



Gemeinde
Rommerskirchen

Grundstücksmanagement
Frau Müller de Calvo

ÖFFENTLICH

Nr. 651/0514/XVI/2016

vom 14.03.2016

Mitgezeichnet Kämmerei

mit finanziellen Auswirkungen

Kenntnisnahme:

Dez. I

Dez. II

Dez. III

Dez. IV

ÖFFENTLICH

Beratungsvorlage

B

Aufstellung des Bebauungsplanes HOE 14 "Zum Sitroth"

1. Wertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung
2. Satzungsbeschluss
3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Sitzungstermin
Rat der Gemeinde Rommerskirchen	Entscheidung	21.04.2016

Beschluss:

1. **Wertung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes HOE 14 „Zum Sitroth“ der Gemeinde Rommerskirchen**

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen beschließt, die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange im Sinne der Wertungsvorschläge der Verwaltung zur Kenntnis zu nehmen und soweit wie vorgeschlagen zu berücksichtigen.

2. **Beschluss über den Bebauungsplan HOE 14 „Zum Sitroth“ als Satzung der Gemeinde Rommerskirchen**

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen beschließt gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 7 (1) der Gemeindeordnung für das Land NRW (GO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW S. 666) den Bebauungsplan HOE 14 „Zum Sitroth“ als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen. Ihm ist gemäß § 9 (8) BauGB die Begründung beigefügt, die Bestandteil dieses Beschlusses ist. Das Verfahren ist gem. § 13a BauGB durchgeführt worden. Nach

diesem Verfahren entfällt die Umweltprüfung und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist zusammen mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan einschließlich der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die vorgenommenen Abwägungen eingesehen werden kann, ortsüblich bekannt zu machen.

3. Beschluss über die 10. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rommerskirchen im Bereich des Bebauungsplanes HOE 14 „Zum Sitroth“

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen beschließt die 10. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rommerskirchen im Bereich des Bebauungsplanes HOE 14 „Zum Sitroth“ gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der derzeit gültigen Fassung.

Der Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am 29.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Gemeinde Rommerskirchen HOE 14 „Zum Sitroth“ beschlossen. Hiernach soll der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Umweltprüfung und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung entfallen bei diesem Verfahren.

Parallel zum Satzungsbeschluss soll der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen im Wege der Berichtigung angepasst werden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes HOE 14 „Zum Sitroth“ als „landwirtschaftliche Fläche“ bzw. in Teilen als „Wald“ dar. Im Bebauungsplan HOE 14 wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ und im rückwärtigen Bereich „Grünfläche“ festgesetzt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Er muss dann im Wege einer Berichtigung angepasst werden. Diese Möglichkeit wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes HOE 14 angewendet. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplanes ist dabei nicht notwendig.

Bei dieser Berichtigung handelt es sich um die zehnte Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rommerskirchen. Dieser wurde am 30.07.1982 rechtswirksam. Es werden eine „Waldfläche“ und eine „landwirtschaftliche Fläche“ in „Wohnbaufläche“ bzw. „Grünfläche“ geändert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 28.01.2016 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 03.02.2016 im Amtsblatt der Gemeinde Rommerskirchen. Vom 11.02.2016 bis

einschließlich 11.03.2016 lag der Entwurf des Bebauungsplanes HOE 14 "Zum Sitroth" zu jedermanns Einsicht aus. Während dieser Zeit hatten die Bürger Gelegenheit, Anregungen zum Planverfahren vorzubringen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 01.02.2016 insgesamt 51 von der Planung berührten Trägern öffentlicher Belange und 4 Nachbargemeinden Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 05.12.2011 gegeben. Hiervon gaben 19 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eine Stellungnahme ab.

Von Bürgern liegen keine Stellungnahmen vor.

Die Stellungnahmen sind in Kopie dieser Vorlage beigefügt, sofern sie Anregungen enthalten. Auf die Vervielfältigung der Stellungnahmen, die keine Anregungen enthalten, wurde verzichtet.

Der Inhalt der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Wertungsvorschlag der Verwaltung sind im nachfolgenden beigefügt.

Beschlussvorschläge:

Beschluss über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen beschließt, die Stellungnahmen

- der Amprion GmbH vom 03.02.2016
- der Bezirksregierung Düsseldorf vom 09.02.2016
- der Deutschen Telekom vom 09.02.2016
- der Gemeinde Rommerskirchen, Untere Denkmalbehörde vom 01.02.2016
- der Kreiswerke Grevenbroich vom 01.02.2016
- des Landesbetriebes Straßenbau NRW, AS Wesel vom 03.02.2016
- des Landesbetriebes Straßenbau NRW, HS Mönchengladbach vom 03.02.2016
- des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Ville-Eifel vom 02.02.2016
- des Landschaftsverbandes Rheinland, Amt für Liegenschaften vom 01.02.2016
- der rhenag vom 01.02.2016
- der Unitymedia GmbH vom 04.02.2016
- der Handwerkskammer Düsseldorf vom 03.02.2016
- der Deutschen Bahn AG vom 09.02.2016
- des Erftverbandes vom 23.02.2016

werden zur Kenntnis genommen, da zur Planung keine weiteren Anregungen vorgebracht werden.

Die Stellungnahmen sind nicht dieser Vorlage beigefügt, da sie keine Anregungen

enthalten.

Des Weiteren beschließt der Rat der Gemeinde Rommerskirchen die übrigen Stellungnahmen wie folgt zu werten:

- Bezirksregierung Düsseldorf vom 18.02.2016

Anregung: Die Stellungnahme vom 19.11.2015 hat weiter Bestand.

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Wertung: **Der Anregung wird gefolgt.**

Es wurde bereits ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

- Landesbetrieb Wald und Holz vom 01.02.2016

Anregung: Die Stellungnahme vom 13.11.2015 hat weiter Bestand.

Die Belange des Waldes werden unmittelbar nicht von dem Verfahren berührt.

Jedoch besteht durch die Ausweisung im Flächennutzungsplan eine mittelbare Betroffenheit. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet zum Teil als „Waldfläche“ dar. Allerdings wurde in diesem Bereich keine Aufforstung durchgeführt.

In der geplanten Anpassung der Nutzungsdarstellung im FNP im Rahmen einer Berichtigung sollte auf Grund des sehr geringen Waldanteils der Gemeinde Rommerskirchen an anderer Stelle eine „Waldfläche“ im FNP ausgewiesen werden.

Wertung: **Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Auf eine Neudarstellung von „Wald“ an anderer Stelle im Gemeindegebiet wird verzichtet. Wie bereits in der Begründung zum Plan beschrieben, hat in der im FNP dargestellten Fläche nie ein Wald existiert. Laut dem Vorbesitzer der Fläche gab es hier vor mehr als 25 Jahren lediglich einige Pappeln zur Gartengestaltung, die aber im Laufe der Jahre nicht mehr standsicher waren und entweder selbst umgefallen sind oder gefällt wurden.

Zur Ortsrandeingrünung wird im nördlich Teil des Plangebietes eine private

Grünfläche festgesetzt, die mit Obstbäumen und Heckensträuchern zu bepflanzen sein wird.

- Geologischer Dienst NRW vom 12.02.2016

Anregung: **Bodenschutz**

Nach der „Karte der schutzwürdigen Böden“ des Geologischen Dienstes NTW erfolgt der Eingriff in besonders schutzwürdige Böden. Aus Bodenschutzsicht sind nach den gesetzlichen Vorgaben die vorliegenden Böden als Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung zu bewerten. Eine bodenfunktionsbezogene Kompensation für den Verlust dieser Böden ist anzustreben.

Erdbebengefährdung

Zum Bebauungsplan wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen bei Berücksichtigung der gültigen Regelwerke die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.

Die Erdbebengefährdung wird in der weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350000, Bundesland NRW (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: Gemeinde Rommerskirchen, Gemarkung Hoeningen: 1/T.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Ingenieurgeologie

Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Wertung: **Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden in die Planung mit aufgenommen.**

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nach § 13a BauGB entfällt die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Allerdings wird im rückwärtigen Teil der Grundstücke eine private Grünfläche festgesetzt. Diese übernimmt faktisch neben der Ortsrandbegrünung auch die Funktion des Ausgleichs und damit auch der bodenfunktionsbezogenen Kompensation.

Die Hinweise zum Baugrund und zur Erdbebenzone werden in die Hinweise der textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

- Bundesamt für Infrastruktur und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 03.02.2016

Anregung: Die Bundeswehr ist berührt, aber nicht betroffen, weil der Planungsbereich im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Geilenkirchen liegt.

Hierbei wird davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.

Sollte diese Höhe doch überschritten werden, wird in jedem Einzelfall gebeten, die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.

Wertung: **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Da jedoch die Firsthöhe der baulichen Anlagen auf ein Maximalmaß von 8,5 m beschränkt wird, ist hier nicht mit höheren Bauten zu rechnen.

- Rhein-Kreis Neuss vom 08.03.2016

Anregung: Ich habe die im Betreff genannte Planung aus umwelt- und naturschutzrechtlicher Sicht geprüft und keine Bedenken. Im Einzelnen nehme ich wie folgt Stellung:

Wasserwirtschaft

Hinweis:

Das Niederschlagswasser (4 Wohnbaugrundstücke) aus dem Bebauungsplangebiet soll in das vorhandene Versickerungsbecken „Am Goldberg“ mit eingeleitet werden. Hierfür ist eine Anpassung der Entwässerungsanlage erforderlich. Die notwendige Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 17.11.2008 (AZ:68.1.71.00139), zuletzt geändert am 27.05.2009, ist bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss zu beantragen.

Wertung: **Dem Hinweis wird gefolgt.**

Es wird eine entsprechende Erlaubnis beantragt.

Anregung: **Naturschutz und Landschaftspflege**

Im Vergleich zum Begründungsentwurf vom Oktober 2015 wurden die Ausführungen unter Ziffer 2.6 der Begründung verändert und in der textlichen Festsetzung Nr. 5 entsprechend festgesetzt.

Da die Pflanzflächen keine Ausgleichsflächen gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB sind, bestehen gegen das Vorgehen keine Bedenken. Die Maßnahmenfläche dient augenscheinlich im Wesentlichen städtebaulichen Zwecken und der Entwicklung der Landschaft und schafft hierzu eine Ortsrandeingrünung mit heimischen Hecken- und Obstbaumarten.

In der Begründung findet sich im letzten Absatz unter Ziffer 2.6 noch ein unklarer Satz. Ich empfehle, diesen zu streichen. Die drei Meter breite Hecke zum Wirtschaftsweg hin ist nach hiesiger Auffassung durch die

Festsetzung Nr. 5.2 i. V. m. Nr. 5.3 ausreichend eindeutig definiert, auch in der Begründung wird klar, dass Zielbiotoptyp hier eine drei Meter breite Hecke aus bestimmten Arten ist. Auch die 13 Meter breite Grünfläche nach Norden hin ist im Zusammenspiel aus Festsetzung Nr. 5.1 i. V. m. Nr. 5.3 und dem Pflanzplan, der bei Satzungsbeschluss dem Plan bzw. der Begründung als Anlage beigefügt wird, ausreichend definiert. Zwecks inhaltlicher Kongruenz zwischen textlichen Festsetzungen und Begründung wird empfohlen, in der Begründung das Wort „Feldgehölze“ durch „Heckengehölze“ und das Wort „Solitärbäume“ durch „hochstämmige Obstbäume“ zu ersetzen.

Wertung: **Der Anregung wird gefolgt.**
Die Begründung wird entsprechend aktualisiert.

Anregung: **Artenschutz**
Der Entscheidungsvorschlag zur Artenschutzprüfung befindet sich auf dem Formblatt in der Anlage zu dieser Stellungnahme.

Bei der Baufeldräumung bzw. den Erschließungsarbeiten ist darauf zu achten, dass es zu keinen Verstößen insbesondere gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 BNatSchG kommt. Diese sind so auszuführen, dass es zu keiner Verletzung oder Tötung von besonders geschützten Tieren und Zerstörung oder Beschädigung ihrer geschützten Lebensstätten kommt. Hierfür können diese entweder im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar oder nach unmittelbar vorheriger Kontrolle auf Brutvorkommen im Eingriffsbereich durchgeführt werden. Werden bei dieser Kontrolle aktuelle Bruten festgestellt, dürfen die Arbeiten erst durchgeführt werden, nachdem die Tiere die Fortpflanzungsstätten endgültig verlassen haben.

Wertung: **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
Der beschriebene Zeitraum für die Baufeldräumung ist grundsätzlich einzuhalten.

Finanzielle Auswirkungen:

Es ist mit Einnahmen für den Grundstücksfond aus dem Verkauf der neu zu bildenden Grundstücke zu rechnen.

Anlagen:

Dr. Mertens
Bürgermeister