

Gemeinde Römerberg



Bebauungsplan „W4 Mittelgewanne“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**BACHTLER
BÖHME +
PARTNER**

**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPPLANUNG**

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 36158-0
TELEFAX (0631) 36158-24
E-MAIL buero@bbp-kl.de
WEB www.bbp-kl.de



Erstellt im Auftrag der
Gemeinde Römerberg
durch



**Stadtplanung
Landschaftsplanung**

Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler
Dipl.-Ing. Frank Böhme SRL
Dipl.-Ing. Heiner Jakobs SRL
Roland Kettering Stadtplaner

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 / 36158-0
Fax: 0631 / 36158-24
E-Mail: buero@bbp-kl.de
Internet: www.bbp-kl.de



Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

A Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für die Erweiterung der Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand der Gemeinde Römerberg im Ortsteil Berghausen. Die hierfür in Rede stehende Fläche befindet sich in der Gewanne „Mittelgewanne“.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

In der Gemeinde Römerberg besteht eine deutliche Nachfrage nach Bauland. Gleichzeitig gehen die momentan noch in geringem Umfang vorhanden, jedoch am Markt größtenteils nicht verfügbaren Flächenreserven in ausgewiesenen und erschlossenen Baugebieten zur Neige.

Zielsetzung der Planung ist es, auch zukünftig Flächen für den Wohnungsbau bereitstellen zu können, um die derzeitige Nachfrage nach Bauland in Römerberg zu befriedigen. Damit wird auch der im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz vorgesehene besonderen Funktion „Wohnen“ Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, die bestehende Attraktivität Römerbergs als Wohnstandort für eine angemessene, zukunftsfähige Entwicklung der Gemeinde zu nutzen. Ziel ist die Bereitstellung von 35 neuen Baugrundstücken.

B Aufstellungsbeschluss

Zur Erreichung der oben beschriebenen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Römerberg daher für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes zu schaffen. Der Rat der Gemeinde Römerberg hat aus diesem Grund gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „W4 Mittelgewanne“ beschlossen.

Mit der Erschließungsträgerschaft wurde die IRP, Immobiliengesellschaft Rheinland-Pfalz beauftragt. Diese wiederum beauftragte das Büro Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, mit der Erstellung des Bebauungsplans. Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des ebenfalls durch das Büro Bachtler Böhme + Partner zu bearbeitenden Fachbeitrages Naturschutz.

C Grundlagen

1 Planungsgrundlagen

Wesentliche Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Die Darstellung des Plangebiets im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Römerberg als geplante Wohnbaufläche,
- Die städtebauliche Entwicklungskonzeption des Büros Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, Stand August 2012,

- die für das geplante Baugebiet „W4 Mittelgewanne“ durchgeführte Bodenuntersuchung durch Sakosta CAU GmbH, September 2011,
- die Vorplanung zur „Entwässerungstechnischen Erschließung des Neubaugebiets „W4 Mittelgewanne“ erstellt durch PROJECT CONCULT Dr.-Ing. Burkhardt Döll, Bad Dürkheim, Stand August 2012.

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des Fachbeitrages Naturschutz, der begleitend zur Bauleitplanung erstellt wurde.

Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeindeverwaltung Römerberg, Am Rathaus 4, 67354 Römerberg eingesehen werden.

2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand der Ortslage Römerberg im Ortsteil Berghausen östlich angrenzend an die Bestandbebauung entlang der der Lina-Sommer-Straße und südlich der Martin-Greif-Straße. Es besteht aus 2 räumlichen Teil-Geltungsbereichen, deren Lage innerhalb der Gemeinde Römerberg aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich ist.

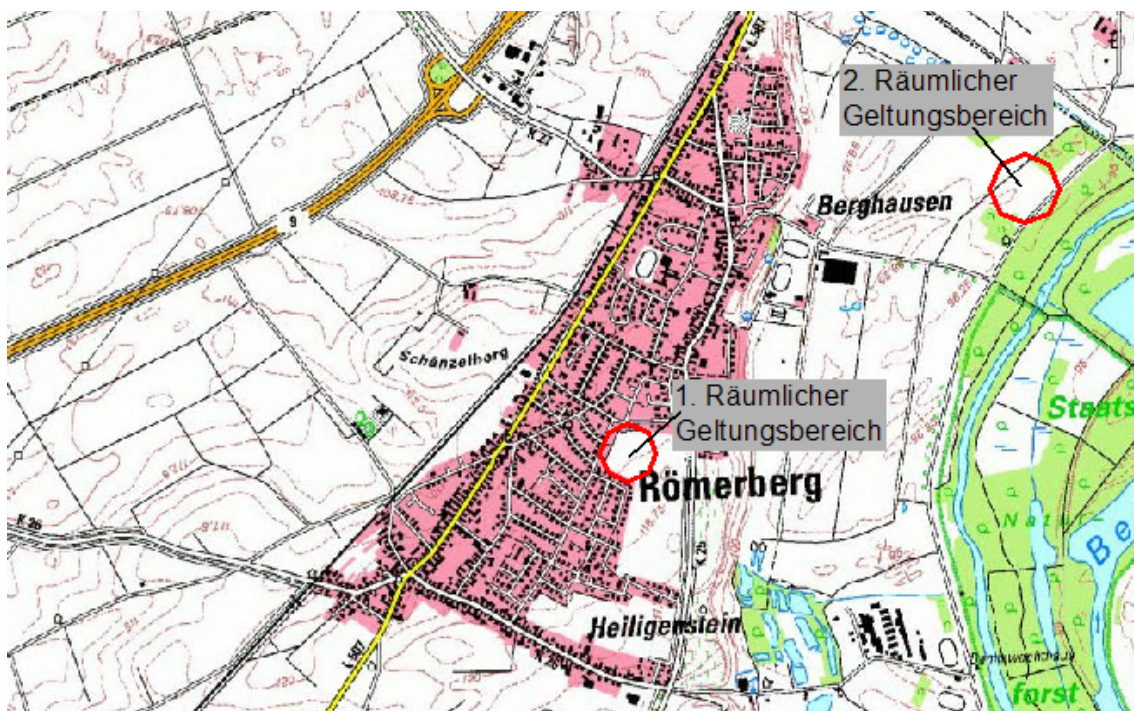


Abb. 1: Lage des Plangebiets (ohne Maßstab). Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, 2009

Die Gebietsgröße des 1. räumlichen Geltungsbereichs beträgt rund 1,88 ha. Hinzu kommen Flächen für externe landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen, die in einem 2. Geltungsbereich mit 1,0 ha festgesetzt werden. Dieser liegt nordöstlich des eigentlichen Baugebiets in der Gemarkung „Untere Dammäcker“.

Die exakte Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:1.000 bzw. 1:2000.



3 Bestandssituation

3.1 Nutzung und natürliche Situation

Das geplante Wohngebiet (1. räumlicher Geltungsbereich) wird durch intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen geprägt. Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes kommt dem Plangebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung zu. Oberflächengewässer sind im 1. räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Die externe landespflegerische Ausgleichsfläche im 2. räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme intensiv landwirtschaftlich genutzt (Maisacker).

3.2 Topografie und Baugrundverhältnisse

Das geplante Wohngebiet (1. räumlicher Geltungsbereich) und seine Umgebung sind als nahezu eben zu beschreiben. Im Baugebiet liegt eine Höhenlage zwischen ca. 117,0 m müNN und ca. 119,5 m müNN vor.

Die anstehenden Böden weisen einen geringen Durchlässigkeitsbeiwert auf, so dass eine Versickerung der im Gebiet anfallenden Niederschlagswasser ist kaum möglich. Entsprechend der geologischen Übersichtskarte von Rheinland-Pfalz Maßstab 1:300.000 liegt Römerberg auf einem Lößrücken, der von Südwesten nach Nordosten verläuft.

Im Rahmen eines Bodengutachtens¹ wurden im Zusammenhang mit der Planung des dem Baugebiet benachbarten Lebensmittelmarkts Bohrungen und Versickerungsversuche durchgeführt. Bei den durchgeführten Bohrungen wurden bis in 16,7 m Tiefe u. GOK sandig-schluffige Löß- und Aueablagerungen angetroffen. Bei den erbohrten Schichten handelt es sich um eine Wechsellagerung von feinsandig, tonigen Schluffen und schluffigen Sanden. Die einzelnen Schichten sind 0,2 bis ca. 1 m mächtig.

Die angetroffenen Löß- und Aueablagerungen sind aufgrund der im Gelände beurteilten Korngrößenverteilung als gering durchlässig einzustufen. Die beiden Versickerungsversuche (Protokoll- und Auswertung siehe Anlage) ergaben kf-Werte von $1,8 \times 10^{-5}$ m/s bei SP 8 im Bereich Parkplatz geplanter Parkplatz Lebensmittelmarkt und $3,8 \times 10^{-6}$ m/s bei SP 9 im Bereich Neubaugebiet.

Die unterschiedlichen kf-Werte der beiden Versickerungsversuche, sind auf den sehr heterogenen Untergrund zurückzuführen. Bei SP 8 wurden Schichten mit höherem Sandgehalt erbohrt, die eine höhere Durchlässigkeit aufweisen, als die schluffig-tonigeren Schichten bei SP 9. Da davon auszugehen ist, dass die einzelnen Sandkörper nur eine geringe laterale Ausbreitung haben und dass die Sandkörper in gering durchlässige, schluffig-tonige Bereich eingelagert sind, muss von einem Aufstau der versickerten Wassers bei der Sättigung der Sandkörper ausgegangen werden. Es wird daher empfohlen für die Bemessung einer oberflächennahen Versickerung den bei SP 9 bestimmten kf-Wert von $3,8 \times 10^{-6}$ m/s zu Grunde zu legen.

¹ Sakosta Cau GmbH, Niederlassung Stuttgart: BV Lebensmittelverbrauchermarkt und Neubaugebiet in Römerberg, Stuttgart 20.09.2010

D Vorgaben übergeordneter Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten.

1 Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz. Im seit 2004 rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen - Planung“ gekennzeichnet. Der Gemeinde Römerberg wird die besondere Funktion „Wohnen“ zugewiesen.

Die vorliegende gemeindliche Bauleitplanung entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

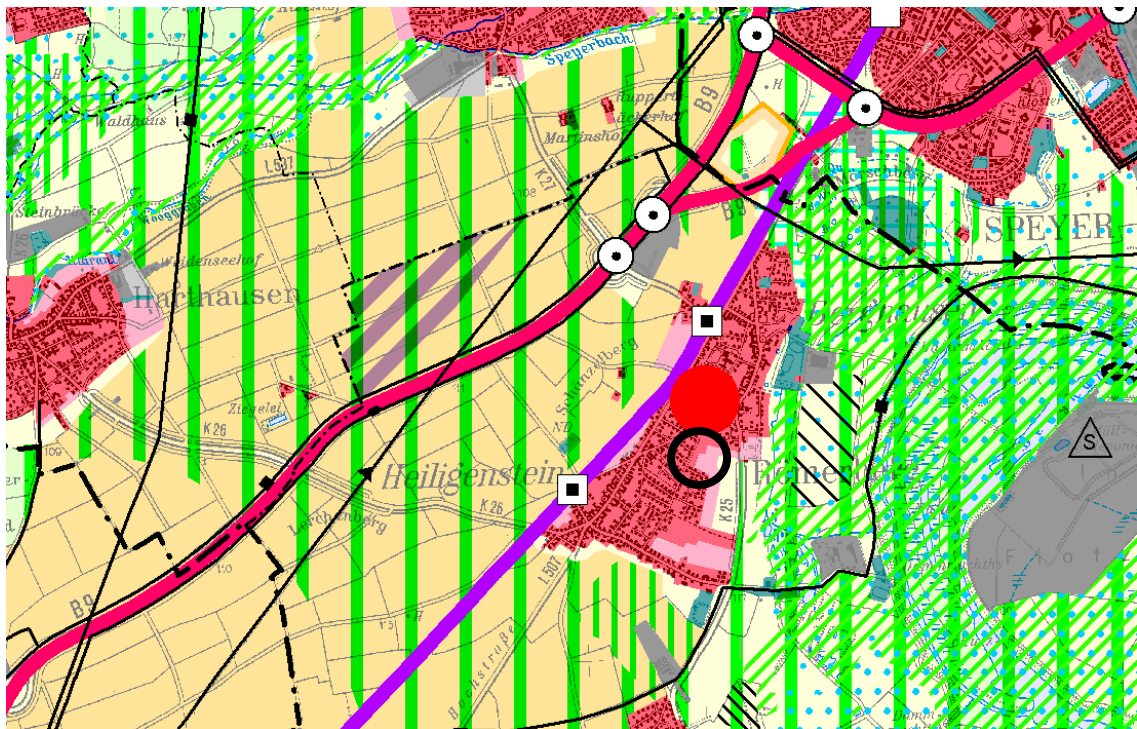


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz
Quelle: <http://www.regionale-raumordnungsplaene.rlp.de>, 2009

2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Römerberg stellt für den Bereich des Bebauungsplans eine geplante Wohnbaufläche dar. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ist der vorliegende Bebauungsplan entsprechend der Vorschrift des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans heraus entwickelt.

Die Differenzierungen in der Abgrenzung zwischen Bauflächen, Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Flächen für Vorkehrungen

gegen schädliche Umwelteinwirkungen auf der Ebene des Bebauungsplanes sind mit dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB abgedeckt.

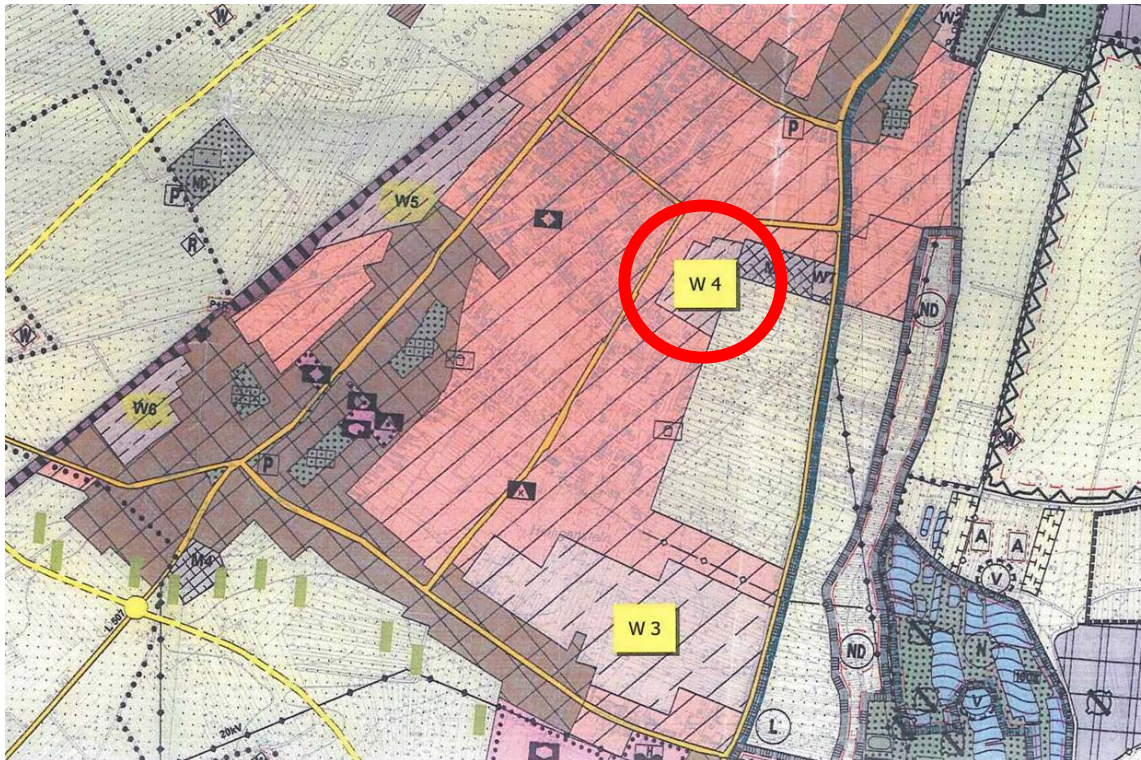


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Römerberg (ohne Maßstab)

E Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

1 Regenwasserbehandlung im Baugebiet

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde das Ing.-Büro PROJECT CONCULT Dr.-Ing. Burkhardt Döll, Bad Dürkheim mit der Vorplanung der entwässerungstechnischen Erschließung des Baugebiets beauftragt. Hierbei waren auch die Möglichkeiten der Niederschlagswasserbewirtschaftung zu prüfen.

Für die Regenwasserbehandlung im Baugebiet sind die Vorgaben des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen. Hiernach soll Niederschlagswasser nur in die dafür zugelassenen Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

Zur Prüfung, ob eine Versickerung von Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes möglich ist, wurden Versickerungsversuche durchgeführt.

Das beauftragte Büro kam in diesem Zusammenhang zu dem Ergebnis, dass sich aufgrund der vorliegenden Topografie, des fehlenden natürlichen Vorfluters und des kaum versickerungsfähigen Bodens, nur ein Entwässerungssystem in Form einer Retention des Niederschlagswassers in Kombination mit einer Tiefenversickerung verwirklichen lässt.

Für die Erkundung einer zur Versickerung geeigneten Kiesschicht, die zunächst in Tiefe von ca. 15 m u. GOK zu erwarten war, wurden am 16.09.2010 durch die



SakostaCAU GmbH zwei Kleinbohrungen mit Raupenbohrgeräten abgeteuft. Die Bohrungen erreichten bei Endtiefen von 16,4 m u. GOK (Bohrung SP 1) bzw. 15,0 m u. GOK (Bohrung SP 2) keine gut durchlässigen Kiese und wurden in Abstimmung mit Ihnen aufgrund des nur noch geringen zu erzielenden Bohrfortschrittes eingestellt. Auf die vier weiteren geplanten Bohrungen zur Erkundung der Kiesschicht wurde aufgrund des Befundes der beiden Kleinbohrungen SP 1 und SP 2 verzichtet. Es wurde empfohlen, die Tiefenlage der Kiesschicht mittels verrohrter Baugrundaufschlussbohrungen mit großem Bohrgerät zu erkunden.

In der ursprünglichen Konzeption der Baugebietsentwässerung war daher grundsätzlich die Versickerung der Niederschlagswässer (NSW) mittels Tiefenversickerung vorgesehen. Dieser Tiefenversickerung stimmt die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz nicht zu. Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde am 25.07.2012 in einem Gespräch bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz mit folgendem Ergebnis abschließend abgestimmt:

Die Niederschlagswasserbehandlung wurde mit ergänzenden Erschließungen östlich und südöstlich des W4 dahingehend modifiziert, dass einer Speicherung des Niederschlagswassers am aktuell vorgesehenen Beckenstandort im Nordosten des Plangebiets und einer gedrosselten Weiterleitung zum RW-Kanal in der Berghäuser-Straße mit Ableitung zum Hauptsammler in Richtung Große Hohl zugestimmt wird. Die hierfür erforderliche Leitung liegt bereits parallel zum neu errichteten NETTO-Markt. Dabei wird wegen der Topografie die Ableitung der gesammelten Niederschlagswässer zum Beckenstandort bis zur Drosselleistung von ca. 10 l/s am Becken vorbei zum Regenwasserkanal geleitet. Erst wenn die Abflussmenge 10 l/s überschreitet wird das Becken aktiviert und es kommt zum Einstau. Ein Überlauf des Beckens wird über die bereits vorhandene Leitung ebenfalls zum RW-Kanal in der Berghäuser Straße abgeleitet. Da die Beckensohle tiefer liegt, als die Sohle der Entlastungsleitung und auf Pumpen verzichtet werden soll, wird eine Restentleerung des Beckens über eine schiebergesteuerte Ablaufleitung zum Kanal in der Martin-Greiff-Str. eingerichtet. Diese wird erst aktiviert, wenn Niederschlagsereignisse abgeklungen sind und die MW-Kanal-Belastung in der Martin-Greiff-Str. zurückgegangen ist.

Die Ausgestaltung des Versickerungs- und Retentionsbeckens bleibt der technischen Ausführungsplanung in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt a. d. Weinstraße, vorbehalten.

Soweit für die Ableitung des Niederschlagswassers zum Beckenstandort am Nordostrand des Baugebiets private Flächen in Anspruch genommen werden müssen, erfolgt die Sicherung dieser Flächen über die Festsetzung einer mit Leitungsrecht zugunsten der Gemeindewerke Römerberg zu belastende Fläche. Die Ableitung entlang des östlichen Plangebietsrands ist über eine Rohrleitung innerhalb der hier festgesetzten öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Aufgrund dieser Entwässerungsleitung, wie auch der Tatsache, dass es sich bei dieser Grünfläche nicht um den endgültigen Ortsrand



Römerbergs handeln wird, sieht der Bebauungsplan keine Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Flächen vor.

Ergänzend zu den öffentlichen Entwässerungsanlagen wird eine dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken erforderlich. Hierzu werden auf Grundlage des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz entsprechende Festsetzungen getroffen (vgl. Kap C der textlichen Festsetzungen).

Durch die im Entwässerungskonzept vorgesehenen Maßnahmen ist gewährleistet, dass es nicht zu einem Dauerstau in dem festgesetzten Becken kommt. Hiermit werden auch die Empfehlungen der KABS (Kommunale Aktionsgemeinschaft zur Bekämpfung der Schnakenplage e.V.) eingehalten.

2 Altablagerungen / Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen im 1. räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen bei der Gemeinde Römerberg nicht vor.

3 Kultur- oder sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt. Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalpflegebehörde verwiesen.

4 Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

F Städtebauliches Konzept

1 Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „W4 Mittelgewanne soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird.

Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:



- Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauflächen durch Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Bauland bei guten Wohnbedingungen,
- baurechtliche Sicherung der planerischen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes,
- funktionsgerechte und wirtschaftliche Erschließung,
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch den städtebaulichen Entwurf und gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden,
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringst möglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen.

2 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes

Das ist auf drei Seiten durch die bestehende Bebauung eingerahmt. Verkehrstechnisch ergeben sich 2 Anschlussstellen an das bereits vorhandene Straßennetz, was eine gute Verteilung des neu entstehenden Verkehrs gewährleistet und auch einen Ringchluss für die Wasserversorgung ermöglicht. Es erfolgt sowohl 1 Anschluss an die Linna-Sommer-Straße, als auch 1 Anschluss an die Martin-Greif-Straße.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße und untergeordnete Verkehrsflächen zur Erschließung einer Reihenhauszeile und kurzen Stiche.

Auf Grund der reinen Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion des Erschließungssystems des Baugebiets „W4 Mittelgewanne“ ist geplant, dieses in flächensparender Form zu realisieren. So sollen die Wohnstraßen 6,5 m breit werden und als „verkehrsberuhigte Bereiche“ (Zeichen 325/326 StVO) gewidmet und als Mischflächen mit Parkzonen gestaltet werden. Dies stellt einen der städtebaulichen Struktur angepassten Ausbau, unter besonderer Berücksichtigung der Ansprüche „schwacher“ Verkehrsteilnehmer, sicher: Da Fahrzeuge nur Schrittgeschwindigkeit fahren dürfen, kann der Straßenraum auch für Kinderspiel und Aufenthalt genutzt werden, was zudem die Wohnqualität erhöht.

Der Stellplatzbedarf soll auf den Baugrundstücken selbst abgedeckt werden. Hierzu schreibt der Bebauungsplan die Schaffung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit vor. Zur ergänzenden Sicherung des Parkraumbedarfs von Besuchern und Lieferanten ist die Schaffung öffentlicher Stellplätze vorgesehen.

3 Belange der Ver- und Entsorgung und der Wasserwirtschaft

Alle erforderlichen Versorgungsleitungen können von den zuständigen Versorgungsträgern durch weiteren Ausbau der bereits bestehenden Netze bereitgestellt werden.

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans ist eine Neuverlegung der bestehenden 0,4-kV-Kabelleitung sowie einer bestehenden Telekommunikationslinie in den öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Die Verlegung erfolgt in Abstimmung mit der Pfalzwerke AG und der Deutschen Telekom Technik GmbH. Die Kostentragung für die Neuverlegung richtet sich nach den bestehenden Verträgen.

Für die entwässerungstechnische Erschließung des Neubaugebietes „W4 Mittelgewanne“ ist eine Trennkanalisation vorgesehen. Soweit für die Ableitung des Nieder-



schlagswassers zum Beckenstandort am Nordostrand des Baugebiets private Flächen in Anspruch genommen werden müssen, erfolgt die Sicherung dieser Flächen über die Festsetzung einer mit Leitungsrecht zugunsten der Gemeindewerke Römerberg zu belastende Fläche. Die Ableitung entlang des östlichen Plangebietsrands ist über eine Rohrleitung innerhalb der hier festgesetzten öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

Das Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal mit Anschluss an das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage Römerberg zugeleitet.

Das Plangebiet ist aufgrund der anzutreffenden Untergrundverhältnisse für eine Versickerung von Niederschlagswassers nicht geeignet. Im Sinne des LWG ist jedoch die Rückhaltung und verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers vorzusehen. Das Niederschlagswasser ist über Rückhalt und Nutzung zu bewirtschaften. Sofern kein gesonderter Nachweis -aufgestellt durch einen Fachplaner - vorgelegt wird, müssen die Einrichtungen eine spezifische Rückhaltekapazität von $3\text{m}^3/100\text{ m}^2$ angeschlossene Fläche (Au) aufweisen und sind mittels Überlauf an das öffentliche Ableitungsnetz anzuschließen. Die Anlagen sind so auszulegen, dass ein Teilvolumen (50%) über eine Drosselleitung mit ca. 1 l/s leerlaufen kann und damit kurzfristig für die Aufnahme von Niederschlagswasser nachfolgender Regen wieder verfügbar ist.

Die konkrete Ausgestaltung der entwässerungstechnischen Erschließung bleibt der technischen Ausführungsplanung, in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt a. d. Weinstraße, vorbehalten.

Ein Anschluss von Drainagen an das öffentliche Entwässerungssystem für unzulässig erklärt.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der DIN 1998 einzuhalten oder andernfalls auf Kosten des Verursachers entsprechende Schutzvorkehrungen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

4 Sozialer und Sonstiger Infrastrukturbedarf

Der durch das neue Baugebiet entstehende zusätzliche Infrastrukturbedarf kann von bereits bestehenden Einrichtungen im Ort bzw. der näheren Umgebung abgedeckt werden. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erlaubt zudem im Rahmen der allgemeinen Zweckbestimmung auch die Ansiedlung von weiteren dem Gebiet dienenden Einrichtungen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde deutlich, dass nicht nur der bestehende Bedarf an Kindergartenplätzen im Planungsbezirk weiter konstant über den vorhandenen Kapazitäten liegt; auch das geplante Baugebiet erforderte die Schaffung zusätzlicher Kapazitäten.

Im Zusammenhang mit der Realisierung des benachbarten Baugebiets „W3 links am Viehtrift“ ist die Schaffung einer 4-zügigen Kindertagesstätte mit 100 Bertreuungsplätzen, die auch den voraussichtlichen Bedarf des Plangebiets „W4 Mittelgewanne“ mit abdecken wird.



Des Weiteren plant die Gemeinde Römerberg die Herstellung zweier Kinderspielplätze in der Lina-Sommer-Straße und der Salierstraße, die auch den Spielplatzbedarf des vorliegenden Baugebiets mit abdecken können.

G Landespflegerische Bewertung

Die landespflegerische Bewertung erfolgt im Rahmen des Fachbeitrages Naturschutz. Nachfolgend wird die landespflegerische Einschätzung in zusammengefasster Form dargestellt. Zur weiteren Vertiefung wird auf den in Rede stehenden Fachbeitrag verwiesen, der zur öffentlichen Auslegung vorliegen wird und dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan integriert werden.

Bei dem Plangebiet (1. räumlicher Geltungsbereich) handelt es sich um eine durch intensiven Ackerbau geprägte Fläche.

Schutzgebiete und/oder geschützte Arten/Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.

Die wesentlichen und erheblichen Eingriffe des vorliegenden Bebauungsplans erfolgen durch die Neuversiegelung, sowie durch die Veränderung und Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds einschließlich der damit verbundenen Funktion für die Erholung.

Die Planung verursacht somit Auswirkungen in Bezug auf die Potenziale Wasser, Boden sowie das Orts- und Landschaftsbild einschließlich der damit verbundenen Funktion für die Erholung.

Kompensationsbedarf

Im Rahmen des Fachbeitrages Naturschutz wurden die mit der Planung verbundenen Eingriffe sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich ermittelt. Auch diesbezüglich werden im Folgenden die relevanten Aussagen in zusammengefasster Form dargestellt und zur weiteren Vertiefung auf den Fachbeitrag verwiesen.

Als Folge der unvermeidbaren Eingriffe entsteht ein Kompensationsbedarf im Gesamtumfang von etwa 1,24 ha.

Innerhalb des 1. räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können die in Rede stehenden Eingriffe durch grünordnerische Maßnahmen zum Ausgleich im Umfang von 0,24 ha kompensiert werden. Es verbleibt ein rechnerisches Defizit von ca. 1,00 ha Ausgleichsbedarf für den Eingriff in das Potenzial Boden aufgrund der Neuversiegelung, das wie folgt im 2. räumlichen Geltungsbereich ausgeglichen wird: Gemarkung Berghausen, Gewanne Untere Dammäcker, Plan Nr. 422/2 mit einer Teilfläche von 1,00 ha.

Auf der Fläche wird gem. der landespflegerischen Zielkonzeption aus der Landschaftsplanung eine Obstwiese angelegt und dauerhaft unterhalten.

Mit den vorstehend aufgeführten Flächen und Maßnahmen können die kompensationspflichtigen Eingriffe somit - auch rechnerisch - ausgeglichen werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Eingriff im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung bewältigt sein wird.



H Erforderlichkeit der Planinhalte / Begründung der Festsetzungen

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sowie Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung eingegangen.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen und in Entwicklung aus der Darstellung im Flächennutzungsplan wird das Planungsgebiet gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets in der Planzeichnung und im Text eine Differenzierung in die Nutzungsschablonen A, B und C vorgenommen.

Dabei wird bestimmt, dass

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und an ihre Standorte Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtörtlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Hinzu kommt, dass Tankstellen in der durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind,
- Anlagen für Verwaltungen unzulässig sind. Dies erfolgt, um in Anbetracht der Lage und Größe des Plangebietes das Allgemeine Wohngebiet vor „inneren“ Immissionsquellen und Störpotenzialen von vornherein zu schützen. Daneben bestehen für diese Nutzungsart zudem an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch Angaben zur Höhe baulicher Anlagen geregelt.

Die Grundflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet mit 0,4 bestimmt und bewegt sich somit innerhalb der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen.

Die Geschossflächenzahl wird im Hinblick auf die geplante Höhe und Geschossigkeit baulicher Anlagen im gesamten Planungsgebiet mit 0,8 festgesetzt und bewegt sich somit ebenfalls im Rahmen der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen.

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sollen einerseits befriedigende Wohnbedürfnisse gewährleisten und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten. Entsprechend den getroffenen Festsetzungen variieren hierbei die zulässigen Höhen zwischen den einzelnen Bauformen. Dementsprechend werden Traufhöhen zwischen 5,0m und 6.50 m sowie Gebäudehöhen zwischen 9,50 und 11,20 m festgesetzt.



1.3 Bauweise , überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Das Baugebiet wird zum überwiegenden Teil durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise bestimmt. In dieser abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit dem Zusatz, dass die Hauptgebäude nur Gebäudelängen und –tiefen von maximal 12 m aufweisen dürfen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass sich die Neubauten von ihrer Kubatur her in die umgebende Bebauung einfügen. Ergänzend wird für die Bereiche mit abweichender Bauweise (Nutzungsschablone A und B) die zulässige Bauform auf Einzel- oder Doppelhäuser beschränkt.

In einem Teilbereich werden ergänzend Hausgruppen in offener Bauweise festgesetzt (Nutzungsschablone C).

Das Verhältnis der unterschiedlichen Bauformen zueinander entspricht der derzeitigen Nachfragestruktur und der seitens der Gemeinde Römerberg angestrebten städtebaulichen Verdichtung des Baugebietes.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet. Die somit ausschließlich durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend für eine Wohnnutzung dimensioniert und gewährleisten die notwendige Flexibilität bei der Parzellierung der Grundstücke.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird dem Bauherrn freigestellt, da bei den zulässigen Dachformen sowohl trauf- als auch giebelständige Gebäude oder auch Gebäude mit Flachdächern eine denkbare, städtebaulich akzeptable Alternative darstellen.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsanlagen

Die getroffenen Festsetzungen für Nebenanlagen zielen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ der Grundstücke zu verhindern.

Die vorgesehenen Grundstücksgrößen erlauben die Errichtung von Gartenhäusern und Nebenanlagen, ohne dass nachbarschaftliche Interessen durch zu nahes Heranrücken an die Grenzen beeinträchtigt werden. Um einer ungeordneten Ansammlung von Baukörpern unterschiedlicher und v.a. auch zu großer Volumina auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zu verhindern, werden Nebenanlagen jedoch in ihrem Umfang auf eine Grundfläche von max. 30 m² je Baugrundstück begrenzt, wobei ergänzend festgesetzt wird, dass jeweils max. 1 Nebengebäude an der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig ist. Dadurch soll eine angemessene Durchgrünung der Gartenzonen gewährleistet werden.

Die Bebauungsplanfestsetzungen für Stellplätze, Garagen und Carports zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ und „Zuparken“ der Grundstücke zu verhindern. Dementsprechend werden Stellplätze, Garagen und Carports auf die Tiefe der jeweils ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der seitlichen Abstandsflächen beschränkt. Nicht überdachte Stellplätze dürfen darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden.

Die Festsetzung, wonach vor Garagen und Carports ein Stauraum von 5 m freizuhalten ist, dient einerseits der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und trägt ergänzend dazu bei, die Gebäudevorzonen von baulichen Anlagen freizuhalten.



Ergänzend zu den vorbeschriebenen Regelungen werden in der Planzeichnung für Hausgruppen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und –Carports festgesetzt und den jeweiligen Hausgruppen zugeordnet. An die bauliche Gestaltung der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Carport-Anlagen sind hohe Anforderungen zu stellen. Anzustreben ist eine einheitliche Architektursprache der Parkieranlagen. Die Herstellung und Ausgestaltung solcher Gemeinschaftsanlagen sollte daher ergänzend durch privatrechtliche Regelungen vertraglich festgeschrieben werden.

Die Erforderlichkeit und Lage von ggf. für die Erschließung des Baugebiets erforderlichen Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung steht noch nicht abschließend fest. Solche Einrichtungen sind jedoch entsprechend den grundsätzlichen Regelungen des § 14 Abs. 2 BauNVO auch ohne gesonderte zeichnerische Festsetzung innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus auf 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte/Reihenhauseinheit auf maximal 1 Wohnung begrenzt.

Diese Begrenzung der Anzahl der Wohnungen erfolgt, um die Entstehung von Appartementhäusern etc. zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten.

Eine höhere Gebäudeausnutzung würde sich neben dem erhöhten Stellplatzbedarf im Plangebiet unter Umständen auch negativ auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur auswirken. Die getroffene Festsetzung dient zudem der Sicherung des angestrebten hohen Anteils an Wohneigentum im Gebiet.

1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Straßen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung, Breite und Art des Ausbaus. Der Bebauungsplan definiert damit zunächst nur die öffentliche Verkehrsfläche ohne konkrete Querschnittsdarstellungen. Hiermit sollen einerseits die erforderlichen Flächen zur Organisation der Verkehrsbeziehungen gesichert werden, andererseits aber flexible Spielräume für die zukünftige Straßengestaltung durch Verzicht auf eine detaillierte Festlegung der Einzelquerschnitte ermöglicht werden.

Das gesamte Straßennetz wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Auf Grund der reinen Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion soll die Erschließung des Plangebietes in flächensparender Form erfolgen und die Verkehrsflächen als „verkehrsberuhigte Bereiche“ (Zeichen 325/326 StVO) gewidmet und als Mischflächen gestaltet werden. Dies stellt einen der städtebaulichen Struktur angepassten Ausbau unter besonderer Berücksichtigung der Ansprüche „schwacher“ Verkehrsteilnehmer sicher, da in einem solchen Straßenraum alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind. Da Fahrzeuge nur Schrittgeschwindigkeit fahren dürfen, kann der Straßenraum auch für Kinderspiel und Aufenthalt genutzt werden, was die Wohnqualität erhöht.

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz enthält östlich an das Plangebiet angrenzend noch weitere Bauflächen. Des Weiteren ist absehbar, dass im Zuge der



nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans eine Erweiterung der Wohnbauflächen in Richtung Kreisstraße K 25 erfolgen wird. Die südliche Erschließungsstraße wird daher bis zum östlichen Plangebietsrand geführt, um hierüber zu einem späteren Zeitpunkt einen weiteren Ausbauabschnitt mit erschließen zu können.

Die Erschließung der im Bebauungsplan festgesetzten Reihenhaushausgrundstücke ist in einem Teilbereich über einen Privatweg vorgesehen. Um die Erschließung der angesprochenen Gebäude sicherzustellen, ist es erforderlich, im Bebauungsplan entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festzusetzen. Die Rechte umfassen ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der betroffenen Grundstücke sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

Die angesprochenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte begründen nicht das konkrete Nutzungsrecht, sondern bereiten das entsprechende Recht lediglich vor. Insoweit sind in weiteren Schritten, die sich an das Bauleitplanverfahren anschließen, diese Rechte beispielsweise durch Eintragung von Baulasten oder Grunddienstbarkeiten verbindlich zu sichern.

Der private Stellplatzbedarf soll auf den Baugrundstücken selbst abgedeckt werden.

Darüber hinaus sollen im Zuge des Straßenausbaus öffentliche Stellplätze im Straßenraum der öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen werden. Dazu die entsprechend vorgesehenen Flächen im Bebauungsplan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

1.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Vorplanung zur entwässerungstechnischen Erschließung des Baugebiets sieht eine Gebietsentwässerung im Trennsystem vor. Für die Ableitung der häuslichen Abwässer ist eine Schmutzwasserkanalisation vorgesehen. Das Schmutzwasser wird über das Kanalsystem der Kläranlage Römerberg im Ortsteil Meckersheim zugeleitet. Der Anschluss von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

Für die Oberflächenentwässerung sind die Vorgaben des Landeswassergesetzes zu berücksichtigen. Hiernach soll Niederschlagswasser nur in die dafür zugelassenen Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen haben oberflächennah sehr ungünstige Versickerungseigenschaften des Bodenmaterials ergeben, so dass eine oberflächennahe Versickerung über Mulden keine sinnvolle Niederschlagswasserverbringung bewirkt.

In der ursprünglichen Konzeption der Baugebietsentwässerung war daher grundsätzlich die Versickerung der Niederschlagswässer (NSW) mittels Tiefenbohrungen vorgesehen. Dieser Tiefenversickerung stimmt die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz nicht zu. Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde am 25.07.2012 in einem Gespräch bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirt-



schaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz mit folgendem Ergebnis abschließend abgestimmt:

Die Niederschlagswasserbehandlung wurde mit ergänzenden Erschließungen östlich und südöstlich des W4 dahingehend modifiziert, dass einer Speicherung des Niederschlagswassers im Bereich des aktuellen Baugebietes am aktuell vorgesehenen Beckenstandort und einer gedrosselten Weiterleitung zum RW-Kanal in der Berghäuser-Straße mit Ableitung zum Hauptsammler in Richtung Große Hohl zugestimmt wird. Die hierfür erforderliche Leitung liegt bereits parallel zum neu errichteten NETTO-Markt. Dabei wird wegen der Topografie die Ableitung der gesammelten Niederschlagswässer zum Beckenstandort bis zur Drosselleistung von ca. 10 l/s am Becken vorbei zum Regenwasserkanal geleitet. Erst wenn die Abflussmenge 10 l/s überschreitet wird das Becken aktiviert und es kommt zum Einstau. Ein Überlauf des Beckens wird über die bereits vorhandene Leitung ebenfalls zum RW-Kanal in der Berghäuser Straße abgeleitet. Da die Beckensohle tiefer liegt, als die Sohle der Entlastungsleitung und auf Pumpen verzichtet werden soll, wird eine Restentleerung des Beckens über eine schiebergesteuerte Ablaufleitung zum Kanal in der Martin-Greiff-Str. eingerichtet. Diese wird erst aktiviert, wenn Niederschlagsereignisse abgeklungen sind und die MW-Kanal-Belastung in der Martin-Greiff-Str. zurückgegangen ist.

Die Ausgestaltung des Versickerungs- und Retentionsbeckens bleibt der technischen Ausführungsplanung in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt a. d. Weinstraße, vorbehalten.

Zur Sicherung der vorbeschriebenen Planungsabsichten wird im Bebauungsplan eine „Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die in diesem Zusammenhang getroffenen grünordnerischen Festsetzungen sollen in erster Linie sicherstellen, dass das Versickerungs- und Retentionsbecken nicht als rein technisches Bauwerk in Erscheinung treten.

Die Errichtung der vorbeschriebenen Rückhalte- und Versickerungsanlage bedarf der Durchführung eines separaten Genehmigungsverfahrens nach dem Wasserrecht. Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung wird rechtzeitig beantragt.

Ergänzend zu den öffentlichen Entwässerungsanlagen wird eine dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken erforderlich. Hierzu werden auf Grundlage des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz entsprechende Festsetzungen getroffen (vgl. Kap C der textlichen Festsetzungen).

1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz 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.



Nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Im Verfahren zur Eingriffsregelung nach § 17 Bundesnaturschutzgesetz sind vom Verursacher ausreichende Angaben nach Art und Umfang zur Beurteilung des Eingriffs zu machen (Fachplan oder landschaftspflegerischer Begleitplan).

Das Verhältnis zum Baurecht klärt der § 18 Bundesnaturschutzgesetz. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1a Bundesnaturschutzgesetz ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) zu entscheiden.

Die Darstellung der Auswirkungen erfolgt nach § 2a Baugesetzbuch im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung.

Der Fachbeitrag Naturschutz ist als eigenständiger Teil den Unterlagen beigelegt. Nachfolgend wird die vorläufige landespflegerische Einschätzung in zusammengefasster Form dargestellt. Zur weiteren Vertiefung wird auf den in Rede stehenden Fachbeitrag verwiesen, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan integriert sind.

Die wesentlichen und erheblichen Eingriffe des vorliegenden Bebauungsplans erfolgen durch die Neuversiegelung sowie der Veränderung und Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds.

Zum Ausgleich der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend den Maßnahmenvorschlägen des Fachbeitrags Naturschutz in den Textfestsetzungen des Bebauungsplanes grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen sollen ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung und -durchlüftung sichern sowie landschaftsvisuelle Beeinträchtigungen minimieren.

Durch den Bezug auf die beigelegte Artenliste sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen, die die ökologische Funktion als Lebensraum sowie die landschaftliche Einbindung gewährleisten. Damit dienen diese Festsetzungen auch der rechtlichen Umsetzung der landespflegerischen Zielvorstellungen des Fachbeitrags Naturschutz.

Zusätzlich zu den im 1. räumlichen Geltungsbereich getroffenen grünordnerischen und landespflegerischen Maßnahmen und Festsetzungen werden externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig, da eine Kompensation der durch die Bebauung entstehenden Neuversiegelung aufgrund des in seiner Abgrenzung eng auf die Wohnbau- und Er-

schließungsflächen begrenzen Plangebietes nicht innerhalb des eigentlichen Baugebiets (1. räumlicher Geltungsbereich) erfolgen kann. Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von ca. 1,0 ha.

Da jedoch im unmittelbaren Umfeld des 1. räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine weiteren Flächen für landespflegerische Maßnahmen zur Verfügung stehen, wird zur Kompensation auf Flächen im Eigentum der Gemeinde zurückgegriffen. Es wird ein 2. Geltungsbereich ausgewiesen. Es handelt sich dabei um die Parzelle Nr. 422/2, Gewanne Untere Dammäcker einem Anteil von 1,00 ha.

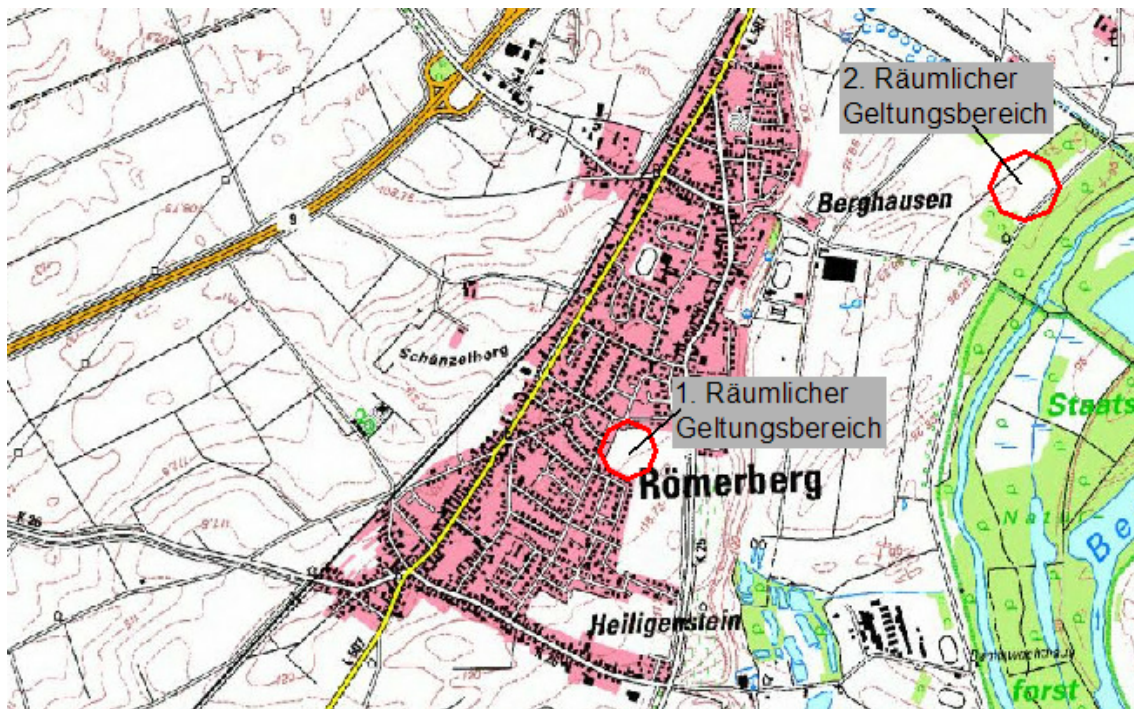


Abb. 4: Lageplan des 2. räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (ohne Maßstab)

Mit Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen und landespflegerischen Maßnahmen sowie mit Zuordnung der externen Ausgleichsfläche (2. räumlicher Geltungsbereich) können die kompensationspflichtigen Eingriffe - auch rechnerisch - ausgeglichen werden.

Es ist daher davon auszugehen, dass die mit Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft abschließend ausgeglichen sind.

1.9 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Aufgrund der topografischen Situation sind – insbesondere wegen der entwässerungstechnischen Erfordernisse – zur Herstellung der internen Erschließungsstraßen in Teilbereichen Abgrabungen / Aufschüttungen erforderlich. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB wird daher bestimmt, dass zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Böschungen und Stützbauwerke auf den baugrundstücken zulässig sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche liegen, auf den Baugrundstücken zulässig sind und auch die vorübergehende Inanspruchnahme der Grundstücke zur Herstellung von Straßenböschungen und Stützbauwerken zulässig ist. Dies erfolgt, um



den Flächenabzug für die Erschließungsanlage im Umlegungsverfahren möglichst gering zu halten und um den Grundstückseigentümern eine Anrechnung dieser Flächen auf die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 BauNVO zu ermöglichen.

Die getroffene Festsetzung berechtigt den zuständigen Straßenbaulastträger jedoch unmittelbar noch nicht dazu, erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) auf den betroffenen Privatgrundstücken herzustellen und zu unterhalten, solange die aus dem Eigentum fließende entsprechende Rechtsmacht des Grundstückseigentümers noch nicht auf ihn übergegangen ist. Hierfür besteht u.a. die Möglichkeit der Belastung des Grundstücks mit einem Recht (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Die Baugrundstücke sind in ihrer Höhenlage an die Höhe der jeweiligen Erschließungsstraßen anzupassen. Abweichungen im Rahmen des zur Grundstücksentwässerung erforderlichen Gefälles sind zulässig.

1.10 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffe werden im Bebauungsplan den landespflegerischen Kompensationsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a BauGB zugeordnet werden, um eine Grundlage für den Erlass einer Satzung und damit für die Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 c BauGB zu schaffen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan

2.1 Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Römerberg

Das Erscheinungsbild eines Wohngebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr haben die Gestaltung des Einzelbaukörpers und der Umgang mit den Freibereichen ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Daher kommt den einzelnen Bauherren und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu.

Die Gemeinde wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 Landesbauordnung (LBauO) jedoch in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist. Über diese Festsetzungen ist als örtliche Bauvorschrift getrennt zu beschließen.

Die in diesem Zusammenhang getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes regeln insbesondere die Gestaltung der Dachflächen, die Zulässigkeit und Beschaffenheit von Einfriedungen sowie die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen.

Die im Bebauungsplan getroffenen bauordnungsrechtlichen Regelungen stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die



Grundstücksnutzung einerseits und dem öffentlichen Interesse an einer ortsgestalterischen Integration des Wohngebietes in das bauliche Umfeld.

Es wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind und von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebiets sind. Insbesondere wurde dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

2.2 Dachgestaltung

Die Gemeinde Römerberg verfolgt das Ziel, mit dem Bebauungsplan "W4 Mittelgewanne" ein Baugebiet zu entwickeln, das trotz Individualität der einzelnen Gebäude durch ein harmonisches und attraktives Gesamtbild auszeichnet.

Bei der Festsetzung zur Dachgestaltung wird davon ausgegangen, dass Dächer das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes in hohem Maße prägen. Eine Harmonisierung der Dachneigungen und Dachfarben in bestimmten Grenzen ist deshalb Voraussetzung für die gestalterische Akzeptanz des Gebietes durch die künftigen Bewohner und die Bevölkerung allgemein.

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen das erklärte Ziel der sparsamen, umweltfreundlichen und wirtschaftlichen Verwendung von Energie, indem der Spielraum für eine energiegerechte Gebäudeplanung nicht unnötig eingeengt wird. Die Vorschriften zur Dachgestaltung erlauben eine sinnvolle Anbringung von Solaranlagen und behindern auch nicht die Errichtung anderer technischer Anlagen zur Wärmeengewinnung oder zum Wärmeschutz.

2.3 Staffelgeschosse

Für Gebäude mit Flachdach werden Staffelgeschosse zugelassen. Diese Staffelgeschosse müssen jedoch gegenüber den darunter liegenden Geschossen deutlich zurückspringen, um eine optische Mehrgeschossigkeit und in Bezug auf die Nachbarbebauung auch eine gegenseitige Verschattung zu minimieren.

2.4 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Einfahrten, Stellplätze und Hofflächen entspricht den geltenden wasserwirtschaftlichen Zielvorstellungen und trägt mit zu einer Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Grundwasser bei. Zugleich ist sie hydraulisch wirksam und vermindert das erforderliche Niederschlagswasser-Retentionsvolumen auf den privaten Grundstücken.

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf bebauten Grundstücken tragen zu einer angemessenen Durchgrünung des Baugrundstücks mit bei. Die Festsetzungen zur Begrünung der straßenseitigen Gebäudevorzonen sichern ein Grundgerüst der Straßenraumbegrünung, ohne die Nutzbarkeit der Grundstücke über Gebühr einzuschränken.

2.5 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Die Regelung der Gestaltung von Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Straßenraum erscheint geboten, um ein möglichst homogenes Erscheinungsbild des Baugebiets zu gewährleisten.



Darüber hinaus hat sich in der Praxis gezeigt, dass zur Vermeidung gestalterischer Defizite insbesondere Festsetzungen bezüglich der Höhen von festen Sockeln oder Mauern zweckmäßig sind. Durch die getroffenen Festsetzungen sollen überdimensionierte Mauern vermieden werden. Die Beschränkung auf einige wenige Materialien trägt zu einer Harmonisierung des Gesamterscheinungsbilds des Baugebiets bei.

2.6 Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter

Mülltonnen und Müllbehälter haben im Allgemeinen eine sehr negative Außenwirkung. Um dies zu unterbinden sind sie entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren oder im Freien der Sicht zu entziehen und/oder einzugrünen.

2.7 Anlagen der Außenwerbung

Die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen erscheinen vor dem Hintergrund des Qualitätsanspruchs des Wohnquartiers städtebaulich unerlässlich. Sie wurden jedoch nur in dem Umfang getroffen, wie es für die im hauptsächlich wohnbaulich genutzten Gebiet zulässigen Nutzungsarten (allenfalls kleinere Läden zur Versorgung des Grundbedarfs oder Büroeinheiten, Freiberufler etc.) erforderlich erscheint.

2.8 Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze nach LBauO wird im Bebauungsplangebiet mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt, um zu gewährleisten, dass der private Stellplatzbedarf auf den Baugrundstücken selbst abgedeckt wird und die öffentlichen Parkplätze im Straßenraum für Besucher zu Verfügung stehen.

Für sonstige Nutzungen ist, entsprechend der jeweiligen Nutzung, die in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 angeführte Richtzahl (Untergrenze) als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück oder in sonstiger Weise öffentlich rechtlich gesichert herzustellen (Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge).

2.9 Regelungen nach Landeswassergesetz (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan)

Im Umgang mit dem Niederschlagswasser sind generell auch auf den Privatgrundstücken die Forderungen des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz zu befolgen. Zu den versickerungseigenschaften des anstehenden Bodens liegen orientierende Bodenuntersuchungen vor, die auf eher ungünstige Voraussetzungen für die Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer hinweisen. Im Sinne des LWG ist demnach die Rückhaltung und verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers vorzusehen. Das Niederschlagswasser ist über Rückhalt und Nutzung zu bewirtschaften. Sofern kein gesonderter nachweis -aufgestellt durch einen Fachplaner - vorgelegt wird, müssen die Einrichtungen eine spezifische Rückhaltekapazität von $3 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ angeschlossene Fläche (Au) aufweisen und sind mittels Überlauf an das öffentliche Ableitungsnetz anzuschließen. Die Anlagen sind so auszulegen, dass ein Teilvolumen (50%) über eine Drosselleitung mit ca. 1 l/s leerlaufen kann und damit kurzfristig für die Aufnahme von Niederschlagswasser nachfolgender Regen wieder verfügbar ist. Die Anlagen können



in offener oder geschlossener Bauweise unter Beachtung der Richtlinien und Regelwerke sowie Berücksichtigung der nachbarrechtlichen Vorgaben hergestellt werden. Die Gemeinde Römerberg behält sich die Abnahme der Einrichtungen vor.

Der Bebauungsplan trifft hierzu unter Kap C der textlichen Festsetzungen die erforderlichen Regelungen.

I Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden konnten, werden als unverbindliche Hinweise im Anhang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

J Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „W4 Mittelgewanne“ dient der planerischen Absicherung der beabsichtigten Siedlungserweiterung. Er setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Weiterhin werden planerische Festlegungen für Verkehrsflächen sowie Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser getroffen.

Hinzu kommen Flächen für externe landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen in einem 2. räumlichen Geltungsbereich.

Zur Beschreibung der sonstigen maßgeblichen Festsetzungen für das Vorhaben wird auf die Ausführungen unter Kapitel H dieser Begründung verwiesen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

1.2.1 Zu berücksichtigende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsschutz und Stadtgestalt, Kultur- und sonstige Sachgüter werden in verschiedenen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Wesentliche Vorschriften für die Beachtung umweltbezogener Belange im Bauleitplanverfahren stellen vor allem das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das rheinland-pfälzische Naturschutzgesetz (LNatSchG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Landeswassergesetz (LWG) sowie das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) dar.

Nachfolgend werden die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen für die benannten Schutzgüter bezogen auf den Bebauungsplan „W4 Mittelgewanne“ aufgeführt.



Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien

- | | |
|---|--|
| § 1 Abs. 5 BauGB | Bauleitplanung in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz |
| § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB | Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB | Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (...) |
| § 1a Abs. 2 BauGB | Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden |
| §§ 1 und 13 ff BNatSchG
und §§ 1a und 9 LNatSchG | <p>Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist.</p> <p>Veränderungen der Gestalt oder Nutzung, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind gemäß § 14 BNatSchG und § 9 LNatSchG als „Eingriffe“ definiert. Solche Eingriffe sollen gemäß § 19 BNatSchG grundsätzlich vermieden werden. Ist dies nicht möglich, und gehen die Belange des Naturschutzes im betreffenden Fall nicht vor, so ist zunächst eine Minimierung anzustreben und ggf. verbleibende Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen.</p> <p>Gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG sind die als Folge eines Bebauungsplans ggf. neu bzw. zusätzlich zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes im Zuge des Planungsverfahrens zu ermitteln sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan darzustellen bzw. festzusetzen</p> |
| § 1 a WHG, § 2 Abs. 2 LWG | Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen. |



§ 1 BImSchG:	Schutz und Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen (...)
TA Lärm und DIN 18005 i.V.m. BImSchG:	Schutz und Vorsorge vor/gegen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (...)

Ziele aus einschlägigen Fachplänen

▪ Regionaler Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz:

Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz. Im seit 2004 rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen - Planung“ gekennzeichnet. Der Gemeinde Römerberg wird die besondere Funktion „Wohnen“ zugewiesen.

Sonstige einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor.

▪ Flächennutzungsplan der Gemeinde Römerberg:

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Römerberg stellt für den Bereich des Bebauungsplans eine geplante Wohnbaufläche dar. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ist der vorliegende Bebauungsplan entsprechend der Vorschrift des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans heraus entwickelt.

▪ Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „W4 Mittelgewanne“

Der Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „W4 Mittelgewanne“ greift die landespflegerischen Zielvorstellungen des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan auf und konkretisiert diese für den engeren Planungsraum.

Die aus landespflegerischer Sicht erforderlichen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

2 Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Der Fachbeitrag Naturschutz wurde parallel zum Bebauungsplan erstellt. An dieser Stelle erfolgt eine zusammengefasste Darstellung der Bestandssituation. Die Beschreibung des Bestands bezieht sich diesbezüglich auf den Zeitpunkt der Bestandserhebung Sommer 2011.

2.1.1 Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet (1. räumlicher Geltungsbereich) besteht weitgehend aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen, Nahezu der gesamte Bereich des 1. Räumlichen Geltungsbereichs ist intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine kleine Teilfläche besteht aus einer brachliegenden Obstwiese.



2.1.2 Schutzgebiete und geschützte Arten

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutzgebiet, noch sind von der Planung Flächen betroffen, die im gültigen Planwerk der Natura 2000-Richtlinie flächenmäßig ausgewiesen sind. Arten gemäß der Artenliste der FFH-Richtlinie sind ebenfalls nicht vorhanden; gleiches gilt für Schutzgebiete der Vogelschutzrichtlinie.

Ebenfalls sind keine nach § 28 LNatSchG oder § 30 BNatSchG pauschal geschützten Flächen vorhanden.

Im Plangebiet selbst ist auch gemäß der Biotopkartierung von Rheinland-Pfalz kein Biotop erfasst.

2.1.3 Geologie / Boden

Naturräumliche Gliederung / Geologie und Morphologie

Das Plangebiet liegt an der nordöstlichen Grenze der naturräumlichen Einheit 221.4 Schwegenheimer Lössplatte. Sie schließt im Westen bei etwa 130 bis 170 m müNN an die Nördliche Oberhaardt an und fällt allmählich zur Rheinniederung hin bis auf ein Niveau von 105 bis 110 m müNN ab. Der Westen ist mit Ausnahme des nord-westlichen Randbereichs durch langgestreckte, flache ost-west-gerichtete Kuppen stärker bewegt und weist häufig in sich Höhenunterschiede von 8 bis 12 m auf. Im Osten ist das Relief wesentlich ausgeglichener, fast eben.

Die Lössplatte wird durch zahlreiche, zum Rhein orientierte Bachsenken gegliedert, die sich besonders im mittleren Bereich häufen. Entsprechend differenziert ist auch die Verteilung der Auenböden innerhalb der 3 bis 6 m mächtigen Lössdecke. Der Landschaftsraum ist fast völlig waldfrei.

Allgemeine hydrogeologische Situation

Das Plangebiet und seine Umgebung gehören zur Grundwasserlandschaft „Quartäre und pliozäne Sedimente“. Grundwasserlandschaften sind hydrogeologisch und morphologisch einheitliche Gebiete mit typischen hydromechanischen Eigenschaften.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone.

Niederschlagswasser / Abfluss des Oberflächenwassers

Im unmittelbaren Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Für die Vorplanung zur Prüfung der wasserrechtlichen Belange wurden geotechnische Voruntersuchungen, auch in Bezug auf die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens, durchgeführt. Aus dem Geotechnischen Vorbericht der WPW Geoconsult GmbH geht hervor, dass der anstehende Boden kaum versickerungsfähig ist.

2.1.4 Luft / Klima

Allgemeine Situation

Die allgemeinen Klimadaten werden mit ca. 700 bis 750 mm Niederschlag pro Jahr und einer Jahresdurchschnittstemperatur von 8° C angegeben. Die Hauptwindrichtung ist Südwest- bis Süd.



Die klimatische Gunst des Oberrheintieflandes trifft auch auf das Vorderpfälzer Tiefland zu. Im Allgemeinen ist es trockener und sonniger, also kontinentaler als die westlich angrenzenden naturräumlichen Haupteinheiten.

2.1.5 Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild im Bereich des Plangebiets und seiner Umgebung ist geprägt durch den intensiven Ackerbau im Übergangsbereich der Ortslage Römerberg hinaus zur offenen Landschaft.

Erholungsnutzung

Das Gebiet grenzt direkt an die Ortslage von Römerberg an. Eine Erholungsnutzung im Plangebiet selber nicht, da das gesamte Areal intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde.

2.1.6 Mensch

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltprüfung relevant sind allein solche Auswirkungen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen.

Da die Betroffenheit des Menschen, seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens im Plangebiet an die Funktion „Wohnen“ geknüpft ist, sind insbesondere die Wirkfaktoren Lärm- und Schadstoffimmissionen sowie Bodenbelastungen zu betrachten.

- Nennenswerte Lärmeinwirkungen durch gewerbliche, landwirtschaftliche oder sonstige Anlagen sind im Planungsgebiet derzeit nicht gegeben. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht hat im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB auf mögliche Lärmbeeinträchtigungen der künftigen Wohnnutzung durch ein lärmrelevantes Kühlaggregat auf der Rückseite des Netto-Markts hingewiesen. Auf der Grundlage des Schreibens der Struktur- und Genehmigungsdirektion, Regionalstelle Gewerbeaufsicht wurde mit Datum vom 06.06.2012 durch das Ingenieurbüro Genest, Mannheim eine schalltechnische Stellungnahme erarbeitet². Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des Betriebs des in Rede stehenden Kühlaggregats keine Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte zu befürchten ist.
- Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine bauliche Nutzung der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht vorhanden.
- Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden

² Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Bebauungsplan "W4 Mittelgewanne" der Gemeinde Römerberg - Schalltechnische Stellungnahme zum Betriebslärm des in der Nachbarschaft errichteten Lebensmittelverbrauchermarkts, Ludwigshafen, 06.06.2012



Organismus schädigen können, wurde vom Landesamt für Geologie und Bergbau für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte erstellt. Gemäß dieser Karte ist im gesamten Gemeindegebiet der Ortsgemeinde Römerberg mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) zu rechnen. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund von geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes wird daher empfohlen.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/m³ bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt. Auch sonstige bedeutsame Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

3 Prognose der Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die Nichtdurchführung der Planung würde bedeuten, dass die betroffenen Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt würden.

Hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter „Tiere/Pflanzen“, „Geologie/Boden“, „Wasser/Wasserhaushalt“, „Klima/Luft“, „Orts- und Landschaftsbild/Erholung“ sowie „Mensch“ und „Kultur- und Sachgüter“ ist bei einer Entwicklung des Plangebietes ohne Realisierung der Planung und somit Beibehaltung des derzeitigen Status nicht von einer Veränderung des gegenwärtigen Zustandes auszugehen.

4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden

4.1 Prognostizierte Auswirkungen bei Plandurchführung

Mit Durchführung der Planung sind folgende Wirkfaktoren zu erwarten:

Baubedingte Wirkungen

- Beseitigung von Vegetationsstrukturen und Habitaten
- Beeinträchtigung / Zerstörung von Böden durch Versiegelung und Bodenverdichtung



- Lärm- und Abgasemissionen durch Baumaschinen während der Bauphase

Anlagenbedingte Wirkungen

- Verlust von Boden und -funktionen durch Erhöhung der versiegelten Flächen um ca. 1,17 ha
- Verluste sonstiger Lebensraumstrukturen wie Gebüsch / Gehölze
- erhöhter Oberflächenabfluss und verringerte Grundwasserneubildung
- Änderung des Lokalklimas durch die aufheizende Wirkung von Gebäuden und versiegelten Flächen
- Überprägung des Landschaftsbildes durch die Bebauung.

Betriebsbedingte Wirkungen

- Zunahme von Emissionen (z.B. CO₂) aus Heizungen und Betriebsvorgängen
- Zunahme von Lärm- und Abgasemissionen durch den Straßenverkehr

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf einzelne Schutzgüter

4.2.1 Tiere und Pflanzen

Es entfallen durch die Planung (Teil-)Lebensräume für ubiquitäre Arten.

4.2.2 Schutzgebiete und geschützte Arten

Schutzgebiete und/oder geschützte Arten/Biotop sind durch die Planung nicht betroffen.

4.2.3 Geologie / Boden

Mit einer Bebauung erfolgt zwangsläufig eine dauerhafte Versiegelung von Boden. Im vorliegenden Fall beträgt die Neuversiegelung, d.h. Versiegelung in der Planung abzüglich der Vorbelastung aus dem Bestand insgesamt rund 1,17 ha.

Dies bedeutet den dauerhaften Verlust von Boden als Lebensraum sowie als Wasserspeicher.

4.2.4 Wasser / Wasserhaushalt

Für den Oberflächenwasserabfluss ist auf Grund der Neuversiegelung eine Verschärfung zu erwarten. Es gelten ansonsten die gleichen Punkte wie unter Boden genannt.

4.2.5 Luft / Klima

Für das Kleinklima gehen mit der Überbauung insbesondere frischluftproduzierende Flächen verloren. Durch Baukörper und Verkehrsflächen entstehen neue Flächen mit hoher Abstrahlintensität, so dass kleinklimatisch neue Wärmeinseln entstehen. Aufgrund der beabsichtigten Nutzungen, der Lage und Größe des Plangebiets sind für das Großklima sowie für das Schutzgut Luft keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

4.2.6 Orts- und Landschaftsbild

Der bislang unbebaute Bereich erfährt eine dichte Bebauung in Anpassung an die umgebenden Siedlungsflächen. Der Ortsrand wird arrondiert, so dass keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind.



4.2.7 Mensch

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltprüfung relevant sind allein solche Auswirkungen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen.

Da die Betroffenheit des Menschen, seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens im Plangebiet an die Funktion „Wohnen“ geknüpft ist, sind insbesondere die Wirkfaktoren Lärm- und Schadstoffimmissionen sowie Bodenbelastungen zu betrachten:

- Das durch das geplante Baugebiet zu erwartende Verkehrsaufkommen wird das Plangebiet selbst und auch dessen nähere Umgebung zusätzlich belasten. Erhebliche Auswirkungen durch die zusätzlichen verkehrsbedingten Emissionen können jedoch ausgeschlossen werden.
- Gemäß der 2008 für das Land Rheinland-Pfalz erstellten Radon-Prognosekarte ist im gesamten Gemeindegebiet der Ortsgemeinde Römerberg mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) zu rechnen. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings auf Grund von geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten.

Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wird eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes empfohlen.

4.2.8 Kultur- und Sachgüter

Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern durch die vorliegende Planung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

4.3 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie Schutzgebiete

Für das Gebiet sind mit der Umsetzung des Bebauungsplans Auswirkungen in folgendem Umfang und folgender Erheblichkeit zu erwarten:

Die wesentlichen und erheblichen Eingriffe erfolgen durch die Neuversiegelung, den Verlust von Gehölzen im Bereich der Offenbacher Straße sowie der Veränderung und Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds einschließlich der damit verbundenen Funktion für die Erholung.

Für das Gebiet sind mit der Umsetzung des Bebauungsplans Auswirkungen in folgendem Umfang und folgender Erheblichkeit zu erwarten:

Die wesentlichen und erheblichen Eingriffe erfolgen durch die Neuversiegelung sowie durch Verlust von Biotopstrukturen.

Die Planung verursacht somit erhebliche Auswirkungen in Bezug auf die Potenziale Wasser, Boden.



Umweltschutzgut	Umweltauswirkung	
	nicht erheb- lich	erheblich
Tiere / Pflanzen	---	X
Geologie / Boden	----	X
Wasser / Wasserhaushalt	----	X
Luft / Klima	x	----
Orts- und Landschaftsbild / Erholung	x	
Mensch	X	
Kultur- und Sachgüter	X	----

Schutzgebiete				
Merkmal	vorhanden	Auswir- kung ja / nein	Erhebliche Auswir- kungen	Bemer- kungen
FFH-, Vogelschutzgebiete	nein	nein	----	----
Naturschutzgebiete	nein	nein	----	----
Naturdenkmale	nein	nein	----	----
Landschaftsschutzgebiete	nein	nein	----	----
Geschützte Landschaftsbe- standteile	nein	nein	----	----
Geschützte Biotope	nein	nein	----	----
Überschwemmungsgebiete	nein	nein	----	----
Wasserschutzgebiete	nein	nein	----	----
sonstige Schutzausweisun- gen	nein	nein	----	----
Denkmalschutz	nein	nein	----	----
Gebiet mit Überschreitung gesetzlich festgelegter Umweltqualitäts- normen	nein	nein	---	

4.4 Wechselwirkungen

Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.



5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Herstellung der geplanten Wohnbauflächen einschließlich der erforderlichen Erschließung wird unvermeidlich zu nachteiliger Umweltauswirkungen führen.

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen sieht der Bebauungsplan nachfolgend beschriebene Maßnahmen vor.

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Maß und Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen richten sich nach der durch die Baumaßnahme hervorgerufenen Erheblichkeit oder Nachhaltigkeit der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie sonstige Schutzgüter.

Die festgesetzten Maßnahmen sind mitunter multifunktional angelegt und dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Gebietes (insbesondere der Neuversiegelung, der Biototypenverluste geringer bis mittlerer Wertigkeit und der Verluste von Gehölzstrukturen) sowie ferner der Reduzierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungseignung.

Bestimmung von landespflegerische Maßnahmen außerhalb des 1. räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans / externe Ausgleichsmaßnahmen im 2. räumlichen Geltungsbereich

Zusätzlich zu den im 1. räumlichen Geltungsbereich getroffenen grünordnerischen und landespflegerischen Maßnahmen und Festsetzungen werden externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig, da eine Kompensation der durch die Bebauung entstehenden Neuversiegelung aufgrund des in seiner Abgrenzung eng auf die Wohnbau- und Erschließungsflächen begrenzten Plangebietes nicht innerhalb des eigentlichen Baugebiets (1. räumlicher Geltungsbereich) erfolgen kann.

Für das Plangebiet ist insgesamt ein Ausgleichsdefizit von ca. 1,24 ha für den Eingriff in den Naturhaushalt (Versiegelung, Verlust von Biotopen) festzuhalten.

Im 1. räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans kann ein Ausgleich im Umfang von 0,24 ha erfolgen. Für weitere Kompensationsmaßnahmen werden dem Bebauungsplan „W4 Mittelgewanne“ werden daher nachfolgend aufgeführte, in der Gemarkung Römerberg liegende Flächen zugeordnet:

Gemarkung Berghausen, Gewanne Untere Dammäcker, Plan Nr. 422-2 mit einer Teilfläche von 1,00 ha.

Auf der Fläche wird gem. der landespflegerischen Zielkonzeption aus der Landschaftsplanung eine Obstwiese angelegt und dauerhaft unterhalten.

Mit Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen und landespflegerischen Maßnahmen sowie mit der Ausweisung der genannten Fläche als 2. räumlicher Geltungsbereich können die kompensationspflichtigen Eingriffe - auch rechnerisch - ausgeglichen werden. Es ist daher davon auszugehen, dass die mit Rea-



lisierung des vorliegenden Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft abschließend ausgeglichen sind.

6 Optimierung der Planung soie in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Aufgrund der Darstellung der Fläche als geplante Wohnbaufläche im Regionalen Raumordnungsplan sowie im rechtswirksamen Flächennutzungsplan war bereits eine mittelfristige Überbauung der Fläche als städtebauliches Ziel formuliert.

Sonstige Alternativen zur Wohnbauflächenausweisung in der Gemeinde Römerberg wurden daneben im Rahmen der zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Römerberg geführten allgemeinen Standortdiskussionen geprüft. Weitergehende Ausführungen zur Standortalternativenprüfung sind daher entbehrlich.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden bezüglich des Erschließungs- und Entwässerungssystems, als auch hinsichtlich des mit der Überplanung entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft, verschiedene Planvarianten ausgearbeitet und diskutiert. Die Planvarianten beinhalteten insbesondere unterschiedliche Lösungsansätze zur Erschließung und Gliederung des Baugebietes sowie zur Umsetzung landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Zielvorgaben. Das Überarbeitungsergebnis, welches in den vorliegenden Bebauungsplan eingeflossen ist, stellt die Abwägung der unterschiedlichen Belange gemäß §1 BauGB dar.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen unter Berücksichtigung der verfolgten Planungsziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht in Betracht. Alternativen sind insofern nicht gegeben.

7 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden unter anderem der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz sowie der Flächennutzungsplan der Gemeinde Römerberg und andere Quellen ausgewertet.

Im Rahmen der Erstellung des Fachbeitrags Naturschutz wird die Bestandsituation im Rahmen einer örtlichen Kartierung und an Hand von Luftbildern erfasst und gem. Biotoptypenkatalog des Landesamts für Umwelt, Gewässer und Gewerbeaufsicht differenziert.

Im Fachbeitrag Naturschutz selbst erfolgt die Eingriffsbilanzierung durch Quantifizierung der mit den getroffenen Bebauungsplanfestsetzungen möglichen Neuversiegelung bzw. sonstiger Beeinträchtigungen und Gegenüberstellung von Eingriffen und grünordnerischen Maßnahmen.

Spezielle Erfassungen vorkommender Tier- und Pflanzenarten, wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

Es ist davon auszugehen, dass die Erhebung noch genauerer Bestandsdaten weder im Hinblick auf die Beurteilung der Eingriffe noch im Hinblick auf die zu ergreifenden Maßnahmen weitere zusätzliche Erkenntnisse hätte erwarten lassen.



Probleme bei der Zusammenstellung der für die Umweltprüfung erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Abschließend ist festzustellen, dass sonstige, weiter ins Detail gehende qualifizierende und quantifizierende Beschreibungen zu den Schutzgütern Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild / Erholung, Mensch und Kultur- und Sachgüter sowohl im Zustand des Status Quo als auch für den Prognosezeitpunkt die vorstehenden Ergebnisse nicht verändert hätten.

8 Monitoring

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 Römerberg 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. Im Rahmen der Überwachung der Umweltauswirkungen durch die Gemeinde sollten solche Umweltauswirkungen konzentriert betrachtet werden, die bereits dem Umweltbericht zugrunde lagen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet im Hinblick auf die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter keine Prognoseunsicherheiten gegeben, die darüber hinausgehende Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) erfordern.

9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Der Bebauungsplan „W4 Mittelgewanne“ dient der planerischen Absicherung der beabsichtigten Siedlungserweiterung der Gemeinde Römerberg. Er setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Weiterhin werden planerische Festlegungen für Verkehrsflächen sowie Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser getroffen. Durch die vorliegende Bebauungsplanung sind bei den einzelnen Schutzgütern nach UVPG Auswirkungen auf Mensch und Umwelt mit Bedarf an Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang zu erwarten:

▪ Tiere und Pflanzen

- Die im Rahmen der Erstellung des Fachbeitrags Naturschutz vorgenommene Kartierung weist das Gelände überwiegend als anthropogen überprägt mit geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit aus: Es dominieren intensiv genutzte Ackerbauflächen.



- Gleichwohl werden durch die Realisierung der Wohnbauflächen und der erforderlichen Erschließung Lebensräume für Pflanzen und Tiere dauerhaft überbaut und somit zerstört.
- Schutzgebiete und/oder geschützte Arten/Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.
- Die verbleibenden Defizite werden durch geeignete Maßnahmen auf Ausgleichsflächen im 2. räumlichen Geltungsbereich ausgeglichen. Zur Kompensation wird auf rund 1,00 ha Flächen zurückgegriffen, die der Gemeinde Römerberg im Rahmen der Landschaftsplanung zur Verfügung stehen und die einen Ausgleich im räumlich-funktionalen Zusammenhang sicherstellen. In diesem Zusammenhang Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und gemäß den landespflegerischen Zielvorstellungen in eine Obstwiese umgewandelt.
- **Geologie / Boden**

Durch die geplante Maßnahme entstehen keine großen Geländeverschiebungen. Gleichwohl führt die Realisierung der Wohnbauflächen und der erforderlichen Erschließung zu einem dauerhaften Verlust von Boden sowohl als Lebensraum als auch als Wasserspeicher in einer Größenordnung von rund 1,17 ha. Die verbleibenden Defizite werden durch geeignete Maßnahmen auf Ausgleichsflächen im 2. räumlichen Geltungsbereich kompensiert.
- **Wasser / Wasserhaushalt**

Wie unter dem Punkt Geologie / Boden bereits genannt, geht mit der Planung eine Neuversiegelung von rund 1,17 ha einher. In diesem Zusammenhang ist daher von einem dauerhaften Verlust von Boden als Wasserspeicher auszugehen. Den Belangen des Schutzgutes Wasser wird durch ein mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abgestimmtes Entwässerungskonzept Rechnung getragen.
- **Luft / Klima**

Durch die zusätzliche Neuversiegelung kommt es zu einer Veränderung der Klimabilanz. Die befestigten Flächen werden zukünftig zu Zeiten früherer Kaltluftproduktion die tagsüber gespeicherte Wärme zur Nachtzeit wieder abgeben und für eine Aufheizung der Umgebung sorgen. Erhebliche Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse sind aufgrund der Nutzung, der Lage und der Gebietsgröße jedoch nicht zu erwarten.
- **Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

Durch die neu geplanten und in den bisher unbebauten Freiraum vorgeschobenen Siedlungsflächen erfolgt eine Inanspruchnahme bisher unbebauten Landschaftsraums. Insgesamt ist somit eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes einschließlich der damit verbundenen Funktion für die Erholungsnutzung zu erwarten.



Mit den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen können die Eingriffe in das Schutzgut teilweise kompensiert sowie eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebiets erreicht werden.

Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung bestehen insbesondere während der Bauphase.

Insgesamt sind keine dauerhaften nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu befürchten, gleichwohl wird eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes festzustellen sein.

▪ **Mensch**

Das durch das geplante Baugebiet zu erwartende Verkehrsaufkommen wird sowohl das Plangebiet selbst, als auch dessen nähere Umgebung zusätzlich belasten. Erhebliche Auswirkungen durch die erwarteten zusätzlichen verkehrlichen Emissionen können jedoch für das Baugebiet selbst, als auch für die benachbarten Gebiete ausgeschlossen werden.

▪ **Kultur- und Sachgüter**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt. Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalpflegebehörde verwiesen.

Auch sonstige bedeutsame Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

10 Zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist damit in der Gesamtbilanz festzustellen, dass mit Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung nachhaltiger Auswirkungen und unter Anrechnung des externen landespflegerischen Ausgleichs (2. räumlicher Geltungsbereich) von keinen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Umweltschutzgütern auszugehen ist.

K Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Gelände befindet sich derzeit zum größten Teil noch in Privatbesitz. Die Neuordnung der Grundstücke soll im Rahmen einer gesetzlichen Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB realisiert werden. Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen können als Anhalt für die Neuparzellierung des Geländes dienen.

L Aufstellungsvermerk

Bearbeitung durch:

Bachtler Böhme + Partner



M Ausfertigung:

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Römerberg, 22.11.2012

.....

(Scharfenberger)

Bürgermeister