

GEMEINDE RÖMERBERG

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „VIEHTRIFTSTRASSE“

DEZEMBER 2012

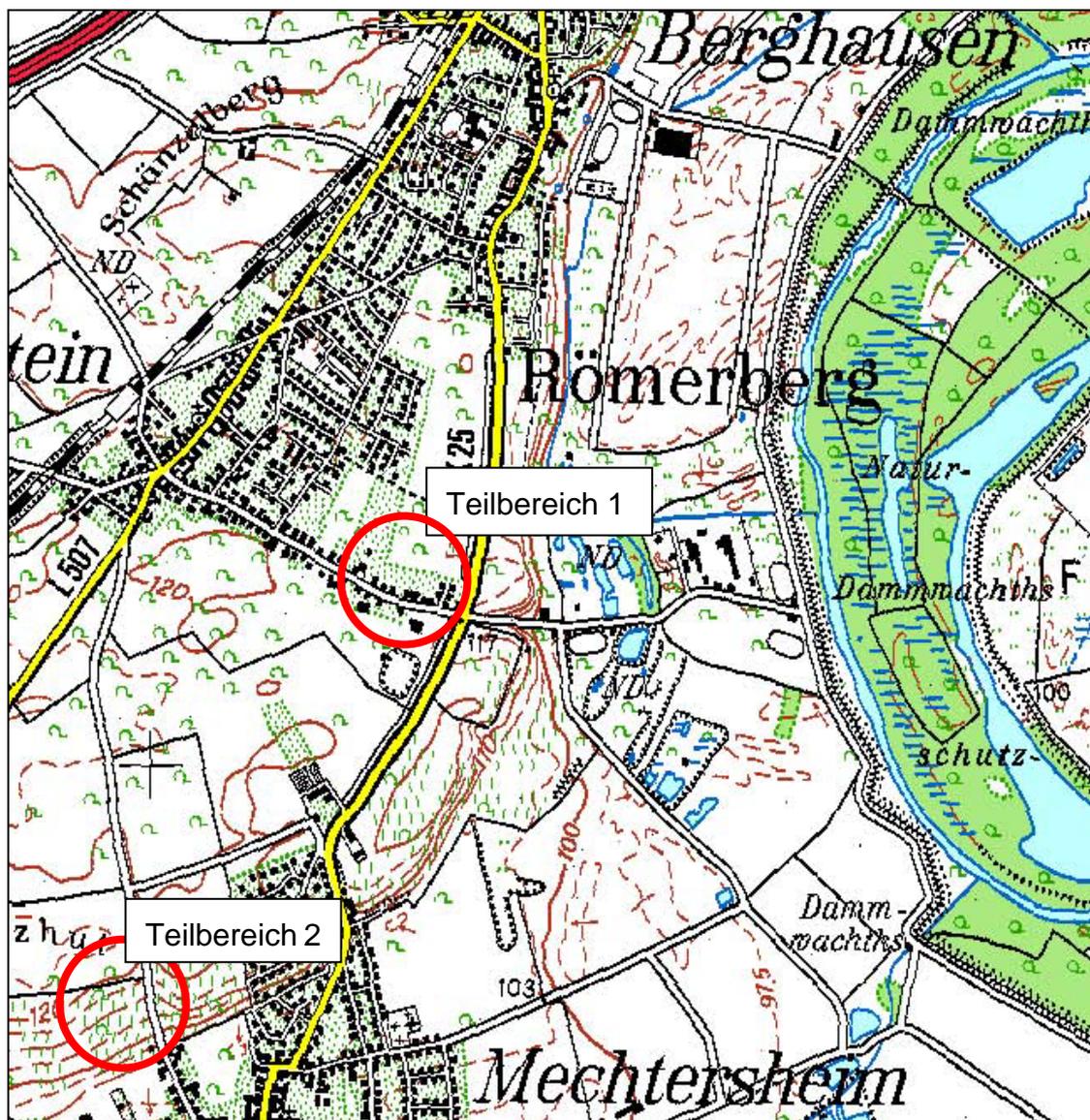
Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Lage / Abgrenzung des Plangebiets | 4 |
| 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung | 5 |
| 3. Übergeordnete Planungen | 6 |
| 3.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 | 6 |
| 3.2 Flächennutzungsplan | 6 |
| 4. Bisheriges Baurecht | 6 |
| 5. Schutzgebiete | 6 |
| 6. Derzeitige Nutzung / Bestand | 6 |
| 7. Planung | 7 |
| 7.1 Planerische Konzeption | 7 |
| 7.2 Umsetzung im Bebauungsplan | 8 |
| 7.3 Verkehrliche Erschließung | 10 |
| 7.4 Versorgung | 11 |
| 7.5 Entwässerung | 11 |
| 8. Naturschutz und Landschaftspflege | 12 |
| 9. Bodenordnung | 13 |
| 10. Umweltbericht | 14 |
| 10.1 Beschreibung des Vorhabens | 14 |
| 10.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes | 15 |
| 10.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes | 19 |
| 10.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung | 22 |
| 10.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 23 |
| 10.6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen | 23 |
| 10.6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft | 23 |
| 10.6.2 Auswirkungen auf den Artenschutz | 25 |
| 10.6.3 Auswirkungen auf den Menschen | 26 |
| 10.6.4 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter | 26 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 10.7 | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten | 26 |
| 10.8 | Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren | 26 |
| 10.9 | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt | 27 |
| 10.10 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 27 |
| 11. | Zusammenfassende Erklärung | 28 |
| 11.1 | Zielsetzung der Planung | 28 |
| 11.2 | Berücksichtigung der Umweltbelange | 28 |
| 11.3 | Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung | 28 |
| 11.4 | Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten | 29 |

1. Lage / Abgrenzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche. Der Teilbereich 1, der den Bereich der beabsichtigten baulichen Nutzungen umfasst, befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Heiligenstein nördlich angrenzend an die Viehtriftstraße. Der Teilbereich 2 befindet sich nördlich von Mechtersheim am Breitenweg.



Lage des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich des Teilbereiches 1 wird begrenzt

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 446/4
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 365/2

- im Süden: durch die nördliche Grenze der Viehtriftstraße sowie durch die nördliche Grenze der Flurstücke 454/2, 454/3, 455 und 447/4 sowie eine Linie als Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 447/4 nach Westen bis zum Flurstück 455.
- im Osten: durch die westliche Grenze des Grenze des Flurstücks 447/3

Der Geltungsbereich des Teilbereiches 2 wird begrenzt

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 909.
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 958
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 960/6
- im Osten: durch den Breitenweg

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Teilbereich 1: 447/2, 447/6 (teilweise), 447/7 (teilweise), 454/5 (teilweise), 454/6, 454/11, 454/12 (teilweise), 455/34 (teilweise) und 455/35.

Teilbereich 2: 960/7 und 963/7 in der Gemarkung Mechtersheim, Gewanne „Untere Langfurche“

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

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Römerberg wurden zur Deckung des mittelfristig absehbaren Baulandbedarfs verschiedene Wohnbauflächen ausgewiesen. Unter anderem wurde auch die Fläche „W 3“ zwischen der Viehtriftstraße und der Salierstraße als Wohnbaufläche aufgenommen.

Verschiedene private Grundstückseigentümer streben im Vorgriff auf die Gesamtentwicklung der Baufläche „W 3“ im Bereich der Anwesen Viehtriftstraße 109a bis 121 eine rückwärtige Bebauung an. Da eine geordnete Erschließung über die vorderliegenden Grundstücke möglich ist, steht diese Absicht nicht in Konflikt mit der mittelfristig vorgesehenen Entwicklung der Gesamtfläche.

Die Gemeinde ist daher bereit, in diesem Bereich eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

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

Planerische Zielsetzung der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplans ist insbesondere

- die Ausweisung eines „Allgemeines Wohngebiets“ mit einer an die Ortslage

angepassten Bebauung

- die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine flächensparende Erschließung der Baugrundstücke
- die Verhinderung überdimensionierter Baukörper

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz ist das Plangebiet als geplante Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Die Planung passt sich somit an die Ziele der Raumordnung an.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan II der Gemeinde Römerberg aus dem Jahr 2003 ist das Planungsgebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Bisheriges Baurecht

Für die Flächen des Plangebietes wurde bislang kein Bebauungsplan aufgestellt. Sie sind demnach dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Im Außenbereich sind Bauvorhaben im Regelfall unzulässig. Zulässig sind nur privilegierte Nutzungen wie insbesondere Vorhaben, die einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienen sowie Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen.

Zur Umsetzung der Planungsabsicht wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

5. Schutzgebiete

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem wasserrechtlichen oder naturschutzrechtlichen Schutzgebiet.

6. Derzeitige Nutzung / Bestand

Das Planungsgebiet wird derzeit als Gartenfläche in unterschiedlicher Ausprägung genutzt. Die Flächen sind den straßenseitig liegenden Gebäuden entlang der Viehtriftstraße zugeordnet.

Die Gartenflächen weisen unterschiedliche Ausprägungen auf. Mehrere Flächen sind weitgehend gehölzfrei und durch Gras-Kraut- bzw. Rasenflächen geprägt.

Zwei Gartenflächen weisen demgegenüber einen parkartigen Charakter mit höheren Nadelbäumen und – auf einem Grundstück - Birken auf. Beim Unterwuchs handelt es sich um Rasenflächen. Allen Gartenflächen gemein ist eine fehlende gemüse- oder obstbauliche Nutzung.

Südlich, westlich und östlich angrenzend an das Planungsgebiet folgen Wohnbauflächen. Im Norden schließen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an.

7. Planung

7.1 Planerische Konzeption

In Römerberg besteht ein Bedarf an bebaubaren Grundstücken für Einzel- und Doppelhäuser.

Die Gemeinde strebt zur Deckung dieses Bedarfes die Entwicklung der im Flächennutzungsplan verankerten Wohnbauflächen W 3 und W 4 an. Aufgrund der Größe der Fläche und der Vielzahl der zu bewältigenden Aufgabenstellungen werden diese Wohnbauflächen jedoch nicht kurzfristig erschlossen werden können.

Im Bereich nördlich der Viehtriftstraße besteht aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse die Möglichkeit, eine Teilfläche aus dem Wohnbaugebiet W3 zeitlich vorzuziehen. Damit kann dem akuten Bedarf an Wohnbaugrundstücken kurzfristig Rechnung getragen werden.

Vorgesehen ist eine flächensparende Erschließung durch eine Stichstraße von der Viehtriftstraße unter Nutzung einer bislang bereits bestehenden Gebäudezufahrt.

Als Bebauungsform ist eine Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser mit maximal je zwei Wohnungen in Anpassung an den umgebenden Gebäudebestand beabsichtigt. Aus den im Bebauungskonzept vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen ergeben sich insgesamt 5 Baugrundstücke für Einzelhäuser und 8 für Doppelhaushälften.

Besondere Anforderungen an die landschaftliche Einbindung bestehen aufgrund der angrenzend beabsichtigten Erschließung der Wohnbaufläche W 3 nicht.



Städtebauliches Konzept

7.2 Umsetzung im Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ wird zwischen den Bereichen mit Einzel- und Doppelhausbebauung differenziert. Im Bereich nördlich der geplanten Erschließungsstraße, in dem nur Einzelhäuser zulässig sind, wird zur Begrenzung der maximal möglichen Versiegelung eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Südlich der geplanten Erschließungsstraße sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Um hier eine angemessene Bebauung mit Doppelhäusern zu ermöglichen, wird dort der Rahmen des § 17 BauNVO ausgeschöpft und eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der bestehenden Baustrukturen im Umfeld auf zwei begrenzt. Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ergibt sich die zulässige Geschossflächenzahl mit dem doppelten der Grundflächenzahl.

Ergänzend zu den Festsetzungen zur GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse wird durch die festgesetzte maximale Traufhöhe von 5,00 m für Einzelhäuser und 6,50 m für Doppelhäuser und die maximale Gebäudehöhe von 9,50 m für Einzelhäuser und 10,50 m für Doppelhäuser in Verbindung mit den Festsetzungen zur Dachneigung sichergestellt, dass keine überdimensionierten Baukörper, die zu einer Beeinträchtigung des Landschafts- oder Siedlungsbildes führen könnten, entstehen werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zugelassen wird eine abweichende Bauweise, die entsprechend der offenen Bauweise definiert ist, aber die maximal zulässige Gebäudelänge und –tiefe auf maximal je 12 m begrenzt. Damit sollen ebenfalls überdimensionierte Baukörper verhindert werden. Nördlich der Erschließungsstraße werden aufgrund der Erschließungssituation mit der Straße im Süden nur Einzelhäuser zugelassen. Südlich der Erschließungsstraße besteht eine Wahlfreiheit zwischen einer Bebauung mit Einzel- oder mit Doppelhäusern. Reihenhäuser werden jedoch aufgrund der umgebenden Baustrukturen sowie zur Verhinderung einer übermäßigen Verdichtung ausgeschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Nördlich der Erschließungsstraße werden nur die bauordnungsrechtlichen Mindestabstände vorgegeben. Südlich der Erschließungsstraße wird zur Gewährleistung eines ausreichenden Abstandes zur bestehenden Bebauung eine Baufenstertiefe von 12,5 m vorgegeben, so dass ein Mindestabstand von ca. 7 m bzw. 8 m zur Grundstücksgrenze gewährleistet bleibt.

Stellung baulicher Anlagen

Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen werden nicht für erforderlich erachtet. Den Bauherren soll damit die Möglichkeit gegeben werden, die Firstrichtung entsprechend den Erfordernissen der solaren Energieerzeugung auszureichten.

Zahl der Wohneinheiten

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

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

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

Zur Gewährleistung eines offenen Straßenraumcharakters wird geregelt, dass Garagen und Carports mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen sind.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

Mit den Regelungen zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke soll sichergestellt werden, dass ein möglichst großer Anteil der Grundstücksflächen unversiegelt bleibt.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen der Sicherung eines offenen Straßenraumcharakters.

7.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung ist auf Grundlage der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) in Form einer 5,50 m breiten Mischverkehrsfläche von der Viehtriftstraße aus bis zu einem für Müllfahrzeuge geeigneten Wendeplatz vorgesehen. Die Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. An vier Stellen sind insgesamt 4 öffentlichen Parkplätzen vorgesehen. Im Bereich der Parkplätze verbleibt eine Fahrbahnbreite von 3,50 m. Von dem beschriebenen Wendeplatz stellt ein 2 m breiter Fußweg die fußläufige Verbindung zum nördlich vorgesehenen Baugebiet „W3 „Links am Viehtrift“ her.

Die vorgesehene Straßenbreite reicht für eine Erschließung der insgesamt maximal 13 Gebäude bzw. Gebäudehälften vollauf aus.

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

7.4 Versorgung

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

7.5 Entwässerung

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über einen Anschluss an den in der Viehtriftstraße vorhandenen Kanal. Der Kanal in der Viehtriftstraße ist grundsätzlich in der Lage, die geringen zusätzlichen Schmutzwassermengen aufzunehmen.

Die Konzeption zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde am 25.07.2012 mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, abgestimmt. Ergebnis des Gespräches ist, dass von der ursprünglich vorgesehenen Versickerung durch eine Tiefenbohrung abzusehen ist.

Aufgrund der örtlich anstehenden weitgehend wasserundurchlässigen Böden innerhalb des Planungsgebietes ist daher die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers mit einer gedrosselten Ableitung (ca. 10 l/s/ha red) zum Regenwasserkanal in der Viehtriftstraße vorgesehen. Dieser Kanal leitet das Wasser in das Tiefgestade ab. Eine ungedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in diesen Kanal ist nicht möglich, da dieser in der Ortslage Heiligenstein bei Starkregenereignissen überstaut ist. Eine möglicherweise erforderliche Notentlastung der Rückhaltemulde ist ebenfalls in den Kanal in der Viehtriftstraße vorgesehen. Zur Zwischenspeicherung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wird einerseits auf allen privaten Baugrundstücken ein Rückhaltevolumen von 3 m³/100 m² versiegelter/überbauter Fläche verlangt und andererseits im Bereich des Wendehammers eine Rückhaltemulde angelegt. Die Rückhalteanlagen auf den Privatgrundstücken sind so auszugestalten, dass ein Teilvolumen (50 %) über einer Drosselleitung mit ca. 1 l/s leerlaufen kann und damit kurzfristig für die Aufnahme von Niederschlagswasser nachfolgender Regen wieder verfügbar ist. Die Anlagen können in offener oder geschlossener Bauweise unter Beachtung der Richtlinien und Regelwerke sowie nachbarrechtlicher Vorgaben hergestellt werden.

Mit Umsetzung der Baufläche W3 soll der Ableitungsweg des Niederschlagswassers über W3 realisiert werden, um den Regenwasserkanal in der Viehtriftstraße wieder zu entlasten.

Die genaue Dimensionierung der Entwässerungsanlagen erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren. Ein entsprechender Auftrag wurde an das Ingenieurbüro Project consult Dr. Döll, Bad Dürkheim, erteilt.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der Bebauungsplan bezieht sich auf eine Fläche, die bislang weitgehend als private Gartenfläche in unterschiedlicher Intensität genutzt wird. In Hinblick auf Flora und Fauna besitzen nur die wenigen älteren Laubbäume eine gewisse ökologische Bedeutsamkeit.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere zu erwarten durch die zulässig werdende Flächenversiegelung. Grundlegende nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind angesichts der vorgesehenen Niederschlagswasser- versickerung nicht zu erwarten.

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

- Die öffentlichen Grünflächen sind mit extensiven Gras-Kraut-Saatgutmischungen mit mindestens 30 % Krautanteil anzusäen.
- Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mit mind. einem standortgerechten und heimischen Laubbaum bzw. einem Obstbaumhochstamm regionstypischer Sorten zu bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich.
- Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Entsprechend der im Umweltbericht, Kapitel 10.6.1. dargelegten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung können die durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft nicht innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden. Vielmehr verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 3.150 m².

Der Ausgleich dieser nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt im Bereich folgender Flurstücke:

- Flurstück-Nr. 960/7 in der Gemarkung Mechtersheim, Gewanne „Untere Langfurche“, mit einer Größe von 1.949 m²
- Flurstück-Nr. 963/7 in der Gemarkung Mechtersheim, Gewanne „Untere Langfurche“, auf einer Teilfläche von 1.200 m² des gemeindeeigenen Flurstücks.

Diese Flächen sind als Geltungsbereich Teil 2 in den Bebauungsplan aufgenommen. Zugleich sind diese Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Inhaltlich ist geregelt, dass die Flächen unter Beachtung des Landesnachbarrechtsgesetzes mit regionstypischen Obstbaumhochstämmen alter Sorten (je 150 m² ein Obstbaum) zu bepflanzen sind. Als Unterwuchs ist eine extensive Wiesenfläche mit einem Mindestkräuteranteil von 20 % anzulegen.

Damit die Gemeinde die Möglichkeit erhält, die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 135 a ff mit den Grundstückseigentümern abzurechnen, enthält der Bebauungsplan eine Zuordnungsfestsetzung. Die öffentlichen Grünflächen im Baugebiet sowie die externen Ausgleichsflächen im Geltungsbereich Teil 2 werden den Baugrundstücken im Verhältnis ihres Anteils an der zulässig werdenden Neuversiegelung zugeordnet.

9. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum mehrerer privater Eigentümer. Da die bestehenden Grundstückszuschnitte einer Verwirklichung der Planung widersprechen, sind bodenordnende Maßnahmen notwendig. Vorgesehen ist eine freiwillige Umlegung. Die privaten Eigentümer haben hierfür bereits einen öffentlich bestellten Vermesser beauftragt.

10. Umweltbericht

Im Umweltbericht werden gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargestellt, ermittelt, beschrieben und bewertet.

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

10.1 Beschreibung des Vorhabens

Ziel der Planung ist es, Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern zu schaffen.

Im Wesentlichen ergeben sich folgende Festsetzungen:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer zulässigen Bebauung in Form von Einzelhäusern bzw. Einzel- und Doppelhäusern
- Erschließung durch eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit
- Festsetzung einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 und einer maximal zweigeschossigen Bebauung.
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur Pufferung und Versickerung der auf den versiegelten Flächen im Plangebiet anfallenden Niederschläge

Gegenüber der heutigen Bestandssituation ergeben sich folgende Änderungen der Flächennutzungen:

| Biotoptypen | Bestand | Summe | Planung | Summe | Differenz |
|--|----------------------|----------------------------|----------------------|----------------------------|------------------------------|
| Vollständig versiegelte Flächen | | | | | |
| • Öff. Verkehrsflächen | -- | | 1.220 m ² | | |
| • Bebauung | -- | | 1.450 m ² | | |
| • Sonstige befestigte Flächen | 240 m ² | | 720 m ² | | |
| | | 240 m² | | 3.390 m² | + 3.150 m² |
| Grünflächen | | | | | |
| • Öffentliche Grünflächen | -- | | 330 m ² | | |
| • Private Gartenflächen | 5.440 m ² | | 1.960 m ² | | |
| | | 5.440 m² | | 2.290 m² | - 3.150 m² |
| Gesamt | | 5.680 m² | | 5.680 m² | |

10.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Naturschutz

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

Hierzu benennt § 1 BNatSchG:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gemäß § 14 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind gemäß § 15 BNatSchG „durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder

neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.“

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

Artenschutzrecht

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - (Abl. EG Nr. L 206/7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. EG Nr. L 103) verankert.

Die Artenschutzprüfung gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG umfasst die Prüfung der Auswirkungen auf die besonders geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und die streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14. Sie ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens.

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

"Es ist verboten,

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

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten **Absatz 5** des § 44

ergänzt:

- ¹ Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.
- ² Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- ³ Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- ⁴ Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang I g) der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.
- ⁵ Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Entsprechend obigem Satz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für streng geschützte Arten (in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie; eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen, besonders geschützten Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf streng geschützte Arten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu. Diese Betrachtung erfolgt für die einzelnen betroffenen Arten gesondert (vgl. Kapitel 4.1.6).

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von Tieren streng geschützter Arten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen

(einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Wasserrecht

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz des Bundes sind Gewässer insbesondere in ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern. Weiterhin sind an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG *„ortsnah versickert, verriegelt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“*

In Bezug auf das Planungsgebiet sind insbesondere die Zielvorgaben zum Umgang mit Niederschlagswasser relevant. Oberflächengewässer bestehen nicht.

10.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

- Landschaftsstruktur

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Heiligenstein nördlich der Viehtriftstraße.

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

- Geologie und Böden

Reliefbestimmend in der Gemarkung Römerberg ist das bis zu 20 m hohe Hochufer zwischen Niederterrasse und Rheinniederung. Das Planungsgebiet befindet sich auf der Niederterrasse. Die Niederterrasse weist eine schwachwellige Form auf, die Rheinniederung ist weitgehend eben.

Die im Bereich Niederterrasse vorkommenden Böden sind Parabraunerden und degradierte Schwarzerden in der vorherrschenden Bodenart lehmiger Sand. Die potenzielle Ertragsfähigkeit wird als „hoch“ eingestuft.

Gemäß den Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Radon ist ein radioaktives Edelgas. Es entsteht als Zerfallsprodukt des natürlichen Elementes Radium in Böden und Gesteinen. Radon ist besonders mobil und kann in die freie Atmosphäre

austreten, aber auch in Gebäude eindringen.

Zur Prüfung, ob Heiligenstein zu den belasteten Gebieten gehört, hat die Gemeinde für den Bereich des in geringer Entfernung südlich liegenden Geländes einer geplanten Kindertagesstätte entsprechend den Empfehlungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau eine orientierende Messung des Radonpotenzials in Form einer Langzeitmessung beauftragt.

Ergebnis dieser Messung war, dass die dortige Fläche in die Radonvorsorgeklasse 1 (mäßige Belastung) einzustufen ist. Die daraus folgenden Schutzempfehlungen sind als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Gewässerhaushalt

Oberflächengewässer sind im Umfeld des Planungsgebietes nicht zu verzeichnen.

Das Grundwasser steht im Bereich der Niederterrasse sehr tief an. Durchgeführte Bohrungen stießen im Umfeld erst nach ca. 40 m Tiefe auf wasserführende Schichten.

- Klima

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

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

- Vegetation und Fauna

Beim Planungsgebiet handelt es sich – mit Ausnahme des bereits heute befestigten Zufahrtbereiches von der Viehtriftstraße aus – um ausgedehnte Gartenflächen



Blick in das Planungsgebiet von Nordosten (Quelle: www.bing.de)



Blick in das Planungsgebiet von Nordwesten (Quelle: www.bing.de)

Bei den beiden westlichen Gartenflächen handelt es sich um Zier- und Nutzgartenflächen mit dominierenden artenarmen Rasenflächen. Zum östlich angrenzenden Garten ist dieser Bereich durch eine dichte Baumreihe aus älteren Tannen abgegrenzt. Die daran anschließende Gartenfläche liegt weitgehend brach und weist einen ruderalen Gras-Kraut-Bewuchs auf.

Hieran anschließend folgt eine von älteren Laub- und Nadelbäumen umgebene, parkartige Gartenfläche, die in ihrem Zentrum allerdings aus einer Rasenfläche besteht. Bei den Laubbäumen handelt es sich vorwiegend um Birken.

Den bestehenden Gartenflächen kommt aus landespflegerischer Sicht als Lebensraum für typische Arten der Siedlungs- und Kulturlandschaft eine gewisse Bedeutung zu. Es ist insbesondere davon auszugehen, dass die Baumbestände als Brut- und Lebensraum für Vogelarten, die dem Artenschutzrecht unterliegen, dienen. Aufgrund ihres (nicht übermäßig hohen) Alters und fehlender relevanter Totholzanteile ist nicht zu erwarten, dass die Bäume als Lebensraum für Fledermäuse oder holzbewohnende Käferarten dienen.

- Landschaftsbild/Erholungspotential

Das Planungsgebiet selbst stellt sich als weitgehend ebene Fläche dar.

Das Landschaftsbild wird in erster Linie durch den Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft bestimmt. Die bestehenden Gartenflächen schaffen einen harmonischen Übergang zwischen freier Landschaft und Siedlung. Allerdings sind die nördlich angrenzenden Flächen durch die Bebauung entlang der Salierstraße nur kleinflächig als freie Landschaft zu betrachten; vielmehr entsteht der räumliche Eindruck einer Lücke im Siedlungsgebiet.

In Bezug auf die Naherholung beschränkt sich die Funktion der Fläche alleine auf die Gartennutzung durch die Besitzer. Weder die Flächen selbst noch die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind für die öffentliche Naherholung erschlossen.

10.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

| |
|--|
| Ermittlung, Beschreibung, Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Nichtdurchführung des Vorhabens |
|--|

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

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

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

- Die öffentlichen Grünflächen sind mit extensiven Gras-Kraut-Saatgutmischungen mit mindestens 30 % Krautanteil anzusäen.
- Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mit mind. einem standortgerechten und heimischen Laubbaum bzw. einem Obstbaumhochstamm regionstypischer Sorten zu bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich.
- Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- Die extern gelegenen Ausgleichsflächen sind mit regionstypischen Obstbaumhochstämmen alter Sorten (je 150 m² ein Obstbaum) zu bepflanzen. Als Unterwuchs ist eine extensive Wiesenfläche mit einem Mindestkräuteranteil von 20 % anzulegen

10.6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen

10.6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Maßgebend für die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft ist

insbesondere die Veränderung der Flächennutzungen zwischen Bestand und Planung (vgl. Kapitel 10.1).

Die Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen zeigt, wie die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden, vermindert oder innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden. Weiterhin werden die verbleibenden Ausgleichserfordernisse aufgezeigt, die außerhalb des Planungsgebietes umgesetzt werden müssen.

| Landschaftsbild Erholungspotenzial | und | Minderungs- Ausgleichsansatz | bzw. | Ausgleichsdifferenz |
|---|------------|---|-------------|---|
| Konflikt Bebauung einer bisherigen Freifläche im Außenbereich | | Maßnahme -- | | Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird erst durch die vorgesehene Einbindung in ein großflächiges Neubaugebiet behoben. |

| Bodenpotenzial | Ausgleichsansatz | Ausgleichsdifferenz |
|---|--|---|
| Konflikt Irreversibel Störungen in Bodengefüge und -struktur durch Versiegelung von Flächen | Maßnahme Umwandlung bisheriger Gartenflächen in öffentliche Grünflächen (330 m ²) Umwandlung von intensiv genutzter Ackerflächen in eine extensive Streuobstwiese auf 3.149 m ² , dadurch Entlastung des Bodens vom Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln. Durch Sicherstellung eines dauerhaften Bewuchses Minderung der Erosionsgefährdung. | Der Eingriff in den Boden kann ausgeglichen werden |
| Konflikt Verlust natürlichen Oberbodens als Lebensraum und –grundlage (3.150 m ²) | | |

| Wasserpotenzial | Minderungs- Ausgleichsansatz | bzw. | Ausgleichsdifferenz |
|--|--|-------------|---|
| Konflikt Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Flächen (3.150 m ²) | Maßnahme Gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in die Rheinniederung Umwandlung von intensiv genutzter Ackerflächen in eine extensive Streuobstwiese auf 3.149 m ² , dadurch Entlastung des Grundwassers vom Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln. | | Der Eingriff in den Wasserhaushalt kann ausgeglichen werden. |

| Klimapotenzial | Minderungs- Ausgleichsansatz | bzw. | Ausgleichsdifferenz |
|--|---|------|--|
| Konflikt Erhöhte Erwärmung durch Versiegelung von Flächen (3.150 m ²) Verlust von Gehölzbeständen | Maßnahme Umwandlung bisheriger Gartenflächen in öffentliche Grünflächen (330 m ²) Mindestbegrünung der privaten Baugrundstücke Umwandlung von intensiv genutzter Ackerflächen in eine extensive Streuobstwiese auf 3.149 m ² , dadurch Verbesserung der klimatischen Ausgleichsleistung. | | Die Beeinträchtigung des Klimapotenzials wird durch die vorge- sehenen Maßnahmen gemindert. |

| Arten- und Biotoppotenzial | Minderungs- Ausgleichsansatz | bzw. | Ausgleichsdifferenz |
|---|--|------|--|
| Konflikt Verlust von Gartenflächen unterschiedlicher Nutzungs- intensität (5.440 m ²) | Maßnahme Neuanlage privater Gartenflächen (1.960 m ²) Neuanlage einer öffentlichen Grünfläche (330 m ²) Umwandlung von intensiv genutzter Ackerflächen in eine extensive Streuobstwiese auf 3.149 m ² , dadurch Schaffung neuer Lebensräume für Flora und Fauna. | | Der Eingriff in das Arten- und Biotoppotenzial kann mittel- bis langfristig ausgeglichen werden |

Unter Berücksichtigung der externen Ausgleichsflächen im Geltungsbereich Teil 2 ist ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft möglich.

10.6.2 Auswirkungen auf den Artenschutz

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vorkommen. Entsprechend § 44 Abs. 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für streng geschützte Arten (in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie).

Im Planungsgebiet sind insbesondere Vorkommen gehölzbrütender Vogelarten anzunehmen. Vorkommen weiterer streng geschützter Arten sind demgegenüber aufgrund der bestehenden Biotopstruktur, der Nutzung sowie des Alters der

Bäume nicht anzunehmen. Insbesondere wurden keine Bäume festgestellt, die aufgrund eines Vorkommens von Baumhöhlen oder Totholzanteils als Lebensraum für Fledermäuse bzw. holzbewohnende Käferarten in Betracht kommen.

Bezogen auf streng geschützte Arten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Angesichts der Lebensraumstrukturen im Umfeld ist davon auszugehen, dass in Bezug auf die betroffenen Vogelarten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann, da im Umfeld des Planungsgebietes großflächig gleichartige Lebensraumstrukturen vorhanden sind.

Ein möglicher artenschutzrechtlicher Konflikt kann somit bereits dadurch gelöst werden, dass die Rodungen entsprechend den Vorgaben des BNatSchG nur im Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen.

10.6.3 Auswirkungen auf den Menschen

Das Planungsgebiet unterliegt keiner relevanten Immissionsbelastung durch Verkehrswege. Nachteilige Auswirkungen auf den Menschen in dem Sinne, dass keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können, sind nicht zu befürchten.

10.6.4 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf schutzwürdige Kultur- und Sachgüter ergeben sich nicht.

10.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen wurden nicht untersucht, da die Planung von den Grundstückseigentümern initiiert ist und dementsprechend an die konkrete Fläche gebunden ist.

Vorhabensalternativen waren nicht zu untersuchen, da die Flächen im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen sind und daher bereits eine Vorentscheidung über die künftige Art der Flächennutzung getroffen wurde.

10.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

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

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

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Angesichts der gegebenen Konkretisierung der Planung bestehen keine relevanten Unsicherheiten bei der Bestimmung der zu erwartenden Umweltauswirkungen.

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

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Gemeinde erhält gem. § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Eine eigene Bestandshebung der fachbezogenen Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich. Im Rahmen der Überwachung der Umweltauswirkungen durch die Gemeinde sollten solche Umweltauswirkungen konzentriert betrachtet werden, die bereits dem Umweltbericht zugrunde lagen, bei denen aber Prognoseunsicherheit bestand.

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

10.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan „Viehtriftstraße“ wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erschließung einer ca. 0,5 ha großen Fläche für eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in maximal zweigeschossiger Bebauung geschaffen.

Die Fläche wird momentan überwiegend als Gartenfläche genutzt.

Die Eingriffe, die sich bezogen auf den derzeitigen Zustand des Planungsgebietes ergeben, werden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Naturschutz- und Wasserrechts sowie des Baugesetzbuches ausgeglichen. Neben den Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes werden gemeindliche Flächen im Außenbereich herangezogen.

Aufgrund des gegebenen Abstandes zu Verkehrswegen und gewerblichen Betrieben ist nicht mit städtebaulich relevanten Immissionsbelastungen zu rechnen.

11. Zusammenfassende Erklärung

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

11.1 Zielsetzung der Planung

In Römerberg besteht ein Bedarf an bebaubaren Grundstücken für Einzel- und Doppelhäuser.

Die Gemeinde strebt zur Deckung dieses Bedarfes die Entwicklung der im Flächennutzungsplan verankerten Wohnbauflächen W 3 und W 4 an. Aufgrund der Größe der Fläche und der Vielzahl der zu bewältigenden Aufgabenstellungen werden diese Wohnbauflächen jedoch nicht kurzfristig erschlossen werden können.

Im Bereich nördlich der Viehtriftstraße besteht aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse die Möglichkeit, eine Teilfläche aus dem Wohnbaugebiet W3 zeitlich vorzuziehen. Damit kann dem akuten Bedarf an Wohnbaugrundstücken kurzfristig Rechnung getragen werden.

11.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbelange sind im Planungsverfahren durch eine Erhebung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft, eine Erfassung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe und eine Regelung der zum Ausgleich dieser Eingriffe erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt.

Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden überwiegend auf einer extern gelegenen Fläche ausgeglichen.

11.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Offenlage wurden Bedenken wegen der zusätzlichen Belastung des Kanals in der Viehtriftstraße geäußert. Diese haben sich jedoch als fachlich unbegründet erwiesen. Weiterhin wurden Anregungen in Hinblick auf eine das angrenzend geplante Wohngebiet vorgetragen, die jedoch keine Planänderung erforderlich machten.

In Rahmen der Behördenbeteiligung wurden keine Anregungen vorgetragen, die der Planung grundlegend entgegen gestanden hätten. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurden die externen Ausgleichsflächen in den Bebauungsplan aufgenommen

Die Anregung der Landwirtschaftskammer bezüglich der Vorgabe eines

Mindestabstands von 1,0 m zwischen der Regenrückhaltemulde und umliegend verbleibenden Nutzflächen wurde zurückgewiesen.

Den Anregungen der Unteren Wasserbehörde und der SGD Süd zum Umgang mit dem Niederschlagswasser wurde durch die Erarbeitung einer Entwässerungskonzeption, die mit der zuständigen Behörde abgestimmt wurde, entsprochen.

11.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen wurden nicht untersucht, da die Planung von den Grundstückseigentümern initiiert ist und dementsprechend an die konkrete Fläche gebunden ist.

Vorhabensalternativen waren nicht zu untersuchen, da die Flächen im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen sind und daher bereits eine Vorentscheidung über die künftige Art der Flächennutzung getroffen wurde.

Römerberg, den

Scharfenberger
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

| | |
|---|--------------------------|
| Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB am: | 15.05.2012 |
| Beschlussfassung über die Erweiterung des Geltungsbereiches am: | 25.09.2012 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 26.05.2012 gem. § 2 Abs. 1 BauGB: | 26.05.2012 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Erweiterung des Geltungsbereiches am | 06.10.2012 |
| Ratsbeschluss über die Annahme des Bebauungsplanentwurfes und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB): | 15.05.2012 |
| Amtsblatt-Einladung zum Erörterungstermin am 12.06.2012 im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB | 26.05.2012 |
| Erörterungstermin im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB: (mit Nachfrist zur Stellungnahme bis spät. 20.06.2012). Ergebnis: keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. | 12.06.2012 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB Frist zur Stellungnahme bis: | 24.05.2012 02.07.2012 |
| Beschlussfassung im Rat über die Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB: | 25.09.2012 |
| Unterrichtung der Einwender über den Ratsbeschluss über die Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB: | 09.10.2012 |
| Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB | 25.09.2012 |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Frist zur Stellungnahme bis: | 09.10.2012 23.11.2012 |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 13.10.2012 |
| Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Von: Bis: | 22.10.2012 23.11.2012 |

| | |
|--|------------|
| Beschlussfassung über die Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) | 18.12.2012 |
| Die Benachrichtigung der Einwender erfolgte am | 19.12.2012 |
| Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB | 18.12.2012 |
| Ausfertigung des Bebauungsplans und Freigabe zur Veröffentlichung im Amtsblatt | 02.01.2013 |
| Ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am | 12.01.2013 |