

Bebauungsplan "Holzweg"
und
Satzung über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen

Gemeinde Römerberg

**Begründung zum Bebauungsplan
"Holzweg"**

Gemeinde Römerberg

Gliederung

- 1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes**
 - 1.1 Lage im Raum
 - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 2. Bestehende Bauleitplanung**
- 3. Erfordernis der Planaufstellung**
- 4. Bestand und Struktur der vorhandenen Bebauung und der Freiflächen**
 - 4.1 Naturräumliche Gegebenheiten
 - 4.2 Heutige Nutzung / Flächencharakteristik
- 5. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen**
 - 5.1 Grundkonzeption
 - 5.2 Art der baulichen Nutzung
 - 5.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.4 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.5 Erschliessung
 - 5.6 Regenwasserversickerung / Baugrunduntersuchung
 - 5.7 Ver- und Entsorgung
 - 5.8 Immissionsschutz
 - 5.9 Landespflege
 - 5.10 Gestaltung
- 6. Planungsdaten**
- 7. Auswirkungen der Planung**
 - 7.1 Öffentliche und private Folgeeinrichtungen
 - 7.2 Umweltverträglichkeit
 - 7.3 Altlasten
 - 7.4 Bodenordnung
- 8. Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 a BauGB**
- 9. Verfahrensvermerke**

Anlagen 1 bis 3 (Abwägung)

1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

1.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Römerberg, Landkreis Ludwigshafen.

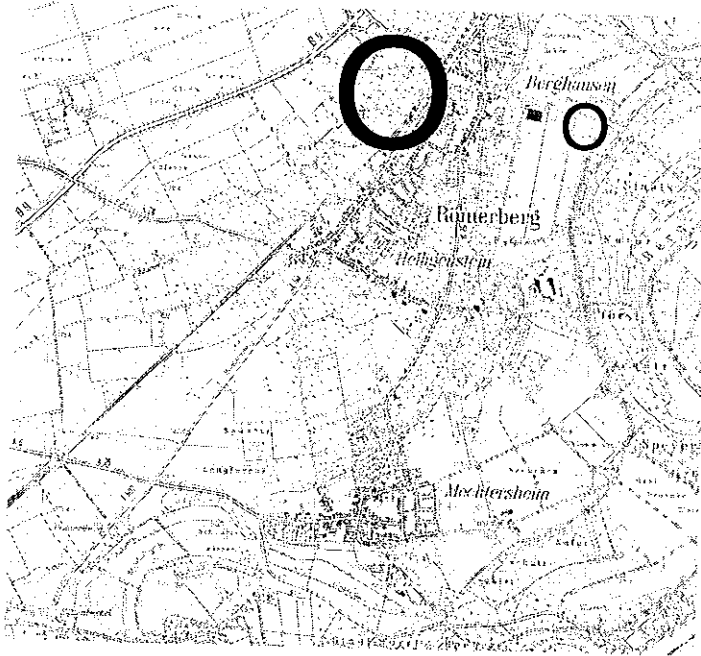


Abb. 1: Lage des Planungsraumes (Wohngebiet und landespflegerische Ersatzfläche

Ausschnitt aus der TK 25, Blatt Nr. 6716 Germersheim

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das geplante Baugebiet liegt im Nord-Westen der Gemeinde Römerberg. Es grenzt im Osten an die bestehende Ortslage an, wird aber durch die Bahnlinie Speyer - Germersheim von diesem getrennt. Im Norden grenzt die Mischbebauung entlang der Dudenhofer Strasse bzw. dem Holzweg an, im Westen zwei Wohngebäude landwirtschaftlicher Aussiedler. Im Süden wird die derzeit noch in der Planung befindliche Ortsentlastungsstrasse verlaufen.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von rund 1,97 ha.

2. Bestehende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan II der Gemeinde Römerberg ist die Fläche als "Geplante Wohnbaufläche" ausgewiesen. Auch der 1999 neu aufgestellte Landschaftsplan berücksichtigt diese Planung bereits, da die potentiellen Neubauflächen mit den Belangen der Landespflege bereits im Vorfeld abgestimmt wurden.

Der Bebauungsplan entspricht damit den Festsetzungen der übergeordneten Planung.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Römerberg hat zur Sicherstellung einer geordneten und nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes "Holzweg" beschlossen. Die Aufstellung ist erforderlich, um den langfristigen Bedarf an Wohnraum in Römerberg zu decken. Der Nachweis der Erforderlichkeit wurde im Rahmen des Flächennutzungsplanes II detailliert geführt.

4. Bestand und Struktur der vorhandenen Bebauung und der Freiflächen**4.1 Naturräumliche Gegebenheiten**

Die Kartierung der Schutzwürdigen Biotope in Rheinland-Pfalz trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

In der Planung vernetzter Biotopsysteme (Bereich Landkreis Ludwigshafen) aus dem Jahr 1996 werden für das direkte Plangebiet Entwicklungsaussagen für (magere) Wiesen und Weiden mittlerer Standorte genannt. Ziel ist dabei die Entwicklung von entsprechenden Biotoptypen.

Es kann somit davon ausgegangen werden, daß keine übergeordneten landespflegerisch relevanten Zielsetzungen von einer Wohnbebauung des Gebietes betroffen werden.

4.2 Heutige Nutzung / Flächencharakteristik

Knapp 39 % des Plangebietes befindet sich auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Spedition Haaf (FStNr. 852/3 und 853/6). Auf dem Gelände stehen noch zwei Hallen (Büro- / Lagerhalle und Werkstatt), die teilweise mit asphaltierten Flächen umgeben sind. Das übrige Firmengelände wird von einer durch die ständige Befahrung mit schweren LKW stark verdichteten Schotter- und Kiesfläche ohne jegliche Vegetation bestimmt.

Auf dem südlichen Randstreifen des ehemaligen Lagers finden sich in einer Breite von max. 5 - 6 m einzelne Gehölze. Die Flächen sind teilweise leicht angebösch worden und durch Baustoffablagerungen und einzelne Baucontainer stark gestört.

Im Osten und Süden des ehemaligen Speditionsgeländes grenzen an die Gehölzflächen reine - intensiv genutzte - Ackerflächen an, die etwa ein weiteres Drittel des Plangebietes umfassen.

Das östlichste Grundstück (FStNr. 854) direkt an der Bahnlinie wird als Schafweide und zur Kleintierhaltung genutzt. Die Fläche ist stark abgeweidet. Es finden sich einige wenige Ziergehölze, ansonsten einige mickrige Obstbäume.

Die einzelnen Flächen sind wie folgt verteilt:

Gebäudeflächen und Gebäudenebenflächen	1.523 qm
Erschließungsstrasse ("Holzweg")	221 qm
Schotterflächen	4.556 qm
Ruderalfläche	397 qm
Ackerfläche	7.484 qm
Weideland	4.464 qm
Gartenflächen	511 qm

Gehölze (soweit flächig)		581 qm
- Lebensbaumhecke	168 qm	
- Robinienjungwuchs	45 qm	
- Gehölzeflächen / Schuttanlagerungen	368 qm	
Gesamtfläche		19.737 qm

Tab. 1: Flächenanteil der einzelnen Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches

5. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen

5.1 Grundkonzeption

Der Bebauungsplan beruht auf einem mit dem Bauausschuss und dem Gemeinderat von Römerberg intensiv abgestimmten Gestaltkonzept.

Im Bebauungsplangebiet soll eine gemischte Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung realisiert werden, mit einer Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten. Die Wohngebäude sind zur Ausbildung eines harmonischen Ortsrandes als ein- bis zweigeschossige Gebäude geplant, entlang der äusseren Erschliessungsstrasse so ausgerichtet, dass sich ein "traufständiger Ortsrand" ausbildet.

Die Hapterschliessung des Neubaugebietes erfolgt von der Dudenhofer Strasse aus. Der hier bereits einmündende Holzweg wird dabei verlegt, so daß insgesamt eine geordnete Verkehrsführung entstehen wird. Die Hapterschliessungsstrasse (geplant als Mischverkehrsfläche) endet vorläufig an der südlichen Plangebietsgrenze und wird nach Herstellung der neuen Ortsentlastungsstrasse an diese angebunden. Eine ringförmige Erschliessungsstrasse mit einzelnen abzweigenden Stichstrassen erschliesst die inneren Bereiche des Gebietes.

Zum Schutz vor Lärmemissionen von der Bahn ist im Osten des Geltungsbereiches eine Lärmschutzwand herzustellen. Die Wand wird gegenüber einem Lärmschutzwall bevorzugt, um zum einen den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten und zudem eine fussläufige Verbindung aus dem Neubaugebiet zum Bahnsteig des Haltepunktes Berghausen realisieren zu können. Der Lärmschutz ist nach Süden über das eigentliche Baugebiet hinaus zu verlängern, nach Realisierung der Ortsentlastungsstrasse wird dieser über der neuen Strasse umgebaut werden müssen. Auch nach Norden ist ein Überstand der Lärmschutzeinrichtung über das eigentliche Neubaugebiet hinaus erforderlich.

Zur Abschirmung des Verkehrslärms der neuen Ortsentlastungsstrasse wird eine mind. 2 m hohe Lärmschutzwand entlang der Strasse erforderlich werden. Diese Wand ist im Zuge der Realisierung der Strassenplanung zu errichten.

Im Norden des Baugebietes sind öffentliche Grünflächen geplant, die zusammen mit der bereits bestehenden Grünfläche an der nördlichen Zufahrt sowie den Hochstammpflanzungen im Strassenraum für eine adäquate Gestaltung, Begrünung und Belüftung des Gebietes sorgen.

Die Möglichkeiten zur Regenwasserversickerung wurden im Vorfeld der Planung überprüft (sh. Kap. 5.6). Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht realisierbar.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Allgemein zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sowie ausnahmsweise zulässig die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Plangebiet unzulässig, da aufgrund des unverhältnismässigen Flächenverbrauch die Zulässigkeit derartiger Anlagen und Nutzungen am Ortsrand von Römerberg planerisch nicht sinnvoll ist. Ein grösserer Gartenbaubetrieb ist zudem in unmittelbarer Nähe an der Dudenhofer Strasse bereits vorhanden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen widersprechen zudem dem Konzept des verkehrsberuhigten Ausbaus des gesamten Plangebietes.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen - auch in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung - differenziert festgesetzt. Die Festsetzung einer maximalen First- und Sockelhöhe erscheint aufgrund der Ortsrandlage des Gebietes erforderlich.

Das Nutzungsmaß orientiert sich auch an dem angrenzenden Bestand sowie den Vorgaben der BauNVO. Die Vorschriften des § 17 BauNVO werden damit eingehalten. Es ist zu beachten, dass sich die Festsetzungen von Einfamilien- und Doppelhäusern von denen der Reihenhäuser unterscheiden.

Die zulässige Bauweise ist als abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise dürfen die Gebäude an den seitlichen Grundstücksgrenzen als Grenzbauten errichtet werden. Es sind jedoch nur Gebäude mit einer Gesamtlänge von maximal 25 m zulässig, um keine ortsuntypischen Baukörper in Form von langen Reihenhauseinheiten zu erhalten.

Im Plangebiet sind bei entsprechendem Planeintrag nur Einzel- und Doppelhäuser, ansonsten Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

5.4 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Firstrichtung

Mit der Festsetzung der Firstrichtung soll ein einheitliches, an der Strassenführung orientiertes Erscheinungsbild des Neubaugebietes erreicht und ein harmonischer, die Wohnbaufläche - mit traufständigen Gebäuden - abschliessender Ortsrand geschaffen werden.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Grösse von 15 qm Grundfläche zulässig.

Diese Festsetzungen sind zur Minimierung der Flächenversiegelung auf den privaten Baugrundstücken getroffen worden (gemäß des Gebotes des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden - § 1a BauGB)

Zahl der Wohneinheiten

Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes wird die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen auf eine Wohnung je Doppelhaushälfte und je Gebäudeabschnitt der Hausgruppe und max. zwei Wohnungen für jedes Einzelhaus begrenzt.

Mit diesen Vorschriften soll einerseits eine zu starke Bevölkerungszunahme verhindert und andererseits eine zu hohe Verdichtung des Gebietes und die bei einer grösseren Zahl von Wohneinheiten anfallenden Stellplätze vermieden werden.

Öffentliche Grünflächen

Für die öffentlichen Grünflächen ist eine detailliertere Festsetzung von Nutzungen und Gestaltungsgeboten nicht zweckmässig. Grundsätzlich dienen die Grünfläche der Ortsgestaltung und der Durchgrünung des Baugebietes und sollen gärtnerisch adäquat gestaltet werden.

5.5 Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt von der Dudenhofer Strasse und nach deren Realisierung auch von der Ortsentlastungsstrasse aus.

Die Erschliessungsstrassen und -wege sind als Mischverkehrsflächen ohne getrennte Fuss- und Radwege niveaugleich auszubauen. Der Ausbau der Erschliessungsstrasse ist gemäß nachfolgender Abbildungen vorgesehen.

Eine fussläufige Verbindung zum Bahnsteig ist innerhalb der Flächen für den Lärmschutz vorgesehen (siehe Ziffer 5.8). Der im Zuge der geplanten Ortsentlastungsstrasse projektierte Fuss- und Radweg entlang der Bahnlinie bis zur Dudenhofer Strasse wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Systemquerschnitte Baugebiet "Holzweg"

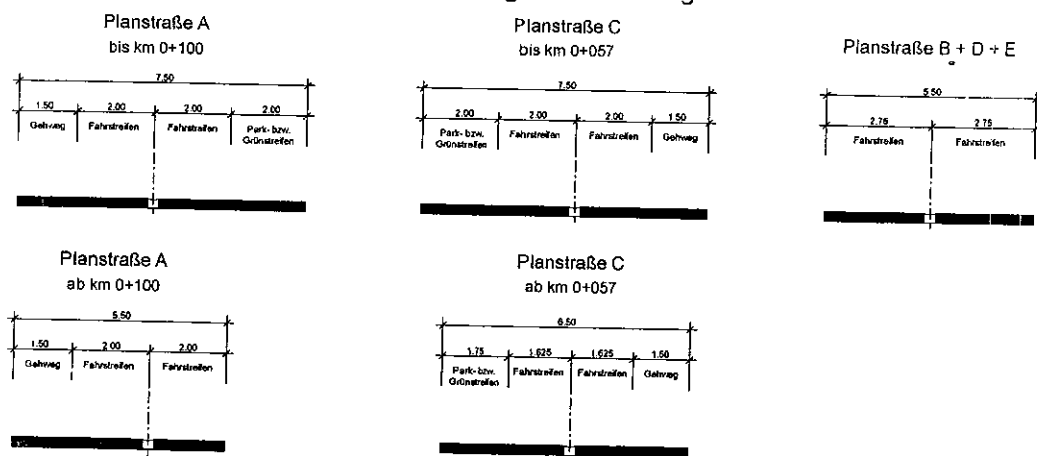


Abb. 2: Geplanter Ausbau der Erschliessungsstrassen

5.6 Regenwasserversickerung / Baugrunduntersuchung

Zur Überprüfung der Realisierungsmöglichkeiten einer Regenwasserversickerung wurde im Vorfeld des Bebauungsplanes von der Peschla + Rochmes GmbH, Kaiserslautern (Oktober 2003) ein Gutachten über die Baugrundverhältnisse und die Versickerungsmöglichkeiten erstellt:

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der zumeist anstehenden gemischtkörnigen bis bindigen Böden bei der Erschliessung des Baugebietes zumindest in weiten Teilbereichen Massnahmen zur Erhöhung der Tragfähigkeit des Untergrundes vorzusehen sind. So sollte im Bereich der Rohrsohle der Ver- und Entsorgungsleitungen ein Teilbodenaustausch von mind. 30 cm vorgesehen werden.

Zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind die anstehenden

henden Erdstoffe aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit nur sehr bedingt geeignet. Hier ist zu erwarten, dass die Versickerungsleistung des Untergrundes bei mittleren und starken Regenereignissen nicht ausreicht, um sämtlich anfallendes Regenwasser zu versickern. Bei der Ausführung von Versickerungsanlagen sind demnach Sondermassnahmen, wie z.B. eine gedrosselte Ableitung und entsprechende Überläufe zwingend erforderlich.

Als Ergebnis des Gutachtens ergibt sich, dass die Festsetzung von Flächen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet nicht sinnvoll und zweckmässig ist. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt durch den Bau eines Stauraumkanals. Die Massnahme ist mit der SGD-Süd abgesprochen.

5.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas ist an das vorhandene Netz anzuschliessen.

Es wird (zur Sicherstellung der Niederschlagswasserbewirtschaftung und wegen des erforderlichen Gefälles eines Schmutzwasserkanals) ein Trennsystem errichtet. Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung wird ein Staukanal vorgesehen, der über eine Drossel an den Mischwasserkanal an der Dudenhofer Strasse angeschlossen ist. Die Sanierung des Mischwasserkanal in der Dudenhofer Strasse (DN 400) ist dabei zwingend erforderlich und wird seitens der Gemeinde Römerberg parallel zum Bebauungsplan betrieben.

Die Massnahmen sind mit der SGD-Süd abgesprochen.

5.8 Immissionsschutz

5.8.1 Verkehrslärm

Parallel zum Bebauungsplan wurde im August 2003 vom Ingenieurbüro Schönhofen, Kaiserslautern eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Diese Untersuchung wird Teil der Satzung zum Bebauungsplan.

Die schalltechnische Untersuchung prüft die Notwendigkeit auf Massnahmen zum Lärmschutz bezogen auf den Schienenverkehrslärm. Da die Ortsentlastungsstrasse erst nach Realisierung des Baugebietes errichtet werden wird, wird der Lärmschutz zur Ortsentlastungsstrasse in diesem Verfahren nachgewiesen. Damit ein Lärmschutz aber später auch realisierbar wird, wird mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur hinteren Begrenzung der geplanten Ortsentlastungsstrasse, Teilabschnitt Verbindungsspange zwischen Germersheimer Strasse und B 9 ein Abstand von 6 m eingehalten, innerhalb dessen im Rahmen der Strassenbauplanung eine Lärmschutzwand ausgewiesen wird.

Im folgenden werden die wesentlichen Aussagen der schalltechnischen Untersuchung wiedergegeben:

Das geplante Wohngebiet rückt an die östlich gelegene Bahnlinie Speyer - Germersheim heran. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden ohne Lärmschutzmassnahmen nahezu im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschritten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 müssen grundsätzlich beachtet werden. Dies kann über einen ausreichenden Abstand zwischen der angrenzenden Bahnlinie und den Bauflächen oder die Ausweisung aktiver Schallschutzmassnahmen erreicht werden.

Wie die Ergebnisse einer Schallausbreitungsberechnung zeigen, ist die Sicherstellung eines

ausreichenden Abstandes nicht möglich, da die Isophone 45 dB(A) nachts in einem Abstand von ca. 200 m parallel zur Bahnlinie verläuft. Es ist deshalb die Ausweisung einer aktiven Lärmschutzmassnahme einzurechnen.

(...)

Mit einer Wandhöhe von 4,0 m werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an den zur Bahnlinie gerichteten Gebäudeseiten im Erdgeschoss eingehalten, im Obergeschoss immer noch deutlich überschritten. An diesen Gebäudeseiten (..) sollte deshalb nur eine eingeschossige Fassadenhöhe festgesetzt werden.

An den Gebäudeseiten der zur Bahnlinie nächstgelegenen Parzellen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 mit bis zu 0,5 dB(A) in der Nacht in den Obergeschossen nur geringfügig überschritten. An diesen Gebäudeseiten ist kein Lärmschutz erforderlich.

Ähnliches gilt für die zurückversetzte Gebäudeseite am Berechnungspunkt K. Der Orientierungswert in der Nacht wird im Obergeschoss um 1,2 dB(A) geringfügig überschritten. Hier kann bei Bedarf jedoch auch durch geeignete Massnahmen (z.B. Grundrissgestaltung: keine Schlafräume im Obergeschoss an der betroffenen Gebäudeseite) der Lärmschutz in Schlafräumen gewährleistet werden.

In der nördlichen Verlängerung (...) auf der angrenzenden privaten Parzelle kann die erforderliche Überstandslänge von 30 m ab der Aussenkante des letzten zu schützenden Gebäudes auch durch eine Lärmschutzwand ausgewiesen werden. Dadurch wäre die Flächeninanspruchnahme auf der privaten Fläche erheblich geringer.

Da die Wand näher zur Lärmquelle steht, reicht in diesem Fall eine Höhe von 3,0 m aus. Sollte in diesem Bereich ein Lärmschutzwall ausgewiesen werden, ist dieser mit einer Höhe von 4,0 m zu errichten mit einer Überstandslänge von ebenfalls 30 m (bis zum bestehenden Nebengebäude). Die Abschirmwirkung des Nebengebäudes selbst ist zur Einhaltung der Lärmpegel nicht erforderlich.

Es wird deshalb empfohlen, zur Abschirmung des Schienenlärms einen Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand mit einer durchgehenden Höhe von 4,0 m über der Schienenachse bzw. eine Wand von 3,0 m in nördlicher Verlängerung auszuweisen und im Bebauungsplan festzusetzen.

Darüber hinaus sollten die zur Bahnlinie gerichteten Gebäudefassaden der zur Bahnlinie nächstgelegenen Wohngebäude auf 1 Vollgeschoss beschränkt werden.

Die gemäß der schalltechnischen Untersuchung erforderlichen Festsetzungen wurden vollständig in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies betrifft sowohl die notwendigen Flächenausweisungen als auch die textlichen Festsetzungen aktiver und passiver Massnahmen.

Um eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme für die Lärmschutzmassnahmen zu erreichen, wurde auf den Bau eines Lärmschutzwalles zugunsten einer Wand verzichtet. Nach entsprechenden Aussagen der Gutachter ist eine normal absorbierende Lärmschutzwand erforderlich, die eine Dämmung von 4 dB(A) ermöglicht. Damit kann die östlich der Bahnlinie liegende Wohnbebauung vor reflektierenden Lärmeinwirkungen ausreichend geschützt werden.

5.8.2 Immissionsschutz landwirtschaftlicher Nutzung

Westlich des Plangebietes liegt in ca. 50 m Entfernung von den nächst gelegenen geplanten Wohngebäuden eine landwirtschaftliche Hofstelle (Wirtschaftsgebäude mit dazugehörigen ackerbaulichen Nutzflächen (Zuckerrübenanbau) sowie einem im Südwesten des Betriebsgrundstückes FStNr. 849/1 gelegenen Beregnungsbrunnen). Die Bewirtschaftung erfolgt über den Pächter im Betriebsverbund mit dem eigenen

Vollerwerbsbetrieb in Speyer. Die am Holzweg gelegenen Betriebsflächen werden weiterhin voll genutzt. Die umfangreichste Betriebstätigkeit ist während der Getreide- und Rübenenernte verteilt über mehrere Wochen im Jahr gegeben. Eine Tierhaltung ist nicht genehmigt und war auch nicht vorhanden (damit kein Bestandsschutz).

Lärmprognose

Die Landwirtschaftskammer fordert gemäß den Anregungen aus der TÖB - Beteiligung einen Unbedenklichkeitsnachweis für ein verträgliches Nebeneinander von landwirtschaftlicher Hofstelle und geplantem Allgemeinen Wohngebiet. Gemäß Rücksprache mit der Landwirtschaftskammer wird jedoch ausdrücklich kein eigenständiges Lärmschutzgutachten gefordert, sondern eine Verträglichkeitsprüfung anhand standardisierter Mess- / Vergleichswerte nach Unterlagen der Gewerbeaufsicht Neustadt / Weinstrasse. Es sollen bspw. Lärmwerte einzelner Anlagen (Schlepper, Motoren des Beregnungsbrunnens, etc.) und ihr Ausstrahlungsbereich ermittelt werden.

Im folgenden wird eine solche Standardberechnung vorgenommen. Es ist dabei aber darauf hinzuweisen, dass bei nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen i.d.R. keine Aufteilung des Betriebes in einzelne Anlagen möglich ist. Die Hofstelle ist insgesamt als Anlage zu beurteilen und nicht die einzelnen dort vorhandenen Maschinen. Auch wird die Lärmbelastung nicht allein durch die Höhe des Schallpegels, sondern auch durch die Häufigkeit der Schallereignisse bestimmt. Demzufolge ist es nicht sinnfälliger, die einzelnen Maschinen des landwirtschaftlichen Betriebes und deren einzelne Schallpegel darzulegen. Es wird daher im folgenden auf die maximal erwartbare Lärmbelastung eingegangen.

Als Beurteilungsgrundlagen für die zulässige Lärmbelastung können die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und die VDI Richtlinie 2058 "Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft" herangezogen werden. Von der TA - Lärm sind nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Betriebe ausgenommen.

Mit zunehmendem Abstand von der Schallquelle nimmt der Schallpegel ab. Im günstigsten Fall vermindert sich der Schallpegel im Freien bei Verdoppelung des Abstandes um 6 dB (A). Der Abstand der landwirtschaftlichen Hofstelle zu dem nächsten geplanten Wohnhaus (Baugrenze) beträgt 48 - 50 m, der Abstand vom Beregnungsbrunnen zum nächsten geplanten Wohnhaus ca. 70 m. Entsprechend der o.a. Annahme der Lärmreduzierung dürfte zur Einhaltung der zulässigen Lärmwerte gemäß DIN 18005 und VDI 2058 von 55 db (A) tags und 40 db (A) nachts tagsüber von der Hofstelle ein ständiger Schallpegel von 88 dB (A) ausgehen, nachts 73 db (A). Vom Beregnungsbrunnen dürften sogar >91 dB (A) tags und > 76 dB (A) nachts ausgehen (bei einem Abstand von 64 m werden bereits die zulässigen Lärmwerte erreicht). Nicht berücksichtigt ist, dass das lauteste Geräusch max. 20 dB (A) über dem Schallpegel liegen darf. Dabei sollen allerdings 85 dB (A) nach der Arbeitsstättenverordnung am Arbeitsplatz nicht überschritten werden.

Berücksichtigt man weiterhin, dass in Dorfgebieten auch nur 60 dB (A) tags und 50 (45) dB (A) nachts zulässig sind und dort landwirtschaftliche Betriebe allgemein zulässig sind, kann vorausgesetzt werden, dass die o.a. maximalen Schallpegel von landwirtschaftlichen Hofstellen i.d.R. gar nicht erreicht werden. Selbst in Gewerbegebieten wären nur 65 db (A) tags und 55 (50) db (A) nachts zulässig.

Unter Berücksichtigung dieser "Lärmbeurteilung" kann davon ausgegangen werden, dass die Schalltechnischen Orientierungswerte / Immissionsrichtwerte im geplanten Wohngebiet durch die Bewirtschaftung der Hofstelle nicht überschritten werden.

Dabei sei auch darauf hingewiesen, dass die Gewerbeaufsicht Neustadt /Weinstrasse keine Bedenken gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes erhoben hat, eine Lärmproblematik an dieser Stelle - auch nach nochmaliger Rücksprache der Planbearbeiter - nicht gesehen wird.

Zur Vermeidung eines potentiellen Schadstoffeintrages wurde angrenzend an die landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den privaten Wohnbaugrundstücken ein 3 m breites Pflanzgebot festgesetzt. Die im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz vom 15.06.1997 geforderten Grenzabstände sind dabei aber nur gemäß den §§ 44 und 45 einzuhalten (d.h. keine Verdoppelung des Grenzabstandes zu landwirtschaftlichen Flächen).

Schalltechnisches Gutachten

Nachdem sowohl die Landwirtschaftskammer als auch der Pächter der Hofstelle während der Planauslegung Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben haben, wurde zur Prüfung der Verträglichkeit von landwirtschaftlicher Hofstelle und geplantem Allgemeinen Wohngebiet bei dem Ingenieurbüro IBK, Freinsheim ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.

Entsprechend der ersten Ergebnisse dieses Gutachtens wurde die Baugrenze im nordwestlichen Plangebiet - angrenzend an das FISTNr.851/1 - verschmälert. Die im folgenden zitierten Ergebnisse des Gutachtens berücksichtigen bereits diese Verschmälerung:

"Zunächst wurde mit Abstimmung des Eigentümers und dem Pächter des landwirtschaftlichen Betriebes ein abgestimmtes Betriebsmodell erarbeitet. Darauf aufbauend wurden die Geräuschemissionen der einzelnen Betriebsvorgänge berechnet und anschliessend die Geräuscheinwirkungen an den geplanten schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet ermittelt.
(...)

Unter Berücksichtigung einer maximalen Betriebstätigkeit während der Getreide- und Rübenenernte wird der hilfsweise zur Beurteilung herangezogene Immissionsrichtwert der TA Lärm am Tag (6:00 - 22.00 Uhr) für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) an den geplanten schutzwürdigen Nutzungen eingehalten. Auch hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

Im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 - 6.00 Uhr - lauteste Nachtstunde) ist lediglich während der Erntezeit in Ausnahmefällen an maximal 10 Tagen im Jahr damit zu rechnen, dass eine Erntemaschine nach 22:00 Uhr auf das Betriebsgrundstück zurückkehrt und abgestellt wird.

Die schalltechnischen Berechnungen ergeben, dass der hilfsweise zur Beurteilung herangezogene Immissionsrichtwert der TA Lärm in der Nacht für eine Regelbeurteilung für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) in weiten Teilen des Plangebietes eingehalten wird. Lediglich an den nächstgelegenen geplanten schutzwürdigen Nutzungen wird der Immissionsrichtwert geringfügig, in einer Größenordnung von maximal 1dB(A) überschritten.

Bei der Beurteilung der geringfügigen Überschreitung des Immissionsrichtwertes sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Pegelunterschiede unter 1 dB(A) sind vom menschlichen Ohr nicht wahrnehmbar.
- In Mischgebieten ist eine Wohnnutzung regelmässig zulässig. Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete beträgt in der Nacht 45 dB(A). Der ermittelte Beurteilungspegel unterschreitet den Immissionsrichtwert für Mischgebiete deutlich. Somit liegen an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet Geräuscheinwirkungen vor, die mit einer Wohnnutzung noch als verträglich einzustufen sind.
- Eine Betriebstätigkeit im Beurteilungszeitraum Nacht findet lediglich in Ausnahmefällen an maximal 10 Tagen im Jahr statt. Somit besteht aus fachlichen Sicht die Möglichkeit, diese Ausnahmefälle vergleichbar einem seltenen Ereignis der TA Lärm einzustufen und bei

der Beurteilung nicht den nächtlichen Immissionsrichtwert der TA Lärm für eine Regelbeurteilung, sondern den Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse von 55 dB(A) heranzuziehen. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass Beurteilungspegel von maximal 41 dB(A) auftreten und der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse somit deutlich unterschritten wird.

Der zulässige Spitzenpegel nach der TA Lärm in der Nacht für Allgemeine Wohngebiete von 60 dB(A) wird an der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzung in der Größenordnung von maximal 5 dB(A) überschritten. Der zulässige Spitzenwert nach der TA Lärm in der Nacht für Mischgebiet von 65 dB(A) wird eingehalten.

Da mit einer nächtlichen Betriebstätigkeit an maximal 10 Tagen im Jahr zu rechnen ist, kann auch hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums auf die Vorgaben der TA Lärm für seltene Ereignisse zurückgegriffen werden. Der zulässige Spitzenpegel in der Nacht für seltene Ereignisse von 65 dB(A) wird eingehalten.

Aufgrund der erläuterten prognostizierten Geräuscheinwirkungen ist eine Verträglichkeit des landwirtschaftlichen Betriebes mit den geplanten schutzwürdigen Nutzungen der Allgemeinen Wohngebiete gegeben. "

5.9 Landespflege

Allgemeines

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag (Grünordnungsplan) erarbeitet, der die landespflegerischen Zielvorstellungen für den Planungsraum darstellt sowie Massnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich und zum Ersatz der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorgibt. Der Grünordnungsplan wird Teil der Satzung.

Aussagen des Grünordnungsplanes

Im folgenden werden die wesentlichen Aussagen des Grünordnungsplanes wiedergegeben:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Holzweg" erfolgt eine Überformung von Flächen unterschiedlicher Wertigkeiten. Der Umfang der erwarteten Eingriffe ist entsprechend den im Rundschreibens des Ministeriums für Umwelt und Forsten, Mainz bzw. den HVE zu berücksichtigenden Faktoren wie folgt zu differenzieren. Bewertet werden dabei nur die Flächen, auf denen ein Eingriff nicht bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war (sh. Kap. 4.2):

Derzeitige Nutzung	qm	Faktor	Eingriffsumgang
Ackerfläche	7.484 qm	1	7.484 qm
Intensiv-Weideland	4.464 qm	1	4.464 qm
Gartenflächen - Wertigkeit wie Weideland	511 qm	1	511 qm
Ruderalflächen - Wertigkeit wie Ackerflächen	397 qm	1	397 qm
Gehölze - geringe Wertigkeit	168 qm	1,5	252 qm
Gehölze - mittlere Wertigkeit	413 qm	2	826 qm
Gesamtfläche - Eingriff	13.437 qm		13.934 qm

Tab. 4: Eingriffsbewertung

Dieser Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist adäquat auszugleichen und/oder zu ersetzen. Die Umsetzung erfolgt durch die Integration der Massnahmen in den Bebauungsplan.

Einzelmassnahmen**A1 Anpflanzen von Einzelbäumen**

Baumpflanzungen im Strassenraum sind sinnvolle und notwendige freiraumplanerische Komponenten der städtebaulichen Planung und wirken positiv auf das Wohnumfeld des Menschen und die Landschaft im Sinne des bioklimatischen Ausgleichs. Im Strassenraum werden 17 mittelkronige Laubbäume standorttypischer Arten gepflanzt, davon 6 innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Die Baumscheiben sind zu bepflanzen.

A2 Private Gartenflächen

Diese Flächen werden in der Regel kurzfristig gärtnerisch angelegt und weisen bereits mittelfristig eine gemischte Vegetationsstruktur auf.

Ein Pflanzgebot konnte nicht überall verbindlich festgesetzt werden, da die Beschränkungen für die künftigen Eigentümer der Wohnbaugrundstücke möglichst gering gehalten werden sollten.

A 3 Pflanzgebot

Auf den privaten Grundstücken an der westlichen Plangebietsgrenze sind zur Abschirmung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Gehölzstreifen von 3m Breite anzulegen. Verwendet werden dürfen nur einheimische oder eingebürgerte Gehölzarten. Es sind dauerhafte gewächstypische Formen zu entwickeln.

Die im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz vom 15.06.1997 geforderten doppelten Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen sind hier allerdings nicht einhaltbar. Die Forderung zur Anpflanzung dient letztlich insbesondere der Landwirtschaft.

Die Massnahme sichert eine ökologische sinnvolle Mindestausstattung des Baugebietes und der privaten Grundstücksflächen. Damit wird ein Beitrag zum floristischen und faunistischen Potential geleistet. Aber auch die Funktionen des Wasserhaushaltes - verzögerter Abfluss, Verdunstung - und des Klimas - Temperatenausgleich, Beschattung - werden stabilisiert. Die Bebauung und die siedlungstypischen Element (Gebäude, Gärten, Zäune) erhalten eine optische Abpufferung zur freien Landschaft.

A4 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche an der Einmündung des Holzweges in die Dudenhofer Strasse wird um die neue Grünfläche erweitert. Eine weitere grössere Grünfläche liegt im Plangebiet selbst. Die Flächen sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Die östlich der Einmündungsstrasse liegende Grünfläche wird aufgrund ihrer Lage und dem Zuschnitt zwar nur den Charakter einer Verkehrsgrünfläche erhalten begünstigt aber dennoch Arten- und Biotoppotential, Boden- und Wasserpotential positiv.

A 5 Öffentliche Grünflächen - Bereich Lärmschutz

Im Bereich der Lärmschutzwand werden ca. 50 % der Fläche als Grünfläche angerechnet, da die Wand nur eine Breite von ca. 1 m haben wird, die restlichen Flächen (abzüglich erforderlicher Fundamentierungen) als Grünflächen (ca. 2 m Breite) verbleiben.

Wenngleich diese Flächen auch recht klein und schmal sind, begünstigt sie aber dennoch - insbesondere durch ihre Verbindung zu den angrenzenden privaten Gartenflächen - Arten- und Biotoppotential, Boden- und Wasserpotential positiv.

Der Bereich des Lärmschutzwalles im Südosten des Plangebietes würde - aufgrund seiner Bepflanzung - eigentlich mit einer ökologischen Aufwertung zu bilanzieren sein. Da er jedoch im Zuge der Strassenbaumassnahme wieder beseitigt wird, kann er nur im Verhältnis 1 : 1 eingerechnet werden (damit quasi nicht als Eingriff gerechnet).

Ausgleichsumfang

Gemäß Kap. 5.2.1 ist ein Eingriff in einem Flächenumfang von etwa 13.900 qm zu kompensieren.

sieren. Der nachfolgende bilanzierende Vergleich zeigt die Gegenüberstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft zu den Ausgleichsmassnahmen.

Da die Ausgleichsmassnahmen unterschiedliche Wertigkeiten übernehmen werden, ist auch der Umfang der geplanten Ausgleichsmassnahmen entsprechend den im Rundschreibens des Ministeriums für Umwelt und Forsten, Mainz bzw. den HVE zu berücksichtigenden Faktoren wie folgt zu differenzieren:

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen die Wohnbaugrundstücke mit einer GRZ von 0,35 bebaut werden, nur einige wenige Grundstücke mit einer GRZ von 0,4. In der Bilanzierung werden die privaten Gartenflächen dennoch nur mit einem Anteil von 60 % der Wohnbauflächen, d.h. in einer Grössenordnung von 8.829 qm angesetzt, um Mittelwert - Diskussionen auszuschliessen.

Bei der Bilanzierung ist zu berücksichtigen, dass die privaten Gartenflächen auch auf erheblich verdichteten Schotterflächen und versiegelten Flächen (Gebäude und asphaltierte Nebenflächen) entstehen und gestörte (im Sinne des Naturhaushaltes unfunktionale) Böden ausgetauscht werden müssen. Demzufolge sind Ausgleichsmassnahmen nicht auf die 13.437 qm Eingriffsfläche beschränkt. Diese wesentliche ökologische Aufwertung wurde durch den Aufwertungsfaktor mit 1,25 gewürdigt. Für die öffentlichen Grünflächen verbleibt der Faktor bei 1, da hier auch andere Eingriffsflächen mitbetroffen sind.

Aus Gründen der Vereinfachung sollen in der gesamten Bilanzierung die auf den privaten Gartenflächen entstehenden Gehölzflächen, die eigentlich - analog zur Eingriffsbewertung - mit dem Faktor 1,5 anzurechnen wären, unberücksichtigt bleiben sofern kein Pflanzgebot verbindlich festgesetzt werden konnte.

Im Bereich des Lärmschutzwand sollen hingegen ca. 50 % der Fläche als Grünfläche angerechnet werden, da die Wand nur eine Breite von ca. 1 m haben wird, die restlichen Flächen (abzüglich erforderlicher Fundamentierungen) als Grünflächen (ca. 2 m Breite) verbleiben.

Nr.	Ausgleichsmassnahme	Grösse	Vorherige Flächennutzung	Aufwertungsfaktor	Ausgleichsumfang
		qm			qm
A1	Anpflanzung v. Einzelbäumen (17-6 Stk. x 16 qm)	11			176
A2	Herstellung privater Gartenflächen	2.185	Schotterflächen	1,25	2.731
	Herstellung privater Gartenflächen	6.644	Ackerflächen / Weideland	1	6.644
A3	Herstellung von Gehölzflächen auf privaten Gartenflächen	270	Ackerflächen	1,5	405
A4	Herstellung öffentlicher Grünflächen - mit Gehölzpflanzungen	502	Schotterflächen	1	502
	Herstellung öffentlicher Grünflächen - Verkehrsgrün	90	Schotterflächen	0,5	45
A5	Herstellung öffentlicher Grünflächen - angrenzend an Lärmschutzwand	220	Weideland	1	220
	Herstellung eines bepflanzten Lärmschutzwall (vorübergehend)	605	Weideland	1	605
	Summe	10.527			11.328

Tab. 5: Ausgleichsbewertung

Daraus ergibt sich, daß die Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht kompensiert werden können. Die bei einem implizierten **Aufwertungsfaktor von 1** verbleibenden **2.600 qm** Kompensationsfläche sind ausserhalb des Bebauungsplanes auf geeigneten Flächen nachzuweisen.

Ersatzmassnahmen

In Abstimmung mit der Gemeinde Römerberg wird als Fläche für Ersatzmassnahmen eine Teilfläche des gemeindeeigenen FISTNr. 408, Gemarkung Berghausen mit einer Grösse von ca. 2.200 qm zur Verfügung gestellt.

Die Fläche grenzt in einer Breite von 17 m westlich an die bestehende Ersatzfläche für das Baugebiet "Martin-Greif-Strasse" an, und liegt damit zwischen der Wegeparzelle FISTNr. 433 und der Waldparzelle auf FISTNr. 408 (sh. Abb. 1). Das Grundstück wird derzeit ackerbaulich genutzt.

Die Ersatzfläche ist im FNP II als geplante landespflegerische Kompensationsfläche ausgewiesen, die Ersatzmassnahme wird analog zu den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan "Martin-Greif-Strasse" entwickelt.

E 1 Anlage von Streuobstwiesen

Auf einer Teilfläche des FISTNr. 408 sind 10 Obstbaumhochstämme alter, lokaler Sorten zu pflanzen. Die Flächen können extensiv als Mähwiese mit einmaliger Mahd (nicht vor dem 15. Juli) genutzt werden. Die Fläche ist als Exklave in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Die Umwidmung von landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen in extensive Wiesen ist eine Maßnahme, die bereits kurzfristig eine wesentliche Zunahme des Arten- und Bioceosenbestandes erwarten lässt. Die Anpflanzung von Obstbäumen wird dagegen erst langfristig zusätzliche und wertvolle Akzente in diesem Lebensraum setzen. Zusammenfassend ist eine mittlere-hohe Bewertung gerechtfertigt.

Nr.	Ersatzmassnahme	Grösse	Vorherige Flächennutzung	Aufwer- tungsfaktor	Ausgleichs- umfang
		qm			qm
E 1	Herstellung einer Streuobstwiese	2200	Ackerfläche	1,5	3.300
Summe		2.200			3.300

Tab. 6: Ersatzflächenbewertung

Die Eingriffe können damit innerhalb des Bebauungsplanes kompensiert werden.

Die landespflegerischen Massnahmen wurden vollständig in den Bebauungsplan integriert, die Ersatzfläche wurde als Exklave in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen (sh. Teil B: Landespflegerische Massnahmen).

Die Eingriffe können damit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teil A und Teil B) kompensiert werden.

5.10 Gestaltung

Es wurden bauordnungsrechtliche Vorschriften zur Gestaltung der Gebäude und Grundstücke getroffen, mit denen ein einheitliches Erscheinungsbild des Gebietes mit

Bezug zur umgebenden Bebauung erreicht werden soll.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden so differenziert ausgearbeitet, daß ein geordnetes Erscheinungsbild des Neubaugebietes gewährleistet ist, andererseits noch ausreichend Gestaltungsfreiheit gegen ein uniformiertes Neubaugebiet verbleibt.

6. Planungsdaten (ohne landespflegerische Ersatzfläche)

	m ²	%
Gesamtfläche	19.737,00	100,0%
Verkehrsfläche	3.060,00	15,5%
Separate Fusswege	310,00	1,6%
Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün	90,00	0,5%
Öffentliche Grünfläche - Gehölzpflanzung	502,00	2,5%
Lärmschutzwand - bepflanzt	455,00	2,3%
Lärmschutzwand mit Grünflächen	605,00	3,1%
Nettowohnbauland (WA)	14.715,00	74,6%

Tab. 2: Planungsdaten

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Öffentliche und private Folgeeinrichtungen

Entsprechend den Darlegungen des Flächennutzungsplanes sind alle erforderlichen Einrichtungen ausreichend dimensioniert, so dass keine öffentlichen und privaten Folgeeinrichtung durch den Bebauungsplan initiiert werden. Die Sanierung des RÜ 7 war bereits im Vorfeld geboten.

7.2 Umweltverträglichkeit

Durch den Bebauungsplan entstehen negative Umweltauswirkungen. Die Eingriffe in Natur- und Landschaft durch die Bebauung und die Erschliessung des Gebietes können im Plangebiet (bzw. mit der externen Kompensationsfläche) ausgeglichen werden.

Die Immissionen durch die angrenzende Bahnlinie werden ausreichend abgeschirmt. Die Herstellung der erforderlichen Immissionsschutzeinrichtungen entlang der neuen Ortsentlastungsstrasse wird Aufgabe des Strassenbaulastträgers sein.

7.3 Altlasten

Untersuchungen der Diehl Umwelttechnik GmbH im Oktober 1992 ergaben sanierungsbedürftige Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe im Bereich der Dieselmotorschneidemaschine auf dem Grundstück der Spedition Haaf. Die Kreisverwaltung Ludwigshafen forderte die Sanierung der Bodenverunreinigungen durch Auskoffern und eine zusätzliche Bodenluftuntersuchung. Die Ingenieurgesellschaft für Umwelt und Technologie mbH Reutemann, Mannheim führte daraufhin Anfang

2000 eine fachgutachterliche Begleitung der Bodensanierung und die Untersuchung der Bodenluft durch.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass - nach o.a. Gutachten der Ingenieurgesellschaft für Umwelt und Technologie mbH Reutemann, Mannheim - der festgestellte Schaden im Bereich der ehemaligen Dieselkraftstoffzapfsäule vollständig saniert wurde.

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde seitens der SGD - Süd eine abschliessende Gefährdungsabschätzung für das gesamte Areal Haaf gefordert. Die Untersuchungen werden parallel zum Bebauungsplanverfahren geführt.

In einer ersten orientierenden Altlastenuntersuchung wurde durch das Ingenieurbüro Reutemann, Mannheim festgestellt, dass für den

- Wirkungspfad Boden - Grundwasser
eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des BBodSchG nicht ableitbar ist
- Wirkungspfad Boden - Mensch
eine Gefährdung nicht mehr zu erwarten ist, wenn die anthropogene Auffüllschicht im Zuge der Baumassnahme ausgekoffert wird
- Wirkungspfad Bodenluft - Grundwasser und Bodenluft - Mensch
für die Bestimmung der Schadstoffpotentiale im Untergrund der Belastungsschwerpunkte ergänzende Untersuchungen erforderlich sind.

Aufgrund dieser Untersuchungsergebnisse wurden in der Folge Absaugtests an den Belastungsschwerpunkten durchgeführt. "Auf der Grundlage der Bodenluftbefunde der Absaugtests ergibt sich für die untersuchten Schadstoffkomponenten kein weiterer Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung." (S. 4 der ergänzenden Bodenluftuntersuchung vom 20.12.2004). Eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser kann nicht abgeleitet werden. Eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch ist ebenso nicht anzunehmen.

Alle Untersuchungsergebnisse wurden mit der zuständigen Fachbehörde (SGD - Süd) abgestimmt. In der Folge wurde folgendes Sanierungskonzept festgelegt: Das anthropogene Bodenmaterial wird vollständig ausgehoben und in drei Materialchargen - entsprechend des vor Ort festgestellten Belastungsgrades - separiert. Verdichtungsfähiges, organoleptisch unauffälliges Material kann vor Ort wiederverwertet werden (Verfüllung von Arbeitsräumen im Kanal- und Strassenbau). Das übrige Material ist vorschriftsmässig zu entsorgen.

Die Wohnbauflächen sind nach der Sanierung als **altlastenfrei** einzustufen.

Nachtrag vor Satzungsbeschluss:

Die Sanierung des betreffenden Areals wurde vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorgenommen. Mit Schreiben vom 8. Mai 2006 teilt das Ingenieurbüro Reutemann, Mannheim mit, daß "keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen hinsichtlich der Wirkungspfade "Boden - Mensch", "Boden - Naturpflanze " und "Boden - Grundwasser" ableitbar sind. "Sämtliche gemessenen Schadstoffgehalte unterschreiten die Prüfwerte der Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie der Sanierungszielwerte oSW 2 des ALEX - Merkblattes 02.

Damit sind die Vorgaben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt / Wstr vom 14.04.2004 erfüllt.

7.4 Bodenordnung

Es sind bodenordnende Massnahmen in Form einer freiwilligen Umlegung zur Verwirklichung der Festsetzungen vorgesehen.

8. Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 a BauGB

Gemäß § 2 a BauGB hat die Stadt bei Bebauungsplänen für bestimmte Vorhaben nach dem UVPG n.F. eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Ob und bei welchen Vorhaben eine UVP durchzuführen ist, ist in Anlage 1 zum UVPG - n.F. geregelt und richtet sich danach, ob vorgegebene Schwellenwerte erreicht oder überschritten werden bzw. nach Art und Lage des Vorhabens.

Der vorliegende Bebauungsplan regelt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines allgemeinen Wohngebietes. Das Vorhaben liegt im derzeitigen Aussenbereich der Gemeinde Römerberg. Es erreicht mit einer maximal zulässigen Grundfläche von ca. 7.000 qm (incl. Flächen für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO) nicht den in Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.7 genannten Schwellenwert von 20.000 qm, der eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles auslöst. Das Vorhaben ist daher nicht UVP- pflichtig.

Neustadt/Weinstr./ Römerberg, den 16.05.2006

Anlage 1 zur Begründung:**Abwägung vor der öffentlichen Auslegung****Beteiligung der Bürger (Vorgezogene Bürgerbeteiligung)**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Allgemeinheit während eines Erörterungstermins am 26.01.2004 Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten der Gemeinde zu äußern (Veröffentlichung vom 17.01.2004). Es gingen nachfolgende Stellungnahmen ein. Die Beschlussfassung erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 12.10.2004.

Fam. E. Geißler, Römerberg

Aktenvermerk gemäß mündlichem Vortrag vom 26.01.2004

Bedenken werden wie folgt geäußert:

- In der vorliegenden Planung bleibt ein ca. 3 m breiter Grundstücksstreifen entlang der Bahnlinie für einen später anzulegenden Rad- und Fussweg (der in Zusammenhang mit der Verlegung der K 27 mit Bahnunterführung steht) ausserhalb der Grenzen des Bebauungsplanes. Dies ist nicht hinnehmbar. Der Geltungsbereich soll das gesamte Grundstück Geißler bis an die Bahnlinie umfassen.
- Es solle von der neuen Erschliessungsstrasse eine Zufahrt zum rückwärtigen Teil des FlStNr. 854 ausgewiesen werden, damit eine Zufahrt mit PKW Anhänger und evtl. Klein-LKW auf das Grundstück gewahrt bleibt (Zufahrt über Dudenhofer Strasse ist aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht möglich)
- Die geplante Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie sollte unbedingt bis an die Dudenhofer Strasse angrenzen und somit auch für sein vorhandenes Wohnhaus dienen.
- Für die südlich ausserhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verbleibende "Weide" müsse ein Erschliessungsweg eingeplant und im Zuge der Erschliessungsmassnahmen mit ausgebaut werden, da dieser Grundstücksteil ansonsten nicht mehr erschlossen ist.

Stellungnahme der Planer:

- Der aus dem Geltungsbereich herausgefallene 3 m Grundstücksstreifen im Osten des Grundstückes Geißler ist grundsätzlich Teil des Planfeststellungsverfahrens zur Verlegung der K 27 mit Bahnunterführung. Damit dieser Grundstücksstreifen aber nicht bis zur Realisierung dieser Massnahme als unnutzbarer Randstreifen in Privateigentum verbleibt, wird er in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fussweg" ausgewiesen. Dieser Grundstücksstreifen dient damit der Gemeinde Römerberg auch zur Flächensicherung vor der Realisierung der Verlegung der K 27.
- Es wird ein 3 m breiter Streifen als private Grünfläche ausgewiesen, über die der Eigentümer die Zufahrt nehmen kann.
- Die Fortführung der Lärmschutzwand bis an die Dudenhofer Strasse dient ausschliesslich den Interessen der Fam. Geißler und ist für die Einhaltung der erforderlichen Lärmwerte für das neue Baugebiet nicht relevant. Die erhöhten Kosten für die Fortführung der Wand können daher nicht auf das Baugebiet, d.h. die neuen Grundstückseigentümer umgelegt werden. Die Fortführung der Lärmschutzwand bis an die Dudenhofer Strasse wäre damit nur machbar, wenn die Fam. Geißler die anfallenden Kosten trägt.
- Die Erschliessung des südlichen Grundstücksbereiches ist nur solange relevant, bis die

Strassenbaumassnahme "Verlegung der K 27" umgesetzt ist. Dann wäre die Erschliessung Aufgabe des Strassenbaulastträgers, da diese Massnahme den betreffenden Grundstücksteil abschneidet. Bis zur Realisierung dieser Massnahme könnte entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches eine Zuwegung geschaffen werden. Diese sollte jedoch auf privatrechtlicher Ebene ohne Aufnahme in den Bebauungsplan erfolgen - da das Planfeststellungsverfahren zur Verlegung der K 27 mit Bahnunterführung diese Fläche überplant.

Beschluss:

Die Bedenken der Fam. Geißler werden insoweit berücksichtigt, dass

- die östliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes bis an die Bahnlinie erweitert wird und
- dass von der Planstrasse A eine Zufahrt zum Grundstück 854 eingeplant wird.

Die übrigen Bedenken der Fam. Geißler werden zurückgewiesen.

Hr. W. Haaf, Römerberg

Schreiben vom 5.02.2004

Es wird eine Änderung des Bebauungsvorschlages für das Grundstück der Spedition Haaf eingereicht, da die an der Planstrasse A befindlichen Grundstücke alle nach Norden ausgerichtet sind und Grundstück und Baufenster im Nordwesten (über eine private Zufahrt erschlossen) schlecht geschnitten sind. Eine vernünftige ökonomische Bebauung wäre nicht möglich.

Stellungnahme der Planer:

Der gewünschte Änderungsvorschlag betrifft den nördlichen Teil des Plangebietes entlang der Dudenhofer Strasse bis zur geplanten Erschliessungsstrasse im Plangebiet. Sollte der Bebauungsplan derart geändert werden, gibt es sowohl für die Bebauung entlang der Dudenhofer Strasse wie auch für die beabsichtigte Reihen- bzw. Doppelhausbebauung eine doppelte Erschliessung sowohl von Norden als auch von Süden. Diese Vorgabe beinhaltet ein erhöhtes Aufkommen an öffentlichen Flächen, insbesondere Erschliessungsflächen und ist damit aus wirtschaftlichen Gründen nicht tragbar.

Beschluss:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 17.12.2003 mit Termin bis 2.02.2004 durchgeführt. Es wurden nachfolgende Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Beschlussfassung erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 12.10.2004.

Nachfolgende Träger öffentlicher Belange haben **keine Stellungnahme** abgegeben:

Deutsche Bundespost - Postdienst und Postbank

Industrie- und Handelskammer der Pfalz, Ludwigshafen

Forstamt, Speyer

Kulturamt - Landentwicklung und ländliche Bodenordnung, Neustadt / Weinstrasse

Kath. Pfarramt, Römerberg

Prot. Pfarramt, Römerberg

Bischöfliches Ordinariat, Speyer

Prot. Landeskirchenrat der Pfalz, Speyer

Verbandsgemeinde Lingenfeld, Lingenfeld

Deutscher Wetterdienst, Offenbach

Wasser- und Schifffahrtsamt Mannheim, Speyer

Nachfolgende Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme **keine Bedenken** geäußert:

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Raumordnung, Landespflege, Planungsrecht, Neustadt / Weinstrasse

Schreiben vom 23.01.2004

Keine Bedenken

Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD), Neustadt / Weinstrasse

Schreiben vom 5.01.2004

Keine Bedenken

Landesbetrieb Strasse und Verkehr - Referat Luftverkehr -, Hahn-Flughafen

Schreiben vom 15.01.2004

Keine Bedenken

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Neustadt / Weinstrasse

Schreiben vom 16.01.2004

Keine Bedenken

Bundesvermögensamt Landau, Landau

Schreiben vom 12.01.2004

Keine Bedenken

Wehrbereichsverwaltung West, Wiesbaden

Schreiben vom 6.01.2004

Keine Bedenken

Planungsgemeinschaft Rheinpfalz

Schreiben vom 13.01.2004

Keine Bedenken

<u>Deutsche Telekom AG</u> Schreiben vom 14.01.2004	Keine Bedenken
<u>Vermessungs- und Katasteramt, Ludwigshafen</u> Schreiben vom 28.01.2004	Keine Bedenken
<u>Handwerkskammer der Pfalz</u> Schreiben vom 11.02.2004	Keine Bedenken
<u>Pfalzgas GmbH, Frankenthal</u> Schreiben vom 14.01.2004	Keine Bedenken
<u>DB Services Immobilien GmbH, Frankfurt</u> Schreiben vom 30.12.2003	Nur Eingangsbestätigung - damit "keine Bedenken"
<u>Landesamt für Denkmalpflege, Mainz</u> Schreiben vom 7.01.2004	Keine Bedenken
<u>Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Denkmalpflege, Speyer</u> Schreiben vom 16.01.2004	Keine Bedenken
<u>Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis - Gesundheitsamt -, Ludwigshafen</u> Schreiben vom 13.01.2004	Keine Bedenken
<u>Stadtverwaltung Speyer, Speyer</u> Schreiben vom 21.01.2004	Keine Bedenken
<u>Stadtwerke Speyer, Speyer</u> Schreiben vom 13.01.2004	Keine Bedenken
<u>Verbandsgemeinde Dudenhofen, Dudenhofen</u> Schreiben vom 2.02.2004	Keine Bedenken
<u>Wasser- und Bodenverband, Mutterstadt</u> Schreiben vom 29.01.2004	Keine Bedenken
<u>Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz</u> Schreiben vom 20.01.2004	Keine Bedenken

Nachfolgende Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme **Bedenken** geäußert:

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt / Weinstrasse

Schreiben vom 2.02.2004

Die Zustimmung zum Bebauungsplan wird nicht erteilt, da eine abschliessende Gefährdungsabschätzung für das gesamte Areal im Hinblick auf die geplante Nutzungsänderung von einer gewerblichen hin zu einer sensiblen Wohnnutzung nicht möglich ist (Bodenuntersuchung hatte bislang nur punktuellen Charakter). Es ist zunächst eine Historische Erkundung der Fläche erforderlich. In Abhängigkeit der Ergebnisse sollen orientierende Untergrunduntersuchungen erfolgen.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung besteht Einverständnis, allerdings erfolgt die Zustimmung unter der Voraussetzung, dass der RÜ 7 spätestens gleichzeitig mit der Erschliessung des Baugebietes saniert wird.

Stellungnahme der Planer:

Ein Altlastengutachten ist in Auftrag gegeben worden. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Die Sanierung des RÜ 7 wird seitens der Gemeinde Römerberg betrieben, das Genehmigungsverfahren wurde bereits eingeleitet.

Beschluss:

Die Ergebnisse der Altlastenuntersuchung werden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Ludwigshafen

Schreiben vom 22.01.2004

Es wird darauf hingewiesen, dass für mehrere Jahre das Baugebiet ausschliesslich über die Dudenhofer Strasse erschlossen werden muss.

- Es werden eine Vielzahl von redaktionellen Änderungen und Klarstellungen in den Textlichen und Zeichnerischen Festsetzungen gewünscht:

Planzeichnung:

- Kennzeichnung der öffentlichen Parkplätze in Planstrasse C
- Eintrag von Sichtdreiecken
- In der Nutzungsschablone sollen RH, EFH und DH erläutert werden
- offene Bauweise ist abschliessend zu klären
- die Lärmschutzvorkehrungen sollen der Klarheit wegen präzisiert werden
- bezüglich des Leitungsrechtes ist textlich der Begünstigte zu regeln

Textliche Festsetzungen:

- GFZ kann entfallen
 - Aufzählung der zulässigen Nutzungen kann entfallen
 - Doppelregelungen wie unter I 2. Abs. 1 können entfallen
 - Nebengebäude mit 15 qm soll auf Grundfläche präzisiert werden
 - Regelung für Fuss- und Radwege (als wassergebundene Decke) kann entfallen
 - Regelungsdichte der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist zu prüfen
 - Hinsichtlich der Hochstammpflanzungen ist der Stammumfang zu ergänzen und darauf hinzuweisen dass von der Anzahl der zu pflanzenden Bäume nicht abgewichen werden darf
 - Textziffer II 3.1 ist deutlicher zu formulieren
 - Hinweise zu Ziffer 3 sind anders zu formulieren.
- Die Berechnung des Eingriffsumfanges und Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wird beanstandet. Nach eigenen Berechnungen der Kreisverwaltung fehlen 2.604 qm Ausgleichsfläche.
 - Es wird darauf hingewiesen, dass die Niederschlagswasserbewirtschaftung mit der SGD-Süd abzustimmen ist.
 - Es besteht Handlungsbedarf hinsichtlich der Umnutzung des Betriebsgeländes Haaf für Wohnbebauung. Die Stellungnahme der SGD-Süd, RS WAB ist zu beachten.
 - Aus Sicht der Abfallwirtschaft wird auf eine erforderliche Mindeststrassenbreite von 3,50 m, ein Lichtraumprofil von 4,2 m und Wenderadien von mind. 9 m hingewiesen. Es sind Stellplätze für Abfallbehälter und Wertstoffsäcke am Strassenrand einzuplanen.

Stellungnahme der Planer:

- Nicht nachvollziehbar ist, dass die Kreisverwaltung einerseits Regelungen für übertrieben und daher verzichtbar hält, andererseits aber selber Ergänzungen fordert, die bereits ausreichend deutlich formuliert sind.
- Die Änderungen der Planzeichnung können wie gewünscht vorgenommen werden.
- Bezüglich der Textlichen Festsetzungen wird im einzelnen wie folgt Stellung genommen:
 - GFZ kann zwar aus städtebaulichen Gründen entfallen; dient aber der abwasserwirtschaftlichen Berechnungen der Gemeinde und wird auf deren Wunsch beibehalten
 - Aufzählung der zulässigen Nutzungen dient der Klarstellung
 - Doppelregelungen unter I 2. Abs. 1 sind nicht erkenntlich, die bauliche Ausnutzbarkeit der GRZ und GFZ bezieht sich auf die Baudichte, die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen auf die Bauhöhe. Alle getroffenen Festsetzungen sind rechtskonform.
 - Nebengebäude wird auf 15 qm Grundfläche präzisiert
 - Regelung für Fuss- und Radwege (als wassergebundene Decke) werden gestrichen
 - Regelungsdichte der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entspricht den üblichen Festsetzungen bei den Bebauungsplänen der Gemeinde und sind mit der Verwaltung ausführlich abgestimmt worden
 - Ergänzungen zu den Hochstammpflanzungen werden aufgenommen
 - Textziffer II 3.1 wird entsprechend neu formuliert
 - Hinweise zu Ziffer 3 werden entsprechend neu formuliert
- Insgesamt ist bezüglich der Kompensationsmassnahmen festzuhalten, dass ein einheitlichen Bilanzierungsmodell in Rheinland-Pfalz weder allgemein angewandt noch rechtsverbindlich festgesetzt ist. Auch die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) von 1998 (MUF) verstehen sich als "offenes Konzept" (sh. HVE 1998, Vorwort). Schon aus dem Fehlen eines gesetzlich vorgegebenen Bewertungsverfahrens für die Entscheidungen nach § 8a BNatSchG folgt, dass die Gemeinde an ein bestimmtes standardisiertes Verfahren nicht gebunden ist. Sie hat vielmehr in eigener Verantwortung die zu erwartenden Eingriffe zu bewerten und über Vermeidung, Ausgleich und Ersatzmassnahmen abwägend zu entscheiden. Die im LPB vorgenommene Bewertung der ökologisch-funktionalen Beeinträchtigungen wurde sachgerecht und - auch aus naturschutzfachlicher Sicht - plausibel begründet, eine fachliche Beanstandung ist daher unsachgemäß.

Die zitierten Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) von 1998 (MUF) beinhalten zudem keine der von der Kreisverwaltung benutzten Faktoren zur Flächenbewertung. Es handelt sich hierbei um eine eigene Interpretation der HVE seitens der Kreisverwaltung Ludwigshafen.

Auch sind fehlerhafte Flächenwerte angesetzt worden. So entstehen private Grünflächen nicht nur auf 10.010 qm, sondern auch auf den bisher gewerblich genutzten Flächen, die vollständig versiegelt oder sehr stark verdichtet sind. Dies kommt quasi einer Entsiegelung gleich. Damit wären die privaten Gartenflächen mit (12.408 x 0,6) 7.445 qm anstelle 6.006 qm anzurechnen. Des weiteren wird die Ersatzfläche entsprechend den vorgeschlagenen Massnahmen ökologisch erheblich aufgewertet, so dass auch in der Aufwertung ein entsprechender Faktor anzusetzen ist, nicht nur bei der Bewertung des Bestandes.

- Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist mit der SGD-Süd abgestimmt.
- Eine Altlastenuntersuchung ist in Auftrag gegeben, die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

- Die Anregungen aus der Abfallwirtschaft entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Stellplätze für Abfallbehälter sind gemäß BauGB und BauNVO nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanes (abschliessender Festsetzungskatalog des § 9 BauGB!).
- die Anregungen des Architektenbeirates sind nicht unbedingt nachvollziehbar; der Beirat ist zudem kein Träger öffentlicher Belange. So ist eine Eingrünung des westlichen und südlichen Ortsrandes durch die privaten Gartenflächen gegeben; am südlichen Ortsrand wird eine Lärmschutzwand entstehen, deren Begrünung ist von den Festsetzungen des entsprechenden Planfeststellungsbeschlusses abhängig.

Die Höhendifferenz der versetzten Pultdächern von 1.20 m ist zur Integration von "Belichtungsbändern" absolut ausreichend.

Die Forderungen des passiven Lärmschutzes sind unumgänglich.

Die Wohnqualität muss sich bestimmten Anforderungen unterordnen. So sind Lärmschutzwälle und Umgehungsstrasse technische Erfordernisse, der enge Grundstückszuschnitt ist erforderlich um bei der Höhe der zu erwartenden Erschliessungskosten die Grundstücke bezahlbar zu machen.

Beschluss:

Die Anregungen der Kreisverwaltung werden wie folgt berücksichtigt:

- Planzeichnung:
 - Kennzeichnung der öffentlichen Parkplätze in Planstrasse C
 - Eintrag von Sichtdreiecken
 - In der Nutzungsschablone werden RH, EFH und DH erläutert
 - offene Bauweise wird textlich präzisiert
 - die Lärmschutzvorkehrungen werden präzisiert
 - bezüglich des Leitungsrechtes wird textlich der Begünstigte geregelt
- Textliche Festsetzungen:
 - Nebengebäude mit 15 qm wird auf Grundfläche präzisiert
 - Regelungen für Fuss- und Radwege (als wassergebundene Decke) entfallen
 - Hinsichtlich der Hochstammpflanzungen wird der Stammumfang ergänzt und darauf hingewiesen dass von der Anzahl der zu pflanzenden Bäume nicht abgewichen werden darf
 - Textziffer II 3.1 wird deutlicher formuliert
 - Hinweise zu Ziffer 3 werden entsprechend der Vorschläge ausformuliert.
- Die Ergebnisse der Altlastenuntersuchung werden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.
- Die Hinweise des Architektenbeirates werden zur Kenntnis genommen.

Im übrigen werden die Anregungen der Kreisverwaltung zurückgewiesen.

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Neustadt / Weinstrasse

Schreiben vom 4.02.2004 (nach Fristverlängerung)

- Da auch im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung Emissionen (Lärm / Staub) nicht ausgeschlossen werden können, halten wir im Sinne eines konfliktfreien Nebeneinanders zwischen Landwirtschaftsbetrieb und dem nach § 4 BauNVO geplanten Allgemeinen

Wohngebiet einen entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweis für erforderlich.

- Bedenken werden geäußert gegen die Festsetzung von Einzelbäumen nördlich der Planstrasse E (Lichtraumprofil von 4,50 und Sichtdreiecke sind freizuhalten). Es wird darauf hingewiesen, dass bei Anpflanzungen und Einfriedungen die nach Nachbarrechtsgesetz geltenden Grenzabstände einzuhalten sind.
- Mit den landwirtschaftlichen Belangen nicht vereinbar ist die geplante Inanspruchnahme des FISTNr. 1277 als Fläche für Ersatzmassnahmen. Die Fläche befindet sich inmitten eines landwirtschaftlich intensiv genutzten Bereichs, welcher als Vorranggebiet ausgewiesen ist. Die Kompensationsfläche stimmt damit weder mit dem RROP Rheinpfalz noch mit dem FNP II der Gemeinde Römerberg überein. In letzterem sind im übrigen ausreichend Kompensationsflächen dargestellt, die vorrangig ausgeschöpft werden sollten.

Stellungnahme der Planer:

- Nach Rücksprache mit der Landwirtschaftskammer kann festgehalten werden, dass es ausdrücklich nicht darum geht, ein Lärmschutzgutachten zu erstellen. Es kann die Verträglichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung anhand von standardisierten Mess- / Vergleichswerten festgestellt werden. Dabei solle man sich auf die Aussagen des Gewerbeaufsichtsamtes berufen. Bezüglich der Verträglichkeit werden die Darlegungen der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt.
- Die Hochstämme werden innerhalb einer öffentlichen Grünfläche gepflanzt. Die Einhaltung von Lichtraumprofilen wird bei der Pflanzung berücksichtigt, die Sichtdreiecke werden nachgetragen und die Pflanzung dahingehend überprüft. Die Einhaltung des Nachbarrechtsgesetzes ist hier keine Aufgabe der Bauleitplanung, da keine entsprechenden Pflanzmassnahmen festgesetzt sind.
- Die Kompensationsflächen wurden von der Gemeindeverwaltung ausdrücklich benannt. Die Planer schlagen erneut vor, Kompensationsflächen aus Pool des FNP II zu verwenden.

Beschluss:

Die Anregungen der Landwirtschaftskammer werden wie folgt berücksichtigt:

Bezüglich der Verträglichkeit werden die Darlegungen der Begründung im Kapitel "Immissionsschutz" zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt. Eine Planänderung ergibt sich daraus nicht.

Die Sichtdreiecke werden nachgetragen.

Die Kompensationsfläche wird durch eine Fläche aus dem Flächenpool des FNP II ersetzt.

Pfalzwerke, Ludwigshafen

Schreiben vom 30.01.2004

- Bitte um Aufnahme eines Hinweises für das Prozedere bei der Stromversorgung in den Bebauungsplanentwurf.
- Pflanzungen sollen so festgelegt werden, dass zu den noch zu verlegenden Versorgungsleitungen ein Mindestabstand von 2,50 m (Stammachse - Leistungachse) eingehalten wird.

Ansonsten sind Massnahmen zum Schutz der Leitungen vom Vorhabenträger vorzusehen.

- Über die für die Durchführung der landespflegerischen Ersatzmassnahmen vorgesehene Fläche verläuft eine 20-kV-Freileitung. Innerhalb der 2 x 10 m breiten Schutzstreifen dürfen keine Bäume angepflanzt werden.

Stellungnahme der Planer:

- Der Hinweis ist im Rahmen des Bebauungsplanes nicht unbedingt erforderlich - kann aber unschädlich aufgenommen werden.
- Über die genaue Lage der Hochstämme und die Leitungen kann erst im Rahmen der Ausführungsplanung bestimmt werden. Die genannten Anforderungen werden dabei berücksichtigt.
- Da die Kompensationsfläche durch eine Fläche aus dem Flächenpool des FNP II ersetzt wird, sind die Anregungen in diesem Punkt hinfällig.

Beschluss:

Die Anregungen der Pfalzwerke werden hinsichtlich der Ergänzung der Hinweise berücksichtigt.

Die übrigen Bedenken werden zurückgewiesen bzw. werden durch den Flächentausch der Kompensationsfläche hinfällig.

Landesbetrieb Strasse und Verkehr, Speyer

Schreiben vom 5.04.2004 (nach Fristverlängerung)

- Die Detailpläne für den Anschluss der Planstrasse an die Dudenhofer Strasse sind zur Genehmigung vorzulegen. Die Kosten für evtl. Änderungen im Bereich der K 27 sind von der Gemeinde zu tragen. Es sind Sichtdreiecke einzutragen.
- Zur besseren Führung der Verkehrsteilnehmer ist die Planstrasse, die an die Ortsentlastungsstrasse anbindet, mit einem Tropfen zu versehen.
- Die Lärmschutzwand ausserhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist so wie dargestellt nicht zu verwirklichen. Zum einen ist auch hier ein Sichtdreieck freizuhalten, zum anderen ist der ins Baugebiet führende Gehweg unterbrochen.

Die Gemeinde hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmassnahmen auch sicherzustellen, dass der Strassenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der K 27 nur insoweit Lärmschutzmassnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen. Nachdem es sich bei der Ortsentlastungsstrasse um eine verfestigte und gleichzeitige Planung mit dem Baugebiet handelt, gehen die Kosten für alle im Rahmen der Ortsentlastungsstrasse notwendigen Lärmschutzmassnahmen zu Lasten der Gemeinde Römerberg.

- Dem vorgesehenen Lärmschutzwall, der über die geplante Ortsentlastungsstrasse führt, kann nicht zugestimmt werden, da dieser vor dem Bau der Strasse ohnehin entfernt werden

muss. Diese Kosten sind von der Gemeinde zu tragen.

- Entlang der Bahngleise ist ein Rad-/Gehweg vorgesehen. Dieser ist im Bebauungsplan so darzustellen.
- Entlang der Ortsentlastungsstrasse ist gemäß § 22 LStrG mit Hochbauten eine Bauverbotszone von 15 m einzuhalten. Dies gilt auch für Werbeanlagen. Werbeanlagen innerhalb eines Bereiches von 15 - 30 m bedürfen der Zustimmung des Landesbetriebes Strassen und Verkehr.
- Den klassifizierten Strassen darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

Stellungnahme der Planer:

- Die Detailplanung der Knotenpunkte mit dem klassifizierten Netz wird mit dem LSV zu g.g. Zeit abgestimmt. Auf die Einhaltung der Sichtdreiecke wird geachtet.
- Die Anbindung des Baugebietes mit der künftigen neuen Kreisstrasse wurde im Vorfeld mit der Planungsabteilung des LSV abgestimmt. Die Planstrasse ist in der derzeitigen Konzeption nicht für einen Tropfen angelegt. Zur Vermeidung üppiger Fahrbahnflächen wurde bewusst auf einen Tropfen in der untergeordneten Zufahrt zum Baugebiet verzichtet.
- Die Lärmschutzwand ist nicht Teil des Bebauungsplanes - die genaue Ausführung obliegt einer späteren Ausführungsplanung; die Sichtdreiecke werden nachgetragen. Eine Lärmschutzwand ist ausserhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht dargestellt. Ein Planfeststellungsverfahren für die Verlegung der K 27 soll zwar eingeleitet werden, allerdings ist der Ausgang des Verfahrens noch nicht gesichert. Die Realisierung der Strasse ist derzeit nicht absehbar. Von einer verfestigten und gleichzeitigen Planung mit dem Baugebiet kann hier daher nicht ausgegangen werden. Die im Süden des Plangebietes nur bei Realisierung der Ortsentlastungsstrasse erforderlichen Lärmschutzmassnahmen können daher nicht vorab in die Bebauungsplanung und Erschliessungskosten aufgenommen werden. In der technischen Ausführungsplanung zur Ortsentlastungsstrasse werden die rechtlichen Belange des Strassenbaulastträgers beachtet.
- Die Errichtung des Lärmschutzwalles an dieser Stelle erfolgt nur, da die Umsetzung des Baugebietes weit vor dem Bau der Entlastungsstrasse erfolgen wird. Mit dem Bau der Erschliessungsstrasse wird der Wall in diesem Teilabschnitt entfernt und durch eine Lärmschutzwand im Zusammenhang mit dem Brückenbauwerk ersetzt.
Da das Baugebiet unabhängig vom Bau der Ortsentlastungsstrasse geplant wird, ist die Festsetzung dieser Lärmschutzeinrichtung im Bebauungsplan erforderlich.
- Der Fuss- und Radweg entlang der Bahngleise wird nach Anregung der Grundstückseigentümer in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.
- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Bauverbotszone von 15 m ist für den Bebauungsplan irrelevant, da eine Lärmschutzwand beim Bau der Umgehungsstrasse erforderlich wird. Mit den Baugrenzen wird der 15 m Streifen dennoch eingehalten.
- Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt über ein eigenständiges System. Dem klassifizierten Strassennetz wird kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt.

Beschluss:

Die Sichtdreiecke werden nachgetragen, die östliche Geltungsbereichsgrenze des Bebau-

ungsplanes bis an die Bahnlinie erweitert (und damit der Fuss- und Ragweg aufgenommen) sowie die Hinweise zur Werbeanlagen ergänzt.

Im übrigen werden die Bedenken des Landesbetrieb Strassen und Verkehr zurückgewiesen.

Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH, Mannheim

Schreiben vom 2.02.2004

Es wird eine Notwendigkeit der Abstimmung aller Planungen , d.h. Baugebiet, Strassenbau und Bahnstrecke, gesehen.

Stellungnahme der Planer:

Die Abstimmung erfolgte in einem Gespräch am 12.02.2004 mit allen Beteiligten. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass weder von Seiten der DB Netz noch des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar GmbH Bedenken gegen die geplante Wohnbebauung erhoben wurden. Es solle allerdings berücksichtigt werden, dass bei einem zeitversetzten Bau der Bahnsteige und der Fuss- und Radwege eine Treppe / Rampe von der Strassenunterführung auf den Bahnsteig in ca. 3 m Versatz zum Bahnsteig erfolgen muss. Dies setzt eine Umplanung im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes voraus. Diese Änderungen werden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Beschluss:

In dem Bebauungsplan ist der erforderliche 3 m Versatz zum Bahnsteig zu berücksichtigen.

Weitere abwägungsrelevante Bedenken und Anregungen sind nicht eingegangen.

Neustadt/Weinstr./ Römerberg, den 12.10.2004

Anlage 2**Abwägung nach der öffentlichen Auslegung**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 25.10.2004 bis 26.11.2004 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am 16.10.2004 öffentlich bekanntgemacht.

Es gingen nachfolgende Stellungnahmen ein. Die Beschlussfassung erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 8.03.2005

Landesamt für Denkmalpflege, Mainz

Schreiben vom 24.11.2004

Keine Bedenken

Landesbetrieb Strasse und Verkehr - Referat Luftverkehr -, Hahn-Flughafen

Schreiben vom 22.10.2004

Keine Bedenken

Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis - Ref.60, Ludwigshafen

Schreiben vom 22.11.2004

Bauleitplanung:

- Die Bahnquerung wird sich vermutlich 15 - 16 m in Richtung Süden verschieben.
- Im westlichen Bereich lässt sich bei einem Grundstück die GRZ 0,4 nicht realisieren. Entweder ist die überbaubare Grundstücksfläche zu vergrößern oder die GRZ zu verkleinern.
- Im Bereich von Reihenhäusern sind 10 m Gebäudebreiten dargestellt. Die vorgesehenen Grundstücksgrenzen sollten neu konzipiert werden.

Landespflege:

Die Berechnung des Kompensationsbedarfes wird anerkannt. Die Textziffer I.10 letzter Absatzes Satz 1 soll wie folgt geändert werden: "Auf der Ersatzfläche ist eine Wiesensaatgutmischung mit dem Regelsaatgut 8.1, Variante 1 vorzunehmen".

Wasserwirtschaft:

Nach der Historischen Erkundung / Erkundungskonzept liegen bislang keine weiteren Erkenntnisse vor.

Architektenbeirat:

Die Textl. Festsetzung zum passiven Lärmschutz wird nicht funktionieren.

Haustypen sollen flexibler gestaltet werden, Grundstücksbreiten anders festgesetzt werden und die Grundstückstiefen grösser werden, um die Vermarktungschancen zu erhöhen

Stellungnahme der Planer:

Bauleitplanung:

- Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan - Entwurfes teilte die Verwaltung mit, dass die Bahnquerung verschoben wird. Am 22.12.2004 wurde dem Planungsbüro eine neue Planung der Verkehrsführung vorgelegt. Danach verschiebt sich die Ortsumgehung um 20 m nach Süden. Auf der Grundlage dieser Neutrassierung wurde der Bebauungsplan - Entwurf (Gestalt- und Erschliessungskonzept) überarbeitet. Da die Grundzüge der Pla-

nung berührt werden ist eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

- Eine Änderung ist nicht erforderlich, da ohnehin immer der jeweils kleinste Wert gilt.
- Dargestellt sind nicht die Gebäudebreiten, sondern die überbaubaren Flächen. Grundstücksgrenzen sind unverbindlich, es sind alle Haustypen zulässig, ein Änderungsbedarf wird daher nicht gesehen.

Landespflege:

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Kreisverwaltung auf die RSM 2004 bezieht. Der Änderungsvorschlag kann sinnvoll aufgenommen werden.

Wasserwirtschaft:

Die ergänzenden Altlastenuntersuchungen liegen mittlerweile vor. "Auf der Grundlage der Bodenluftbefunde der Absaugtests ergibt sich für die untersuchten Schadstoffkomponenten kein weiterer Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung." Eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser kann nicht abgeleitet werden. Eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch ist ebenso nicht anzunehmen.

Die endgültige Absprache der Ergebnisse der Altlastenuntersuchung mit der SGD-Süd findet am 3.3.2005 statt. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan - Entwurf übernommen.

Architektenbeirat:

Kritisch kann allenfalls das südwestlichste Grundstück werden. Hier sind entsprechend des Bauantrages Befreiungen möglich, wenn der Lärmschutz auf dem Grundstück anderweitig herstellbar ist. Zur Einhaltung der Lärmwerte sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine anderen Festsetzungen möglich.

Die Haustypen sind weitestgehend offen gehalten. Nur zur angrenzenden Bebauung sind keine Reihenhäuser zulässig, um dem Einfügungsgebot zu entsprechen. Zur Funktionsfähigkeit der Stichstrassen wurden die Gebäudehöhen und damit die potentiellen Wohneinheiten reduziert. Grundstücksbreiten sind unverbindlich, die Grundstückstiefen mit mindestens 19 m absolut ausreichend und marktkonform. Auch spielt nicht ausschliesslich die Vermarktungschance beim Städtebau eine Rolle. Im übrigen sind von der o.a. Überarbeitung des Entwurfes auch Grundstückszuschnitte betroffen.

Beschluss:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planzeichnung vom 21.02.2005 erweitert und die Überarbeitung des Planentwurfes entsprechend angenommen.

Die Textziffer I.10 wird entsprechend den Anregungen der Kreisverwaltung geändert.

Die Untersuchungsergebnisse der Altlastenuntersuchung werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Im übrigen werden die Bedenken der Kreisverwaltung zurückgewiesen.

Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis - Untere Wasserbehörde, Ludwigshafen

Schreiben vom 30.08.2004

Es wird auf die Stellungnahme der SGD-Süd vom 2.02.2004 Punkt 2 hingewiesen, die Voraussetzung für die Zustimmung zum Bebauungsplan ist (es fehlt die abschliessende Gefährdungsabschätzung für das gesamte Areal im Hinblick auf die geplante Nutzungsänderung von

einer gewerblichen hin zu einer sensiblen Wohnnutzung).

Stellungnahme der Planer:

Die ergänzenden Altlastenuntersuchungen liegen mittlerweile vor. "Auf der Grundlage der Bodenluftbefunde der Absaugtests ergibt sich für die untersuchten Schadstoffkomponenten kein weiterer Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung." Eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser kann nicht abgeleitet werden. Eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch ist ebenso nicht anzunehmen.

Die endgültige Absprache der Ergebnisse der Altlastenuntersuchung mit der SGD-Süd findet am 3.3.2005 statt. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan - Entwurf übernommen.

Beschluss:

Die Untersuchungsergebnisse der Altlastenuntersuchung werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

SGD Süd - Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Neustadt/Wstr.

Schreiben vom 23.11.2004

Es wird auf die Stellungnahme der SGD-Süd vom 2.02.2004 Punkt 2 hingewiesen, die Voraussetzung für die Zustimmung zum Bebauungsplan ist (es fehlt die abschliessende Gefährdungsabschätzung für das gesamte Areal im Hinblick auf die geplante Nutzungsänderung von einer gewerblichen hin zu einer sensiblen Wohnnutzung).

Stellungnahme der Planer:

s.o.

Beschluss:

Die Untersuchungsergebnisse der Altlastenuntersuchung werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

DB Netz AG, Karlsruhe

Schreiben vom 25.11.2004

- Der Lärmschutzwall über die geplante Bahnunterführung ist nicht möglich. Ein Lärmschutz ist keine Massnahme nach EKrG und kann darüber nicht finanziert werden.
- Es soll ein Fuss- und Radweg entlang der Bahngleise mit Bahnsteigzugang entstehen. Dies ist bei der Planung der Lärmschutzwand zu berücksichtigen.
- Lärmschutzmassnahmen sind nicht Kartenbestandteil der Bahnübergangsbeseitigung.
- Die Bahnübergangsbeseitigung sollte in den vorgesehene Lärmschutzmassnahmen berücksichtigt werden. Eine Absprache mit den beteiligten Stellen sollte erfolgen.
- Wegen der Nähe zur Bahnlinie sollen alle notwendigen Schutzmassnahmen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Textteil festgeschrieben werden. Immissionen(auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen) aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Bahn sind entschädigungslos zu dulden. Schutzmassnahmen gehen auf Kosten des Bauherren.

- Die Standsicherheit der Bahnanlagen ist zu gewährleisten, Beleuchtungsanlagen Wege, Werbung etc. sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände zu gestalten. Die Sicht auf Signale darf nicht beeinträchtigt werden.

Stellungnahme der Planer:

- Der Lärmschutzwall über der geplanten Unterführung kann bei Realisierung der neuen Strasse durch eine Lärmschutzwand ersetzt werden. Ein Lärmschutz ist für das Neubaugebiet auch an dieser Stelle grundsätzlich erforderlich. Auf ihn kann aus Gründen potentieller - noch nicht einmal planfestgestellter Massnahmen - nicht verzichtet werden. Unter Berücksichtigung der Planungen der Umgehungsstrasse / Unterführung unter der Bahn wurde jedoch anstelle der Fortsetzung der Lärmschutzwand zunächst ein Wall geplant, dessen Beseitigung bei der Strassenbaumassnahme wesentlich unkomplizierter ist. Es wird allerdings Aufgabe des Strassenbaulastträgers sein, später den Wall durch eine Wand zu ersetzen.
- Der Fuss- und Radweg entlang der Bahngleise ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.
- Die Planungen der Bahnübergangsbeseitigung und der Ortsumgehungsstrasse sind mit allen Beteiligten abgestimmt und haben ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan - Entwurf gefunden.
- Für das Baugebiet wurde ein Lärmschutzgutachten gefertigt, welches Teil des Bebauungsplanes ist. Durch die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind die immissionschutzrechtlichen Belange in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die geplante Lärmschutzwand wird die Emissionen entsprechend zurückhalten.
- Die Gewährleistung der Standsicherheit ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern der Bauausführung. Durch die Lärmschutzwand erfolgt eine Abschirmung des Baugebietes von der Bahntrasse, so dass sich die angeführte blendfreie Gestaltung etc. erübrigt. Parkplätze und Werbeanlagen sind an der Bahnlinie nicht geplant (Wohngebiet).

Beschluss:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Neustadt/Wstr.
Schreiben vom 24.11.2004

- Die Interpretation zu den Aussagen der Landwirtschaftskammer zum Immissionsschutz bedarf einer Richtigstellung. Richtig ist, dass die Landwirtschaftskammer in einem Erörterungstermin empfohlen hat, zunächst anhand standardisierter Vergleichswerte festzustellen, ob mit einer Überschreitung der nach TA-Lärm zulässigen Grenzwerte zu rechnen ist oder nicht. Sollte dies zutreffen - und dies ist offensichtlich der Fall - muss der Sachverhalt anhand eines vertiefenden Immissionsgutachten ermittelt werden, da ansonsten die Rechtmässigkeit der o.a. Bauleitplanung in Frage gestellt sein könnte.

In der Begründung wird dargelegt, dass *"die Schalltechnischen Orientierungswerte / Immissionsrichtwerte im geplanten Wohngebiet durch die Bewirtschaftung der Hofstelle nicht überschritten werden"*, gleichwohl geht die vorgenommene Lärmbeurteilung davon aus,

dass die schalltechnischen Orientierungswerte *"zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung überschritten werden müssen"*. Insofern wurde der eingeforderte immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeitsnachweis nicht erbracht.

- Der Planungsträger hat bei einer Überschreitung der nach TA Lärm zulässigen Grenzwerte geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen. Alternativ kommen im Plangebiet auch Umstrukturierungen bei der Nutzungsart nach BauNVO in Betracht.
- Darüber hinaus besteht offenbar Unklarheit über die landwirtschaftliche Funktion des Anwesens Holzweg 7. Der Betrieb wird noch genutzt und ist mit seinen Belangen abwägungsrelevant.
- Die geänderte Umsetzung der landespflegerischen Kompensationsflächen wird ausdrücklich begrüßt. Es wird davon ausgegangen, dass die gültigen Grenzabstände nach Nachbarrecht eingehalten werden.

Stellungnahme der Planer:

- In einem Erörterungsgespräch der Planer mit der Landwirtschaftskammer wurde der Verzicht auf ein Immissionsgutachten ausgesprochen - unter dem Hinweis, dass von einer nachteiligen Lärmproblematik nicht ausgegangen wird. Da die Landwirtschaftskammer dies mittlerweile offenbar anders sieht, werden diesbezügliche Formulierungen aus der Begründung zum Bebauungsplan gestrichen.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass sich die Beurteilung nicht nach der TA - Lärm, sondern nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" richtet, da von der TA-Lärm nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Betriebe ausgenommen sind.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde ausführlich ausgeführt, dass davon ausgegangen werden kann, dass die schalltechnischen Orientierungswerte / Immissionsrichtwerte durch die Bewirtschaftung der Hofstelle nicht überschritten werden. Nicht richtig ist der Verweis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte *"zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung überschritten werden müssen"*. Das Textzitat ist völlig aus dem Zusammenhang gerissen. Es wird auf die Begründung auf S. 20 verwiesen.

Hingewiesen wird lediglich auf folgendes: *"Allenfalls könnten u.U. Emissionen von der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerbauflächen ausgehen. Daher wurde in den Bebauungsplan folgende Formulierung aufgenommen: "Von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen können Emissionen ausgehen, wie sie von landwirtschaftlichen Wirtschaftsformen zu erwarten sind. Sie sind unvermeidbar und sollen geduldet werden."* Dies betrifft lediglich Emissionen (Geruch / Staub) aus der unmittelbaren Flächenbewirtschaftung angrenzender Ackerbauflächen. Da dieser Passus, ebenso wie der entsprechende Hinweis in Ziffer 6 (Hinweise sind keine Festsetzungen !) offenbar zu Missverständnissen führt, sollte er gestrichen werden.

- Die Landwirtschaftskammer spricht entsprechend eines beigefügten Schreibens an die KV Ludwigshafen vom 20.9.93 von der Ausweisung eines Mischgebietes. Dies wäre jedoch reine Planmakulatur, da sich de facto ein Wohngebiet einstellen wird. Für die gemäß BauNVO zulässigen Nutzungen in einem Mischgebiet ist zudem die Erschliessung nicht ausgelegt, so dass sich die Umwandlung in ein Mischgebiet verbietet.
- Die Ausführungen zur Nutzung des Anwesens Holzweg 7 werden entsprechend den Angaben der Landwirtschaftskammer geändert. Die Einstellung der Belange aus dieser Nutzung in den Abwägungsprozess erfolgt bereits.

Beschluss:

- Der Hinweis Ziff. 6 wird aus dem Bebauungsplan gestrichen - die immissionsschutzrechtlichen Ausführungen in der Begründung werden klargestellt.
- Die Ausführungen zur Nutzung des Anwesens Holzweg 7 werden entsprechend den Angaben der Landwirtschaftskammer geändert.
- Im übrigen werden die Bedenken der Landwirtschaftskammer zurückgewiesen.

Emil Sohn, Römerberg

Schreiben vom 23.11.2004

Es wird darauf hingewiesen, dass der Betrieb mittlerweile in einem Hofverbund betrieben wird.

Zudem wird eine 3 m hohe und 3 m breite Schutzbepflanzung in der Randlage zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Vermeidung von Gefährdungen durch Spritzmittel und Staubeentwicklung gefordert.

Weitere Einsprüche richten sich gegen die geplante Umgehungsstrasse.

Stellungnahme der Planer:

Die Aussagen zur Betriebsstillegung des Hofes stammen von der Gemeindeverwaltung Römerberg und werden entsprechend den neuen Erkenntnisse geändert.

Ein Pflanzgebot kann in den Bebauungsplan auf den privaten Grundstücken festgesetzt werden. Die im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz vom 15.06.1997 geforderten Grenzabstände sind dabei aber nur gemäß den §§ 44 und 45 einzuhalten.

Die Umgehungsstrasse ist nicht Teil des Bebauungsplanes, Widersprüche sind daher hier nicht behandelbar.

Beschluss:

- Die Ausführungen zur Nutzung des Anwesens Holzweg 7 werden entsprechend den Angaben der Landwirtschaftskammer geändert.
- Ein Pflanzgebot (3 m Streifen) in der Randlage zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen wird in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz vom 15.06.1997 geforderten Grenzabstände sind nur gemäß den §§ 44 und 45 einzuhalten. Die Ausnahmen des § 46 gelten in diesem Falle nicht.

Markus Sohn, Römerberg

Schreiben vom 23.11.2004

Nicht nachvollziehbar ist, dass Häuser mit einer Firsthöhe von 11,5 m gebaut werden. Es fehlt die architektonische Anpassung an das Umfeld. Parkplatzprobleme sind vorprogrammiert, 2 Stellplätze pro Wohnhaus reichen dann nicht mehr aus.

Stellungnahme der Planer:

Traufhöhen von 5,5 m bis 6,5 m (mit entsprechenden Firsthöhen) sind in Römerberg übliche

Bauhöhe in Neubaugebieten und passen auch ins Bild der angrenzenden Bebauung.

Entlang des Holzweges sind aus Gründen der Einfügung in die umgebende Bebauung bereits weitgehende Beschränkungen vorgenommen worden. So sind gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, für die die Traufhöhe mit max. 6 m und die Firsthöhe mit max. 11 m festgesetzt wurde. Für die Gebäude ist eine einschränkende Bauweise mit maximal einer Wohnung je Doppelhaushälfte und max. zwei Wohnungen für jedes Einzelhaus festgesetzt worden. Gleichzeitig sind auf den Wohngrundstücken zwei Stellplätze pro Wohneinheit (bei vollständiger Ausnutzung wären dies vier Stellplätze auf den privaten Grundstücken) herzustellen. Weitergehende Festsetzungen zur Reduzierung von parkenden Fahrzeugen sind baurechtlich nicht möglich.

Beschluss:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Edgar Geißler, Römerberg

Schreiben vom 26.11.2004

Die Lärmschutzwand soll in einen Lärmschutzwall geändert werden, da die Mauer die anliegenden Grundstücke minderwertiger macht und ein Wall Natur und Umgebung angepasster wäre.

Stellungnahme der Planer:

Nachdem die gesamte Planung sowie Vor- und Nachteile der Lärmschutzwand ausführlich mit Herrn Geißler besprochen wurden, ist absolut unverständlich, warum am Ende des Verfahrens nochmals umfangreiche Änderungen gewünscht werden.

Das Baugebiet ist aufgrund der hohen Erschliessungskosten (Lärmschutz Bahn und Ortsumgehung, entwässerungstechnische Erfordernisse) in der Relation zu der veräußerbaren Fläche vollständig ausgereizt. Um eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme für die Lärmschutzmassnahmen zu erreichen, wurde auf den Bau eines Lärmschutzwalles zugunsten einer Wand verzichtet. Der Lärmschutzwall erfordert eine Grundstücksbreite von 10 m zzgl. 3 m Erschliessungsweg für die Unterhaltung. Die übrigen Grundstückseigentümer können nicht mit erhöhten Kosten zugunsten potentieller Grundstückswerte von Herrn Geißler belastet werden.

Beschluss:

Die Anregungen des Herrn Geißler werden zurückgewiesen.

Roland Kreutz, Römerberg

Schreiben vom 25.11.2004

Die Bebauung entlang des südlichen Holzweges soll von Nr. 1 in Nr. 2 Einzelhäuser geändert werden. Im Gegenzug könnte die im südlichen Bereich (parallel zur neuen K 27) geplante Bebauung von Nr. 2 Einzelhäuser in Nr. 1 geändert werden. Alternativ wird beantragt, die Firsthöhe auf 10,50 zu reduzieren.

Stellungnahme der Planer:

Im Bereich südlich des Holzweges sind nur Einzel- und Doppelhäuser - entsprechend der an-

grenzenden Bebauung im Norden zulässig. Es wird davon ausgegangen, dass die Anregung durch falsche Interpretation des Bebauungsplan-Entwurfes entstanden ist.

Traufhöhen von 5,5 m bis 6,5 m (mit entsprechenden Firsthöhen) sind in Römerberg übliche Bauhöhe in Neubaugebieten und passen auch ins Bild der angrenzenden Bebauung.

Zum südlichen Ortsrand wurde sowohl aus gestalterischen, als auch aus immissionsschutzrechtlichen Gründen bewusst eine Reduzierung der Gebäudehöhen vorgenommen.

Die Reduzierung der Firsthöhe garantiert nicht die Belegung mit drei Wohneinheiten. Dies wird durch die Begrenzung auf max. zwei Wohneinheiten erreicht, deren Einhaltung Aufgabe der Bauordnung ist.

Beschluss:

Die Anregungen des Herrn Kreutz werden zurückgewiesen.

Fam. Behnke-Gapp, Römerberg

Schreiben vom 25.10.2004

Bedenken werden grundsätzlich gegen die Bebauung des Gebietes erhoben, da

- der Ort sich mehr verstädert und mehr Verkehr im Ort entsteht,
- das Baugebiet der Grund für die Schliessung des Bahnüberganges ist und nicht die Sicherheit oder Entlastung,
- wertvolle alte Baumbestände verloren gehen und das Landschaftsbild zerstört wird,
- Lebensraum des Feldhasen und andere Tiere zerstört und zerschnitten wird,
- bei rückläufigen Bevölkerungszahlen die Notwendigkeit des Baugebietes bezweifelt wird,
- versiegelte Flächen sich beim nächsten Hochwasser rächen werden,
- das Baugebiet kaum Grünflächen aufweist,
- Häuser keinen Sauerstoff produzieren können, warum werden sie gebaut und Bäume abgeholzt, während zusätzlich Luftverschmutzung durch Verkehr erzeugt wird.
- Warum sollen Einwohnerzahlen steigen. Kein Bürger profitiert davon
- In Europa wird gegen übermässigen Flächenverbrauch gekämpft, nur Römerberg stellt sich dagegen.

Stellungnahme der Planer:

- das grundsätzliche Erfordernis des Bebauungsplanes ist ausreichend in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, der BP ist aus dem FNP entwickelt. Zwangsläufig entsteht auch mehr Verkehr, allerdings wird das Baugebiet durch seine Lage den Verkehr im Ort nur geringfügig erhöhen. Keine Zunahme von Verkehr würde ein grundsätzliches Bauverbot im Ort bedeuten.
- Die Schliessung des Bahnüberganges wird von der Bahn und dem Landesbetrieb Strassen und Verkehr betrieben und wäre auch ohne das Baugebiet geplant worden. Das Baugebiet trägt nicht einmal zur Vereinfachung dieser Planung bei, sondern erhöht sogar durch die er-

forderlichen Abstimmungen im Hinblick auf den Lärmschutz die Anforderungen.

- selbstverständlich hat eine Bestandaufnahme vor Ort stattgefunden. Wenn alte wertvolle Baumbestände vorhanden wären, hätte im übrigen auch die sehr kritische Kreisverwaltung Ludwigshafen Bedenken erhoben.
- Das von anthropogenen Einflüssen bestimmte Gebiet zwischen der bebauten Ortslage ist kein Lebensraum von Feldhasen und anderen bedrohten Tiere.
- s.o. zu Abschnitt 1
- Die Entwässerung ist ausreichend dimensioniert.
- das Baugebiet ist durch die privaten Gärten ausreichend begrünt.
- Zu den weiteren Bedenken wird ebenfalls auf die Ausführungen zu Abschnitt 1 verwiesen - der Flächenverbrauch ist durch beschränkte Fahrbahnbreiten und verdichtete Bebauung reduziert. Es geht zudem offenbar nicht um eine weitere Reduzierung der Versiegelung, die Bedenken richten sich gegen eine Bebauung überhaupt. Die politische Entscheidung gegen Neubaugebiete überhaupt ist jedoch nirgends getroffen.

Beschluss:

Die Bedenken der Fam. Behnke-Gapp werden zurückgewiesen.

Fr. Stark, Römerberg

Schreiben vom 20.11.2004

Es werden ebenfalls grundsätzliche Bedenken gegen das Erfordernis des Bebauungsplanes erhoben:

- statt Erhalt des in die Grünumgebung eingebetteten Ortsbildes erfolgt eine gedankenlose Ausfransung der Ortsteile in alle Richtungen ohne Rand- und Zwischenbegrünung.
- statt dörflichen Lebens wird der Quellverkehr zunehmen und unerlaubtes Parken geduldet
- statt Gleichberechtigung zwischen Fussgängern, Radfahrern und motorisiertem Verkehr erfolgt ein autogerechter Strassenbau ohne Bordstein. Es soll wieder auf die Trennung von Gehweg und Strasse zurückgegriffen werden.
- statt sinnvoller Verdichtung (Bauen in 2. Reihe) wird nur noch Masse statt Klasse propagiert. Innerörtliche Strassenbaumassnahmen zugunsten eines gebremsten Verkehrs werden ständig verschoben. Nun kommen weitere 140 PKW hinzu.
- Geplant sind 55 Wohngrundstücke, zum Teil mit zwei Wohneinheiten auf engen Grundstücken. Durch die geforderten 2 Stellplätze je Wohneinheit werden Gärten zu Parkplätzen. 11 Bäume reichen für ein gesundes Kleinklima nicht aus. Die Durchlüftung mit Hilfe der kleinen öffentlichen Grünflächen wird für nicht ausreichend gehalten. Die Lärmschutzwand und die Umgehungsstrasse stehen dem darüber hinaus im Wege.
- Die erforderlichen aktiven und passiven Lärmschutzmassnahmen belasten das "Wohlfühl" im Baugebiet erheblich. Die Anordnung von Schlafräumen nur im Erdgeschoss oder nach Westen ist eine Unmöglichkeit. Der Durchstieg zum Bahnsteig durch das komplizierte Lärmschutzsystem wird auf Kosten der Sicherheit von Frauen und Kindern gehen.

Ein so exponiertes Gebiet kann kein Wohngebiet werden !

- Die Erläuterungen zum Thema Altlasten sind nicht ausreichend.
- Es fehlen Bolzplatz oder Kleinkinderspielplätze.
- Die oben formulierten Gemeinde - Standards zu Wohnqualitäten sind dringend zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Planer:

- das grundsätzliche Erfordernis des Bebauungsplanes ist ausreichend in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, der BP ist aus dem FNP entwickelt. Das Baugebiet ist von seiner Lage und Dimension dort abgestimmt. Die Randbegrünung erfolgt innerhalb der privaten Gartenflächen, die den neuen Ortsrand bilden. Öffentliche Eingrünungen sind hier in Herstellung und Pflege nicht finanzierbar.
- Zwangsläufig entsteht auch mehr Verkehr, allerdings wird das Baugebiet durch seine Lage den Verkehr im Ort nur geringfügig erhöhen. Keine Zunahme von Verkehr würde ein grundsätzliches Bauverbot im Ort bedeuten.
- Der niveaugleiche Strassenausbau dient gerade der Gleichberechtigung der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer. Separate Fusswege verbreitern die Strassenverkehrsfläche, erhöhen den Flächenverbrauch und beeinflussen die Fahrgeschwindigkeit negativ.
- potentielle Nachverdichtungsgrundstücke sind in Römerberg kaum noch vorhanden, so dass Neubaugebiete in dem im FNP maximal dargelegten Rahmen ausgewiesen werden sollen. Der Umbau der innerörtlichen Verkehrswege setzt eine Ortsumgehungsstrasse voraus (siehe hierzu Verkehrsgutachten im Rahmen des FNP).
- Die Grundstücke wurden unter Berücksichtigung der Bodenpreise und des Flächenverbrauches bewusst klein gehalten. Die Flächenversiegelung wird durch die zulässige GRZ begrenzt. Private Gartenflächen sorgen zudem ebenfalls für eine ausreichende Begrünung des Gebietes. Die Lärmschutzwand ist ein immissionsschutzrechtliches Erfordernis, die Umgehungsstrasse dient der Entlastung des gesamten Ortes. Das Baugebiet ist sicher von der Lage zwischen Bahn und Umgehungsstrasse beeinträchtigt, gleichwohl aber durch die dadurch vorhandene optimale Anbindung an der überörtlichen Verkehr begünstigt.
- Direkt betroffen sind hier nur die Grundstücke entlang der Lärmschutzeinrichtungen. Alle anderen Grundstücke weisen sehr gute Wohnqualitäten auf.

Die Festsetzungen zur Grundrissorientierung sind immissionsschutzrechtlich erforderlich. Bis auf ein Grundstück sind überall Schlafräume zumindest nach Norden - wo sie üblicherweise ohnehin liegen - möglich. Bei diesem einem Grundstück wären Ausnahmen möglich, wenn der Lärmschutz durch erhöhte bauliche Aufwendungen am Gebäude geschaffen wird.

Die Ausgestaltung des "Durchstieges zum Bahnsteig" wird Aufgabe der Ausführungsplanung sein. Keinen Zugang zum Bahnsteig vom Wohngebiet aus vorzusehen, wäre sicher der grössere Fehler.

- Die ergänzenden Altlastenuntersuchungen liegen mittlerweile vor. "Auf der Grundlage der Bodenluftbefunde der Absaugtests ergibt sich für die untersuchten Schadstoffkomponenten kein weiterer Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung." Eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser kann nicht abgeleitet werden. Eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch ist ebenso nicht anzunehmen.

- Bolzplätze sind in Wohngebieten nicht zulässig. Auf die Errichtung eines Kleinkinderspielfelds wurde verzichtet, da das Plangebiet aufgrund der immissionsschutzrechtlichen und erschließungstechnischen Erfordernisse bereits bis an die Grenze der Zumutbarkeit mit Erschließungskosten und Flächenabzügen belastet ist. Da es sich zudem um ein Wohngebiet handelt, sind ausreichend Spielflächen in den privaten Gärten vorhanden. Auch sollen vorhandene Einrichtungen in Römerberg genutzt werden.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind mit der Gemeinde Römerberg abgestimmt und sind Ausdruck des politischen Willens des Rates, das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Baugebiet Holzweg umzusetzen.

Beschluss:

Das Baugebiet Holzweg wird grundsätzlich für sinnvoll und erforderlich gehalten. Die Bedenken richten sich in erster Linie gegen eine Bebauung des Gebietes überhaupt und nicht gegen einzelne Festsetzungen. Die Bedenken werden daher zurückgewiesen.

Wolfgang Sohn, Römerberg

Schreiben vom 10.01.2005

Die Einwendungen erfolgen zwar nach der öffentlichen Auslegung, werden aber im weiteren dennoch berücksichtigt.

Es bestehen Bedenken hinsichtlich der Verträglichkeit des geplanten Baugebietes mit der gepachteten Hofstelle. Ein entsprechender Pachtvertrag (Laufzeit bis 2018) wurde zwischenzeitlich vorgelegt. Nutzflächen und Beregungsanlagen werden weiter bewirtschaftet, die Hofstelle zum Abstellen von Maschinen und Geräten genutzt. Es wird ein schalltechnisches Gutachten gefordert, welches den konkreten Betriebsablauf berücksichtigt. Die Existenz des Betriebes darf durch das Baugebiet nicht eingeschränkt werden.

Stellungnahme der Planer:

Zur Ergänzung der bisherigen Aussagen zum Immissionsschutz wurde ein immissionsschutzrechtliches Gutachten beauftragt. Im Ergebnis schlägt das Ingenieurbüro IBK vor, die Baugrenze im nordwestlichen Plangebiet - angrenzend an das FISTNr.851/1 - zu verschmälern.

Beschluss:

Zur Ergänzung der bisherigen Aussagen zum Immissionsschutz sind die Ergebnisse des beauftragten immissionsschutzrechtlichen Gutachtens in den Bebauungsplan - Entwurf einzuarbeiten. Das Baufenster ist entsprechend des Gutachtens zu verschmälern.

Weitere abwägungsrelevante Bedenken und Anregungen sind nicht eingegangen.

Neustadt/Weinstr./ Römerberg, den 11.03.2005

Anlage 3**Abwägung nach der erneuten öffentlichen Auslegung**

Die 2. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 21.03.2005 bis 29.04.2005 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am xx.03.2005 öffentlich bekanntgemacht.

Es gingen nachfolgende Stellungnahmen ein. Die Beschlussfassung erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 17.05.2005

Landesamt für Strassen- und Verkehrswesen, Ref. Luftverkehr, Hahn
Schreiben vom 6.04.2005

Keine Bedenken

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Neustadt / Weinstrasse
Schreiben vom 14.04.2005

Keine Bedenken

Deutsche Telekom AG, T-Com, Kaiserslautern
Schreiben vom 1.04.2005
Verweis auf Stellungnahme vom 13.01.2005

Keine Bedenken

Industrie- und Handelskammer der Pfalz, Ludwigshafen
Schreiben vom 18.03.2005

Keine Bedenken

Landesamt für Denkmalpflege, Mainz
Schreiben vom 28.04.2005

Belange nicht berührt

Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Denkmalpflege, Speyer
Schreiben vom 15.01.2005

Keine Bedenken

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Landau
Schreiben vom 24.03.2005

Keine Bedenken

DB Netz AG, Niederlassung, Südwest, Karlsruhe
Schreiben vom 11.04.2005
Verweis auf Stellungnahme der DB Netz AG vom 25.11.2004

Keine Bedenken

Stellungnahme der Planer:

Die in der verwiesenen Stellungnahme vorgebrachten Bedenken wurden bereits im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung behandelt und in der Gemeinderatssitzung vom 8.03.2005 abgewogen. Eine erneute Behandlung ist nicht erforderlich.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt / Weinstrasse
Schreiben vom 14.04.2004

Keine Bedenken

Stellungnahme der Planer:

Die SGD - Süd verweist zunächst auf die im bisherigen Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen und bezieht sich mit der Aussage "keine Bedenken" ggfs. nur auf die Erweiterung des Geltungsbereiches.

Vor Beginn der Auslegung ging noch ein die Besprechung des Altlastengutachtens ergänzendes Fax der SGD-Süd ein, welches vorsorglich in die Abwägung einbezogen werden sollte. Hierin verweist die SGD - Süd darauf, dass im Vorfeld der Sanierungsdurchführung ein entsprechendes Sanierungs- und Entsorgungskonzept vorzulegen ist und im Rahmen der Beweissicherung neben den Boden- auch Bodenluftproben entnommen und untersucht werden müssen.

Aus Sicht der Planer sollte die Erforderlichkeit des Sanierungs- und Entsorgungskonzeptes in die Begründung (Kap. 7.3) sowie in die Hinweise zum Bebauungsplan (Ziffer 7) aufgenommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erst nach einer öffentlich-rechtlichen Absicherung der erforderlichen Sanierungsmassnahmen erfolgen kann bzw. die Sanierungsmassnahme im Vorfeld durchgeführt sein muss.

Beschluss:

Die Erforderlichkeit des Sanierungs- und Entsorgungskonzeptes soll in die Begründung (Kap. 7.3) sowie in die Hinweise zum Bebauungsplan (Ziffer 7) aufgenommen werden.

Vor Satzungsbeschluss ist die öffentlich-rechtliche Absicherung der erforderlichen Sanierungsmassnahmen vorzunehmen oder die Sanierungsmassnahme im Vorfeld durchzuführen.

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Neustadt/Weinstrasse

Schreiben vom 14.04.2005

Keine grundsätzlichen Bedenken

Es wird detailliert auf die Stellungnahme der Planer nach der öffentlichen Auslegung geantwortet und einige Darstellungen werden zurückgewiesen.

Im Erläuterungsbericht sollen die nicht korrekt zitierten Aussagen zum Themenbereich Lärmprognose berichtigt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Kurvenradien im Mündungsbereich Planstrasse E / Dudenhofer Strasse für landwirtschaftliche Fahrzeuge ausreichend bemessen sind und der Holzweg weiterhin der Benutzbarkeit für den landwirtschaftlichen Verkehr unterliegt.

Mit den Einzelbaumpflanzungen ist ein Lichtraumprofil von mind. 4,5 m freizuhalten.

Nach wie vor wird die Auffassung vertreten, dass hinsichtlich des Grenzabstandes für Anpflanzungen und Einfriedungen sowohl im Plangebiet als auch auf der planexternen Ersatzfläche die nach Nachbarrecht Rheinland-Pfalz jeweils gültigen Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen einzuhalten sind.

Stellungnahme der Planer:

Die Ausführungen zur Stellungnahme der Planer nach der öffentlichen Auslegung sind für das Bebauungsplanverfahren nicht von Bedeutung. Auf die Hinweise zu Kurvenradien, Benutzbarkeit des Holzweges, das Lichtraumprofil und die Grenzabstände wurde bereits ausführlich im Verlauf des Verfahrens eingegangen. Auf die Beschlüsse vom 12.10.2004 und 8.03.2005 wird verwiesen. Eine erneute Beschlussfassung zu diesem Themenbereich ist nicht erforderlich. Im Erläuterungsbericht können die Aussagen zum Themenbereich Lärmprognose entsprechend den Anregungen der Landwirtschaftskammer berichtigt werden.

Beschluss:

Im Erläuterungsbericht sind die Aussagen zum Themenbereich Lärmprognose entsprechend den Anregungen der Landwirtschaftskammer zu berichtigen.

Landesbetrieb Strassen und Verkehr, Speyer

Schreiben vom 18.04.2005

Keine Bedenken

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Linksabbiegespur der geplanten Ortsentlastungsstrasse zu Lasten der Erschliessungsträger des Baugebietes gehen.

Die Gemeinde trägt ferner die Kosten für den Rückbau des Lärmschutzwalles entlang der Bahnlinie sowie die Kosten für Lärmschutzwände und -wälle.

In die Lärmberechnung ist auch die bestehende K 27 einzubeziehen.

Stellungnahme der Planer:

Die Hinweise des Landesbetriebes bezüglich der Kostenübernahme sind für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant. Es wird dennoch angemerkt, dass das Bebauungsplanverfahren vor dem Abschluss steht, während die Realisierung der Strasse derzeit nicht absehbar ist. Das Planfeststellungsverfahren wurde noch nicht eingeleitet. Von einer verfestigten und gleichzeitigen Planung mit dem Baugebiet kann hier daher nicht ausgegangen werden.

Das Lärmgutachten berücksichtigt die bestehende K 27 nicht explizit, da im Vorfeld der Planung Strassenverkehrslärm vom Gutachter als nicht relevant beurteilt wurde. Es wird darauf verwiesen, dass von keiner Fachbehörde immissionsschutzrechtliche Bedenken erhoben wurden.

Fr. Behnke-Gapp, Römerberg

Schreiben vom 25.10.2004

Bedenken werden grundsätzlich gegen die Bebauung des Gebietes erhoben, da

- das Baugebiet Lebensraum des auf der roten Liste stehenden Feldhasen ist und sich die Gemeinde nicht am Ausrotten bedrohter Tierarten beteiligen darf, um ein exzessives Wachstum auf Biegen und Brechen zu erreichen.
- jede neue versiegelte Fläche zu Hochwasserschäden beiträgt,
- das entstehende urbane Stadtbild (kleine Gärten, kein Platz für sauerstoffspendende Bäume) passt nicht zu einer ländlichen Gemeinde,
- die Gemeinde mit aller Gewalt eine Bahnunterführung und Verlegung der K 27 will und dadurch das "Ghetto Holzweg" schafft. Man kommt nur auf Umwegen in den Ort, dort wird niemand wohnen wollen.
- in Grund und Boden Altlasten begraben sein sollen. Wurde dies von neutraler Stelle ausreichend geprüft ?
- jeder Flächenverbrauch in Römerberg zum Schutz von Lebensqualität, der ländlichen Umgebung und Flora und Fauna zu vermeiden ist.
- eine fachliche und objektive Bewertung der Bedenken und Anregungen offenbar nicht vorgenommen wird.

Stellungnahme der Planer:

Es werden keine neuen Anregungen und Bedenken vorgebracht, so dass grundsätzlich keine erneute Abwägung vorgenommen werden müsste. Dennoch sollen hier nochmals die Anregungen diskutiert werden. Zu den Punkten 2 und 4 der Bedenken wird allerdings auf die Stellungnahme im Rahmen der Abwägung der 1. öffentlichen Planauslegung verwiesen.

- Das Plangebiet wird in keiner der relevanten Kartierungen oder Schutzgebietsabgrenzungen als schützenswerter Lebensraum des Feldhasen oder anderer bedrohter Tierarten aufgeführt. Gleichzeitig lässt die Biotoptypenkartierung im näheren Umfeld keine für solche Tierarten bemerkenswerten Lebensraumstrukturen erkennen, die zumindest eine Erfassung als "Fläche mit hohem Biotoppotential" erlauben würde. Damit ist nicht ausgeschlossen, dass Tierarten wie z.B. der Feldhase vorkommen. Diese Einschätzung wird auch von der Fachbehörde entsprechend gestützt, die keine Bedenken gegen die Bebauung des Plangebietes erhoben hat.
- Das entstehende "Stadtbild" steht in Übereinstimmung mit den in Römerberg in den letzten Jahren durchgeführten Bebauungsplänen (Art und Mass der baulichen Nutzung). Kleinere Grundstücke sind aufgrund der Wirtschaftlichkeit und der geänderten Lebensführung notwendig und sinnvoll. Dies zeigt sich auch in dem zunehmenden Druck auf Nachverdichtung in Römerberg und den umliegenden Gemeinden, in denen Einwohner die früher prägenden grossen Gartengrundstücke nicht mehr bewirtschaften können und wollen. Derartig grosse Grundstücke heute zu planen widerspricht auch den städtebaulichen Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden.
- Es wurde eine ausreichende Altlastenuntersuchung vorgenommen. Die Ergebnisse sind im einzelnen der Begründung zum Bebauungsplan (Ziffer 7.3) sowie dem Altlastengutachten zu entnehmen. Es wird im Rahmen der Erschliessung eine vollständige Sanierung der betroffenen Flächen durchgeführt. Das Sanierungs- und Entsorgungskonzept ist mit der Fachbehörde abgestimmt.
- Das grundsätzliche Erfordernis des Bebauungsplanes ist ausreichend in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, der BP ist aus dem FNP entwickelt. Der Flächenverbrauch ist durch beschränkte Fahrbahnbreiten und verdichtete Bebauung reduziert.
- Nicht nachvollzogen werden kann die Aussage, dass eine fachliche und objektive Bewertung der Bedenken und Anregungen offenbar nicht vorgenommen wurde. Alle eingegangenen Stellungnahmen (auch solche ausserhalb der Verfahrensfristen) wurden sorgfältig diskutiert und abgewogen. Einen Gegenbeweis bleibt die Bedenkenträgerin schuldig.

Beschluss:

Die Bedenken von Fr. Behnke-Gapp werden zurückgewiesen.

Weitere abwägungsrelevante Bedenken und Anregungen sind nicht eingegangen.

Neustadt/Weinstr./ Römerberg, den 3.05.2005

