

I. Fertigung

GEMEINDE RÖMERBERG

BEBAUUNGSPLAN "IM UNTEREN MARNHEIMER WEG"

B E G R Ü N D U N G gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## 1. Bauliche und städtebauliche Zielsetzungen

### 1.1 Allgemeines

Der am 18.3.1985 durch die Kreisverwaltung Ludwigshafen unter AZ: 63/604-02 Römerberg F 1 genehmigte Flächennutzungsplan-Änderungsplan 1 der Gemeinde Römerberg weist den Bereich "Im Unteren Marnheimer Weg" als "geplante Wohnbaufläche" aus. Die Notwendigkeit zur Erschließung von Neubauflächen und die Ausweisung an dieser Stelle der Gemeinde wurde bereits bei der damaligen Flächennutzungsplanbearbeitung im einzelnen begründet. Die Bebauung dieses Gebietes wurde bisher zurückgestellt, da zunächst andere Gebiete in der Gemeinde Vorrang bei der Erschließung hatten. Da jedoch in letzter Zeit in der Gemeinde die Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen stark gestiegen ist, soll jetzt auch die Erschließung des Gebietes "Im Unteren Marnheimer Weg" in Angriff genommen werden.

Die Notwendigkeit zur Erschließung von Neubauflächen hat sich auch aus dem Bearbeitungsergebnis des Dorfentwicklungsplanes ergeben. Dabei hat sich zwar gezeigt, daß im Bereich der Altbebauung nicht unbeträchtliche Bebauungsreserven, z.B. durch die Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude, vorhanden sind, daß diese aber nur z.T. innerhalb eines kurzen Zeitraums aktiviert werden können. Die Gemeinde ist daher nach wie vor gehalten, Neubaugebiete zu erschließen.

Zwischenzeitlich konnten in Römerberg auch die abwassertechnischen Fragen abschließend geklärt werden, so daß einer Bebauung künftig keine versorgungs- oder entsorgungstechnischen Belange mehr entgegenstehen.

Um für die Erschließung des Baugebietes die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Römerberg die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BauGB beschlossen.

### 1.2 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteils Berghausen. Es wird begrenzt:

- im Norden durch die vorhandene Bebauung "Im Oberen Berg",
- im Osten durch den oberen Hochuferrand,
- im Süden durch das Grundstück 279/2 östlich der Kreisstraße und
- im Westen durch die Kreisstraße 25.

Die bauliche Entwicklung des Ortsteils Berghausen wird im östlichen Gemarkungsbereich und oberhalb des Hochufers mit der Erschließung dieser Baufläche abgeschlossen. Insbesondere ist künftig keine weitere Ausdehnung der Bebauung nach Süden hin, d.h. entlang des Hochuferrandes vorgesehen. Auch eine Bebauung des Hangbereiches selbst ist auf Dauer nicht geplant. Der Ortsrand kann daher gestalterisch auf diese Situation abgestimmt werden.

Das Bebauungsplangebiet umfaßt eine Fläche von rd. 2,6 ha.

Hiervon sind rd. 0,5 ha bereits bebaut und rd. 0,25 ha entfallen auf die in das Plangebiet einbezogene Fläche der Kreisstraße 25. Unter Berücksichtigung einer geplanten rd. 0,2 ha großen Parkanlage mit Kinderspielplatz ergibt sich eine Brutto-Wohnbaufläche von rd. 1,65 ha.

### 1.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bauprogramm sieht am östlichen Gebietsrand, entlang des Hochuferlandes, eine 1-geschossige Einzelhausbebauung vor. Im gesamten übrigen Plangebiet wird eine max. 2-geschossige Einzelhausbebauung oder Doppelhausbebauung geplant.

Die max. 2-geschossige Bebauung entspricht den heute erkennbaren künftigen Bauwünschen in diesem Bereich der Gemeinde; sie ist auch auf die vorhandene Altbebauung abgestimmt. Die zwingend 1-geschossige Bebauung am östlichen Gebietsrand ergibt sich aus der Lage dieser Grundstücke entlang der dort verlaufenden Hochuferkante. Damit soll an dieser landschaftlich empfindlichen Stelle eine gute Einbindung der Gebäude in den angrenzenden Landschaftsraum erreicht werden.

Festgesetzt wird generell die offene Bauweise. Lediglich bei den vier vorhandenen Gebäuden an der Kreisstraße wird die bestehende "besondere Bauweise", d.h. die einseitige Grenzbebauung, beibehalten und auf die unmittelbar angrenzenden zwei Neubaugrundstücke ausgedehnt.

Für den gesamten Bereich des Plangebietes wird eine Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Diese Ausweisung ist wegen zeitweiliger Lärmimmissionen, ausgehend vom Kraftfahrzeugverkehr auf der Kreisstraße, und wegen evtl. Lärm- und Staubimmissionen von den südlich angrenzenden, auf Dauer verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzungen erforderlich.

### 1.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt durch Weiterführung der Straße "Im oberen Berg" im nördlich angrenzenden Wohngebiet. Ein neuer, direkter Anschluß des Neubaugebietes an die Kreisstraße 25 kann damit vermieden werden. Für die neuen Gebäude unmittelbar östlich der Kreisstraße wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt, so daß die Erschließung aller Grundstücke ausschließlich "von innen her" erfolgt. Lediglich die schon vorhandenen Zufahrten zu den bestehenden Wohnbauten entlang der Kreisstraße werden beibehalten und bei zwei direkt angrenzenden neuen Gebäuden zusätzlich zugelassen.

Innerhalb des Gebietes erfolgt die Erschließung von Norden her über eine zunächst insgesamt 10,0 m breite Anliegerstraße, die im südlichen Bereich in zwei jeweils 4,75 m breiten Stichstraßen endet. Durch die relativ geringe Straßenbreite und durch Baumpflanzungen im Verkehrsraum soll eine möglichst große Verlangsamung des Verkehrsflusses erreicht werden.

Um den Fußgängern kurze Wege innerhalb des Gebietes und in Richtung Ortszentrum anzubieten, werden die Wendepunkte am Ende der Stichstraßen mit einem Gehweg verbunden. Zusätzlich wird im nördlichen Neubaubereich eine Wegverbindung zur Kreisstraße hin angeordnet und damit eine Verknüpfung mit dem übrigen Wegenetz in der Gemeinde erreicht. Der an der Ostgrenze des Neubaugebietes, entlang der Hochuferkante, verlaufende "Trampelpfad" soll, soweit noch nicht vorhanden, auf seine frühere Breite von 1,5 m verbreitert werden, um den Zugang zu den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken im Hangbereich zu verbessern. Eine Befestigung des Weges ist nicht vorgesehen.

Im Bereich der Kreisstraße wird unmittelbar südlich des Plangebietes ein Fahrbahnteiler mit einer "Überquerungshilfe" für Fußgänger vorgesehen und damit die Ortseinfahrt aus Richtung Mechtersheim markiert, so daß eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten zu erwarten ist.

#### 1.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Elektrizität wird über das zu verlängernde vorhandene örtliche Versorgungsnetz sichergestellt. Für die Abwasserbeseitigung liegt zwischenzeitlich eine Gesamtplanung für alle Bereiche der Gemeinde vor, wobei die Baufläche "Im Unteren Marnheimer Weg" ebenso wie alle anderen geplanten Neubauf Flächen berücksichtigt wurde.

Diagonal über das Gebiet führt z.Zt. eine 20-kV-Freileitung der Pfalzwerke AG. Eine unveränderte Beibehaltung dieser Leitung ist aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nicht möglich, da sich in Anbetracht ihrer Lage und der vom Versorgungsträger geforderten Schutzabstände ein äußerst unzweckmäßiger Grundstückszuschnitt ergeben würde. Es ist daher vorgesehen, eine Verlegung der Leitung auf eine noch festzulegende Trasse außerhalb des Plangebietes vorzunehmen, wobei von der Gemeinde aus landespflegerischen Gründen eine Verkabelung bevorzugt wird. Im Nordosten der Neubauf Fläche ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ein Grundstück für den Bau einer Umspannstation vorgesehen.

#### 1.6 Landschaftsplanung (aus landespflegerischem Beitrag zum Bebauungsplan)

##### 1.6.1 Bewertung der natürlichen Grundlagen

**Arten- und Biotoppotential:** Das Plangebiet weist eine abwechslungsreiche Vegetationsstruktur auf. Hier trifft man das typische kleinteilige Nebeneinander von Grabeland, Rebzeilen und Obstbaumreihen der Dorfränder an.

**Kartierungsergebnisse im Sinne der Biotop-Kartierung Rheinland-Pfalz und des § 24 LPfIG. Rh-Pf** liegen nicht vor. Dennoch muß ein Großteil der Planfläche einer "mittleren", z.T. auch einer "großen Schutzbedürftigkeit" zugeordnet werden. Den Ackerflächen werden dagegen nur geringe Biotoppotentiale zugesprochen.

**Bodenpotential:** Der anstehende Boden ist als sandiger Lehmboden ein pedologisches Entwicklungsprodukt diluvialer Lössanwehungen. Die Ertragsfähigkeit wird mit "gut" bis "sehr gut" bewertet.

Daneben muß auch die "Regelungsfunktion" hervorgehoben werden. Sie wird an der natürlichen Wasserrückhaltung im anstehenden Bodenprofil gemessen. Im vorliegenden Fall zeichnen sich die sandig-lehmigen Böden durch eine große natürliche Wasserkapazität aus. Das Bodenpotential ist daher als "sehr schutzbedürftig" zu bewerten.

**Klimatisch-lufthygienisches Potential:** Das Klima der Region ist durch warme Sommer und milde Winter gekennzeichnet. Die im Gebiet vorhandenen größeren Ostbäume, insbesondere langlebige Walnußbäume, können Ausgleichsfunktionen erfüllen. Walnußbäume sind besonders schutzbedürftig.

Wasserdargebotspotential: Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Grundwasser steht mehrere Meter unter Flur an; die sandig-lehmige, vereinzelt auch lehmige Deckschicht stellt einen guten Filter dar, so daß die Empfindlichkeit relativ schwach ist.

Erholungspotential - Landschaftsbild: Wesentliche Gestaltmerkmale der Landschaft sind die zahlreichen Obstbäume inmitten einer relativ kleinstrukturierten Grabelandnutzung. Selbst die einzelnen Rebzeilen sind lediglich gliedernde und begrenzende Landschaftselemente. Hinsichtlich der Eigenart der Landschaft dokumentiert das Gelände den typischen Ortsrand vorderpfälzischer Siedlungen, der für die wohnungsnahe Garten- und Grabelandnutzung kleinteilig parzelliert worden ist und genutzt wird.

Der besondere Wert des Raumes wird durch seine Lage an der Terrassenkante zur Rheinaue unterstrichen. Die östliche Plangebietsgrenze stellt die Oberkante dieser Hochterrasse dar. Dieser Grenzbereich ist wegen seiner naturgeschichtlichen Bedeutung sowie wegen des Landschaftsbildes höchstgradig schutzbedürftig.

#### 1.6.2 Landespflegerische Zielvorstellungen

Für das Plangebiet werden folgende Zielvorstellungen der Landespflege festgelegt:

- für das Arten- und Biotoppotential
  - o die vorhandenen, großkronigen Obstbäume, besonders Walnußbäume, sind zu erhalten;
- für das Klimapotential
  - o die klimatisch-lufthygienisch wirksamen Großbäume sind zu erhalten und zu entwickeln;
  - o weitere langlebige Bäume (z.B. Walnuß) sind anzupflanzen;
- für das Bodenpotential
  - o mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen;
  - o wertvoller Oberboden ist vor Zerstörung zu schützen;
- für das Landschaftsbild
  - o der typische Ortsrandcharakter ist zu erhalten und zu ergänzen;
  - o Randbereiche von bereits bebauten Gebieten, die den typischen Ortsrandcharakter nicht mehr aufweisen, sind durch gezielte Obstbaumpflanzungen in das Ortsbild zu integrieren.
  - o Die Kante der Hochterrasse ist von Bauwerken freizuhalten.

### 1.6.3 Auswirkungen der geplanten Nutzungskonzeption auf Natur und Landschaft

Die Größe der überbaubaren Flächen sowie der versiegelten Wege und Straßen beträgt ca. 1,3 ha. Die Bewertung der vorhandenen Böden hat gezeigt, daß ökologisch wertvolle Potentiale beeinträchtigt werden.

#### - Verlust schutzbedürftiger Biotope

Das gesamte Plangebiet umfaßt insgesamt ca. 2,7 ha. Der überwiegende Teil dieser Fläche wird unter Arten- und Biotopschutzaspekten mit einer mittleren, z.T. auch großen Schutzbedürftigkeit bewertet, so daß Eingriffe umfangreiche Ausgleichs-, eventuell sogar Ersatzmaßnahmen notwendig machen.

#### - Beeinträchtigung klimatisch-lufthygienischer Austauschleistungen

Das Gelände weist nur relativ schwache Eignungspotentiale für einen siedlungsklimatischen Ausgleich auf. Als wertvolle Einzelemente sind hingegen die Großbäume bewertet. Ein baubedingter Verlust dieser Bäume stellt einen erheblichen Eingriff in die mikroklimatischen Potentiale dar.

#### - Landschaftsbildveränderung

Die Bebauung des Geländes führt zu einer umfassenden Neugestaltung des Landschaftsbildes. Das Beeinträchtigungsrisiko für das Landschaftsbild ist groß, wenn nicht besondere Sorgfalt auf eine qualifizierte Eingrünung und Durchgrünung gelegt wird.

Ein Ausbau des kantenparallelen "Trampelpfades" würde in diesem äußerst schutzwürdigen Bereiche eine erhebliche Beeinträchtigung darstellen.

#### - Oberflächenabfluß

Die Versiegelung von Grund und Boden ist Ursache für einen erhöhten und beschleunigten Abfluß von Oberflächenwasser, der zulasten des Vorfluters geht.

### 1.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

- Schutzbedürftige Großbäume werden erhalten;
- Die 20 kV-Leitung wird verkabelt;
- Die Umspannstation sowie andere Gebäude entlang der Hangkante werden so festgelegt, daß die Silhouette der Hochterrasse von Osten her unbeeinträchtigt bleibt.

### 1.6.5 Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Der Verlust von wertvollen Biotopstrukturen kann durch die Anlage öffentlicher und privater Grünflächen nur z.T. ausgeglichen werden. Dem Verlust wertvoller Biotopstrukturen auf ca. 2,7 ha steht ein Teilausgleich deutlich geringerwertiger privater und öffentlicher Grünflächen von ca. 1,4 ha gegenüber. Es sind Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen werden vorgesehen:

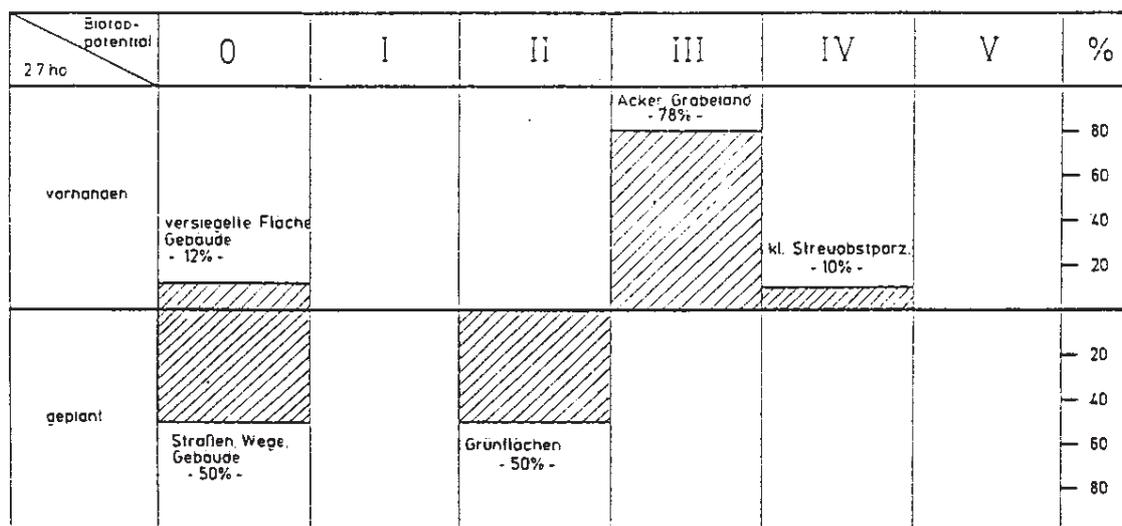
- der Ausbau des hangkantenparallelen Pfades als lediglich 1,50 m breiter, unbefestigter Weg;
- ein reduzierter Ausbau der öffentlichen Wege und Straßen;
- das Anpflanzen von Bäumen im öffentlichen Straßenraum und im privaten Grünflächenbereich;
- die Gestaltung der neuen Ortsränder im Osten und Süden durch Pflanzgebote.

### 1.6.6 Bilanz und Ersatzmaßnahmen

Die Berechnung der Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen hat ergeben, daß Beeinträchtigungen des Kleinklimas sowie des Landschaftsbildes ausgeglichen bzw. durch qualitative Neugestaltung kompensiert werden können. Der beschleunigte Oberflächenabfluß des Niederschlags kann durch geeignete Retentionsvorkehrungen gedrosselt werden.

Als nicht ausgleichbar haben sich die Beeinträchtigungen der Boden- und Biotoppotentiale dargestellt.

Graphische Gegenüberstellung der Landschaftspotentiale (Bilanz)



Die graphische Gegenüberstellung veranschaulicht, welche Verschiebungen zulasten des Arten- und Biotopschutzes sowie des Bodenschutzes zu erwarten sind.

Der Umfang von Ersatzmaßnahmen wird anhand von Wertfaktoren (aufgestellt von der Bezirksregierung) ermittelt. Danach ergibt sich für das Plangebiet:

Bestand	ha	WE/ha		Planung	ha	WE/ha	
versiegelte Fläche	0,324	0,0	--	überbaubare Fläche + Straßen u. Wege	1,35	0,0	--
Acker, Grabeland	2,106	0,4	0,842	Grünflächen	1,35	0,4	0,54
Streuost	0,27	0,9	0,243	Gesamt	2,7		0,54
Gesamt	2,7		1,085				

Es verbleibt ein Defizit von ca. 0,545 Werteinheiten = 0,91 ha bei einer Umwandlung von Acker in Streuobstwiesen.

In der Gewanne "Unter'm neuen Berg" auf den Parz.Nr. 896/897/898/898-3/898-4/899 wird eine Ackerfläche auf ca. 5.860 qm mit Obstgehölzen bepflanzt und als Wiese eingesät.

### 1.7 Altlasten

Bei einer auf der Ortskenntnis beruhenden Prüfung durch die Gemeindeverwaltung Römerberg konnten keine Altlasten festgestellt werden.

## 2. Kosten für die Gemeinde

Für die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde Römerberg voraussichtlich folgende, überschläglich ermittelte Kosten:

2.1 Wert des Grund- und Bodens gemäß § 128 Abs. 1(1) BauGB	DM	750.000,--
2.2 Erschließungsaufwand gemäß § 128 Abs. 1(2) BauGB	DM	343.000,--
	zus. DM	1.093.000,--

Nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen in der Gemeinde Römerberg vom 28.4.1971 übernimmt die Gemeinde einen Kostenanteil in Höhe von

10/100, d.s. rd. DM 110.000,--  
=====

Die Bereitstellung der von der Gemeinde aufzubringenden Mittel ist, je nach Erschließungsfortschritt, in den Haushalten der kommenden Jahre vorgesehen. Die übrigen Erschließungskosten werden entsprechend der Erschließungsbeitragsatzung auf die Anlieger umgelegt.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Es ist eine Baulandumlegung im gesamten Bereich des Bebauungsplangebietes, ausgenommen die bereits bebauten Teilbereiche, notwendig.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Mit dem Bau der Erschließungsanlagen soll sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes bzw. nach Abschluß der Baulandumlegung begonnen werden. Der Zeitpunkt für die Errichtung der Hochbauten richtet sich anschließend nach den Vorstellungen der einzelnen Grundstückseigentümer.

Römerberg, den 18.6.1991



*In Vertretung:*

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Eitzwinger', written over a vertical line.

(Eitzwinger)

~~Bürgermeister~~

1. **Beigeordneter**