Umweltbericht

Im Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

8.1. Beschreibung der Planung

8.1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Ortsgemeinde Römerberg unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Dieser Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte die Ortsgemeinde in einem für die Gemeinde sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden.

Innerhalb der Ortslage besteht an der Schwegenheimer Straße eine innerörtliche Gewerbefläche, die durch eine landwirtschaftliche Hofstelle genutzt wurde. Die Wiederansiedlung eines gleichwertigen Betriebes ist nicht zu erwarten. Daher besteht die Absicht das Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen.

Eine Bauträgergesellschaft beabsichtigt eine Neubebauung des Areals Schwegenheimer Straße 56 mit mehreren Wohngebäuden mit betreuten und barrierefreien Wohnungen in unterschiedlicher Ausformung. Bislang ist das Gelände durch eine aufgegebenene landwirtschaftliche Hofstelle genutzt.

8.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Westen der Ortslage des Römerberger Ortsteils Mechtersheim und umfasst eine Fläche von ca. 0,85 ha nördlich der Schwegenheimer Straße.

Das Plangebiet ist derzeit mit einem U-förmigen Baukörper einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut. Rings um diesen Baukörper schließen sich private Grünflächen an.

Südlich, östlich und westlich schließt sich die Ortskernbebauung des Römerberger Ortsteils Mechtersheim an das Plangebiet an. Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen, im weiteren Umfeld weitere gewerbliche Betriebe.

8.1.3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Die Planungsabsicht des Vorhabenträgers entspricht grundsätzlich der oben dargestellten Zielsetzung der Ortsgemeinde, vorrangig bestehende innerörtliche Baulandpotenziale für die weitere bauliche Entwicklung zu nutzen.

Wesentliche Ziele der Gemeinde bei der Planung sind daher:

- die Nachverdichtung in Form einer Umnutzung zukünftiger Gewerbebrachen
- Schaffung von Baugrundstücken für die Wohnnutzung durch die Nutzung von Baulandpotenzialen innerhalb der bestehenden Ortslage

- Schaffung von barrierefreien und betreuten Wohnungen

8.1.4. Flächenbedarf der Planung

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich – bezogen auf die Baufläche - wie folgt bilanzieren:

Nutzung	Bestand in m ²	Planung in m ²	Differenz in m ²
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Gebäude	1.060		
Sonstige versiegelte Flächen	450		
Maximale überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet (bei GRZ 0,4 + Überschreitung für Nebenanlagen bis 0,65)	--	4.170	
Fledermausscheune		170	
Summe versiegelte Fläche	1.510	4.340	+ 2.830
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Unversiegelte Flächen privater Baugrundstücke im WA (GRZ 0,4 + Überschreitung für Nebenanlagen bis 0,65)	--	2.250 (davon 500 m ² Fläche zum Anpflanzen)	
Private Grünfläche	2.690		
Landwirtschaftliche Fläche	4.330		
Streuobstwiese	--	1.940	
Summe unversiegelte Flächen	7.020	4.190	- 2.830
Gesamtsumme	8.530	8.530	

8.2. Übergeordnete Vorgaben

8.2.1. 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,
- der sachgerechte Umgang mit Abwässern, hier durch die Vorgabe einer Versickerung bzw. Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden

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.

8.2.2. Fachrechtliche Unterschützstellung

Im Bereich des Planungsgebietes bestehen weder naturschutzrechtliche noch denkmalrechtliche oder wasserrechtliche Schutzgebiete.

8.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

8.3.1. 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.

Auf Grundlage der getätigten Äußerungen wurden Gutachten zum Schallschutz, zum Artenschutz sowie zum Umgang mit dem Niederschlagswasser eingeholt.

8.3.2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

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

Baubedingte Wirkungen

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

- Neuordnung und Baureifmachung der Flächen für die künftige bauliche Nutzung
- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Leitungsverlegungen
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen)
- 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 durch Verkehrsflächen, Gebäude und Nebenanlagen
- Verkleinerung von Lebens- und Landschaftsbildräumen, Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen
- Veränderung des Wasserhaushalts (veränderter Oberflächenabfluss)

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.

- Zunahme Geräusche/ Lärm durch Verkehr
- Schadstoffimmissionen durch Produktion, Heizen, Verkehr
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch Verkehr

8.4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

8.4.1. Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich zählt das Gebiet zum nördlichen Oberrhein-Tiefland in der Haupteinheit "Vorderpfälzer Tiefland". In der Untereinheit zählt das Planungsgebiet zur Speyerer Rheinniederung. Bei der Speyerer Rheinniederung handelt es sich um eine nach Westen zu den benachbarten Landschaftsräumen durch das Hochgestade der eiszeitlichen Niederterrasse abgesetzten Niederung.

Es zeichnet den Verlauf ehemaliger Flussschlingen mit Buchten und Vorsprüngen nach und erhebt sich bis 6 m über die Rheinniederung.

Die Niederung ist durch frühere Flussläufe und Altschlingen stark geprägt und wird in Teilbereichen auch heute noch regelmäßig überflutet. Besonders charakteristisch sind die Altrheinbögen bei Otterstadt, Berghausen und Lingenfeld, die sehr seltene Arten, wie z.B. den Algenfarn beherbergen.

Wald befindet sich vor allem in den noch überschwemmten Bereichen entlang des Rheins, wobei Pappelforste einen wesentlichen, aber rückläufigen Anteil stellen. Urige naturnahe Auwälder sind beispielsweise im Schwarzwald bei Mechtersheim sowie südlich von Speyer erhalten. Sie werden vielfach von Röhrichen durchdrungen. Außerhalb der Überschwemmungsbereiche zeichnen oft lückige Bänder von Wiesen und Weiden mit Röhrichen und Feuchtwiesen die Senken der verlandeten Altarme nach. Ausgedehnte Röhrichbestände haben sich auch in den Mechtersheimer Tongruben entwickelt, die seltene Brutvögel beherbergen.

Der Abbau von Kiesen und Sanden hat Teile des Landschaftsraums deutlich verändert. Eine hohe Dichte an Baggerseen prägt heute das Erscheinungsbild. Ansonsten ist die Landschaft durch großflächigen Ackerbau auf fruchtbaren Böden geprägt. Bereichsweise beleben Streuobstwiesen die Landschaft.

Die Besiedlung des Raumes war durch die Überschwemmungsgefahr stark eingeschränkt und erfolgte ursprünglich nur an wenigen höher gelegenen Standorten mit den Dörfern Mechtersheim und Altrip.

8.4.2. Schutzgut Boden

Geologie

Das Planungsgebiet liegt im zentralen Bereich des nahezu 300 km langen Oberrheingrabens, der Teil einer überregionalen Bruchzone ist, die Europa von

Nordosten nach Südwesten durchzieht. Im Oberrheingraben erfolgten in der Folge Sedimentablagerungen verschiedenen Ursprungs.

Böden

Gemäß der Bodenkarte von Rheinland-Pfalz des Landesamtes für Geologie und Bergbau, ist im Plangebiet das Vorkommen von sandigem Lehm zu erwarten. Die potenzielle Ertragsfähigkeit wird als hoch bewertet. Die Grundwasserüberdeckung wird als ungünstig bewertet.

Aus dem Bodengutachten („Bericht Prüfung Versickerungsfähigkeit, Straßen-/kanalbautechnische Auswertung“, AS Reutemann GmbH, Mannheim, 29.01.2021) ergeben sich folgende Aussagen über den Untergundaufbau innerhalb des Plangebietes:

Die Bodenbeschaffenheit lässt sich aus den Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von mindestens 6 m ab Geländeoberkante beschreiben. Wie den Bohrprofilen zu entnehmen, wurden innerhalb der untersuchten Fläche lediglich im zentralen Bereich des Plangebietes anthropogene Auffüllungsschichten angetroffen.

Die Schicht der anthropogenen Auffüllung reicht dabei bis in eine Tiefe von rund 0,55 m ab Geländeoberkante und besteht aus durchwurzeltten Schluffen, die teilweise Schwarzdeckenreste enthalten. Nördlich des bestehenden Gebäudes wird diese von einer Auffüllung aus Sanden mit einem Bauschuttgehalt von rund 25 % unterlagert. Es kann davon ausgegangen werden, dass anthropogene Auffüllung im Zuge der Erstellung des Baubestandes aufgebracht wurden.

Der geogen gewachsene Untergrund beginnt mit braunfarbenen, sehr schwach humosen, oberflächennah durchwurzeltten, schwach tonigen teils schwach feinsandigen Schluffen (Schicht 2), welche bis in Tiefen zwischen 0,3 und 0,5 m reichen. Darunter folgen bis in eine Tiefenlage zwischen 1,1 m bis 2,4 m braune, schluffige bis stark schluffige Feinsande (Schicht 3).

Zur Tiefe hin folgen unterhalb dieser Ablagerungen im nördlichen Teil des Plangebietes bis in eine Tiefe zwischen 1,7 m und 2,8 m, feinkiesige Sande (Schicht 4). Unterlagernd bzw. im südlichen Teil des Plangebietes direkt unterhalb der Schicht 3 folgen bis zur Endteufe von 6,0 m schwach schluffige bis schluffige Feinsande (Schicht 5).

Organoleptische Auffälligkeiten mit Verdachtsmomenten hinsichtlich einer schädlichen Bodenveränderung wurden seitens des Gutachters am gesamten Bohrgut nicht festgestellt.

Altlasten

Bei dem Plangebiet handelt es sich im südlichen Bereich um eine bereits baulich genutzte Fläche. Hinweise zu Altstandorten liegen für den Bereich des Plangebietes nicht vor.

8.4.3. Schutzgut Luft/Klima

Das Klima im Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens zuzurechnen und 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 im Plangebiet vorhandenen Ackerflächen wirken als Kaltluftentstehungsflächen. Durch die Kaltluftproduktion besitzen sie eine Funktion als klimatische Ausgleichsräume und können bei klimatisch problematischen Wetterlagen positive Auswirkungen auf das Siedlungsklima haben. Aufgrund der verbleibenden klimatischen Ausgleichsfunktion der umgebenden offenen Landschaft ist die Wirkung des Plangebiets für das Ortsklima jedoch nicht als wesentlich zu bewerten.

8.4.4. Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sowie im näheren Umfeld bestehen keine Gewässer. Ca. 2,5 km östlich des Plangebietes verläuft der Rhein.

Gemäß dem „Geoportal Wasser“ des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz, ist steht das Grundwasser in Mechttersheim ca. 2 m unter Gelände an.

Laut dem Bodengutachten („Bericht Prüfung Versickerungsfähigkeit, Straßen-/kanalbautechnische Auswertung“, AS Reutemann GmbH, Mannheim, 29.01.2021) waren die erbohrten Bodenmaterialien zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten durchweg feucht, Schichtwasser und/oder grundwassergesättigte Schichten wurden nicht erbohrt.

Anhand der Literaturangaben aus der Hydrogeologischen Kartierung und Grundwasserbewirtschaftung im Raum Karlsruhe – Speyer kann für die Untersuchungsfläche ein Grundwasserflurabstand zwischen 7 und 10 m angegeben werden. Ausgehend von der Geländehöhe zwischen 104 m im Osten und 105 m im Westen und den gemessenen Grundwasserflurabständen im Zuge der Hydrogeologischen Kartierung und Grundwasserbewirtschaftung im Raum Karlsruhe – Speyer ergibt sich laut Gutachter eine Grundwasserhöhe um ca. 95 m ü. NN.

Anhand der dem Gutachter vorliegenden orientierenden Messdaten, welche von unweit entfernten Grundwassermessstellen erfasst wurden, den Daten der Hydrogeologischen Kartierung und Grundwasserbewirtschaftung im Raum Karlsruhe – Speyer und der ausgeführten Bohrarbeiten kann für das Baugebiet ein Bemessungswasserstand von grob 95,5 m ü. NN abgeschätzt werden.

8.4.5. Schutzgut Arten- und Biotoppotenzial

Bei dem Plangebiet handelt es sich im nördlichen Teilbereich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die kaum Lebensraum für freilebende Tiere und Pflanzen bieten.

Der unbebaute Teil des Plangebietes zeigt sich als Nutz- und Ziergarten mit lockerem Baum- und Strauchbewuchs, der den heimischen Vogelarten und Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes einen entsprechenden Lebensraum bietet.

Weiterhin kann für die bestehenden – teilweise ungenutzten - Gebäude nicht ausgeschlossen werden, dass dort Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter gebäudebrütender Vogelarten bzw. von Fledermäusen gegeben sind.

Um artenschutzrechtliche Belange jedoch sicher ausschließen zu können, wurde für das Plangebiet ein Artenschutzgutachten erstellt („Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens in der Schwegenheimer Straße 56, 67354 Römerberg-Mechtersheim“, Büro für Faunistik und Landschaftsökologie Dirk Bernd, Lindenfels, 16.09.2021). Die Prüfung kam im Rahmen von 6 Kontrollterminen im Zeitraum zwischen dem 24.11.2020 und dem 12.08.2021 zu folgenden Ergebnissen:

Geschützte Biotope kommen im Plangebiet nicht vor. Im gebäuderückseitigen Bereich kommt als Abgrenzung zu einer landwirtschaftlichen Nutzfläche ein kleiner Graben mit Saumstrukturen vor. Der Bestand wird dominiert von Brennesel, Acker-Kratzdistel, Goldroute und Stachel-Lattich. Im Bereich der wenigen Ziergehölze fanden sich keine Höhlungen oder sonstige Habitateigenschaften für xylobionte Käferarten, Bilche, Hornissen, Vögel oder Fledermäuse. So fanden sich weder Höhlungen noch Rindenschuppen oder Totholz.

Die Grünflächen werden mehrschurig gepflegt und sind überwiegend dicht verfilzt.

Natura 2000-Gebiete sind weder direkt noch indirekt betroffen.

Die folgenden Aussagen sind dem Artenschutzgutachten entnommen:

Vögel

Im Bereich der Scheunen wurden seitens des Gutachters Nester vom Hausrotschwanz und der Amsel gefunden, die wahrscheinlich alljährlich innerhalb des Gebäudekomplexes brüten und mit Einzelbrutpaaren vorkommen. An mehreren Stellen fanden sich auch Federn beider Arten. In einem Fall konnte der Hausrotschwanz, auf einem alten Rauchschalbennest in einer ehemaligen Stallung, mit einer Brut nachgewiesen werden.

Zwei alte Nester der Rauchschalbe wurden ebenfalls vorgefunden. Die Nester sind vom Hausrotschwanz überbaut, ein weiteres ist abgebrochen, nur die Ränder des Napfes sind noch vorhanden. Ein aktuelles Vorkommen der Rauchschalbe liegt nicht vor. Seit vielen Jahren wird kein Vieh mehr gehalten. Rauchschalbenkolonien geben leere Viehställe meist nach wenigen Jahren als Brutstandort auf. Die Art ist daher nicht weiter zu betrachten.

An den Außenfassaden oder in Vorbauten wurden keine Nester z.B. der Mehlschwalbe als weitere Art, die alljährlich dieselben Nistplätze nutzt und daher besonders zu berücksichtigen ist, gefunden. Auch in den Gehölzen im Garten bestand Brutverdacht nur für die Amsel.

Auf zwei Dachstühlen von Scheunen wurden Gewölle, vermutlich von der Schleiereule, gefunden. Die Gewölle (grau und grauschwarz) waren deutlich von Staub überzogen und sind sicher als mehrjährig zu beurteilen. Zum Teil waren diese zerfallen, was häufig erst nach vielen Jahren geschieht. Frische Gewölle der Schleiereule sind zumeist glänzend-schwarz. Die Gewölle wurden im Winterhalbjahr entfernt, neue Gewölle wurden an den Terminen im Jahr 2021 nicht gefunden. Auch gab es im Rahmen der Kontrollen keine weiteren Hinweise (Rufe, Federfunde, frischer Kot) auf Eulen. Eine aktuelle Nutzung der Scheune durch die Eule liegt demzufolge nicht vor. Somit ist auch die Schleiereule, wie die Rauchschwalbe, als ehemaliges Vorkommen zu beurteilen.

Auch die Befunde zu den Fledermäusen legen das Fehlen der Schleiereule, möglicherweise auch des Waldkauzes (da graue jedoch alte Gewölle), nahe. Nur ausnahmsweise kommen sympatrische Vorkommen von Fledermäusen und Schleiereulen in ein und demselben Gebäude vor. Selbst bei einer ausschließlichen Nutzung eigens für die Schleiereule angebrachter Nistkästen kommt es zur Quartieraufgabe des gleichen Gebäudes (Dachstuhl) durch Fledermäuse. Auch ein Vorkommen des Steinmarders, von dem ebenfalls wenig alter Kot gefunden wurde, schließt sympatrische Vorkommen mit Fledermäusen häufig aus. Aktuell wird daher davon ausgegangen, dass es sich um selten bzw. ehemals genutzte Ruheplätze der Schleiereule – sowie des hier planungsrechtlich nicht relevanten Steinmarders – handelt.

Weiterhin wurden im Bereich von Nischen am Zwischendach der Scheunen noch 3 Brutpaare vom Haussperling nachgewiesen. Weitere, z.T. zu erwartende Arten, wie Mauersegler, Bachstelze, Blau- und Kohlmeise, wurden nicht gefunden.

Fledermäuse

Im Bereich der Scheunen und deren Dachböden wurde Kot von zwei Fledermausarten gefunden.

Zeichenerklärung: 1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, D = Datengrundlage unzureichend, G = Gefährdung anzunehmen, V = Vorwarnliste, ! = Besondere Verantwortung, n = ungefährdet; I = Durchzügler; II+IV Anhänge der FFH-Richtlinie; §§ = streng geschützte Art					
Chiroptera - Fledermäuse		RL-RLP*	RLD* 2020	BNatSchG 2007	FFH-RL Anhang
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	3	-	§§	IV
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr ¹	2	1	§§	IV

*RL-LANIS ArteFakt
* RL-Deutschland nach MEINIG et. al. 2020
¹ Die Geschwisterarten (Braunes- und Graues Langohr) können anhand des Kotes nicht sicher unterschieden werden. Eine DNA Analyse zur Bestimmung der Art wurde durchgeführt.

Betroffene Fledermausarten, aus: „Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens in der Schwegenheimer Straße 56, 67354 Römerberg-Mechtersheim“, Büro für Faunistik und Landschaftsökologie Dirk Bernd, Lindenfels, 16.09.2021, S. 14

Kot der Zwergfledermaus fand sich ausschließlich im mittleren Gebäudekomplex in einer der Hallen, die im Bereich der Zwischendecke mit Schilfrohrmatten abgedeckt waren. Erfahrungsgemäß handelt es sich hierbei um Quartierbereiche von Einzeltieren wie Männchen, sowie um Nahrungssuchbereiche innerhalb von Gebäuden, wo dann auch Winterquartiere der meist einzeln oder in kleinen Gruppen überwinterten Zwergfledermaus liegen können. Hierauf deuten auch die vereinzelt und flächig verteilt auf dem Boden und Gerätschaften liegenden Kotpellets. Wochenstubenverbände der Zwergfledermaus nutzen meist Spaltenquartiere hinter Außenwandverschalungen, nur sehr selten werden Innenräume (Hallen/Dachstühle) von Kolonien der Art besiedelt. Die Zwergfledermaus nutzt in aller Regel einen Quartierverbund, bestehend aus bis >20 Gebäudequartieren.

Im Gegensatz zu den meisten anderen Fledermausarten kann man entfallene Lebensstätten der Zwergfledermaus leicht an Neubauten ersetzen. Zwergfledermäuse zeigen sich sowohl gegenüber ihrer Nahrungshabitatwahl als auch der Quartierbereiche besonders opportunistisch/plastisch.

Sowohl im mittleren Gebäudebereich, aber vor allem im östlichen Gebäudebereich, fand sich viel Kot von Langohrfledermäusen. Der typisch dreiteilig gedrehte Kot von Langohrfledermäusen ist mit etwas Erfahrung gut von dem anderen Arten zu unterscheiden. Zudem ist dieser aufgrund der Beutetiere (Nachtfalter und Zweiflügler) meist beige gefärbt. Bedingt kann dies auch als Hinweis zur Unterscheidung der beiden Langohrarten herangezogen werden, da das Graue Langohr sich mehr als das Braune Langohr von Nachtfaltern ernährt, zudem überwiegend von Eulenaltern, die meist beige gefärbt sind. Der Anteil an Nachtfaltern ist beim Grauen Langohr mit 70% bis sogar 100% deutlich höher als beim Braunen Langohr, der meist unter 70% liegt.

Das Graue Langohr, als eine unserer seltensten heimischen Arten, siedelt ausschließlich in/an Gebäuden. Lebensstätten des Braunen Langohrs kommen überwiegend in Baumhöhlen vor, es gibt aber auch Kolonien, die ausschließlich Gebäude nutzen oder in ihren Quartierverbund beide Quartiertypen (Gebäude, Bäume) integrieren.

Die Befunde vor Ort sowie die DNA-Analyse lieferten eindeutige Ergebnisse. Anhand der Kotpellets war nachweisbar (Milchkot), dass das Quartier auch als Fortpflanzungsstätte genutzt wurde und die Probe des Kotes der DNA ergab mit 100% Wahrscheinlichkeit die Art Graues Langohr. Da sowohl Männchenquartiere (Paarungsquartiere) als auch Wochenstuben (Geburts-, Jungenaufzuchtquartiere) zu den sogenannten Fortpflanzungsquartieren zählen und die Art, zu denjenigen Arten zählt, die besonders traditionell immer dieselben Quartiere wieder nutzt, wird es erforderlich das Quartier möglichst 1:1 zu ersetzen. Auch der Langohrkot wurde im Winterhalbjahr entfernt. Im Jahr 2021 fand sich vergleichsweise wenig frischer Kot, auch Milchkot wurde nicht gefunden, so dass auch in 2021 von einer phasenweisen Nutzung des Quartiers ausgegangen werden konnte. Weiterhin fand sich Langohrkot in einer nahegelegenen Scheune.

Das Graue Langohr nutzt regelmäßig einen Quartierverbund, bestehend aus wenigen Gebäudequartieren. D.h., die Lokalpopulation (Kolonie =

Wochenstube) nutzt im Jahresverlauf mehrere Gebäude als Lebensstätte, meist innerhalb kleinerer Ortschaften findet sich nur eine Lokalpopulation. Dies ist abhängig vom Vorkommen geeigneter Gebäudequartiere. Vermutlich ist die zeitliche Nutzung der Gebäude abhängig von Störungen (Bewegungsunruhe, von Lichtemissionen, Prädationsdruck) dem Hangplatzpotenzial sowie oder mikroklimatischer Bedingungen innerhalb der Quartierbereiche. So wechselt die Art häufig innerhalb des Dachstuhls Quartiere hinter Konstruktionsteilen oder wird frei hängend angetroffen. Auch in einer benachbart gelegenen Scheune fand sich etwas Kot von Langohrfledermäusen.

Das Graue Langohr ist zumindest mit Einzelindividuen in vielen Quartieren ganzjährig anzutreffen. So überwintern Individuen häufig in Mauerfugen im Innern von Dachstühlen oder im Bereich des Zwischendachs. Demzufolge ist bei dieser Art mit einer ganzjährigen Betroffenheit im Rahmen von Sanierungen oder dem Abriss von Gebäuden auszugehen und demzufolge müssen Vermeidungsmaßnahmen vor Abriss durchgeführt werden.

Da eine Umsiedlung von Fledermäusen nicht möglich ist, verbleibt trotz räumlicher Nähe und günstigen Bedingungen eines Ersatzquartieres (vgl. Kapitel 5.5.2) ein Restrisiko bzgl. der Annahme dieses Quartieres. Dies gilt nicht für die Zwergfledermaus, da diese schnell neue Lebensstätten annehmen, jedoch gibt es für das Graue Langohr kaum Daten zu erfolgreichen Ersatzmaßnahmen. Somit wird die Prüfung einer Ausnahmegenehmigung erforderlich, da nicht mit hinreichender Sicherheit der Erfolg der Maßnahme vorhergesagt werden kann und es somit zur Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte ohne erfolgreichen Ersatz kommen kann.

Dieser Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG wurde seitens des Vorhabenträgers am 05.10.2021 bei der Oberen Naturschutzbehörde der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd eingereicht. Eine Zustimmung wurde bereits signalisiert.

Reptilien

Bei der Gruppe der Reptilien (Kriechtiere) wäre im Landschaftsraum potenziell mit Zauneidechse, Mauereidechse, Schlingnatter, Ringelnatter und Blindschleiche zu rechnen. Reptilien waren nicht nachweisbar. Auch im Bereich der Saumstruktur wurden keine Reptilien gefunden.

Ein temporäres Vorkommen der national besonders geschützten Blindschleiche sowie der Ringelnatter mit Einzelindividuen ist durchaus möglich, kann hier jedoch kein Planungshindernis darstellen oder Ersatzmaßnahmen nach sich ziehen, da die Reptilien auch im Umfeld gleichartige Bedingungen vorfinden und deren Populationen aufgrund des kleinräumigen Gebietes nicht ausschließlich oder wertgebend auf das Plangebiet beschränkt sein können.

Auch Einzeltiere (Migration) der Zauneidechse können temporär in kleinen Teilbereichen vorkommen, doch können größerer Individuenanteile im Sinne von Teilpopulationen aufgrund fehlendem Lebensraum nicht vorkommen.

Somit ist die Gruppe der Reptilien nicht betroffen.

Amphibien

Die Tiergruppe der Amphibien konnte im Sinne von Fortpflanzungsstätten ausgeschlossen werden, da Gewässer im Eingriffsbereich fehlen; auch temporäre Gewässer kommen nicht vor. Somit können auch Arten der Gruppen der Mollusken, Wasserkäfer, Libellen, die zwingend an Gewässer gebunden sind, aufgrund des Fehlens von Gewässern nicht vorkommen. Essentielle Vorkommensbereiche, die für zahlreichen Individuen geeignet wären, wie Sandflächen (Pionierstadien) als wertgebender Lebensraum von Arten bzw. Aggregationen von Individuen, wie sie von der Wechselkröte, Kreuzkröte oder Gelbbauchunke in solchen Lebensraumrequisiten bekannt sind, kommen ebenfalls nicht vor.

Heuschrecken

Das Plangebiet befindet sich im Vorkommensbereich der nur im Oberrheingraben vorkommenden und streng geschützten Grünen Strandschrecke. Die kurzgrasigen Grünflächen sind für eine Besiedlung durch die Art potenziell geeignet. Im Rahmen der Begehungen konnten jedoch nur ubiquitäre Arten, wie Nachtigall-Grashüpfer, Rössels-Beißschrecke und Gemeiner-Grashüpfer gefunden werden.

Feldhamster

Auch für den Feldhamster fanden sich im Rahmen der Transektbegehungen keine Hinweise auf ein Vorkommen. Ein Vorkommen erscheint auch unwahrscheinlich, da die Fläche umgeben von Maiskulturen und Weinbau kaum für die Art geeignet ist. Zudem stünden der Art nach Osten weiträumige offene Böden zur Verfügung, die bei entsprechender Bewirtschaftung und Pestizidreduktion potenziell auch geeignet wären. Ähnlich wie für Reptilien sind ortsrandnahe Vorkommen auch beim Feldhamster regelmäßig einem hohen Aussterberisiko durch freilaufende Hauskatzen und Hundes ausgesetzt.

Für weitere wertgebende Arten fehlen essenzielle Lebensraumparameter vollständig oder können aufgrund von Störungen/Kulisseneffekten/Bewegungsunruhe nicht vorkommen. So fehlen Raupenfutterpflanzen wie der Große Wiesenknopf oder Thymian und Weidenröschen für die Ameisenbläulinge oder den Nachtkerzenschwärmer. In manchen Jahren und abhängig von der Untersuchungstiefe können auch seltene Einflüge der Spanischen Fahne auch innerorts nachgewiesen werden. Hier z.B. an dem in vielen Gärten gepflanzten Schmetterlingsflieder oder an Wasserdost, Nektar trinkend. Bei dieser streng geschützten FFH-Art handelt es sich um einen weiträumig umherstreifenden Nachtfalter, dessen Population oder ein erheblicher Individuenanteil nicht auf kleine Plangebiete angewiesen sein können, so dass regelmäßig Maßnahmen nicht durchzuführen sind, da auch kaum praxistauglich. Somit können auch für diese Arten signifikant erhöhte Tötungsrisiken oder gar essentielle Lebensraumverluste, da Flächen von Teilpopulationen, ausgeschlossen werden.

Wertgebende europarechtlich geschützte xylobionte Käferarten können aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensstätten wie totholzreiche Bäume oder

Höhlungen mit ausreichend Mulm, alten Stiel-/Traubeneichen im Eingriffsbereich nicht vorkommen.

8.4.6. Schutzgut Fläche

Durch die Planung werden rund 0,5 ha Fläche am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Mechtersheim der Ortsgemeinde Römerberg überplant. Weitere 0,2 ha werden von landwirtschaftlichen Flächen in Ausgleichsflächen umgewandelt. Die Fläche wurde bislang durch eine landwirtschaftliche Hofstelle mit privaten Grünflächen sowie durch Ackerflächen genutzt.

8.4.7. Schutzgut Landschaftsbild

Landschaftliche Einbindung

Durch die Planung kommt es zur Bebauung einer Fläche am Ortsrand, durch die sich das Landschaftsbild entsprechend verändert. Die Fläche ist jedoch bereits heute durch einen großen Baukörper bebaut. Die Ausdehnung in die freie Landschaft erfolgt nur in Form einer Stellplatzanlage.

Prägende Vegetationsstrukturen

Prägende Vegetationsstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

8.4.8. Schutzgut Mensch und Erholung

Schutzwürdigkeit der bestehenden Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich mit der vorhandenen Wohnnutzung immissionsrechtlich schutzwürdigen Nutzungen mit der Schutzwürdigkeit entsprechend der eines Mischgebietes.

Vorbelastung Luftschadstoffimmissionen

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das im bebauten Gebiet von Römerberg - Mechtersheim ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Gewerbebetriebe mit relevanten Luftschadstoffemissionen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Vorbelastung Lichtimmissionen

Lichtimmissionen sind bislang für das Planungsgebiet nicht relevant.

Grün- und Freiflächen:

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grün- und Freiflächen vorhanden.

Wegebeziehungen:

Wegeverbindungen innerhalb des Plangebietes bestehen nicht. Auch im direkten Umfeld befinden sich keine Wirtschaftswege.

8.4.9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter befinden. Dennoch ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können.

8.4.10. Wechselwirkung 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 Römerberg, Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schwegenheimer Straße 56“ Entwurfssfassung vom 25.02.2022

Wirkfaktor	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
wirkt auf ↕							
Mensch	Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten		
Tiere/Pflanzen	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	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Boden-bildung, 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	Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung		
Wasser	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer; Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung	Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwasserernutzung und Änderung des Wasserhaushalts		
Klima/Luft	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität	Einflussfaktor auf das Mikroklime sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen		
Landschaft	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften	Einfluss auf Erholungswert der Landschaft (Gerüche, Schadstoffe, Reizklime)	Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild		
Kultur- und Sachgüter	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern	Beschleunigung von Korrosion und Fäulnis	Beschleunigung Verwitterung			

8.5. Alternativenprüfung

8.5.1. Prognose der 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 bestehende Belastung durch Staub beim Bewirtschaften der landwirtschaftlichen Fläche im direkten Anschluss an die Wohnnutzung bleibt erhalten.
Tiere und Pflanzen	Im nördlichen Teil des Plangebietes erfolgt weiterhin eine intensive landwirtschaftliche Nutzung, die wenig Entwicklungsmöglichkeiten für Tiere und Pflanzen bietet. Im südlichen Teilbereich sind keine Veränderungen zu erwarten.
Boden	Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes bleibt der Eintrag von Pflanzenschutz und Düngemitteln aufgrund der ackerbaulichen Nutzung bestehen. Im südlichen Teilbereich sind keine Veränderungen zu erwarten.
Wasser	Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes bleibt der Eintrag von Pflanzenschutz und Düngemitteln aufgrund der ackerbaulichen Nutzung bestehen. Im südlichen Teilbereich sind keine Veränderungen zu erwarten.
Luft / Klima	Es sind keine Veränderungen zu erwarten. Die landwirtschaftliche Fläche sowie die privaten Grünflächen bleiben als nächtliche Kaltluftproduktionsflächen bestehen.
Fläche	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten.
Landschaftsbild	Das Planungsgebiet bleibt als landwirtschaftliche Hofstelle und zum Teil gepflasterte Fläche am Ortsrand erhalten.
Biologische Vielfalt	Bei einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung sind keine Veränderungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.
FFH- und Vogelschutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

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

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht geprüft, da sich das Plangebiet in Privateigentum befindet und es eine konkrete Vorhabenplanung gibt.

Weiterhin kommt durch die angrenzende Wohnnutzung eine andere Nutzung als eine Wohnnutzung oder eine gemischte Nutzung mit nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen nicht in Frage.

Bei anderen denkbaren alternativen Standorten für eine Wohnnutzung handelt es sich ebenfalls um bisher unbebaute Außenbereichsflächen im Anschluss an die bestehende Ortslage. Bei Nutzung eines anderen Standortes wären daher keine wesentlich anderen oder geringeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

8.6. Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

8.6.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Die Planung selbst ruft keine relevanten zusätzlichen lärmbezogenen Umweltauswirkungen hervor. Durch die Planung ist ebenfalls nicht mit relevanten Auswirkungen auf den Menschen zu rechnen, da den Flächen des Planungsgebiets bereits bislang keine Erholungseignung zukommt.

8.6.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Planumsetzung kommt es zu einem Verlust folgender Biotopstrukturen:

- ca. 2.690 m² bislang als private Gartenfläche mit Gehölzbestand genutzte Fläche werden für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen
- ca. 1.890 m² bislang als Ackerland genutzte Fläche werden für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen
- Entfall eines Fledermaushabitats innerhalb der bestehenden Scheune

Zusätzlich werden durch die vorgesehene Anlage von privaten Gartenflächen neue Lebensräume geschaffen.

8.6.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Durch die Planung wird eine ca. 0,6 ha große, bereits überwiegend bebaute Fläche einer Wohnnutzung zugeführt.

8.6.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Der Bebauungsplan lässt die Anlage neuer versiegelter Flächen auf bislang unversiegelten Flächen in einer Größenordnung von bis zu 2.830 m² zu.

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für

Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation und landwirtschaftliche Nutzpflanzen) vollständig verloren. Hinzu kommt eine bauzeitliche Beeinträchtigung.

8.6.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima

Durch die Planung wird ein Gebiet mit einer gewissen Luftaustauschfunktion durch ein Wohngebiet ersetzt. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit nicht ständigem Vegetationsbewuchs ist die Luftfilterwirkung in weiten Teilen nur gering. Dennoch gehen durch den Entfall des Ackerlands Kaltluftentstehungsflächen verloren. Das Gehölz innerhalb der privaten Gartenfläche geht mit seiner Funktion für Luftfilterung und Sauerstoffproduktion verloren.

8.6.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch die geplanten Maßnahmen gehen bis zu 2.830 m² offener Boden als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren.

Durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kommt es zudem zu einer Verringerung der anthropogenen Einträge von Nähr- und Schadstoffen in den Boden bzw. in das Grundwasser.

8.6.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Die Planung führt zur Bebauung einer im nördlichen Teil landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsfläche, durch die sich das Landschaftsbild entsprechend verändert. Das Plangebiet ist jedoch zu weiten Teilen bereits heute mit großen Baukörpern bebaut und grenzt im Osten und Westen an die bestehende Ortslage an. Die geplanten Gebäude orientieren sich bzgl. ihrer Ausdehnung in die freie Landschaft an der bestehenden Gebäudegrenzen entlang der Schwegenheimer Straße. In den Außenbereich hinein ragt lediglich eine Stellplatzanlage. Somit wird der Ortsrand nicht weiter ausgedehnt und das großräumige Landschaftsbild nicht grundlegend verändert. Die Bebauung der Fläche zeigt sich vielmehr als sinnvolle Erweiterung der Ortslage.

8.6.8. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Da im Plangebiet keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden sind, entstehen durch die Planung auch keine diesbezüglichen Auswirkungen.

8.7. Weitere Belange des Umweltschutzes

8.7.1. Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen. Nähere Angaben hierzu können auf Ebene des Bebauungsplans jedoch nicht getroffen werden.

Gleiches gilt auch im Hinblick auf das zu erwartende Abfallaufkommen.

8.7.2. Energie

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Energiebedarf. Nähere Angaben zum zu erwartenden Energiebedarf können auf Ebene des Bebauungsplanes jedoch nicht getroffen werden.

8.8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

8.8.1. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Um die Eingrünung des Plangebiets gegenüber der darauf folgenden freien Landschaft zu gewährleisten, werden am nördlichen und westlichen Rand der Bauflächen – südlich der geplanten Streuobstwiese - jeweils 5 m breite Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen sind.
- Um eine Mindestdurchgrünung der Stellplatzflächen sicher zu stellen, wird festgesetzt, dass je 6 zusammenhängende Stellplätze – sofern diese nicht überdacht sind - mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum im Bereich der Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Überdachte Stellplätze bzw. Garagen sind zu begrünen.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zu verwenden. Die Gehäuse der Außenbeleuchtungen sind abzukapseln, so dass das Licht/Lichtstrahl nur nach unten, Richtung Boden fällt.
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird zum Schutz des Landschaftsbilds begrenzt.
- Um die Entstehung von Stein- und Kiesgärten zu verhindern sowie zum Insektenschutz, wird festgesetzt, dass im Bereich der privaten Baugrundstücke – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,8 m Abstand zur Gebäudefassade - die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m² Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig ist.
- Dächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Damit kann zumindest ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten und durch die Verdunstung in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgegeben werden. Darüber hinaus dient die Dachbegrünung als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere und wirkt ausgleichend auf das Siedlungsklima, so dass der Eingriff in den Wasserhaushalt, das Lebensraumpotenzial und das Kleinklima vermindert werden kann.
- Durch einen Ausschluss von Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei kann vermieden werden, dass diese Metalle aus dem Dachmaterial ausgewaschen und sich durch die Versickerung des Regenwassers in Boden und Grundwasser anreichern.

- Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Bei Einzäunungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten, um die Einfriedungen für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten.
- Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes sicherzustellen, wird festgesetzt, dass auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen ist.
- Im Norden des Plangebietes wird zur Randeingrünung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft die Anlage einer Streuobstwiese festgesetzt. Diese ist als extensive Wiesenfläche in Form einer mehrjährigen Blühwiese, die mit autochthonem Saatgut für Feldraine und Säume aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (Regio-Saatgutmischung mit mindestens 30% Kräuteranteil) angesät wird, anzulegen. Zusätzlich sind verschiedene Obstarten mit einem Pflanzabstand je nach Baumart von 10 - 15 m und einer Pflanzdichte von 50 Bäumen je ha zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Für die Neupflanzungen sind regionaltypische, robuste und an die örtlichen Boden- und Klimaverhältnisse angepasste Hochstamm-Obstsorten (Stammhöhe mind. 1,6 m) zu verwenden.
- Weiterhin ist innerhalb dieser Fläche ein Steinriegel als Habitataufwertung für Reptilien und andere Tiergruppen herzustellen.
- Im Norden des Plangebietes wird ein Ersatzhabitat für die Arten Zwergfledermaus, Graues Langohr und Haussperling hergestellt

8.8.2. Maßnahmen zum Immissionsschutz

Gemäß dem Schallgutachten werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet zu ermöglichen. Aufgrund dessen werden an den in Richtung Süden orientierten Fassaden Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt.

8.9. Zusätzliche Angaben

8.9.1. Abfallerzeugung, -beseitigung und –verwertung

Im Bereich der geplanten Vorhaben ist mit einem Aufkommen typischer Siedlungsabfälle zu rechnen.

8.9.2. Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die geplanten Vorhaben unterliegen den gesetzlichen Anforderungen zur Minderung des Ausstoßes schädlicher Klimagase, insbesondere der EnEV. Damit

ist davon auszugehen, dass den gesetzlichen Anforderungen an den Klimaschutz in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Die geplanten Vorhaben weisen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.

8.9.3. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Durch die geplanten Vorhaben ergeben sich keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit oder das kulturelle Erbe. Dies gilt auch in Hinblick auf mögliche Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.

8.9.4. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Umfeld des Planungsgebiets sind keine sonstigen Vorhaben mit Umweltauswirkungen bekannt. Insofern ist nicht von Kumulationswirkungen auszugehen.

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

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Bebauungsplanverfahren nur die rechtliche Zulässigkeit bestimmter Nutzungen begründet werden kann. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf einen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans realistischerweise anzunehmenden ungünstigen Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

8.9.6. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Situation von Natur und Landschaft im Bereich des Plangebiets erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze.

8.9.7. 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.

Die Gemeinde erhält gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans

heranziehen kann. Eine eigene Bestandserhebung der fachbezogenen Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich.

8.9.8. Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen

Für den Umweltbericht wurden folgende Quellen herangezogen:

- Bodengutachten: „Bericht Prüfung Versickerungsfähigkeit, Straßen-/kanalbautechnische Auswertung“, AS Reutemann GmbH, Mannheim, 29.01.2021
- Entwässerungskonzept: „Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept“, Hofmann_Röttgen Landschaftsarchitekten BDLA, Limburgerhof, 12.07.2021
- Schallgutachten: „Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Schwegenheimer Straße 56 in 67354 Römerberg“, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen, 16.09.2021
- Artenschutzgutachten: „Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens in der Schwegenheimer Straße 56, 67354 Römerberg-Mechtersheim“, Büro für Faunistik und Landschaftsökologie Dirk Bernd, Lindenfels, 16.09.2021

8.10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Westen der Ortslage des Römerberger Ortsteils Mechtersheim besteht an der Schwegenheimer Straße eine innerörtliche Fläche mit 0,7 ha, die durch eine landwirtschaftliche Hofstelle genutzt wurde. Die Wiederansiedlung eines gleichartigen Betriebes ist nicht zu erwarten. Daher besteht die Absicht das Grundstück einer neuen Nutzung mit mehreren Wohngebäuden mit betreuten und barrierefreien Wohnungen in unterschiedlicher Ausformung zuzuführen.

Das Plangebiet ist derzeit mit einem U-förmigen Baukörper einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut. Rings um diesen Baukörper schließen sich private Grünflächen an.

Südlich, östlich und westlich schließt sich die Ortskernbebauung des Römerberger Ortsteils Mechtersheim an das Plangebiet an. Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen, im weiteren Umfeld weitere gewerbliche Betriebe.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende Flächenversiegelung, durch die Veränderung des Landschaftsbildes sowie durch den Verlust von Kaltluftentstehungsfläche zu erwarten. Sofern das anfallende Niederschlagswasser wie vorgesehen innerhalb des Plangebietes versickert werden kann, sind keine wesentlichen negative Auswirkungen auf den Wasserkreislauf zu erwarten.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des geplanten Baugebiets verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der zusätzlichen Erwärmung, zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser und zur Begrünung vorgesehen.

Ortsgemeinde Römerberg, Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Schwegenheimer Straße 56“ Entwurfssfassung vom 25.02.2022

Verfahrensschritt	Datum
1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
5. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
8. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
9. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst	
10. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB	
11. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben	
Ortsbürgermeister Matthias Hoffmann	Römerberg, den
12. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft	
Ortsbürgermeister Matthias Hoffmann	Römerberg, den

9. Zusammenfassende Erklärung

9.1. Inhalt des Bebauungsplans

Eine Bauträgersgesellschaft beabsichtigt eine Neubebauung des Areals Schwegenheimer Straße 56 mit mehreren Wohngebäuden mit betreuten und barrierefreien Wohnungen in unterschiedlicher Ausformung. Bisher ist das Gelände durch eine aufgegebenen landwirtschaftliche Hofstelle genutzt.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines durchgrünten, dörflichen Gebiets, welche die ortstypische Bebauung widerspiegelt.

9.2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbelange sind im Planungsverfahren durch eine Erhebung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft, eine Erfassung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffen und eine Regelung der zum Ausgleich dieser Eingriffe erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt.

9.3. Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

... wird ergänzt...

9.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht geprüft, da sich das Plangebiet in Privateigentum befindet und es eine konkrete Vorhabenplanung gibt.

Weiterhin kommt durch die angrenzende Wohnnutzung eine andere Nutzung als eine reine Wohnnutzung oder gemischte Nutzung mit nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen nicht in Frage.

Bei anderen denkbaren alternativen Standorten für eine Wohnnutzung handelt es sich ebenfalls um bisher unbebaute Außenbereichsflächen im Anschluss an die bestehende Ortslage. Bei Nutzung eines anderen Standortes wären daher keine wesentlich anderen oder geringeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

Ortsgemeinde Römerberg, Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
 „Schwegenheimer Straße 56“ Entwurfsfassung vom 25.02.2022

Verfahrensschritt	Datum
1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
5. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
8. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
9. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst	
10. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB	
11. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben	
Ortsbürgermeister Matthias Hoffmann	Römerberg, den
12. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft	
Ortsbürgermeister Matthias Hoffmann	Römerberg, den