

GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



Bebauungsplan Rommerskirchen Widdeshoven Nr. 7 „Am Goldberg“

Entwurfsbegründung

Stand: August 2008

1	Planungsvorgaben	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Planungsvorgaben.....	1
2	Städtebauliches Konzept	2
2.1	Art der bauliche Nutzung	2
2.2	Maß der bauliche Nutzung.....	2
2.3	Baugrundstücke.....	3
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	3
2.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Pflanzgebote	3
3	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	4
3.1	Altablagerungen und Altlasten.....	4
3.2	Kampfmittel	4
4	Erschließungskonzept	5
4.1	Äußere Anbindung.....	5
4.2	Ruhender Verkehr	5
5	Ver- und Entsorgung	6
5.1	Abwasser- und Regenwasserbeseitigung	6
5.2	Versorgungsleitungen.....	6
6	Umweltbericht	7
6.1	Gesetzliche Grundlage	7
6.2	Merkmale des Vorhabens.....	7
6.2.1	Größe und Art des Vorhabens.....	7
6.2.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	7
6.2.3	Abfallerzeugung	7
6.2.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen.....	7
6.3	Standort des Vorhabens	8

6.3.1	Bestehende Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien)	8
6.3.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft (Qualitätskriterien)	8
6.3.3	Belastbarkeit der Schutzgüter (Schutzkriterien).....	9
6.4	Merkmale der möglichen Auswirkungen	10
6.4.1	Ausmaß der Auswirkungen	10
6.4.2	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	10
6.4.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen.....	10
6.4.4	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	10
6.5	Fazit	11
7	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	12
8	Nutzungs- und Flächenbilanz	13
9	Kosten, Bodenordnung und Realisierung	14

1 Planungsvorgaben

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist das Anliegen der Gemeinde, einem Bedarf an Baugrundstücken in Rommerskirchen Widdeshoven nachzukommen und die für die Errichtung einer entsprechenden Wohnbebauung geeigneten Flächen zu entwickeln.

Die Gemeinde Rommerskirchen beabsichtigt mit der Ausweisung eines Dorfgebietes im Ortsteil Rommerskirchen Widdeshoven, dem anhaltenden Bedarf an Baugrundstücken gerecht zu werden. Die Planung ist damit Teil der kommunalen Baulandpolitik, die die Deckung des sich aus den einzelnen Ortslagen entwickelnden Eigenbedarfs an Bauland zum Ziel hat. Die Entwicklung erfolgt dabei unter Nutzung der im Gebietsentwicklungsplan vorhandenen Flächenpotentiale und der sinnvollen Abrundung der Ortslage und Nutzung vorhandener Infrastruktur.

Mit der Ausweisung von Grundstücken für freistehende Einzel- bzw. Doppelhäuser werden vorhandene Bebauungsstrukturen aufgegriffen. Der Bebauungsplan zielt auf eine maßvolle Verdichtung mit angemessenen Grundstücksgrößen ab.

Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand von Widdeshoven. Im Westen und Süden schließen sich Mischbauland und die Feuerwehr an.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hoeningen, Flur 18, Flurstücke 6, 42, 34, 27, 28, 29, 44 und 17 sowie Teile aus den Flurstücken 14 und 15. Hinzu kommen noch aus der Flur 9 das Flurstück 219 sowie Teile aus den Flurstücken 196 und 197 und aus der Flur 20 die Flurstücke 121 und 124.

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit als Wiese, teilweise mit alten Obstbäumen, genutzt. Diese Wiesen dienen zum Teil als Weidefläche für einige wenige Rinder. Die angrenzenden Straßen „Am Goldberg“ und „Zum Sitroth“ wie auch ein Teil des Wirtschaftsweges gehören ebenso zum Plangebiet.

1.2 Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Mischbaufläche“ dar. Es wird über die Straßen „Zum Sitroth“ und „Am Goldberg“ erschlossen.

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf konkretisiert durch die Siedlungsbereiche die landesplanerisch angestrebte Siedlungsstruktur. Er stellt für das Plangebiet einen allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar.

2 Städtebauliches Konzept

Einzelfestsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet rundet den Ortsteil Widdeshoven nach Osten hin ab. Es wird somit Teil des schon bestehenden Dorfgebietes und entspricht somit ebenfalls dem Gebietscharakter eines Dorfgebietes.

Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen werden die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Da der Ortskern von Rommerskirchen als Einzelhandelsstandort gesichert werden soll, werden Einzelhandelsansiedlungen in diesem Bebauungsplangebiet ausgeschlossen. Sofern sie ausschließlich der Deckung des täglichen Bedarfs des Ortsteils Widdeshoven dienen und nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO großflächig sind, können sie ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Ausweisung von einzelnen Baufenstern für Einfamilien- bzw. Doppelhäuser werden vorhandene Bebauungsstrukturen aufgegriffen. Der Bebauungsplan zielt auf eine maßvolle Verdichtung mit angemessenen Grundstücksgrößen ab.

Unter Berücksichtigung der unmittelbar angrenzenden Siedlungsstrukturen sieht der Bebauungsplan für das neue Dorfgebiet eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie die Festsetzung der maximalen Traufhöhe und der Oberkante der baulichen Anlage bestimmt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt, was weitestgehend der Umgebungsbebauung entspricht und eine verträgliche Grundstücksausnutzung gewährleistet.

Erfahrungsgemäß kann durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung in Baugebieten im Hinblick auf eine städtebauliche Harmonisierung nicht hinreichend gesteuert werden. Obwohl eine einheitliche Geschossigkeit festgesetzt ist, können durch Kellergeschosse, die über das Erdreich hinausgebaut werden und durch die jeweiligen Drempelausbildungen im Dachgeschoss sehr unterschiedlich hohe Gebäude entstehen. Dies kann insgesamt zu einem unmaßstäblichen städtebaulichen Erscheinungsbild führen. Es wird daher zugunsten der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 4,5 m und des Maßes der maximalen Höhe der baulichen Anlage von 8,0 m auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Zusammen mit einer Dachneigung von 30° bis 45° ermöglichen diese Festsetzungen eine städtebaulich ansprechende Weiterentwicklung des Ortsteiles Widdeshoven.

2.3 Baugrundstücke

Bei der Entwicklung des Dorfgebietes wird davon ausgegangen, dass die Nachfrage nach Grundstücken für das freistehende Einzelhaus oder für das Doppelhaus gegeben sein wird.

Auf der festgesetzten Baufläche von rund 8.000 qm werden ca. 15 Grundstücke herausparzelliert. Bei einer Belegungsziffer von im Mittel 3 EW/WE wäre dann im Plangebiet mit rund 45 neuen Einwohnern zu rechnen.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet sind in einem Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Bebauungstiefe ist durch die hintere Baugrenze bis zu 13 m festgesetzt. Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit ist grundsätzlich die Möglichkeit gegeben, freistehende Gebäude zu errichten. Bei einer entsprechenden Verfügung über die jeweils betroffenen Nachbargrundstücke können ausnahmsweise auch einseitig angebaute Gebäude errichtet werden.

2.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Pflanzgebote

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Hoeningen Nr. 7 „Am Goldberg“ ist ein Eingriff in Natur und Landschaft in Form einer zusätzlichen Versiegelung durch Gebäudeflächen zu erwarten. Zusätzlich hierzu ist Ersatz für die bestehende Obstbaumwiese zu schaffen. In direkter örtlicher Beziehung zum Plangebiet wurde eine Obstbaumwiese als Ausgleichsmaßnahme angelegt.

An der neu geplanten Erschließungsstraße sind Bäume entsprechend der Artenliste „Straßenbäume“ zu pflanzen.

Entlang des Wirtschaftsweges am östlichen Rand des Plangebietes wird auf der westlichen Seite eine Baumreihe gepflanzt. Der Fußweg, der durch das Plangebiet führt, dient zur Erschließung für den rückwärtigen Bereich des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes.

2.6 Baugestalterische Festsetzungen

In Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach dem BauGB werden noch bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen nach § 86 BauO NRW getroffen.

Mit der Festsetzung der Firstrichtung wird das Ziel verfolgt, ein geordnetes Ortsbild durch gruppenweise einheitliche Ausrichtung der Baukörper zu erlangen. Die Dachlandschaft erfährt so eine ruhigere und homogenere Gestaltung.

Weiterhin werden baugestalterische Festsetzungen getroffen, die vornehmlich Gestaltungsregelungen für die Dachlandschaft als wichtiges städtebauliches Gestaltungselement beinhalten. Im Hinblick auf Dachform und Dachneigung wird das geneigte Dach generell für das gesamte Plangebiet festgesetzt, wobei die Bandbreite der Dachneigungen den Grundstückseigentümern einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum lässt.

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Dachaufbauten und –einschnitten wird das städtebauliche Ziel gesichert, das Dach in seiner Grundform ablesbar zu lassen und ein das Ortsbild störendes Übermaß an Dach- und einbauten zu vermeiden. Auch hier werden die privaten Belange eines weitestgehenden Gestaltungsspielraumes der jeweiligen Grundstückseigentümer gewahrt, da die Festsetzungen eine sinnvolle Dachgeschossnutzung nicht beeinträchtigen.

Weiterhin werden durch baugestalterische Festsetzungen für den Vorgartenbereich als wesentlicher Bestandteil die „halböffentlichen“ Straßenraumes Regelungen getroffen. Bei Einfriedungen wird bestimmt, dass diese entlang der vorderen Grundstücksgrenze nur als geschnittene Hecken bis max. 1,0 m angelegt werden dürfen. Damit wird eine störende Ortsbildbeeinträchtigung des Straßenraumes durch eine Vielzahl unterschiedlicher Einfriedungen (Hecken, Zäune, Mauern) vermieden. Mit der ebenfalls für den Vorgartenbereich geltenden Festsetzung, dass mindestens 50 % der Fläche gärtnerisch anzulegen sind, wird ein Übermaß an versiegelten Flächen im Vorgartenbereich ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen werden ebenfalls zur Vermeidung einer störenden Ortsbildbeeinträchtigung durch massive Einfriedungen getroffen. Eine Einfriedung ist aus städtebaulicher Sicht massiv, wenn sie blickdicht ist und von ihr die Wirkung einer starren, geschlossenen baulichen Abgrenzung ausgeht. Massiv ist hierbei keine Frage des Materials sondern der städtebaulichen Wirkung. Dementsprechend sind z. Bsp. Maschendraht oder grobmaschiger Drahtgitterzaun keine massive Einfriedung. Dies gilt auch für Hecken, da sie von der Struktur keine starren baulichen Anlagen sind. Massive Einfriedungen umfassen beispielsweise geschlossene, blickdichte Holzplatten oder Holzflechtzäune sowie Mauern.

Die Regelungen der Einfriedungen, die sich auf die Abtrennung der Gartenbereiche untereinander beziehen, berücksichtigen zum Einen das Bedürfnis nach Abgrenzung, zum Anderen gewährleisten sie auch eine städtebaulich wichtige Offenheit und eine durch die Ortslage bedingte notwendige Durchgrünung des Gebietes.

Die vorgenannten baugestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf die städtebaulich wichtigen Gestaltungselemente und greifen in die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer nicht unzumutbar ein.

3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.1 Altablagerungen und Altlasten

Das Plangebiet ist nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Rommerskirchen frei von Altablagerungen und Altlasten.

3.2 Kampfmittel

Im Plangebiet gibt es den Hinweis auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln. Diese wird zur Zeit überprüft.

4 Erschließungskonzept

4.1 Äußere Anbindung

Das Plangebiet wird direkt über die Straßen „Am Goldberg“ und „Zum Sitroth“ erschlossen.

4.2 Ruhender Verkehr

Entsprechend der Bauordnung sind notwendige Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Im Rahmen der vorgeschlagenen Bebauung entstehen ca. 15 Baugrundstücke. In Anlehnung an den Schlüssel von 1 - 2 privaten Stellplätzen pro Wohneinheit sind 15 - 30 Stellplätze in Form von Garagen/Carports/Stellplätzen auf den neu zu bildenden Grundstücken möglich. Da es sich um freistehende Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser handelt, ist innerhalb der Baugrenzen sowie in den seitlichen Abstandsflächen Raum für Stellplätze und Garage/Carport. Dazu sind die geschlossenen Garagen und Carports in einem Mindestabstand von 5,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Grundsätzlich besteht gem. § 51a Landeswassergesetz die Erfordernis, das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde von der Terra Umwelt Consulting untersucht.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass in weiten Teilen des Plangebietes eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken selbst möglich ist (MD 1). Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird im nördlichen Teil über eine offene Rinne zu einer zentralen Versickerungsfläche geleitet. Diese Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Versickerungsmulde“ festgesetzt.

An diese Versickerungsfläche können auch die Grundstücke MD 2 zur Niederschlagswasserversickerung angeschlossen werden, da auf diesen Grundstücken die Versickerung einen erhöhten technischen Aufwand erfordert.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird das auf der Straße anfallende Niederschlagswasser über eine offene Rinne zum Mischkanal in der Straße „Am Goldberg“ geleitet. Auf den Grundstücken MD 3 ist eine Versickerung des Niederschlagswassers ebenfalls mit einem hohen technischen Aufwand verbunden, so dass diese Grundstücke in den Mischkanal einleiten dürfen.

5.2 Versorgungsleitungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas erfolgt durch Anschluß an die bestehenden öffentlichen Versorgungsnetze der Kreiswasserwerke, der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH und der Rhenag.

Die Entsorgung von Abfall ist durch ein von der Gemeinde Rommerskirchen beauftragtes Unternehmen sicher gestellt.

6 Umweltbericht

6.1 Gesetzliche Grundlage

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht gem. der gesetzlichen Anlage nach § 2a S. 2 in Verbindung mit § 2 (4) BauGB festgehalten und bewertet worden.

6.2 Merkmale des Vorhabens

6.2.1 Größe und Art des Vorhabens

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes umfasst ca. 1,0 ha. Davon sind 0,65 ha für Mischbauflächen und 0,35 ha für Verkehrsflächen vorgesehen. Durch die geplanten Nutzungen werden ausschließlich Wiesenflächen bzw. bestehende Verkehrsflächen in Anspruch genommen. Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes, jedoch im räumlichen Zusammenhang vorgenommen.

6.2.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Die Überplanung betrifft ausschließlich Wiesenflächen am östlichen Rand von Widdeshoven. Die Mischbauflächen werden maximal zu ca. 40 % versiegelt. Die Bebauung wird in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser mit Gärten gestaltet sein. Entlang der Erschließungsstraße ist die Anpflanzung von hochstämmigen Straßenbäumen vorgesehen.

Die Terra Umwelt Consulting hat ein Bodengutachten für das Plangebiet erstellt. Demnach kann auf fast allen Grundstücken das anfallende Niederschlagswasser direkt oder zentral versickert werden. Ein geringer Teil des Niederschlagswassers wird in den Mischwasserkanal der Straße „Am Goldberg“ in Absprache mit dem Erftverband und der Unteren Wasserbehörde eingeleitet.

6.2.3 Abfallerzeugung

Die im Dorfgebiet anfallenden Abfälle werden ordnungsgemäß gesammelt und durch die kommunale Abfallentsorgung einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Wiederverwertung zugeführt.

6.2.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Die neuen Ansiedlungen werden voraussichtlich auch zu einer Zunahme der Verkehrsbelastung auf den Straßen „Am Goldberg“ und „Zum Sitroth“ führen. Die Verkehrszunahme wird aber bei ca. 15 geplanten Baugrundstücken gering ausfallen.

6.3 Standort des Vorhabens

6.3.1 Bestehende Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien)

Die zukünftigen Bauflächen werden derzeit als Wiese genutzt. Der FNP stellt diese Fläche als Mischbaufläche dar.

Das Plangebiet wird nördlich durch die Straße „Zum Sitroth“ und südlich durch die Straße „Am Goldberg“ begrenzt. Westlich an das Plangebiet schließen sich Mischbauland, die Feuerwehr sowie der Festplatz an, östlich grenzt landwirtschaftliche Fläche an. Der im Westen angrenzende landwirtschaftliche Betrieb mit Rindertierhaltung genießt Bestandschutz.

Die Straßenflächen werden in das Plangebiet mit einbezogen.

6.3.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft (Qualitätskriterien)

Das Plangebiet wird als Wiese genutzt. Nach Auskunft des Rhein-Kreises Neuss werden im Plangebiet eine Bodenwertzahl von maximal 75-85 und eine Ackerzahl von maximal 65 Punkten erreicht. Die Fläche ist bisher unversiegelt, so dass das Niederschlagswasser versickern kann und zur Grundwasserneubildung beiträgt.

Für das Plangebiet werden humose Böden ausgewiesen. Dies bedeutet, dass die Böden sehr druckempfindlich und wenig tragfähig sind. Da die Bodenschichten auf kurzer Distanz erfahrungsgemäß wechseln, muss man, bei gleichmäßiger Bodenbelastung, mit unterschiedlichen Setzungen rechnen. Aus diesem Grund erfolgt gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB eine Umgrenzung entsprechend der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Diesbezüglich sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Aufgrund der Nutzung als Wiese und des Altbestandes an Obstbäumen weist die Fläche einen hohen Biotopwert auf. Mit einem hohen Vorkommen besonders von Greifvögeln ist deswegen auf der Fläche zu rechnen. Trotzdem bietet sich die Fläche im Bereich des Ortsrandes für eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung an. Mit der geplanten Ortsrandeingrünung im Bereich der Maßnahmenflächen wird der Wert für das Landschaftsbild gesteigert. Die bestehende Obstbaumwiese wurde bereits frühzeitig ersetzt, um eine Umsiedlung der Vögel zu sichern.

6.3.3 Belastbarkeit der Schutzgüter (Schutzkriterien)

- **FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete**

Nicht vorhanden.

- **Naturschutzgebiete gem. § 13 BNatG**
Nicht vorhanden.
- **Nationalparke gem. § 14 BNatG**
Nicht vorhanden.
- **Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete**
Nicht vorhanden.
- **Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 20c BNatG u. § 62 LGNW**
Nicht vorhanden.
- **Wasserschutzgebiete gem. § 19 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 32 WHG**
Nicht vorhanden.
- **Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind**
Nicht vorhanden.
- **Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insb. zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 u. 5 ROG**
Nicht vorhanden.
- **In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale (oder archäologisch bedeutende Landschaften)**
Amtlich verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles oder Bodendenkmale sind nicht bekannt.

6.4 Merkmale der möglichen Auswirkungen

6.4.1 Ausmaß der Auswirkungen

Die Auswirkungen des Vorhabens beschränken sich im Wesentlichen auf die Fläche selbst sowie auf die nächste Umgebung. Die geplante Mischbauflächenarrondierung führt zur Versiegelung eines Teils der bisher unversiegelten, landwirtschaftlich genutzten Flächen. Geplant sind ca. 0,65 ha für Mischbauflächen. Geht man von einem Versiegelungsgrad von 40 % für Dorfgebiete aus, dann werden insgesamt ca. 0,26 ha Fläche versiegelt.

Es ist zu erwarten, dass die von der Nutzung ausgehenden verkehrsbedingten Immissionen für die umgebenden Nutzungen unterhalb der Immissionsgrenzwerte bleiben werden.

6.4.2 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Nicht vorhanden.

6.4.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Die Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft besonders durch die Entfernung der Obstbaumwiese dar, der nach den naturschutz- und landschaftsrechtlichen Erfordernissen auszugleichen ist. Eine Ausgleichsfläche wurde bereits in direktem räumlichem Zusammenhang zum Plangebiet geschaffen.

Die beschriebenen Auswirkungen treten ein, wenn die Planungen umgesetzt werden.

6.4.4 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Die beschriebenen Umweltauswirkungen durch die Versiegelung der Fläche wirken langfristig und treten permanent auf.

Die verkehrlich bedingten Lärmimmissionen werden sich im Wesentlichen auf den Tageszeitraum (6 bis 22 Uhr) der Werktage beschränken. Da Lärmimmissionen ausschließlich unmittelbar wirken, stellen sie keine irreversiblen Auswirkungen dar. Sie treten nur so lange auf, so lange die Verkehrsbelastung vorhanden ist.

6.5 Fazit

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Grundlage der Prüfung waren die Ziele des Bebauungsplanes sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen.

Durch die Planung ergeben sich Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die durch die Bebauung der Grundstücke zusätzlich zur jetzigen Situation auftretenden Belastungen durch Verkehrslärm und Emissionen aus Gebäudeheizungen sind nicht erheblich.

Die beplanten Baugrundstücke bieten durchschnittliche Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere, so dass dort nicht mit einem Vorkommen seltener oder geschützter Arten gerechnet werden muss. Jedoch bieten gerade die alten Obstbäume im Gebiet besonders Greifvögeln einen wichtigen Lebensraum. Hier wird in direktem räumlichem Zusammenhang Ersatz geschaffen. Die vorhandenen Biotopstrukturen der Wiesen werden durch die Bebauung beseitigt, an ihre Stelle tritt auf den Freiflächen die Anlage eines Hausgartens.

Die im Plangebiet anstehenden Böden haben eine geringe landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit und sind als nicht besonders schutzwürdig im Sinne des § 1 LBodSchG einzustufen. Durch die Errichtung der Gebäude und der Nebenanlagen gehen Bodenfunktionen verloren. Aufgrund der angestrebten Baustruktur ist bestimmt, dass durch das Hauptgebäude 40 % der Grundstücksflächen eingenommen werden können und die Versiegelung durch Nebenanlagen sich auf insgesamt 60% der Grundstücksfläche erstrecken kann.

Für den Wasserhaushalt haben die Grundstücke keine besondere Bedeutung. Durch die Bebauung ist nicht mit Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächengewässer zu rechnen. Die Versickerungsfläche wird durch die Bebauung verringert. Die Neuanlage versie-

gelter Flächen führt zur Entstehung lokalklimatischer Belastungszonen, da die Wärmespeicherung erhöht und die Kaltluftproduktion unterbunden wird.

7 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die geplanten baulichen Nutzungen (Mischbaufläche) stellen gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landschaftsgesetz NW (LG NW) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgeglichen werden muss. Als Eingriff gelten alle Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Das Plangebiet besteht derzeit bis auf die Verkehrsflächen ausschließlich aus Wiesenflächen, wobei auf einem Flurstück mehrere alte Obstbäume zu finden sind. Auf der Grundlage der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung vom Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes NW aus dem Jahr 1996 ergibt sich für die Bestandssituation ein Biotopwert von 38.305 Punkten (s. Tab. 1).

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr.	Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypen- wertliste)	Fläche (qm)	Grundwert A (lt. Biotop- typen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamtwert (Sp5 x Sp6)	Einzelflächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
3, 5	3.2.	Intensivgrünland	10.646 6.729	4	1	4	26.916
4	3.7.	Obstwiese alt	1.451	7	1	7	10.157
1, 2	1.1.	versiegelte Fläche (Straße)	1.850	0	1	0	0
6	1.5.	Feldweg	616	2	1	2	1.232
Gesamtflächenwert A: (Summe Spalte 8)							38.305

Tab. 1: Flächen- und Biotopwertbilanz (Bestand)

B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr.	Code (lt. Biotoptypen- wertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypen- wertliste)	Fläche (qm)	Grundwert A (lt. Biotop- typen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamtwert (Sp5 x Sp 6)	Einzelflächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
			10.646 6.552				
4, 5, 6, 7	1.1.	versiegelte Fläche (Ge- bäude, Asphalt, Beton, etc.)	2.621	0	1	0	0
4, 5, 6, 7	4.1.	Zier- und Nutzgar- ten, strukturarm	3.931	2	1	2	7.862
		Öffentl. Verkehrs- fläche	4.094				
1, 2, 3	1.1.	versiegelte Fläche (Stra- ße)	3.322	0	1	0	0
3	8.2.	Einzelbäume (30 Stück à 30 qm))	180	6	1	6	5.400
8	1.5.	Feldweg	592	2	1	2	1.184
Gesamtflächenwert B: (Summe Spalte 8)							14.446

Tab. 2: Flächen- und Biotopwertbilanz (Planung)

Nach Realisierung der Planung ergibt sich für den Planbereich ein Biotopwert von 14.446 Punkten (s. Tab. 2).

In der Bilanz von Ausgangswert (38.305 Punkte) und Biotopwert nach Realisierung der Planung (14.446 Punkte) ergibt sich ein Kompensationsminus von 23.859 Punkten. Dieses Minus soll zum Einen auf der Ausgleichsfläche Hoe 10 in direkten räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet ausgeglichen werden. Diese Fläche ist das Flurstück 23, Flur 12 und hat eine Größe von 2.179 qm. Sie gehört zu den Flächen des Ausgleichspools. Hier wurde bereits eine junge Obstbaumwiese angelegt. Mit dieser Maßnahme wird ein Aufwertungswert von 6.537 Punkten erreicht.

Zum Anderen wird die Ausgleichsfläche Hoe 6 für den Ausgleich in Anspruch genommen. Hier handelt es sich um die Flurstücke 145, 146, 50 und 54 der Flur 3 mit einer Gesamtgröße von 3.026 qm. Der Aufwertungswert beträgt 9.078 Punkte. Auch hier wird eine junge Obstbaumwiese angelegt.

Das verbleibende Minus von 8.244 Punkten wird auf der Fläche FA 2 ausgeglichen. Diese Fläche ist das Flurstück 27, Flur 18. Hier hat eine Aufforstung der Ackerflächen mit standortgerechten Gehölzen stattgefunden. Nach Abzug der benötigten Aufwertungspunkte bleibt hier ein Restwert von 8.985 Punkten, die dem Ausgleichspool weiterhin zur Verfügung stehen.

8 Nutzungs- und Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich nach dem vorliegenden Entwurf folgende Flächenbilanz:

Plangebiet gesamt	10.646 qm	100,00 %
Wohnbebauung mit GRZ 0,4 und Nutzgarten	6.552 qm	61,5 %
Verkehrsflächen	4.094 qm	38,5 %

9 Kosten, Bodenordnung und Realisierung

Die Grundstücke im Plangebiet sind über den Grundstücksfonds der Gemeinde Rommerskirchen erworben worden und werden nach Abzug der öffentlichen Flächen in Baugrundstücke aufgeteilt und veräußert. Sämtliche mit der städtebaulichen Maßnahme verbundenen Kosten werden aus den Erlösen der Baugrundstücke gedeckt. Eine Bodenordnung nach §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

Rommerskirchen, den 07.08.2008