

PLANUNGSBÜRO

PISKE

PAUL • STADT • LANDSCHAFT • UMWELT
STADTPLANER • ARCHITEKTEN • INGENIEURE

..... 1 Ausfertigung

GEMEINDE RÖMERBERG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIET EINZELHANDEL AN DER K25“, ORTSTEIL BERGHAUSEN

BEGRÜNDUNG

SEPTEMBER 2011

INHALT

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass	4
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
3. Übergeordnete Planungen	6
3.1 Landesentwicklungsprogramm IV	6
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004	7
3.3 Flächennutzungsplan	7
3.4 Landesplanerische Stellungnahme	8
3.5 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Römerberg	10
4. Bisheriges Baurecht	10
5. Schutzgebiete	11
6. Beschreibung des Vorhabens	11
7. Umsetzung der Planung im Bebauungsplan	12
7.1 Art der baulichen Nutzung	12
7.2 Maß der baulichen Nutzung	12
7.3 Überbaubare Grundstücksflächen	13
7.4 Verkehrserschließung und -aufkommen	13
7.4.1 Anbindung an das Straßennetz	13
7.4.2 Verkehrsaufkommen	13
7.4.3 Stellplätze	14
7.5 Immissionsschutz	14
7.6 Eingriffe in Natur und Landschaft	16
7.7 Ver- und Entsorgung	17
8. Umweltbericht	19
8.1 Beschreibung des Vorhabens	19
8.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	20
8.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	24

8.4	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	26
8.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	27
8.6	Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	28
8.7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
8.8	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	31
8.9	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	31
8.10	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	31
8.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	31
9.	Zusammenfassende Erklärung	33
9.1	Zielsetzung der Planung	33
9.2	Berücksichtigung der Umweltbelange	33
9.3	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	33
9.4	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	34

1. **Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass**

Zur Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels und zur Sicherung der Grundversorgung hat die Gemeinde Römerberg ein Einzelhandelskonzept erstellt und dieses in der Gemeinderatssitzung am 02.03.2010 beschlossen.

Für den Ortsteil Berghausen ergibt sich gemäß Einzelhandelskonzept nach Schließung des letzten innerörtlichen Lebensmittelmarktes ein Versorgungsdefizit. Im Einzelhandelskonzept wurden alternative Standorte für die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes, der die bestehende Versorgungslücke schließen kann, untersucht. Dabei ergab sich ein geeigneter Standort am südlichen Ortsrand von Berghausen

Zwischenzeitlich ist ein Projektentwickler an die Gemeinde herangetreten, der auf diesem Standort einen Lebensmittelmarkt realisieren möchte. Die betreffenden Flurstücke befinden sich allerdings planungsrechtlich im Außenbereich. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aufgrund der spezifischen Anforderungen und Auswirkungen des konkret geplanten Vorhabens der Errichtung eines Lebensmittelmarktes wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt.

2. **Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Die Gemeinde Römerberg liegt an der B9 im Rhein-Pfalz-Kreis zwischen der Stadt Speyer und der Gemeinde Lingenfeld. Die Gemeinde besteht aus 3 Ortsteilen: Berghausen, Heiligenstein und Mechtersheim. Die Ortsteile Berghausen und Heiligenstein bilden einen gemeinsamen Siedlungskörper, während sich Mechtersheim in einer Entfernung von ca. 2 km weiter südlich befindet. Die Gemeinde besitzt durch ihre Lage an der B9 und zu Bahnhöfen mit S-Bahn Anschluss eine sehr gute überörtliche verkehrliche Erschließung.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gliedert sich in zwei Teilbereiche. Teilbereich 1 (Vorhabensbereich) des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 1665, 1666, 1667, 1669, 1670 und 1671 sowie durch eine Linie vom südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 1671 lotrecht auf die östliche Grenze des Flurstücks der Berghäuser Straße
- im Osten: durch den östlichen Flurstücksrand der Berghäuser Straße (K 25), Flurstück 260/7
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 251/1

- im Westen: durch eine Linie in einem Abstand von 40 m zur östlichen Grenze der Flurstücke 235/73 und 1830

Der Geltungsbereich des Teilbereiches 2 (Ausgleichsfläche) wird begrenzt

im Norden: durch den Wirtschaftsweg, Flurstück 433/3

im Süden: durch eine Linie ca. 120 m (östliche Seite) bzw. 129 m (westliche Seite) südlich der nördlichen Grenze des Flurstücks 408/2

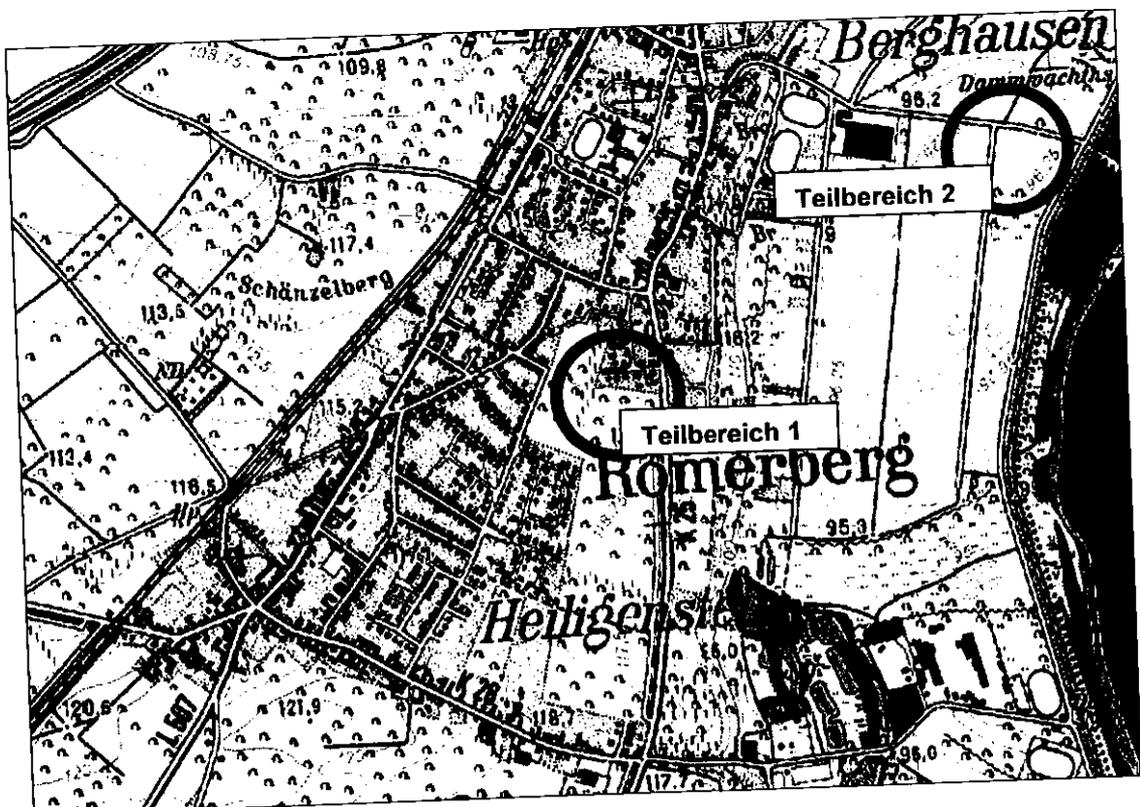
im Westen: durch die östlichen Grenze des Flurstücks 418

im Osten: durch eine Linie, die 88,09 m östlich der westlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Teilbereich 1: 247/3 (teilweise), 248/1 (teilweise), 249/1 (teilweise), 250/3 (teilweise), 250/5 (teilweise), 251/3 (teilweise) und 260/7 (teilweise).

Teilbereich 2: 408/2 (teilweise)



Lage im Raum

Die genaue Abgrenzung der Geltungsbereiche ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Im Landesentwicklungsprogramm IV werden nur die Mittel- und Oberzentren fixiert. Daher sind Aussagen zur Gemeindefunktion von Römerberg im LEP IV nicht enthalten.

Zum großflächigen Einzelhandel sagt das LEP IV aus, dass dieser einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte leistet. Zur Sicherung und Deckung der Grundversorgung kann hier durch den großflächigen Einzelhandel im Nahbereich eine Versorgung mit Waren und dazugehörigen Dienstleistungen wahrgenommen werden.

Bezüglich der Standorte sagt das LEP IV aus, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Orten angesiedelt werden sollen (Konzentrationsgebot), wobei Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen.

In der Regel sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (städtebauliches Integrationsgebot).

Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche ist sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten (Sondergebiete großflächiger Einzelhandel gemäß BauNVO) sicherzustellen und in kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zu begründen.

Grundsätzlich sind für die Ansiedlung und den Ausbau des großflächigen Einzelhandels dort Grenzen zu ziehen, wo die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes selbst und/oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt würden.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004

Teilfortschreibung 2006 – Plankapitel 4.2.2 Dienstleistungen / Handel

Nach dem RROP Rheinpfalz ist die wohnungsnahе Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit entsprechenden Dienstleistungen in allen Teilräumen der Region sicherzustellen. Die Einzelhandelsstandorte sollen innerörtlich zentral bzw. günstig zu den Wohngebieten gelegen und gut für Fußgänger und Fahrradfahrer erreichbar sein. Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz aus dem Jahr 2004 ist Römerberg als Grundzentrum dargestellt.

Die 1. Teilfortschreibung des RROP legt fest, dass Einzelhandelsgroßprojekte (Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher) nur im Oberzentrum Ludwigshafen und in den Mittelzentren zulässig sind (Konzentrationsgebot). Im Einzelfall sind Einzelhandelsgroßprojekte bis max. 2.000 m² Geschossfläche auch in Grundzentren zulässig, wenn sie für die wohnungsnahе Grundversorgung der Gemeinde erforderlich sind. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sind in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot). Die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten darf nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Einkaufsbereichs der Standortgemeinde, benachbarter zentraler Orte sowie der wohnungsnahen Grundversorgung führen (Beeinträchtigungsverbot).

3.3 Flächennutzungsplan

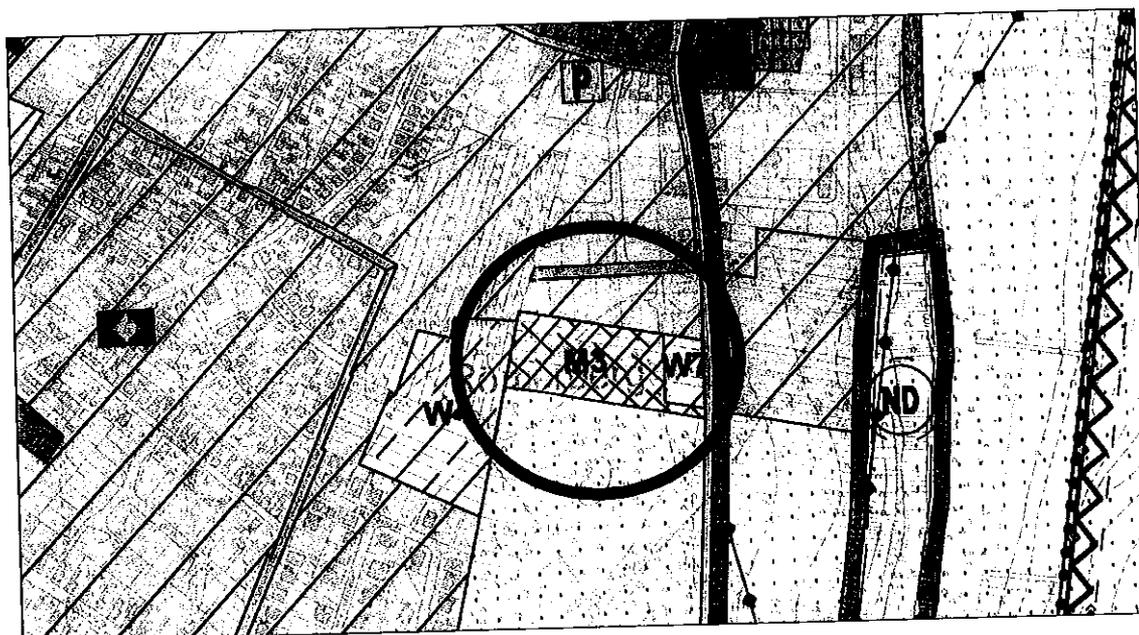
Der im Einzelhandelskonzept vorgesehene Standort am südlichen Ortsrand von Berghausen ist im Flächennutzungsplan II der Gemeinde Römerberg aus dem Jahr 2003 als gemischte Baufläche (M3) sowie als Wohnbaufläche (W7) dargestellt.

Die gemischte Baufläche (M3) wurde gemäß dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan II für die langfristige Sicherung eines Supermarktes ausgewiesen. Diese Mischbaufläche stimme mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung überein, solange die Einzelhandelsmärkte nur der Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung im Nahbereich der Gemeinde Römerberg mit ihren Ortsteilen dienen und mit der gesamten Verkaufsfläche von höchstens 850 qm nicht dem Kongruenzgebot entgegenstehen.

Die Wohnbaufläche (W7), südlich der Martin-Greif-Straße (entlang der Berghäuser Straße in einer Bauplatztiefe bis in Höhe der östlich angrenzenden Bebauung „Oberer Berg“) dient dem Lückenschluss bis zur Berghäuser Straße (K

25), da davon ausgegangen wurde, dass die Fläche für den Einzelhandel nicht den gesamten Bereich südlich der Martin-Greif-Straße beanspruchen wird.

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Inhalt dieser Änderung ist neben einer Einbindung des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes in den Flächennutzungsplan eine Darstellung der geplanten Bauflächen als Sonderbaufläche „Nahversorgung - Einzelhandel“ und als Wohnbaufläche.



Darstellung im Flächennutzungsplan II in der bislang gültigen Fassung

3.4 Landesplanerische Stellungnahme

Die Gemeinde Römerberg hat mit Schreiben vom 23.03.2011 bei der KV als zuständiger Landesplanungsbehörde die Abgabe einer Landesplanerischen Stellungnahme zur Änderung 2 des Flächennutzungsplanes II gebeten.

Gemäß Landesplanerische Stellungnahme vom 21.04.2011 sind folgende Erfordernisse der Raumordnung zu beachten:

Räumliche Restriktionen

Die Änderungsfläche ist im ROP als Siedlungsfläche Wohnen (Planung) dargestellt. Sie wird insofern von keinem der aufgelisteten Vorranggebiete (Ziele der Raumordnung) überlagert. Da bereits der Wohnflächenbedarf aufgrund der gegenwärtigen Darstellung FNP II abgestimmt ist, ergeben sich hierzu keine

weiteren Ausführungen.

Plankapitel 3.2.3 des LEP und 4.2.2 des ROP (1. Teilfortschreibung 2006)

Im vorgesehenen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel – Grundversorgung“ soll ein Lebensmitteleinzelhandelsmarkt (Verkaufsfläche max. 900 m²) und eine Bäckereifiliale (Verkaufsfläche max. 30 m²) verwirklicht werden; als planungsrechtliche Grundlage wird dazu im Parallelverfahren der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel an der K 25“ aufgestellt und damit den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung entsprochen.

Aufgrund der zulässigen Verkaufsfläche von mehr als 800 m² fällt der vorgesehene Lebensmittelmarkt unter den großflächigen Einzelhandel, weshalb die Ziele und Grundsätze des Plankapitels 3.2.3 des LEP und des Plankapitels 4.2.2 des ROP (1. Teilfortschreibung 2006) in der Bauleitplanung zur Anwendung kommen.

In der Konkretisierung der genannten Plankapitel hat die Gemeinde Römerberg mit Gemeinderatsbeschluss vom 02.03.2010 zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit innenstadtrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes in Abstimmung mit dem VRRN sowie unter Beteiligung der Unteren und Oberen Landesplanungsbehörde festgelegt. Dessen wesentliche Inhalte sind in den Ausführungen der Begründung zur Änderungsplanung II unter Ziffer 4 sowie in der anliegenden Begründung zum FNP II „Teilkapitel Einzelhandel“ zu finden. Nach dem Einzelhandelskonzept wird der Einzelhandelsstandort, der Gegenstand dieser Planung ist, als „Zentraler Versorgungsbereich – Funktion Lebensmittel-Einzelhandel“ definiert. Der geplante Lebensmittelmarkt einschließlich Bäckereifiliale fügt sich auch hinsichtlich seiner Größe in die Vorgaben des Konzeptes ein und führt nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der drei Ortsteile bzw. der vorhandenen wohnungsnahen Grundversorgung. Es ergeben sich darüber hinaus keine Anhaltspunkte, dass eine Fernwirkung auf benachbarte zentrale Orte zu erwarten ist. Die IHK und die Nachbargemeinden haben im oben erwähnten Beteiligungsverfahren keinerlei Bedenken zu der gegenwärtigen Bauleitplanung geäußert.

Somit wurde von der Kreisverwaltung abschließend festgestellt, dass die geplante Änderung 2 des Flächennutzungsplanes II der Gemeinde Römerberg mit den Erfordernissen der Raumordnung (§ 3 ROG) vereinbar ist (auf § 20 LPlG § 1 Abs. 4 BauGB). Die Zustimmung der SGD Süd als Obere Landesplanungsbehörde gemäß Anordnung vom 29.03.1974 wurde erteilt. Der Verband Region Rhein-Neckar hat das Benehmen hergestellt.

3.5 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Römerberg

Zur Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels und zur Sicherung der Grundversorgung hat die Gemeinde ein Einzelhandelskonzept erstellt (Planungsbüro PISKE, Januar 2010) und am 02.03.2010 im Gemeinderat beschlossen.

Auf Grundlage der übergeordneten Zielsetzungen der Raumordnung und der Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung wurden im Einzelhandelskonzept die Versorgungsaufgaben der einzelnen Ortsteile unter Beachtung der Einwohnerzahlen definiert. Für den Ortsteil Berghausen ergibt sich die Funktion einer umfassenden Grundversorgung der eigenen Bevölkerung mit einer wohnungsnahen Versorgung, wobei für die Ortsteile Heiligenstein und Berghausen durchaus auch in Teilbereichen eine gemeinsame Lösung der Versorgungsaufgabe denkbar ist.

Der bestehende Einzelhandel im Ortsteil Berghausen wird dieser Versorgungsaufgabe jedoch nicht gerecht, da der Ortsteil Berghausen seit der Schließung des Penny-Marktes im Marxenweidenweg keine in Hinblick auf seine Einwohnerzahl ausreichende Versorgung mit Lebensmitteln mehr besitzt. Zwar bestehen noch einzelne Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien) sowie ein Drogeriemarkt; diese Betriebe sind aber aufgrund ihrer eingeschränkten Sortimentsbreite nicht in der Lage, eine ausreichende Grundversorgung sicher zu stellen.

Das Einzelhandelskonzept schlägt daher zur Verbesserung der Versorgung des Ortsteils Berghausen Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes mit bis zu 1.600 m² Verkaufsfläche entweder am südlichen Ortsrand von Berghausen oder auf den Flächen zwischen der Bahnlinie und der Heiligensteiner Straße im Ortsteil Heiligenstein vor.

Eine Kombination eines Vollversorgermarktes und eines Discounters ist jeweils denkbar, wenn dies mit der Verlagerung eines der beiden in Heiligenstein bereits vorhandenen Märkte verbunden ist. Die Summe der Verkaufsfläche sollte 2.400 m² nicht überschreiten (Vollsortiment-Markt bis zu 1.600 m² Verkaufsfläche, Discounter ca. 800 m² Verkaufsfläche).

Die Planung fügt sich damit in die Zielvorgaben des Einzelhandelskonzeptes ein. Der Standort ist zudem im Einzelhandelskonzept als „Zentraler Versorgungsbereich – Funktion Lebensmitteleinzelhandel“ definiert.

4. Bisheriges Baurecht

Das Planungsgebiet ist bislang dem unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Damit sind nur Bauvorhaben zulässig, die einen Privilegierungstatbestand nach § 35 BauGB erfüllen. Die angestrebte Ansiedlung

eines Einzelhandelsbetriebes ist auf den Außenbereichsflächen nicht möglich.
Daher wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Für die nördlich angrenzenden Flächen besteht ein Bebauungsplan, der ein
„Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt.

5. Schutzgebiete

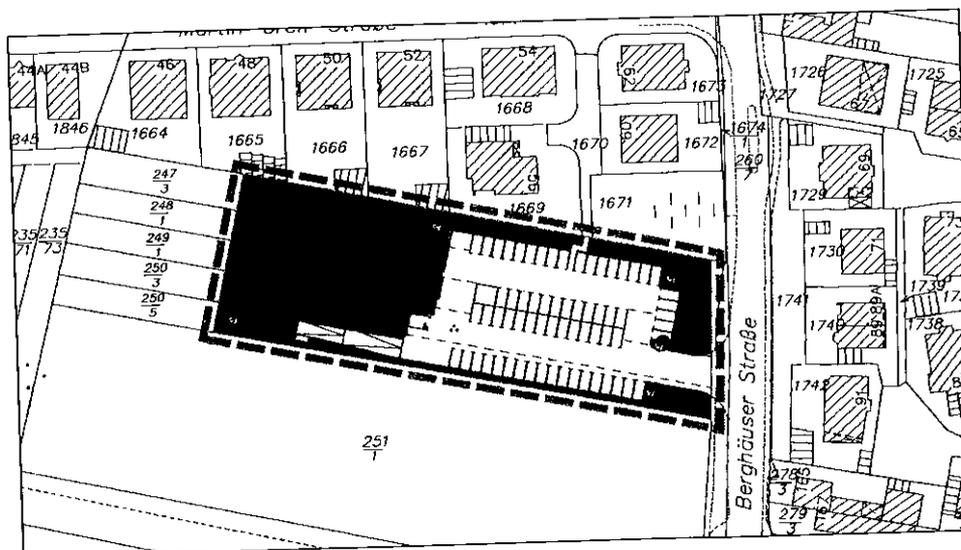
Im Bereich des Planungsgebietes bestehen weder naturschutzrechtliche noch
denkmalschutzrechtliche Schutzgebiete.

Das Planungsgebiet befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe zum
Landschaftsschutzgebiet „Pfälzische Rheinauen“, das sich im Bereich von
Berghausen vom östlichen Rand der Berghäuser Straße bis zum Rhein erstreckt.
Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist gemäß § 3 der zugehörigen
Rechtsverordnung insbesondere die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart der
Rheinauen.

6. Beschreibung des Vorhabens

Die Planung sieht auf den Flurstücken 247/3 (teilweise), 248/1 (teilweise), 249/1
(teilweise), 250/3 (teilweise) und 250/5 (teilweise) den Neubau eines
Einzelhandelsmarkts in Form eines Lebensmittelmarkts mit einer Verkaufsfläche
von bis zu 900 m² vor. Angegliedert werden soll ergänzend eine Bäckereifiliale,
die eine Verkaufsfläche von bis zu 30 m² annehmen kann.

Weiterhin ist die Errichtung von insgesamt 66 Stellplätzen geplant.



Planungskonzeption des Investors

7. Umsetzung der Planung im Bebauungsplan

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan erfolgt eine Festsetzung des Planungsgebietes als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung - Einzelhandel“ auf Grundlage der Zielvorgaben des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde sowie der konkreten Planungsabsicht des Investors.

Zugelassen wird ein der Grundversorgung dienendes Einzelhandelsgeschäft in Form eines Lebensmittelmarktes, der auch sonstige Waren der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente und Aktionsartikel anbieten kann, mit einer Verkaufsfläche von bis zu 900 m². Die als nahversorgungs- und zentrenrelevant anzusehenden Sortimente sind in dem am 02.03.2010 vom Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Römerberg definiert; hierauf wird verwiesen. Zugelassen werden weiterhin eine angegliederte Bäckereifiliale mit einer Verkaufsfläche von maximal 30 m² sowie die zugehörigen Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

Die genaue Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist zulässig, da in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die möglichen Festsetzungen nicht auf die Regelungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB beschränkt ist. Sonstige Nutzungen werden somit planungsrechtlich definitiv ausgeschlossen.

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

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung ist der für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO vorgesehene Maximalwert der Grundflächenzahl mit 0,8 ausgeschöpft. Dies ist angesichts der geplanten Nutzung erforderlich.

Die maximale Größe der Hochbauten wird jedoch durch die parallele Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossfläche von 1.600 m² begrenzt. Mit der maximal zulässigen Geschossfläche von 1.600 m² wird die Größenbeschränkung, die sich aus dem Landesentwicklungsprogramm IV für Einzelhandelsbetriebe in Grundzentren ergibt (2.000 m² Verkaufsfläche) deutlich unterschritten.

Um ein überdimensioniertes Bauwerk am südlichen Ortsrand zu verhindern, wird zudem eine maximal zulässige Gebäudehöhe sowie eine maximal eingeschossige Bauweise festgesetzt. Zur Minderung der Auswirkungen auf die nördlich

angrenzenden Wohngebäude wird dabei geregelt, dass der tiefere Punkt des geplanten Pultdaches im Norden liegen muss. Dies verhindert allerdings eine Nutzung der Dachflächen zur solaren Energieerzeugung.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf Grundlage der konkreten Planung des Vorhabenträgers um das geplante Gebäude herum abgegrenzt. Allerdings wird ein – geringer - Spielraum zur näheren Ausdifferenzierung des Gebäudes sowie für später denkbare geringfügige Anbauten offen gelassen. Der Mindestabstand von 15 m gemäß Landesstraßengesetz zwischen Straßenrand der Kreisstraße und dem geplanten Gebäude wird frei gehalten.

Da sich die möglichen Gebäudelänge und die Mindestabstände sich aus der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ergeben, besteht keine Erforderlichkeit für die Festsetzung einer Bauweise.

7.4 Verkehrserschließung und -aufkommen

7.4.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Verkehrserschließung des geplanten Einzelhandelsmarktes erfolgt unmittelbar von der K 25 aus. Um dort sichere Verkehrsverhältnisse sicher zu stellen, wird entsprechend der Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer die Ergänzung einer Aufstellfläche für Linksabbieger erforderlich.

7.4.2 Verkehrsaufkommen

Die Größenordnung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens kann gegenwärtig nur abgeschätzt werden. Einen Anhaltspunkt für die Ermittlung gibt der vorliegende schalltechnische Untersuchungsbericht des Ingenieurbüros für Bauphysik in Mannheim, der von 1,37 Fahrzeugbewegungen je m² Nettoverkaufsfläche und Stunde ausgeht. Bei einer Nettoverkaufsfläche von 830 m² für den Markt und 25 m² für die Bäckereifiliale sowie einer maximal angenommenen Betriebszeit von 06.00 bis 22.00 Uhr ergibt sich demnach ein tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 1.900 Fahrzeugbewegungen, d.h. ca. 950 zufahrende und 950 abfahrende Fahrzeuge.

Diese Verkehrsmenge kann vom bestehenden Straßennetz ohne weiteres aufgenommen werden, zumal dieses Verkehrsaufkommen – bezogen auf das gesamte Verkehrsnetz in Römerberg – nicht als zusätzliches Verkehrsaufkommen zu verstehen ist. Vielmehr kommt es durch die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu räumlichen Verlagerungen bereits bislang bestehender Verkehrsbeziehungen und damit zu punktuellen Mehrbelastungen (im Umfeld des

geplanten Marktes) sowie zu Entlastungen im übrigen Verkehrsnetz. Insbesondere ist davon auszugehen, dass durch die Stärkung der Einzelhandelsversorgung im Ortsteil Berghausen bislang bestehende Einkaufsfahrten von Berghausen nach Heiligenstein bzw. Richtung Speyer künftig entweder ganz entfallen können (da der Markt besser fußläufig bzw. per Fahrrad erreichbar ist) bzw. zumindest in ihrer Fahrtlänge verkürzt werden können.

7.4.3 Stellplätze

Vor dem geplanten Markt sollen 66 Stellplätze angeordnet werden.

Gemäß der Verwaltungsvorschrift „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ vom 24. Juli 2000 ergibt sich bei einem Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz/15 m² und einer Verkaufsfläche von 930 m² (900 m² Lebensmittelmarkt + 30 m² Bäckereiverkauf) ein rechnerischer Bedarf von 62 Stellplätzen. Die Gemeinde hält den rechnerischen Wert für sehr gering. Um ein Parken von Kunden im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden, wird es seitens der Gemeinde für erforderlich erachtet, dass die unter Beachtung naturschutzfachlicher und entwässerungstechnischer Belange maximal erreichbare Stellplatzzahl auch ausgeschöpft wird. Daher wird die tatsächlich geplante Zahl von 66 Stellplätzen als Zahl notwendiger Stellplätze festgesetzt.

Die Stellplatzanlage weist zur südlichen Grenze nur einen Abstand von 1,50 m auf. Im Bereich der Anlieferung ergibt sich nur ein Abstand von ca. 1,30 m. Damit können nachbarliche Belange tangiert sein. Um diesen Abstand zu sichern, wird entsprechend der konkreten Planung eine Fläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten festgesetzt.

7.5 Immissionsschutz

Im Norden des Sondergebiets besteht eine als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Wohnbebauung mit freistehenden Einzelhäusern. Gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie der TA Lärm ist im Rahmen der Planung sicher zu stellen, dass die schalltechnischen Orientierungs- bzw. Richtwerte von 55 dB(A) am Tag bzw. 40 dB(A) bei Nacht nicht überschritten werden.

Zur Prüfung dieser Schallschutzanforderungen hat der Vorhabenträger des geplanten Einzelhandelsmarktes einen schalltechnischen Untersuchungsbericht durch das Ingenieurbüro für Bauphysik aus Mannheim erstellen lassen.

Dem Schallgutachten wurden folgende Randbedingungen zugrunde gelegt:

- allgemeine Betriebszeit des Verbrauchermarkts an Werktagen von 6 bis 22 Uhr

- Verkaufsfläche des Marktes 900 m² zuzüglich eines Backshop mit 30 m² Verkaufsfläche. Aus der Gesamtverkaufsfläche des Marktes leitet sich eine – schalltechnisch maßgebende – Nettoverkaufsfläche von 830 m² ab.
- Verkehrsaufkommen von ca. 1.900 Kfz-Bewegungen/Tag
- Anlieferung durch 4 LKW-Anlieferungen im Tagzeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr pro Tag (erwartet werden in der Regel 2, maximal 3 LKW-Anlieferungen pro Tag), davon zwei Lkw mit Kühlaggregaten.
- Nur eine der Anlieferung erfolgt durch einen LKW ohne Kühlaggregat in der Ruhezeit von 6.00 Uhr bis 7.00 Uhr oder von 20.00 bis 22.00 Uhr.
- Verwendung von Asphalt als Belag der Fahrwege.
- Abschirmung der Parkierungsgeräusche mit einer Schallschutzwand. Die Wand muss nach DIN 9613-2 dicht gefügt aus einem Material mit einem Flächengewicht von mehr als 10 kg/m² erstellt werden. Die Schallschutzwand wird anschließend an das Eingangsgebäude um die 9 Stellplätze im Norden bis an den Fußweg in einer Höhe von 2 m bezogen auf das Parkplatzniveau geführt. Östlich ab dem Fußweg wird die Wand nördlich entlang der 10 Stellplätze in einer Höhe von 2,5 m bezogen auf das Parkplatzniveau geführt. Die Schallschutzwand schließt mit den 8 Stellplätzen im Osten ab.

Ergebnis des Schallgutachtens ist, dass die maßgebenden schalltechnischen Richtwerte für allgemeine Wohngebiete der TA Lärm sowie der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) bei Nacht bei den dargestellten Randbedingungen eingehalten werden können.

Zum Schutz der nördlich angrenzenden Grundstücke wird ein Mindestabstand zwischen der Lärmschutzwand und der nördlichen Grundstücksgrenze von 3 m vorgegeben. Nur im Bereich der Anbindung des von Norden an das Planungsgebiet heranreichenden Fuß- und Radweges muss aufgrund der erforderlichen Überlappung der Lärmschutzwände auf einer Länge von ca. 3 m ein geringerer Abstand zugelassen werden.

Ebenfalls dem Immissionsschutz – hier dem Schutz vor Lichtemissionen – dient die Festsetzung, dass Beleuchtungsanlagen im Bereich der festgesetzten Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten eine maximale Leuchtpunkthöhe von 4,50 über der Höhe der Stellplatzanlage nicht überschreiten dürfen und dass eine Blendwirkung gegenüber den angrenzenden Wohnbaugrundstücken auszuschließen ist. Die Standard-Lösung mit bis zu 8 m hohen Beleuchtungsmasten würde zu nicht hinnehmbaren potenziellen Beeinträchtigungen der nördlich angrenzenden Baugrundstücke führen. Zudem

ergeben sich durch höhere Beleuchtungsanlagen weiterreichende Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

7.6 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß §11 Abs. 3 BNatSchG sind die in den Landschaftsplänen für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen und können als Darstellungen oder Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 des Baugesetzbuches in die Bauleitpläne aufgenommen werden.

Aus Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtlicher Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Nutzung ist für den Bebauungsplan darzustellen, welche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und wie diese soweit als möglich vermieden oder durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden können.

Das Planungsgebiet stellt sich derzeit als landwirtschaftlich sowie obstbaulich genutzte Fläche mit einem Bestand an unterschiedlich alten Obstbäumen sowie Rebzeilen dar. Die Fläche bietet damit für Arten der Kulturlandschaft einen Lebensraum.

Durch die geplante Marktansiedlung gehen die bestehenden Lebensräume für Flora und Fauna verloren. Weiterhin kommt es zu einer Versiegelung von bis zu 3.900 m². Für den Verlust der Lebensräume und für die zusätzliche Versiegelung sowie die damit einhergehenden Beeinträchtigungen der Landschaftspotenziale ist ein Ausgleich zu erbringen.

Entsprechend der in Kapitel 8.6 dargestellten Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 4.890 m².

Die Umsetzung der Ausgleichsverpflichtungen ist im Bereich der gemeindlichen Ökokonto-Flächen auf dem in der Rheinniederung gelegenen Flurstück Plan-Nr. 408/2, Gewanne Obere Dammäcker, Ortsteil Berghausen, vorgesehen. Das Flurstück 408/2 grenzt unmittelbar westlich an den Rheinhauptdeich an und wurde bereits – mit anderen Teilflächen - für verschiedene Bebauungsplanverfahren als landespflegerische Ausgleichsfläche herangezogen. Die Fläche stellt sich derzeit als intensiv genutzte Ackerfläche dar.

Mit Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe in das Boden-, das Wasser-, das Klima- sowie in das Arten- und Biotoppotenzial ausgeglichen werden. Nicht ausgeglichen werden die Eingriffe in das Landschaftsbild. Im Interesse einer Verbesserung der örtlichen Nahversorgung des Ortsteils Berghausen können die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft hingenommen werden.

Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt durch eine Festsetzung als Geltungsbereich Teil 2 im Bebauungsplan sowie im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

7.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der geplanten Bauflächen kann grundsätzlich über die in Römerberg bestehenden Netze sichergestellt werden.

Die Schmutzwasserentsorgung kann über die bestehende Kanalisation erfolgen.

Gemäß der Entwässerungsplanung der Gemeinde Römerberg ist jedoch das bestehende Kanalisationsnetz in Römerberg nicht in der Lage, das anfallende Niederschlagswasser ohne weiteres aufzunehmen. Folgende Varianten der Niederschlagswasserableitung waren denkbar:

- Stark gedrosselte Einleitung in das bestehende Kanalisationsnetz mit Nachweis entsprechender Rückhaltevolumina innerhalb des Planungsgebietes
- Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone.
- Ableitung des Niederschlagswassers entlang des südlichen Ortsrandes in das Tiefgestade mit Schaffung von Rückhaltevolumen und Überlauf in das dort bestehende Grabensystem.

Die drei Varianten wurden vom Ingenieurbüro PROJECT CONSULT aus Bad Dürkheim in einem Gutachten geprüft (Project Consult, Februar 2011). Dabei wurden folgende Ergebnisse erzielt:

- Die zunächst angestrebte Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone kann nicht realisiert werden, da gemäß den durchgeführten Bodenuntersuchungen bis in Tiefen von bis zu über 16 m nur bedingte und eingeschränkte Möglichkeiten zur Einrichtung einer ausreichenden Versickerungsanlage bestehen. So folgen in der Regel auf eine ca. 0,4 m starke Oberbodenschicht mit hohen Schluffanteilen generell tonige Bodenschichten mit hohen Schluffanteilen und dichter fester Lagerung, die schwer zu bohren waren. Die durchgeführten Versickerungsversuche ergaben in der Bewertung des Bodengutachters eine anzunehmende Versickerungsleistung von maximal $3,8 \cdot 10^{-6}$ m/s. Diese Versickerungsleistung liegt im Grenzbereich der nach ATV A138 als noch möglich bewertete Leistungsgrenze. Generell ist bei diesen Versickerungswerten jedoch bereit seine starke Einschränkung zu berücksichtigen.
- Eine Ableitung des Niederschlagswassers entlang des südlichen Ortsrandes in das Tiefgestade ist wegen der dazwischen liegenden Bebauung auf

wirtschaftlich vertretbarem Weg nicht möglich. Zudem ist die Wasserführung des Dohlgrabens bei intensiveren Niederschlagsereignissen und hohen Grundwasserständen im Tiefgestade im Hinblick auf die untenliegenden Stadtbereiche von Speyer bereits als kritisch einzuordnen, so dass gemäß dem Entwässerungsgutachten eine zusätzliche Belastung durch weitere gezielte Einleitungen nicht erfolgen sollte.

Es verbleibt daher nur die Möglichkeit einer Rückhaltung in Kombination mit einer gedrosselten Einleitung in die Kanalisation. Das vom Ingenieurbüro PROJECT CONSULT aus Bad Dürkheim erstellte Konzept zur Niederschlagswasserbehandlung sieht daher folgende Maßnahmen vor:

- Lediglich das auf der Anlieferrampe anfallende Niederschlagswasser wird direkt in den Mischwasserkanal entsorgt, um das Muldensystem von Verschmutzungen dieser Fläche freizuhalten.
- Einrichtung eines Systems miteinander verbundener Versickerungs- und Rückhalteanlagen, die zur Aufnahme eines 5-jährlichen Regenereignisses dimensioniert werden. Die Restentleerung dieser Mulden erfolgt über Versickerung.
- Notüberlauf des Muldensystems in den Kanals erst bei Überschreiten eines 5-jährlichen Regenereignisses.
- Einleitung in den Kanal erfolgt erst, wenn die übergebende Mulde auf mindestens 15 cm eingestaut ist.
- Drosselung des Zuflusses zum Kanalnetz auf maximal 25l/s.

Durch diese Maßnahmen kann eine ausreichende Drosselung des auf der Fläche anfallenden Regenwassers sichergestellt werden. Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanalisationsnetzes in Römerberg wird nicht überschritten.

8. Umweltbericht

8.1 Beschreibung des Vorhabens

Für den Ortsteil Berghausen ergibt sich gemäß Einzelhandelskonzept nach Schließung des letzten innerörtlichen Lebensmittelmarktes ein Versorgungsdefizit. Im Einzelhandelskonzept wurden alternative Standorte für die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes, der die bestehende Versorgungslücke schließen kann, untersucht. Dabei ergab sich ein geeigneter Standort am südlichen Ortsrand von Berghausen. Die betreffenden Flurstücke befinden sich allerdings planungsrechtlich im Außenbereich. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Vorhaben umfasst auf einem insgesamt ca. 4.990 m² großen Grundstück den Neubau eines Einzelhandelsmarkts in Form eines Lebensmittelmarkts mit einer Verkaufsfläche von bis zu 900 m² vor. Angegliedert werden soll ergänzend eine Bäckereifiliale, die eine Verkaufsfläche von bis zu 30 m² annehmen kann. Weiterhin ist die Errichtung von insgesamt 66 Stellplätzen geplant. Teil des Vorhabens ist auch die Ergänzung eines Linksabbiegestreifens auf der K 25.

Gegenüber der heutigen Bestandssituation ergeben sich folgende Änderungen der Flächennutzungen:

Zusammenfassende Flächenbilanzierung					
Biotoptypen	Bestand	Summe	Planung	Summe	Differenz
Vollständig versiegelte Flächen					
• Öff. Verkehrsflächen	990 m ²		1.150 m ²		
• Bebauung	--		1.800 m ²		
• Private Verkehrsflächen	--		1.940 m ²		
		990 m²		4.890 m²	+ 3.900 m²
Grünflächen					
• Ackerland	3.010 m ²		--		
• Bankette	290 m ²		120 m ²		
• Grabeland mit Obstgehölzen	1.970 m ²		--		
• Ziergrün	--		1.250 m ²		
		5.270 m²		1.370 m²	- 3.900 m²
Gesamt		6.260 m²		6.260 m²	

8.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Landespflege

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert.

Hierzu benennt § 1 BNatSchG:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

1. die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,
3. Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,

4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,
5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
6. der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere

1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,
2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.

Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

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.

Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Artenschutzrecht

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in der FFH-Richtlinie und in der Vogelschutzrichtlinie verankert. Im Bundesnaturschutzgesetz sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen in den §§ 44 ff verankert.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

- 1. wild lebenden Tieren der **besonders geschützten** Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der **besonders geschützten** Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören*

(Zugriffsverbote)."

Durch § 44 Absatz 5 wird für Eingriffsvorhaben eine im Vollzug praktikable Lösung bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 erzielt:

„Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten,

europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Entsprechend § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie.

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 Umsetzbarkeit der wasserrechtlichen Zielsetzungen wurde im konkreten Bebauungsplanverfahren vor dem Hintergrund der örtlich anstehenden Bodenverhältnisse überprüft.

Immissionsschutz

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und 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.

Biotopverbundplanung für das Gemeindegebiet Römerberg

Die Biotopverbundplanung für Römerberg (eco net, 1996) formuliert als Leitbild für die Niederterrasse eine von Gebüsch, Hecken, Feldgehölzen, Obstbaumreihen und Streuobstwiesen durchsetzte Kulturlandschaft, in der die landwirtschaftlichen Nutzflächen weitestgehend bewirtschaftet werden.

Als verbindende Elemente zwischen Niederterrasse und Niederung sieht die Biotopverbundplanung Heckenzüge vor. Feldgehölzinseln, Obstbaumreihen, sowie Ackerrandstreifen und krautige Säume sollen Lebensräume und Trittsteine für mobilere Arten der Fauna bilden.

8.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Landschaftsstruktur

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Ortsrandbereich des Ortsteiles Berghausen unmittelbar angrenzend an die westliche Grenze der Berghäuser Straße.

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 und gegenüber dem Tiefgestade durch eine prägnant ausgebildete Hangkante abgegrenzt 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.

Entsprechend den Ergebnissen von Bodenuntersuchungen im Umfeld ist davon auszugehen, dass unter der Mutterbodendecke zunächst sandige Schluffe und anschließend Schluff-Tongemische anstehen, die bis in Tiefenlagen von mindestens 16 m reichen. Die Durchlässigkeit dieser Schichten ist nur schwach durchlässig und für eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet.

Gewässerhaushalt

Oberflächengewässer sind im Umfeld des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Der mittlere Grundwasserstand liegt 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“. Der Grundcharakter ist ein kontinentales Beckenklima, welches sich durch sommerliche Wärme und winterliche Milde auszeichnet. Die im deutschlandweiten Vergleich hohe mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9 °C. Das Temperaturmittel im Juni liegt bei 18 °C bis 19 °C, im Januar sind mittlere Temperaturen zwischen 0,5 °C und 1 °C zu erwarten. Mit einer mittleren Summe an Niederschlägen von 500 bis 550mm im Jahr zählt das Gebiet zu einem der trockensten Deutschlands.

Durch die ausgeprägte Leelage zum Pfälzer Wald und die morphologische Struktur des Rheingrabens ergibt sich eine Ablenkung und Abbremsung der vorherrschenden Großwinde. Es kommt in 40% des Jahres zu windschwachen und austauscharmen Wetterlagen mit klimatischen Belastungszuständen. Im Sommer führt eine starke Erwärmung zu Schwüle und Überhitzungssituationen. Im Winter kommt es häufig zu einer für das Klimageschehen im Rheintal typischen winterlichen Temperaturumkehr (Inversionswetterlage). Von besonderer Bedeutung sind daher kleinräumige Regional- und Flurwindssysteme sowie Kaltluftabflüsse, die einen klimatisch lufthygienischen bedeutsamen Austausch zwischen Freiraum und Siedlung darstellen.

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

Vegetation und Fauna

Das Planungsgebiet ist Teil einer überwiegend landwirtschaftlich genutzten Gewanne zwischen der Ortslage von Römerberg und der Gestadekante. Die intensiv ackerbaulich genutzten Flächen sind durchsetzt von einzelnen Geländestreifen mit unterschiedlich alten Obstbaumbeständen, Rebzeilen, einzelnen Wiesenflächen sowie Grabelandflächen. Insgesamt stellt sich der Bereich als eine angemessen strukturreich gegliederte Kulturlandschaft dar.

Im Planungsgebiet selbst sind folgende Biotoptypen vorhanden:

- Landwirtschaftliche Nutzflächen in Form von Ackerflächen
- Obstbaumbestände unterschiedlichen Alters mit Wiesenunterwuchs und gleichzeitiger Grabelandnutzung
- Rebzeilen

Das Planungsgebiet bietet damit in Verbindung mit dem Umfeld einen Lebensraum für typische, auch anspruchsvollere Arten der Kulturlandschaft. Aus der Biotopverbundplanung der Gemeinde Römerberg (econet, 1996) ergeben sich jedoch keine Hinweise auf das Vorkommen seltener oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten.

Landschaftsbild/Erholungspotenzial

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

Das Plangebiet ist durch den Ortsrand von Berghausen und Heiligenstein und der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Die angrenzende Berghäuser Straße und die darüber hinausgehende Bebauung „Im Oberen Berg“ wirkt sich ebenfalls auf das Planungsgebiet aus.

Die im Osten über die Berghäuser Straße hinaus angrenzenden Freiflächen haben für die siedlungsnahen Erholung eine wichtige Funktion.

8.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Grundlage für den Umweltbericht ist ein Vergleich der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Realisierung und bei Nicht-Realisierung der Planung. Bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale ist von folgender Entwicklung auszugehen:

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 landwirtschaftlichen Nutzung bleibt bestehen.

Ermittlung, Beschreibung, Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Wasser	Der Eintrag von Pflanzenschutz und Düngemitteln aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung bleibt bestehen.
Luft	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Klima	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Landschaft	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Biologische Vielfalt	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

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

Innerhalb des Planungsgebietes wird eine weitgehend flächensparende Bebauung vorgesehen. Daher bleibt auf dem Baugrundstück keine relevante Möglichkeit zur Entwicklung von gegenüber dem Bestand höherwertigen Biotopstrukturen. Nur der Eingriff in das bestehende intensiv genutzte Ackerland kann durch die Anlage von Randeingrünungsflächen teilweise kompensiert werden. Weitergehende Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in das Arten- und Biotopotenzial sind im Bereich einer externen Ausgleichsfläche vorgesehen.

Die Umsetzung der auch nach Umsetzung der Maßnahmen im Planungsgebiet verbleibenden Ausgleichsverpflichtungen ist im Bereich der gemeindlichen Ökokonto-Flächen auf dem in der Rheinniederung gelegenen Flurstück Plan-Nr. 408/2, Gewanne Obere Dammäcker, Ortsteil Berghausen, vorgesehen. Das Flurstück 408/2 grenzt unmittelbar westlich an den Rheinhauptdeich an und wurde bereits – mit anderen Teilflächen - für verschiedene Bebauungsplanverfahren als landespflegerische Ausgleichsfläche herangezogen. Die Fläche stellt sich derzeit als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Vorgesehen ist die Anlage einer Streuobstwiese mit regionstypischen Obstbaumhochstämmen alter Sorten (je 150 m² ein Obstbaum). Als Unterwuchs ist eine extensive Wiesenfläche mit einem Mindestkräuteranteil von 20 % anzulegen

Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt als Festsetzung im Bebauungsplan.

Zum Schutz der nördlich an das Sondergebiet angrenzenden Wohnbebauung wird die Anlieferung auf der Südseite des geplanten Marktes angeordnet. Die

Fahrwege auf dem Grundstück werden aus Asphalt hergestellt. Weiterhin ist im Bereich der Stellplatzanlage eine Lärmschutzwand zu errichten. Gemäß dem Schallgutachten zum Bebauungsplan, erstellt durch das Ingenieurbüro für Bauphysik, Mannheim, muss diese Lärmschutzwand eine Höhe von 2 m westlich und 2,5 m östlich des geplanten Fuß- und Radweges aufweisen und muss nach DIN9613-2 dicht gefügt aus einem Material von mehr als 10 kg/m² erstellt werden.

Mit Durchführung der Schallschutzmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass die maßgebenden schalltechnischen Richt- bzw. Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der TA Lärm sowie der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) bei Nacht eingehalten werden können.

Ebenfalls dem Immissionsschutz – hier dem Schutz vor Lichtemissionen – dient die Festsetzung, dass Beleuchtungsanlagen im Bereich der festgesetzten Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten eine maximale Leuchtpunkthöhe von 4,50 über der Höhe der Stellplatzanlage nicht überschreiten dürfen und dass eine Blendwirkung gegenüber den angrenzenden Wohnbaugrundstücken auszuschließen ist.

8.6 Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Maßgebend für die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft ist insbesondere die Veränderung der Flächennutzungen zwischen Bestand und Planung (vgl. Kapitel 8.1).

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.

Landschaftsbild Erholungspotenzial	und	Minderungs- Ausgleichsansatz	bzw.	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Bebauung einer bisherigen Freifläche im Außenbereich		Maßnahme Pflanzung von mind. 5 Bäumen		Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die vorgesehenen Maßnahmen in geringem Umfang gemindert.

Bodenpotenzial	Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikt Irreversibel Störungen in Bodengefüge und -struktur durch Versiegelung von Flächen</p> <p>Konflikt Verlust natürlichen Oberbodens als Lebensraum und –grundlage (3.900 m²)</p>	<p>Maßnahme Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzflächen in Randgrünflächen, dadurch Minderung der Bodenbelastung durch Nährstoffe und Pflanzenschutzmittel (1.080 m²)</p> <p>Maßnahme Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzflächen in eine Streuobstwiese in der Rheinniederung, dadurch Minderung der Bodenbelastung durch Nährstoffe und Pflanzenschutzmittel (4.890 m²)</p>	<p>Die Beeinträchtigung des Bodenpotenzials wird durch die vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen.</p>

Wasserpotenzial	Minderungs- Ausgleichsansatz	bzw.	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikt Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Flächen (3.900 m²)</p>	<p>Maßnahme Soweit hydraulisch möglich: Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, im Übrigen gedrosselte Ableitung in die Kanalisation</p>		<p>Der Eingriff in den Wasserhaushalt kann durch eine Versickerung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers weitgehend ausgeglichen werden.</p>

Klimapotenzial	Minderungs- Ausgleichsansatz	bzw.	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Erhöhte Erwärmung durch Versiegelung von Flächen (3.900 m ²) Verlust von Gehölzbeständen (1.970 m ²)	Maßnahme Schaffung zusätzlichen Grünvolumens Pflanzung von 5 Bäumen (5 x ca. 30 m ² = 150 m ²). Maßnahme Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzflächen in eine Streuobst- wiese in der Rheinniederung (4.890 m ²)		Die Beeinträchtigung des Klimapotenzials wird durch die vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen.

Arten- und Biotoppotenzial	Minderungs- Ausgleichsansatz	bzw.	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche (3.010 m ²) Konflikt Verlust von Grabelandflächen mit Gehölzbeständen (1.970 m ² , Eingriffsfaktor 1,5, somit maßgebend 2.960 m ²)	Maßnahme Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzflächen in Randeingrünung (1.080 m ²) Maßnahme Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzflächen in eine Streuobst- wiese in der Rheinniederung (4.890 m ²)		Die Beeinträchtigung des Arten- und Biotop- potenzial wird durch die vorgesehenen Maß- nahmen ausgeglichen.

8.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nutzungsalternativen wurden nicht geprüft, da das Projekt der Verbesserung der Einzelhandelsinfrastruktur in der Gemeinde dient. Eine Untersuchung anderer Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet erübrigt sich damit.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Römerberg (Planungsbüro PISKE, Januar 2010) wurde eine umfassende Prüfung möglicher Standorte für zusätzliche Lebensmittelmärkte in Römerberg durchgeführt. Der Standort am südlichen Ortsrand von Berghausen hat sich dabei als geeignet herausgestellt. Bezüglich der sonstigen geprüften Standorte wird auf das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Römerberg verwiesen.

8.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze. Weitergehende technische Verfahren wurden aufgrund der Inhaltstiefe des Flächennutzungsplanes nicht benötigt.

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

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

8.10 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 insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet und der vorgesehenen Nutzung sind Auswirkungen, die nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren, nicht zu erwarten. Überwachungsmaßnahmen werden daher nicht für erforderlich gehalten.

8.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass der Bebauungsplanaufstellung ist, dass nach der Schließung eines Marktes im Kern des Ortsteils Berghausen für diesen Ortsteil Versorgungsdefizite bestehen, so dass eine wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht mehr ausreichend gewährleistet ist.

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Neuansiedlung eines Einzelhandelsmarktes an dem Standort am südlichen Ortseingang von Berghausen geschaffen werden.

Die Fläche wird momentan überwiegend landwirtschaftlich, zum Teil als Obstwiese bzw. Grabe- und Rebland genutzt.

Die Eingriffe, die sich bezogen auf den derzeitigen Zustand des Planungsgebietes ergeben, werden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Naturschutz- und Wasserrechts sowie des Baugesetzbuches ausgeglichen. Neben den Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes wird zum Ausgleich der Eingriffe in

Natur und Landschaft im Bereich der gemeindlichen Ökokonto-Flächen auf dem in der Rheinniederung gelegenen Flurstück Plan-Nr. 408/2, Gewanne Obere Dammäcker, Ortsteil Berghausen, die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen. Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Aufgrund des gegebenen Abstandes zu Wohnlagen in Berghausen ist mit städtebaulich relevanten Immissionsbelastungen zu rechnen. Eine erhöhte Verkehrsbelastung sowie die Anlieferung durch LKW verursachen eine erhebliche Lärmimmission. Durch geeignete Schallschutzmaßnahmen können aber die maßgebenden schalltechnischen Richtwerte der TA Lärm sowie der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden.

9. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die erläutert, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

9.1 Zielsetzung der Planung

Anlass der Bebauungsplanaufstellung ist, dass nach der Schließung eines Marktes im Kern des Ortsteils Berghausen für diesen Ortsteil Versorgungsdefizite bestehen, so dass eine wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht mehr ausreichend gewährleistet ist.

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Neuansiedlung eines Einzelhandelsmarktes auf einem Standort am südlichen Ortseingang von Berghausen geschaffen werden. Mit diesem Markt soll eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung im Ortsteil Berghausen verbessert bzw. gesichert werden.

9.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Planungsgebiet stellt sich derzeit als landwirtschaftlich sowie obstbaulich genutzte Fläche mit einem Bestand an unterschiedlich alten Obstbäumen sowie Rebzeilen dar. Die Fläche bietet damit für Arten der Kulturlandschaft einen Lebensraum.

Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden überwiegend auf einer extern in der Rheinniederung gelegenen Fläche, die als Streuobstwiese angelegt wird, ausgeglichen.

Zur Minderung der Schallimmissionen im Bereich der nördlich angrenzenden Wohnbebauung sind Schallschutzmaßnahmen wie insbesondere die Errichtung einer Lärmschutzwand vorgesehen.

9.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen und regulären Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Stellungnahmen insbesondere in Hinblick auf die Auswirkungen auf die nördlich angrenzende Nachbarbebauung sowie auf die grundsätzliche Erforderlichkeit einer Einzelhandelsansiedlung vorgebracht.

Die grundsätzliche Erforderlichkeit der Einzelhandelsansiedlung leitet sich aus den

Ergebnissen des am 02.03.2010 vom Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzepts ab. Bezüglich der Auswirkungen auf die Nachbarschaft ist eine Verschiebung des Marktes nach Süden nicht möglich gewesen, da dem Vorhabenträger die hierfür erforderliche Fläche nicht zur Verfügung steht.

Den Schallschutzbelangen ist durch entsprechende Festsetzungen und Regelungen im Durchführungsvertrag ausreichend Rechnung getragen. Die Belange der Niederschlagswasserableitung werden in einem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren abgearbeitet; nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarbebauung sind nicht zu befürchten. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens im näheren Umfeld des Planungsgebietes ist der Gemeinde bewusst; für die Gesamtgemeinde ist aber in der Summe mit einer Verringerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

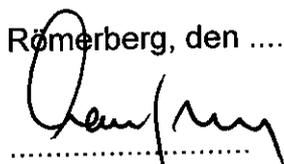
Im Rahmen der frühzeitigen und regulären Behördenbeteiligung wurde neben erschließungstechnischen Aspekten zur Ver- und Entsorgung sowie zur verkehrlichen Anbindung insbesondere die Auswirkungen auf Natur und Landschaft thematisiert. Die externe Ausgleichsfläche wurde daher im Rahmen des Verfahrens erweitert. Darüber hinaus ist der Gemeinde bewusst, dass aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit eine ausreichende landschaftliche Einbindung des geplanten Marktes nicht möglich ist.

9.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nutzungsalternativen wurden nicht geprüft, da das Projekt der Verbesserung der Einzelhandelsinfrastruktur in der Gemeinde dient. Eine Untersuchung anderer Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet erübrigt sich damit.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Römerberg (Planungsbüro PISKE, Januar 2010) wurde eine umfassende Prüfung möglicher Standorte für zusätzliche Lebensmittelmärkte in Römerberg durchgeführt. Der Standort am südlichen Ortsrand von Berghausen hat sich dabei als geeignet herausgestellt.

Römerberg, den - 4. Okt. 2011



(Scharfenberger)

Bürgermeister

