

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „KLEINE HOHL“

DIPL.ING. ACHIM H. PISKE
IN DER MORSCHGEWANNE 34
D-67065 LUDWIGSHAFEN-RHEINGONHEIM
TEL. 0 62 1/54 50 31-34 • FAX 0 62 1/54 50 35
e-Mail: info@piske.com
NACHTIGALLENSTRASSE 5
D-67229 GEROLSHHEIM
TEL. 0 62 38/31 43 • FAX 0 62 38/98 94 44

Inhalt

- 1. Lage/Abgrenzung des Plangebiets**
- 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**
- 3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung/
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Landschaftsschutzgebiet**
- 5. Derzeitige Nutzung/Bestand**
- 6. Planung**
 - 6.1 Städtebauliche Konzeption
 - 6.2 Erschließung
 - 6.3 Versorgung
 - 6.4 Entwässerung
 - 6.5 Kosten und Erschließungsaufwand
- 7. Landespflegerischer Planungsbeitrag**
- 8. Umweltbericht**
 - 8.1 Beschreibung des Vorhabens
 - 8.1.1 Ziel des Bauleitplans
 - 8.1.2 Inhalt des Bauleitplans
 - 8.1.3 In Fachgesetzten und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes
 - 8.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes
 - 8.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung
 - 8.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 8.5 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen
 - 8.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - 8.7 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren
 - 8.8 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse
 - 8.9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
 - 8.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

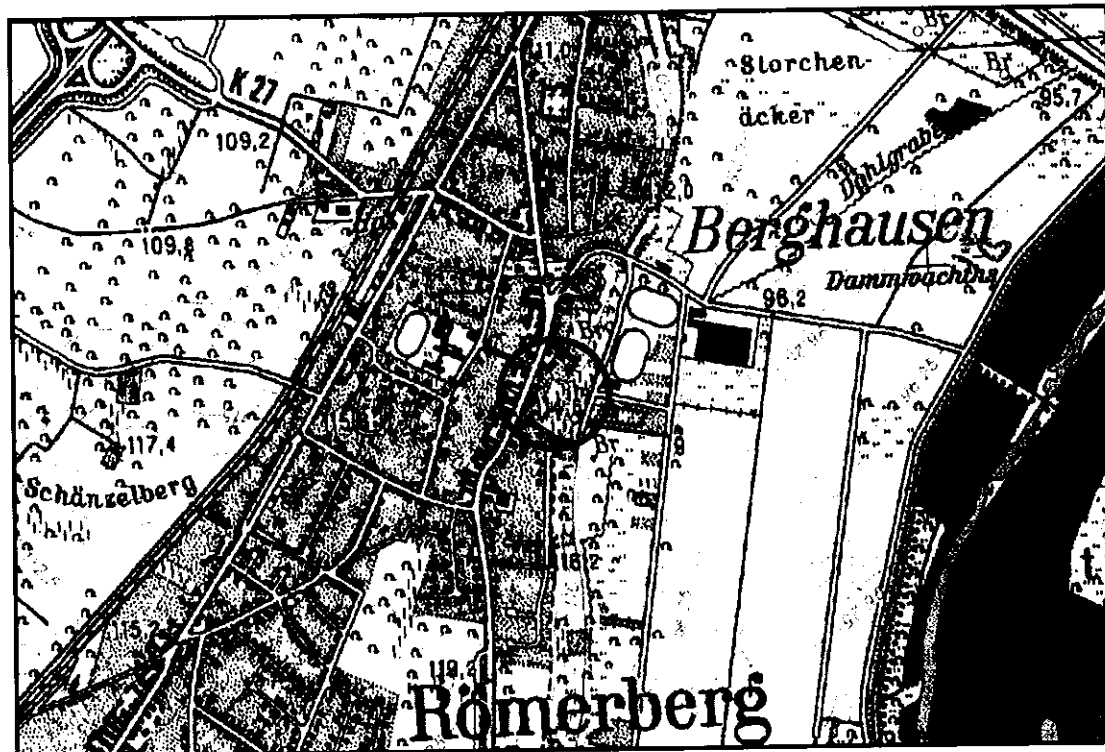
9. Bodenordnung

10. Zusammenfassende Erklärung

- 10.1 Berücksichtigung der Umweltbelange
- 10.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- 10.3 Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

1. Lage / Abgrenzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Ortsrandbereich des Ortsteils Berghausen unmittelbar angrenzend an die Gestadekante.



Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 0,5 ha. Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 74/11
- im Westen: durch die östliche Grenze der Berghäuser Straße (Flurstück 87/1), eine Linie 11 m westlich der östlichen Grenze der Flurstücke 74/10 und 74/6 sowie durch die östliche Grenze der Flurstücke 74/5, 74/4, 74/3, 74/2 und 70/2
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Fußwegs „Kleine Hohl“, Flurstück 75
- im Osten: durch eine Linie entlang der bestehenden Hangkante.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

70, 74/6 (teilweise), 74/10 (teilweise) und 74/12 (teilweise)

Die Abgrenzung des Planungsgebiets ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Römerberg wurden zur Deckung des mittelfristig absehbaren Baulandbedarfs verschiedene Wohnbauflächen ausgewiesen. Zur Umsetzung der Zielsetzungen des Flächennutzungsplans ist vorgesehen, im Bereich der geplanten Wohnbaufläche „W 2“ nördlich der Kleinen Hohl eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Die Fläche ist bislang dem unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Zur Umsetzung der Planung wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Planerische Zielsetzung der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplans ist insbesondere

- die Ausweisung eines „Allgemeines Wohngebiets“ mit einer an die Ortsrandlage angepassten Bebauung
- die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine flächensparende Erschließung der Baugrundstücke
- die Verhinderung überdimensionierter Baukörper
- die Freihaltung der Hangkante von einer Bebauung.

3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan II der Gemeinde Römerberg aus dem Jahr 2003 ist das Planungsgebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Östlich des Planungsgebiets ist eine Grünfläche mit dem ergänzenden Symbol für „private Gartenfläche“ dargestellt. Weiterhin ist dieser Teilbereich als geplantes Naturdenkmal gekennzeichnet.

Im Übergangsbereich zwischen Wohnbaufläche und Grünfläche ist eine Erhaltung bzw. Entwicklung von Gehölzpflanzungen zur Einbindung der Siedlungsflächen in die umgebende Landschaft dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an den Vorgaben des Flächennutzungsplans; der Bebauungsplan wird aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Landschaftsschutzgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Pfälzische Rheinauen“, das sich im Bereich von Berghausen von der Berghäuser Straße bis zum Rhein erstreckt. Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist gemäß § 3 der zugehörigen Rechtsverordnung insbesondere die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart der Rheinauen. Gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 1 der zugehörigen Rechtsverordnung gelten die Verbote jedoch **nicht** für ein den Geltungsbereich eines Bebauungsplans ab dem Zeitpunkt seiner Rechtsverbindlichkeit.

5. Derzeitige Nutzung / Bestand

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Ortsrandbereich des Ortsteiles Berghausen unmittelbar angrenzend an die Gestadekante.

Das Planungsgebiet selbst stellt sich als weitgehend ebene Fläche dar, die bislang größtenteils intensiv landwirtschaftlich als Weinberg genutzt wird.

Östlich an das Plangebiet unmittelbar angrenzend ist die landschaftlich markant ausgeprägte Gestadekante zwischen dem Tiefgestade und dem Hochgestade. Die Höhendifferenz beträgt ca. 18 m. Die Böschungsbereiche waren ursprünglich als Obstwiesen genutzt; die Flächen stellen sich jedoch insbesondere in den steileren Böschungsabschnitten derzeit als weitgehend verwildert dar.

Südlich des Planungsgebiets befindet sich die „Kleine Hohl“. Es handelt sich hierbei um einen talartigen Einschnitt, der – mit einem Treppenweg versehen – den Zugang vom Hochgestade in das Tiefgestade ermöglicht. Das Plangebiet fällt zur „Kleinen Hohl“ um bis zu 4,50 m ab.

Westlich angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich die alte Ortsbebauung entlang der Berghäuser Straße mit einer zum Teil eingeschossigen, überwiegend aber zweigeschossigen Bebauung, die weitgehend dem Charakter der ortstypischen Haus-Hof-Bauweise entspricht.

6. Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

Planerische Konzeption ist eine Bebauung des Planungsgebiets mit Ein- oder Zweifamilienhäusern in einer flächensparenden, aber aufgelockerten Bauweise unter Beachtung der Erfordernisse des Landschafts- und Siedlungsbildes, aber auch der Lage nahe am alten Ortszentrum von Berghausen.

Das Planungsgebiet wird dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zum Schutz der Wohnnutzung vor Immissionen werden jedoch Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sollten zudem ihren Standort sinnvollerweise in den zentralen Ortskernbereichen haben

Die GRZ wird zur Begrenzung der maximal möglichen Versiegelung auf 0,3 festgesetzt. Zugelassen wird eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen. Angesichts der geringen überbaubaren Grundstücksfläche, die sich vor allem aus den einzuhalten Abstandsmaßen zur Hangkante ergeben, ist die Möglichkeit zur Realisierung von zwei Vollgeschossen zur Sicherung einer ausreichenden Wohnfläche erforderlich.

Durch die festgesetzte maximale Traufhöhe von 4,80 m und die maximale Gebäudehöhe von 7,70 m wird in Verbindung mit den Festsetzungen zur Dachneigung jedoch sichergestellt, dass keine überdimensionierten Baukörper, die zu einer Beeinträchtigung des Landschafts- oder Siedlungsbildes führen könnten, entstehen werden. Insbesondere ist sichergestellt, dass ein zweites Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen wird.

Durch die Festsetzungen der GRZ sowie der Trauf- und Gebäudehöhen wird die Kubatur der Gebäude ausreichend umschrieben. Eine gesonderte Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist daher entbehrlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der Vorgabe aus dem Flächennutzungsplanverfahren, dass ein Abstand von 10 m zwischen Bebauung und Hangkante frei zu halten ist. Angesichts der Gesamtsituation des Planungsgebiets führt diese Vorgabe dazu, dass die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen in der Regel auf 10 m begrenzt und nur ein Abstand von 2 m zur Straßenkante festgesetzt werden kann. Ansonsten wäre eine beidseitige Bebauung der Erschließungsstraße nicht möglich.

Zur Wahrung der Eigenart der Bebauung wird die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei festgesetzt. Zugleich werden Hausgruppen ausgeschlossen, um eine übermäßige bauliche Verdichtung zu verhindern.

Hinsichtlich der Hauptfirstrichtung wird eine traufständige Bebauung zur Erschließungsstraße und somit auch traufständig zur Hangkante festgesetzt. Für das Eckgrundstück im Südosten ist eine Orientierung zur östlichen und südlichen Hangkante möglich; daher wird für dieses Grundstück keine Hauptfirstrichtung vorgegeben.

Mit der Festsetzung einer traufständigen Ausbildung der Gebäude zur Hangkante wird erreicht, dass die Gebäude sich in Verbindung der vorhandenen Vegetation an der Gestadekante harmonisch in die Landschaft einfügen können.

Nebenanlagen im Sinne der BauNVO sowie Garagen und Stellplätze werden in Richtung der Hangkanten im Osten und Süden nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zugelassen, um die Nutzbarkeit und Funktion der rückwärtigen Freiflächen zu sichern und die Hangkanten von einer Bebauung freizuhalten. Zulässig bleiben jedoch Terrassen im Anschluss an die Gebäude, da ansonsten eine sinnvolle Nutzbarkeit der Grundstücke nicht mehr gegeben wäre.

Aus den im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen ergeben sich insgesamt 10 Baugrundstücke für Einzelhäuser.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Regelungen zur Dachform, zur Dachneigung und zur äußeren Gestaltung der Baukörper dienen der Sicherung eines gestalterisch ansprechenden Gesamterscheinungsbild des Baugebiets. Durch Regelungen zu Dacheinschnitten und Dachgauben wird sichergestellt, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können.

Massive Einfriedungen werden zur Vermeidung eines geschlossenen Charakters der Baugrundstücke ausgeschlossen. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,25 m; die straßenseitigen eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen. Mit der Begrenzung der Höhen wird einerseits der landschaftlich sensiblen Lage und andererseits der geringen Abstände zwischen Straßenkante und Baufenster Rechnung getragen. Die Höhenbegrenzungen gelten jedoch nicht für Gehölze.

Um eine Erhaltung der natürlichen Hangkante sicherzustellen, wird für die an der östlichen und südlichen Gestadekante liegenden Grundstücke geregelt, dass das bisherige Geländeniveau im rückwärtigen Grundstücksbereich – von untergeordneten Abgrabungen bzw. Aufschüttungen von je maximal 0,50 m abgesehen - zu erhalten ist.

Mit der Regelung der Mindestzahl von Stellplätzen wird eine klare rechtliche Regelung geschaffen sowie eine ausreichende Zahl an Stellplätzen sichergestellt.

6.2 Erschließung

Die Erschließung ist in Form einer 5,50 m breiten Mischverkehrsfläche von der Berghäuser Straße bis zu einem für Müllfahrzeuge geeigneten Wendeplatz vorgesehen. In Verlängerung der 5,50 m breiten Straße wird ein 4,00 m breiter befahrbarer Wohnweg vorgesehen, der in einem für Pkw nutzbaren Wendehammer endet. Mit der Lage der Wendemöglichkeiten wird den beengten Flächenverhältnissen im Planungsgebiet Rechnung getragen. Gegenüber den ursprünglichen Planungen, die einen für Müllfahrzeuge geeigneten Wendeplatz am südlichen Ende der Erschließungsstraße vorsahen, kann durch die Verschiebung des Wendeplatzes nach Norden erreicht werden, dass die geplanten Gebäude westlich der Straße einen größeren Abstand zur vorhandenen Bebauung entlang der Berghäuser Straße erhalten.

Gegenüber der ursprünglichen Planung wurde die Straßentrasse ca. 1,50 m vom nördlich angrenzenden denkmalgeschützten Anwesen Berghäuser Straße 85 abgerückt, um einen ausreichenden Schutz dieser Gebäude sicher zu stellen. Ergänzend wird im Städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern geregelt, dass ein Schrammbord anzulegen ist. Die Erschließungsplanungen sind darüber hinaus im Vorfeld mit dem Nachbarn, der Unteren Denkmalpflegebehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers wird beiderseits der öffentlichen Erschließungsstraße ein 2 m breiter Geländestreifen festgesetzt.

6.3 Versorgung

Die Versorgung des Baugebiets mit Strom, Telefon, Gas und Wasser erfolgt über die in der Berghäuser Straße vorhandenen Leitungen.

6.4 Entwässerung

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über einen Anschluss an den in der Berghäuser Straße vorhandenen Kanal. Der Kanal muss entsprechend den Bestimmungen im Städtebaulichen Vertrag im Bereich des Anwesens Berghäuser Straße 85 soweit südlich wie möglich verlaufen, um Schäden am benachbarten denkmalgeschützten, aber nicht unterkellerten Gebäude zu vermeiden.

Zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde eine

Baugrunduntersuchung durchgeführt. Gemäß den Ergebnissen dieses Gutachtens (IBG, Oktober 2004) stehen im Untergrund bis in Tiefenlagen von mindestens 4 m Schluff-Tongemische an. Die Durchlässigkeit dieser Schichten wurde mit $2,85 \cdot 10^{-7}$ ermittelt; die Böden sind somit nur schwach durchlässig und für eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet.

Im Rahmen des Planungsverfahrens hat die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz angesichts der gegebenen Bodenverhältnisse einer Ableitung des Niederschlagswassers in die Mischkanalisation zugestimmt. Voraussetzung ist eine vorherige Sanierung des Regenüberlaufs RÜ 7.

6.5 Kosten / Erschließungsaufwand

Die Erschließung des Planungsgebiets wird durch einen Städtebaulichen Vertrag den privaten Grundstückseigentümern auferlegt. Insofern entsteht der Gemeinde kein Erschließungsaufwand.

Nach Herstellung der Erschließungsanlagen ist vorgesehen, dass diese kostenfrei der Gemeinde übertragen werden.

7. Landespflegerischer Planungsbeitrag

Gemäß § 5 i.V.m. § 17 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz wird im Rahmen eines landespflegerischen Planungsbeitrages zu den Fragen der Umweltverträglichkeit der Vorhaben Stellung genommen. Aus Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtlicher Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Nutzung wird dargestellt, wie bestehende bzw. zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ggfs. vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Aus landespflegerischer Sicht betrifft die geplante Bebauung überwiegend eine Fläche, die aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung von eher geringer landespflegerischer Bedeutung ist. Von landespflegerischer großer Bedeutung ist demgegenüber insbesondere der Erhalt des Charakters der Gestadekante und der „Kleinen Hohl“.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des geplanten Baugebiets verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Geländegestaltung, zur Begrenzung der zusätzlichen Erwärmung und zur Begrünung vorgesehen.

Bezüglich der näheren Ausgestaltung der einzelnen Maßnahmen und der vorgeschlagenen Pflanzdichten, Pflanzqualitäten und Pflanzenarten wird auf den Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan verwiesen.

Mit den im landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen, die - soweit sie rechtlich absicherbar sind - durch geeignete Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen sind, kann der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb der geplanten Bauflächen nicht vollständig erbracht werden. Vielmehr verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 2.400 m².

Das Ausgleichsdefizit soll durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der angrenzenden Hangkante gedeckt werden. Vorgesehen sind in diesem Bereich insbesondere folgende Maßnahmen:

- Anpflanzung einer Wildrosen-Schlehen-Hecke an der oberen Böschungskante als Puffer zwischen Wohnbebauung und der Hangfläche
- Rodung des Brombeerbewuchses
- Ansaat von Trockenrasengesellschaften im steilen Hangbereich
- Freihaltung des steilen Hangbereichs von zusätzlichem Baum- und Gehölzbewuchs
- Im unteren, flacheren Hangbereich Entwicklung von Halbtrockenrasen
- Ersatz abgängiger Bäume durch hochstämmige Obstbäume regional bewährter Sorten
- Einbindung der Brunnenanlage und Abschirmung gegenüber dem Weg am Böschungsfuß durch einzelne Gehölzpflanzungen

Die Pflege der Flächen soll durch eine Beweidung erfolgen.

Die planungsrechtliche Fixierung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der angrenzenden Hangkante erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern. Eine Einbeziehung der Fläche in den Bebauungsplan erfolgt nicht, da die Fläche ansonsten automatisch aus dem Landschaftsschutzgebiet „Pfälzische Rheinauen“ ausgegliedert wären (vgl. Kap. 4).

8. Umweltbericht

Durch das Europarechtsanpassungsgesetz (EAG-Bau vom 24.06.2004) ist eine generelle Umweltprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als ein Verfahren, in dem die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 1a BauGB ist zu prüfen, inwiefern die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu vermeiden sind bzw. minimiert werden können. Darüber hinaus ist über Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe nach § 1a BauGB in der Abwägung auf der Ebene der Bauleitplanung zu entscheiden.

8.1 Beschreibung des Vorhabens

8.1.1 Ziel des Bebauungsplans

Planerische Zielsetzung der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplans ist insbesondere

- die Ausweisung eines „Allgemeines Wohngebiets“ mit einer an die Ortsrandlage angepassten Bebauung,
- die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine flächensparende Erschließung der Baugrundstücke,
- die Verhinderung überdimensionierter Baukörper,
- die Freihaltung der Hangkante von einer Bebauung.

8.1.2 Inhalt des Bebauungsplans

Geplant ist auf einer insgesamt ca. 5.040 m² großen Fläche (Bruttobauland) eine Bebauung mit bis zu zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern. Gemäß der planerischen Konzeption ergeben sich 10 Bauplätze.

Durch die geplante Bebauung ist unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl mit einer Versiegelung auf einer Fläche von 2.580 m² zu rechnen.

Die zusätzliche Versiegelung resultiert aus folgenden befestigten Flächen:

- Verkehrsfläche 810 m²
- Bebaubare Grundstücksfläche 1.180 m²
- Nebenanlagen 890 m²

8.1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Landespflge

Im Landespflgegesetz Rheinland-Pfalz, welches die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ausformt, wird als generelle Zielsetzung dargelegt, dass Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind, dass

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
 2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
 3. die Pflanzen- und Tierwelt sowie
 4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft
- als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Weiterhin ist in § 5 Landespflgegesetz geregelt, dass derjenige, der in Natur und Landschaft eingreift, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen in angemessener Frist zu beseitigen oder auszugleichen hat. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Zur Umsetzung dieser Zielsetzungen ist zum Bebauungsplan ein Landespflgerischer Planungsbeitrag erstellt. Dieser legt dar, wie bestehende bzw. zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ggfs. vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Wasserrecht

Gemäß Landeswassergesetz als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes ist jede vermeidbare Beeinträchtigung der Gewässer zu verhüten. Die vielfältigen ökologischen Funktionen der oberirdischen Gewässer und ihrer unmittelbaren Umgebung sind zu erhalten und zu verbessern. Soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, soll Niederschlagswasser bei demjenigen, bei dem es anfällt, grundsätzlich verwertet oder versickert oder mittelbar oder unmittelbar in ein oberirdisches Gewässer abfließen.

Die Rahmenbedingungen für eine Umsetzung dieser Zielsetzung wurde durch ein Bodengutachten geprüft. Angesichts der schwach wasserdurchlässigen Bodenschichten ist eine Versickerung der Niederschlagswässer jedoch nur mit einem unververtretbaren Aufwand möglich.

Biotopverbundplanung für das Gemeindegebiet Römerberg

Die Biotopverbundplanung für Römerberg (eco net, 1996) formuliert als Leitbild für das Hochufer einen kleinräumigen Wechsel von Weinbauflächen und Streuobstbeständen mit mageren Wiesen und Brachen. Als verbindende Elemente zwischen Niederterrasse und Niederung sieht die Biotopverbundplanung Heckenzüge vor.

8.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Die Beschreibung der Umwelt basiert auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung im Rahmen des Landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan (Planungsbüro PISKE, 2005).

- **Landschaftsstruktur**

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Ortsrandbereich des Ortsteiles Berghausen unmittelbar angrenzend an die Gestadekante.

Naturräumlich zählt das Gebiet zur „nördlichen Oberrhein-Niederung“ in der Haupteinheit "Vorderpfälzer Tiefland". Das Planungsgebiet liegt in der Untereinheit der Schwegenheimer Lößplatte, die von zahlreichen flachen, westöstlich ziehenden Bachsenken gegliedert wird.

- **Geologie und Böden**

Reliefbestimmend in der Gemarkung Römerberg ist das bis zu 20 m hohe Hochufer zwischen Niederterrasse und Rheinniederung. Das Planungsgebiet befindet sich auf der Niederterrasse, unmittelbar östlich grenzt das Hochufer an, das zur Berghäuser Niederung stark abfällt. Die Niederterrasse weist eine schwachwellige Form auf, die Rheinniederung ist weitgehend eben.

Die im Bereich des Planungsgebiets vorkommenden Böden sind Parabraunerden aus Lößlehm über älterem Löß oder Lößlehm. Die potentielle Ertragsfähigkeit wird als „hoch“ eingestuft.

Gemäß den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung (IBG, 2004) stehen im Plangebiet unter einer ca. 0,20 m starken Mutterbodendecke zunächst sandige Schluffe an, die zwischen 0,6 m bis 1,95 m unter Gelände in Schluff-Tongemische übergehen. Die Schluff-Tongemische stehen im Untergrund bis in Tiefenlagen von mindestens 4 m an.

Die Durchlässigkeit dieser Schichten wurde mit $2,85 \cdot 10^{-7}$ ermittelt; die Böden sind somit nur schwach durchlässig und für eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet. Das anfallende Niederschlagswasser muss daher abgeleitet werden.

- **Gewässerhaushalt**

Nach Darstellung des Baugrundgutachtens (IBG, 2004) liegt der mittlere Grundwasserstand zwischen 94,00 und 95,00 mNN. Das Plangebiet selbst befindet sich im Bereich der Niederterrasse auf einer Höhe von 113,00 bis 116,00 mNN, der mittlere Flurabstand des Grundwassers beträgt somit mehr als 20 Meter.

- **Klima**

Die Gemeinde Römerberg liegt im klimaräumlichen Gefüge des „nördlichen Oberrhein-Tieflandes“, welches sich durch sommerliche Wärme und winterliche Milde auszeichnet. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei über 9°C. Das Niederschlagsaufkommen liegt bei ca. 500 bis 550 mm pro Jahr und ist damit als gering zu bezeichnen. Der Raum zählt zu den wärmsten, aber auch zu den trockensten Gebieten Deutschlands.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist die Bedeutung der klimatischen Ausgleichsfunktion des Plangebiets für die benachbarten Siedlungsgebiete vernachlässigbar.

- **Vegetation und Fauna**

Das Plangebiet wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Rebfläche genutzt. Aus landespflegerischer Sicht sind in diesem Bereich keine wertvolle Strukturen vorhanden. Der Zufahrtsbereich zur Rebfläche ist mit einer Fichten/Kiefernhecke begrenzt.

Der südliche Bereich des Plangebiets an der Böschung zur „kleinen Hohl“ ist durch einen mehrjährigen Strauch- und Baumbestand geprägt. Insbesondere Fichten und Brombeersträucher bestimmen hierbei die Gehölzgruppe, die ansonsten aus standorttypischen, heimischen Sträuchern besteht.

Das nordöstliche Plangebiet erstreckt sich auf eine Gartenfläche des angrenzenden Wohngebäudes. Der Garten ist überwiegend als Rasenfläche angelegt.

- **Landschaftsbild/Erholungspotential**

Das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die Gestadekante bestimmt. Das Plangebiet selbst befindet sich auf der höhergelegenen Niederterrasse.

Der westliche Bereich des Plangebiets ist durch den Ortsrand von Berghausen mit seiner dörflichen Baustruktur und der landwirtschaftlichen, monoton wirkenden Nutzung geprägt. Aufgrund der angrenzenden steilen Böschung und der freien Sicht in die Rheinebene wirkt der östliche Bereich hingegen abwechslungsreich und ursprünglich.

Von öffentlichem Interesse ist insbesondere der Blick von der Niederung auf das Hochufer. Die Erhaltung der visuellen Qualität der Hangkante hat aus landespflegerischer

Sicht oberste Priorität.

Die „Kleine Hohl“ prägt durch ihren talartigen Einschnitt in das Hochufer das Plangebiet. Das Plangebiet fällt nach Süden zur „Kleinen Hohl“ stark ab. Insbesondere östlich des Plangebiets ist der Hohlweg-Charakter durch einen deutlichen Einschnitt in die Geländetopographie ausgeprägt.

Die angrenzenden Freiflächen stellen für die siedlungsnahen Erholung eine wichtige Funktion dar. Die südlich an das Plangebiet angrenzende „Kleine Hohl“ verbindet hierbei den Ortsbereich mit dem Außenbereich.

8.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Grundlage für den Umweltbericht ist ein Vergleich der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Realisierung und bei Nicht-Realisierung des Bebauungsplans.

Ermittlung, Beschreibung, Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Die ackerbauliche Nutzung bleibt erhalten. Die Fläche kann weiterhin nicht der Naherholung dienen.
Tiere und Pflanzen	Die bestehende Pflanzen- und Tierwelt bleibt erhalten.
Boden	Der Eintrag von Pflanzenschutz und Düngemitteln aufgrund der weinbaulichen Nutzung bleibt bestehen.
Wasser	Der Eintrag von Pflanzenschutz und Düngemitteln aufgrund der weinbaulichen Nutzung bleibt bestehen.
Luft	Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.
Klima	Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.
Landschaft	Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.
Biologische Vielfalt	Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.
Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

Ermittlung, Beschreibung, Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Es kommt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes am Siedlungsrand. Die Naherholungsfunktion im Tiefgestade wird jedoch nicht beeinträchtigt.
Tiere und Pflanzen	Durch die Bebauung gehen insbesondere Rebflächen verloren. Zusätzlich entfällt eine Fichten-Kiefernhecke, eine Hecke mit standortgerechten Gehölzen und ein Teil einer privaten Gartenfläche. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen auf der anderen Seite private Gartenflächen, die zumindest gleichwertige Vegetationsstrukturen und Lebensräume bieten. Durch den Wegfall von Gehölzstrukturen kommt es zu einem Verlust eines wertvollen Lebensraum für die Tierwelt.
Boden	Die Bebauung und Befestigung für Verkehrsflächen führt zu einer Verdichtung des Bodens, Störung und Verwerfung des Bodengefüges sowie zu Beeinträchtigungen der Bodenlebewesen. Die natürlichen Bodenstrukturen gehen maximal auf einer Fläche von 2.580 m ² verloren.
Wasser	Negative Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt des Gebiets ergeben sich aus dem Verlust versickerungsfähiger Oberflächen durch Neuversiegelung von Böden und der damit einhergehenden verminderten Grundwasserneubildung.
Luft	Durch die Wohnnutzung entstehen Emissionen aufgrund Heizungsanlagen.
Klima	Durch die Bebauung und die Anlage von Verkehrsflächen gehen klimatische Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von 2.580 m ² verloren. Die klimatische Ausgleichsfunktion ist allerdings gering.
Landschaft	Es kommt zu einer grundlegenden Veränderung des Landschaftsbildes durch Umformung einer bisherigen Freifläche in Siedlungsfläche. Die Bebauung wird aufgrund der exponierten Lage weithin sichtbar sein, fügt sich jedoch in den bestehenden baulichen Rand von Berghausen ein. Die vorhandene Gestadekante und die Kleine Hohl bleiben in

	ihrem Charakter erhalten.
Biologische Vielfalt	Vgl. Tiere und Pflanzen
Kultur- und Sachgüter	Unmittelbar nördlich angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich eine nicht unterkellerte, denkmalwürdige Scheune. Im Rahmen der Erschließung wird darauf geachtet, dass Beeinträchtigungen dieses Gebäudes unterbleiben.
Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Zusammenfassung der vergleichenden Untersuchung

Aus landespflegerischer Sicht betrifft die geplante Bebauung eine Fläche, die aufgrund der überwiegend vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung von eher geringer landespflegerischer Bedeutung ist. Grundlegende nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind hier nicht zu erwarten.

Demgegenüber führt die Planung zu Veränderungen des Landschaftsbildes in einem aufgrund der Gestadekante und des Hohlweges besonders sensiblen Landschaftsbereich.

Nachteilige Auswirkungen in Hinblick auf Immissionen sind nicht zu erwarten.

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

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind im Bebauungsplan verschiedene Grünordnerische Maßnahmen getroffen:

- Zur Minderung der maximal zulässigen Versiegelung wird die GRZ im Bereich der neu zulässig werdenden Bebauung auf 0,3 festgesetzt werden. Der nach BauNVO zulässige Wert von 0,4 für ein Allgemeines Wohngebiet wird damit unterschritten.
- Weiterhin sollen - auch zur Begrenzung der Versiegelung - die Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. offenfugigem Pflaster versehen werden. Damit kann ein Mindestmaß an Bodenleben sichergestellt werden.
- Zur Sicherung einer Mindestbegrünung der privaten Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass je angefangene 100 m² der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbaum bzw. ein Obsthochstamm regionstypischer Sorten zu pflanzen ist.

- Zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird die maximal zulässige Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe begrenzt.
- Um den Charakter der Gestadekante zu erhalten und die Blickbeziehungen von der Niederung auf das Hochufer nicht durch die Bebauung zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass ein 10 m breiten Streifens entlang der Hangkante von jeglicher Bebauung freigehalten werden muss. Die Freihaltungsfestsetzung schließt auch Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen mit Ausnahme von Terrassen im Anschluss an die Gebäude ein.
- Weiterhin wird, um eine Erhaltung der natürlichen Hangkante sicherzustellen, festgesetzt, dass das bisherige Geländeniveau im rückwärtigen Grundstücksbereich für die an der östlichen und südlichen Gestadekante liegenden Grundstücke erhalten bleiben muss. Daher dürfen zwischen der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksflächen und der östlichen bzw. südlichen Grundstücksgrenze keine Abgrabungen oder Aufschüttungen um mehr als 0,50 m erfolgen.
- Zur Erhaltung des Charakters der Kleinen Hohl wird festgesetzt, dass ein 3 m breiter Streifen entlang des Fußweges mit standortgerechten Gehölzen dicht zu bepflanzen ist.
- Zur Minderung der Erwärmung sowie zur Verbesserung der Einbindung in die Umgebung sind Fassadenabschnitte, die auf eine Länge von mehr als 5 m fenster- und türlos sind, mit je einer Kletterpflanze je 2 m laufender Fassade zu bepflanzen.
- Zur Minderung der Versiegelung sind Flachdächer von Garagen nur als begrünte Dächer vorzusehen.

Im städtebaulichen Vertrag ist darüber hinaus die ökologische Aufwertung der Hangkante angrenzend an das Planungsgebiet geregelt. Vorgesehen sind in diesem Bereich insbesondere folgende Maßnahmen:

- Anpflanzung einer Wildrosen-Schlehen-Hecke an der oberen Böschungskante als Puffer zwischen Wohnbebauung und der Hangfläche
- Rodung des Brombeerbewuchses
- Ansaat von Trockenrasengesellschaften im steilen Hangbereich
- Freihaltung des steilen Hangbereichs von zusätzlichem Baum- und Gehölzbewuchs
- Im unteren, flacheren Hangbereich Entwicklung von Halbtrockenrasen
- Ersatz abgängiger Bäume durch hochstämmige Obstbäume regional bewährter Sorten
- Einbindung der Brunnenanlage und Abschirmung gegenüber dem Weg am Böschungsfuß durch einzelne Gehölzpflanzungen

Die Pflege der Flächen soll durch eine Beweidung erfolgen.

8.5 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben sich in Folge der Planung für die einzelnen Schutzgüter folgende Umweltauswirkungen:

Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen der Darstellungen auf die Schutzgüter	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Durch die Freihaltung der Gestadekante von Bebauung und Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude wird sichergestellt, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Menschen in Form von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht zu erwarten sind. Die fußläufige Erreichbarkeit der Rheinniederung als Naherholungsraum bleibt erhalten.
Tiere und Pflanzen	Der Verlust an Vegetation betrifft überwiegend keine wertvollen Vegetationsstrukturen. Der Eingriff in die Gehölzgruppe, die einen wichtigen Lebensraum darstellt ist mittelfristig ersetzbar. Die Eingriffe, die sich bezogen auf den derzeitigen Zustand des Planungsgebiets ergeben, werden durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets, wie insbesondere Verpflichtung zur Begrünung der nicht überbaubaren privaten Baugrundstücksflächen kompensiert. Die nicht innerhalb des Plangebiets ausgleichbaren Eingriffe werden im Bereich der angrenzenden Hangkanten ausgeglichen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind daher im Ergebnis nicht zu erwarten.
Boden	Durch die Planung kommt es zu einem Verlust an Boden von maximal 2.580 m ² ..
Wasser	Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist innerhalb des Plangebiets aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.
Luft	Durch die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen beim Betrieb von Heizungsanlagen wird sichergestellt, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten sind.
Klima	Durch die Pflanzverpflichtung innerhalb des Plangebiets und die Pflegemaßnahmen im Bereich der Hangkante wird die

	kleinklimatische Belastung durch die Bebauung kompensiert.
Landschaft	Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die Höhenbegrenzung der Gebäude und durch die Freihaltung der Gestadekante von Bebauung minimiert.
Biologische Vielfalt	Die Eingriffe, die sich bezogen auf den derzeitigen Zustand des Planungsgebiets ergeben, werden durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets, wie u.a. der Verpflichtung zur Begrünung der nicht überbaubaren privaten Baugrundstücksflächen, kompensiert. Durch die Pflegemaßnahmen im Bereich der Hangkante wird der dort dominierende Brombeerbewuchs, der die potenzielle biologische Vielfalt erheblich beeinträchtigt, dauerhaft zurückgedrängt. Die Entwicklung von Trockenrasen und Halbtrockenrasen bietet neue hochwertige Lebensräume. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind daher im Ergebnis nicht zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Bei Beachtung der erforderlichen Schutzmaßnahmen an der zu erhaltenden denkmalwürdigen Scheune sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.
Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete werden nicht tangiert.

8.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vorhabensalternativen im Sinne von Nutzungsalternativen sind aufgrund der umgebenden Wohnnutzung nicht gegeben.

Standortalternativen wurden nicht geprüft, da der Bebauungsplan durch den Grundstückseigentümer initiiert wurde und somit keine Alternativstandorte zur Verfügung stehen.

8.7 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebiets erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze.

Weitergehende technische Verfahren wurden aufgrund des Inhaltes des Bebauungsplans und der örtlichen Gegebenheit nicht benötigt.

8.8 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 den gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans realistischerweise anzunehmenden ungünstigsten Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

8.9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung 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 gem. § 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 Bestanderhebung der fachbezogenen Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich. Im Rahmen der Überwachung der Umweltauswirkungen durch die Gemeinde sollten solche Umweltauswirkungen konzentriert betrachtet werden, die bereits dem Umweltbericht zugrunde lagen, bei denen aber Prognoseunsicherheit bestand.

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet und der vorgesehenen Nutzung sind keine Prognoseunsicherheit bezüglich der möglichen Umweltauswirkungen aufgetreten. Eine weitergehende Überprüfung ist somit nicht erforderlich.

8.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Bebauungsplan „Kleine Hohl“ wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, der eine Bebauung mit bis zu zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern ermöglicht.

Um mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft analysieren zu können, wurden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht.

Schutzgut Mensch

Durch die Planung entstehen Veränderungen des Landschaftsbildes am Siedlungsrand. Aufgrund der Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude und der Freihaltung der Gestadekante von Bebauung wird der Eingriff minimiert.

Die Naherholungsfunktion im Tiefgestade und die fußläufigen Verbindungswege zwischen Niederterrasse und Rheinniederung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Wegfall der Gehölzstrukturen stellt einen Verlust eines wertvollen Lebensraumes innerhalb des Plangebiets dar. Ansonsten gehen keine wertvolle Strukturen verloren.

Die Eingriffe, die sich bezogen auf den derzeitigen Zustand des Planungsgebiets ergeben, werden durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets teilweise kompensiert. Die nicht innerhalb des Plangebiets ausgleichbaren Eingriffe werden durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der angrenzenden Hangkante ausgeglichen.

Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten.

Schutzgut Boden

Durch die Planung kommt es zu einem Verlust an Boden von maximal 2.580 m².

Schutzgut Wasser

Durch die Versiegelung des Bodens kommt es in diesem Bereich zu einem Verlust an versickerungsfähigem Boden. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung innerhalb des Plangebiets nicht möglich.

Schutzgut Luft

Durch die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen für Heizungsanlagen wird sichergestellt, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Emissionen nicht zu erwarten sind.

Schutzgut Klima

Die Auswirkungen der Überwärmung aufgrund der Versiegelung bleiben räumlich eng begrenzt; Auswirkungen auf die Ortslage sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Umformung einer bisherigen Freifläche in Siedlungsfläche kommt es zu einer grundlegenden Veränderung des Landschaftsbildes. Durch die Höhenbegrenzung der Gebäude und durch die Freihaltung der Gestadekante von Bebauung bleiben die Gestadekante und die Kleine Hohl in ihrem Charakter erhalten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende denkmalwürdige Scheune ist im Rahmen der Erschließung zu schützen. Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind nicht zu erwarten.

Die Eingriffe in das Bodenpotenzial und den Wasserhaushalt werden nicht unmittelbar, sondern durch die Aufwertung der Hangkante als Lebensraum für Flora und Fauna kompensiert.

9. Bodenordnung

Die zur Umsetzung der Bebauungsplaninhalte erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen werden durch die Grundstückseigentümer auf freiwilliger Basis vollzogen.

10. Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

10.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Relevante Umweltbelange im Planungsverfahren waren insbesondere Belange der Grünordnung. Diesen wurde Rechnung getragen, indem die Bebauung auf die landschaftlich weniger sensiblen Bereiche begrenzt und ein ausreichender Abstand zur Hangkante gewahrt wurde.

Die durch die Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch eine Aufwertung der bestehenden Grünflächen entlang der Hangkante ausgeglichen. Die rechtliche Absicherung ist im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan erfolgt.

10.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Anregungen aus der Behördenbeteiligung wurden überwiegend in die Planung eingearbeitet. Soweit Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan nicht bestanden, wurden Regelungen im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan getroffen. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf die Erschließung, die unter dem Vorbehalt einer Sanierung eines Regenüberlaufs steht sowie in Hinblick auf den Schutz des nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Denkmals.

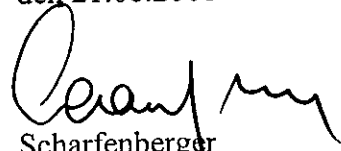
Die Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden ebenfalls berücksichtigt, in dem die Bebauung stärker von der vorhandenen Nachbarbebauung abgerückt wurde. Weiterhin wurden den Belangen des Schutzes des nördlich angrenzenden denkmalgeschützten Anwesens durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan angemessen Rechnung getragen.

10.3 Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Vorhabensalternativen im Sinne von Nutzungsalternativen sind aufgrund der umgebenden Wohnnutzung nicht gegeben. Standortalternativen wurden nicht geprüft, da der Bebauungsplan durch den Grundstückseigentümer initiiert wurde und somit keine Alternativstandorte zur Verfügung stehen.

Hinsichtlich der Erschließung des Planungsgebiets und der Anordnung der geplanten Gebäude wurden verschiedene Varianten geprüft. Entscheidungsgründe für die Auswahl der gewählten Variante waren insbesondere die geringen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung sowie die Wahrung eines ausreichenden Abstands zur Hangkante.

Römerberg,
den 21.06.2006


Scharfenberger
(Bürgermeister)

