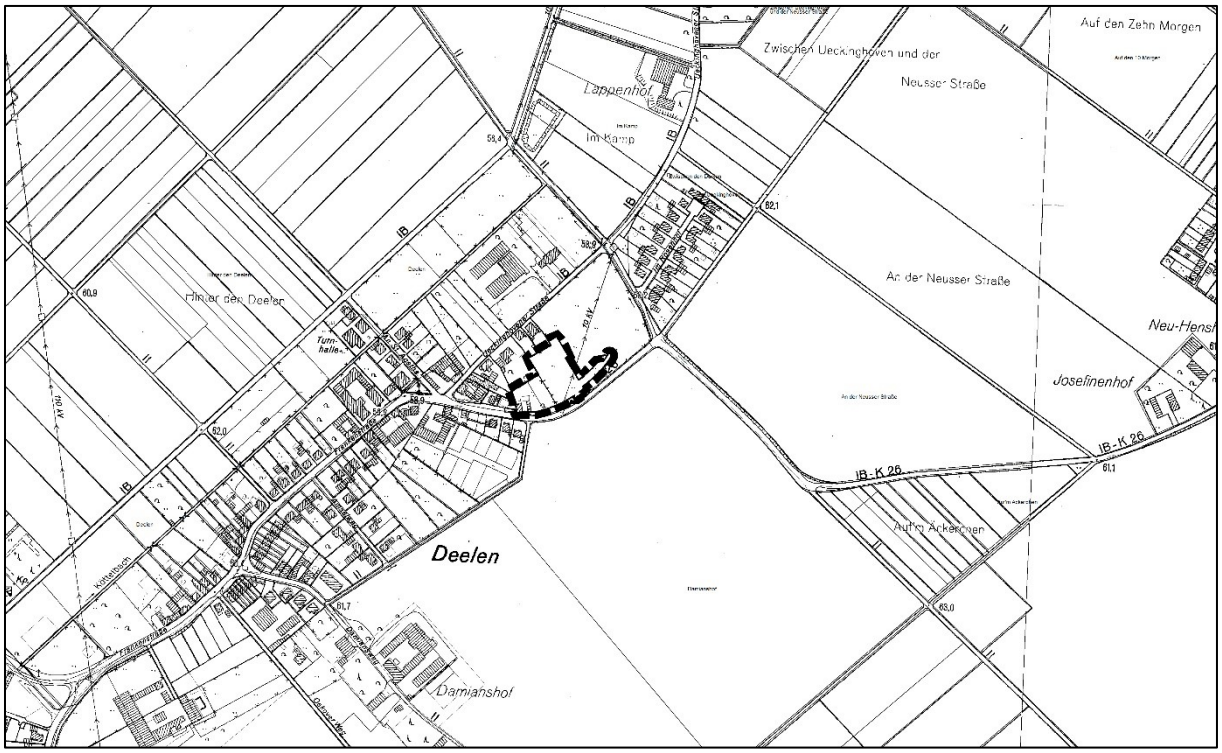
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB zum Bebauungsplan OE 10 „Deelen Ost“ der Gemeinde Rommerskirchen



Geltungsbereich des Bebauungsplans OE 10 „Deelen Ost“ der Gemeinde Rommerskirchen

Gemeinde Rommerskirchen

Fachbereich Planung,
Gemeindeentwicklung und Mobilität

Stand: März 2020

Hintergrund der Planung

Anlass der Planung ist das Anliegen der Gemeinde Rommerskirchen, dem Bedarf an Baugrundstücken im Ortsteil Deelen nachzukommen und die für die Errichtung einer entsprechenden Wohnbebauung geeigneten Flächen zu entwickeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans OE 10 „Deelen Ost“ beabsichtigt die Gemeinde Rommerskirchen, dem anhaltenden Bedarf an Baugrundstücken gerecht zu werden. Die Planung ist 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 Flächennutzungsplan vorhandenen Flächenpotenziale und der sinnvollen Abrundung der Ortslage sowie unter Nutzung vorhandener Infrastruktur.

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

Das ca. 4.840 m² große Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Deelen(-Mitte), nördlich der Frankenstraße (K 26). Im Norden und Westen grenzt es an bestehende Wohnbebauung an. Südlich und östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, im südlichen Bereich schließt sich zudem unmittelbar die Frankenstraße (K 26) an.

Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 69, 75 und 100, Flur 7, Gemarkung Oekoven.

Ablauf des Planungsverfahrens

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am 23.05.2019 gemäß § 1 i.V.m. § 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zu diesem Zeitpunkt gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplans OE 10 „Deelen Ost“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 03.06.2019 bis einschließlich 05.07.2019. Gleichzeitig wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um ihre frühzeitige Stellungnahme gebeten.

Am 28.11.2019 wurde durch den Rat der Gemeinde Rommerskirchen der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Plan lag vom 12.12.2019 bis einschließlich 20.01.2020 bei der Gemeinde Rommerskirchen zu jedermanns Einsicht aus. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Feststellungsbeschluss erfolgte am 27.02.2020 durch den Rat der Gemeinde Rommerskirchen.

Der Bebauungsplan OE 10 „Deelen Ost“ wurde am 04.03.2020 bekannt gemacht.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Planverfahren zum Bebauungsplan OE 10 „Deelen Ost“ wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden.

Der Umweltbericht, der Landschaftspflegerische Fachbeitrag sowie die artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufe I) wurden durch das Büro BCE – Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Köln, angefertigt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die einzelnen Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter beschrieben und deren Auswirkungen bei Realisierung des Bebauungsplans OE 10 „Deelen Ost“ dargestellt.

Grundsätzlich wird sich das Vorhaben aufgrund der Versiegelung und Gehölzrodung negativ auf die Schutzgüter und ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) auswirken. Durch die Schaffung von strukturreichen Gärten, Grünflächen und eines Versickerungsbeckens mit temporärer Wasserführung sowie durch die Anpflanzungen von Straßenbäumen können die neu entstehenden Flächen, v.a. für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Klima/Luft und Landschaftsbild, aufgewertet werden, sodass hier zumindest anteilig ein Ausgleich zum Eingriff geschaffen werden kann. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf externen Ausgleichsflächen ausgeglichen.

Derzeitige Flächennutzungen

Der Landschaftsraum, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans OE 10 „Deelen Ost“ liegt, wird großflächig und intensiv für den Ackerbau genutzt und befindet sich im Ballungsraum von Köln.

Die reale Nutzung des Plangebiets besteht aus Ackerflächen, Grünland, Verkehrsflächen und einem Wohngebiet. Das zu bebauende Areal wird aktuell im westlichen Bereich als Wohnbaufläche (Gebäude mit Garten) und im östlichen Bereich als Grünland/Weide genutzt.

Schutzgut Mensch

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers kann über das bestehende Kanalnetz des Erftverbands zur Kläranlage Grevenbroich-Noithausen erfolgen.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Wohnfläche für Privatpersonen sind ausschließlich hausmüllähnliche Abfälle zu erwarten. Die Entsorgung kann im Rahmen der normalen Müllabfuhr über Restmüll- und Wertstofftonnen erfolgen.

Die geplanten Flächen für Wohnbebauung und die infrastrukturelle Anbindung werden die Erholungsfunktion des vorwiegend landwirtschaftlich geprägten Raumes negativ beeinträchtigen. Aufgrund der bereits vorherigen Teilnutzung als Wohnfläche mit Gartenanlagen wird sich der Eingriff jedoch, auch aufgrund der geringen Größe, nicht erheblich auf das Schutzgut Menschen auswirken, zumal neuer Wohnraum geschaffen wird.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Artenschutz, biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich umfasst einen Großteil heutiger Gartennutzung. Im östlichen Bereich wird es außerdem zu einer Überbauung von Weidefläche kommen. Darüber hinaus wird ein Gehölzstreifen mit überwiegend lebensraumuntypischen Gehölzarten in Anspruch genommen.

Da der Eingriff in einer räumlichen Nähe zu Gärten mit teilweise alten, lebensraumtypischen Bäumen stattfindet, ist besonders darauf zu achten, dass diese nicht vom Vorhaben bauzeitlich beeinträchtigt werden
Im Zuge des Bebauungsplans sind aber auch strukturreiche Gärten, ein extensiv genutztes Versickerungsbecken sowie die Anpflanzung von lebensraumtypischen Einzelbäumen in diesem Bereich vorgesehen, welche sich positiv auf die Flora und Fauna auswirken werden. Generell kann durch die Anlage strukturierter Gärten und die Anlage eines Versickerungsbeckens mit temporärer Wasserführung und mit Entwicklung zu Feuchtgrünland ein Lebensraum für anpassungsfähige Vögel, Fledermäuse und Amphibien geschaffen werden, sodass sich der Eingriff, trotz erhöhter Versiegelungsflächen, hier sogar positiv auf Flora und Fauna auswirkt.

Zwar wird es aufgrund des Straßen- und Wohnungsneubaus zu einer erhöhten Versiegelung kommen, doch ist diese aufgrund der niedrigen Bewertung der betroffenen Biotoptypen als nicht erheblich einzustufen.

Schutzgut Fläche und Boden

Der direkte Eingriff im Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.840 m². Davon werden maximal 1.455 m² bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 versiegelt.

Obwohl die betroffenen Biotoptypen überwiegend einer intensiven Nutzung (Intensivgrünland, strukturarme Gärten) unterliegen, kommt dem Boden im Geltungsbereich eine hohe Bedeutung zu.

Im Plangebiet werden gemäß digitaler Bodenfunktionsbewertungskarte die natürlichen Bodenfunktionen als

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1a BBodSchG),
- als Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1b BBodSchG), und
- als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (§ 2 Abs. 2 Nr. 1c BBodSchG), eingestuft.

Darüber hinaus erfüllt der Boden im Geltungsbereich die Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 des BBodSchG in einem besonderen Maße.

Bei den Bodenwertzahlen, die als Verhältniszahlen von 1 bis 100 Auskunft geben über den Grad der Ertragsfähigkeit (1 = geringste Ertragsfähigkeit, 100 = größte Ertragsfähigkeit), erzielen diese Böden im Plangebiet 84 Punkte, die Ackerzahl liegt sogar bei 94 Punkten. Laut Digitaler Bodenbelastungskarte werden sämtliche Vorsorgewerte nach Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) eingehalten. In der Karte der Bewertung der Bodenfunktionen wird dieser Boden in der höchsten Kategorie „Boden mit sehr hohem Leistungsvermögen“ geführt. Somit wird der Boden vom Geologischen Dienst auch mit der höchsten Schutzwürdigkeitsklasse als besonders schutzwürdig eingestuft.

Aus diesem Grund sollten die Flächenversiegelungen auf das absolut notwendige Maß reduziert werden und entsprechende Maßnahmen zum Bodenschutz ergriffen werden. Genaue Angaben zu den Versiegelungsflächen sind der Flächenbilanzierung aus dem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag zu entnehmen.

Da es im gesamten Geltungsbereich zu einer erhöhten Versiegelung von Boden kommt (jedoch weniger als 60 %), ist der Eingriff in den Boden durch geeignete Maßnahmen zu ver-

mindern und auszugleichen. Unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ausgeschlossen werden.

Schutzgut Wasser

Grundwasser:

Durch den Verlust von intensiver Weidefläche aufgrund der Planungsflächen, wird der Düngemitteleintrag minimal verringert werden. Dies kann sich positiv auf das Grundwasser auswirken. Obwohl der Anteil der versiegelten Flächen vergrößert wird, führt das Vorhaben zu keinen veränderten Grundwasser-Neubildungsraten, da das anfallende Regenwasser seitlich in einem Versickerungsbecken versickert wird.

Die Grundwasserneubildung wird durch die zusätzliche Bebauung nicht vermindert. Durch die Schaffung einer Versickerungsmulde wird anfallender Niederschlag zentral versickert.

Oberflächenwasser:

Im Geltungsbereich befindet sich kein Oberflächengewässer. Anfallender Niederschlag wird zentral in einem Versickerungsbecken östlich des Mischgebiets geleitet und dort versickert.

Durch die Anlage einer Versickerungsanlage wird das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert. Es kommt zu keinen Restriktionen mit Oberflächenwasser.

Schutzgüter Klima und Luft

Durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (An- und Abfahrverkehr von Anwohnern und Besuchern) wird es innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereichs zu zusätzlichen Lärm- und Abgasimmissionen kommen.

Verkehrsbedingt wird von einem Lärmpegelbereich III (im Bereich von I bis VII) für Wohnräume ausgegangen, bei dem unter Einhaltung der Richtwerte nur mit geringfügigen Störungen der Anwohner zu rechnen ist. Aus Sicht des anlagebezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Restriktionen.

Durch die Baumaßnahme werden daher nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene erwartet.

Schutzgut Landschaft

Der zuvor nur anteilig bebaute Bereich wird bebaut und verkehrlich angebunden. Aufgrund der vorherigen Nutzung und der Kleinflächigkeit des Eingriffs in das offene Weidegrünland hat dies allerdings nur wenig merkliche Veränderungen des Landschaftsbildes zufolge.

Durch den Bau von Gebäuden und einer Straße ergeben sich Änderungen in den Sichtbeziehungen, die sich vor allem in angrenzenden Bereichen auswirken können.

Da sich der Eingriff anteilsmäßig (ca. 800 m²) außerdem im Landschaftsschutzgebiet „Köttelbachtal“ (LSG-4906-0001) befindet, ist eine Befreiung aus dem Landschaftsschutz gem. § 67 BNatSchG erforderlich. Der Naturschutzbeirat des Rhein-Kreises Neuss hat in seiner Sitzung am 12.09.2019 keinen Widerspruch gegen die Erteilung einer Befreiung gem. § 67 Abs. 1 BNatSchG für die Errichtung der vom Bebauungsplan OE 10 „Deelen Ost“ geplanten Erschließungsanlagen im Landschaftsschutzgebiet „Köttelbachtal“ erhoben.

Aufgrund der entstehenden Gebäude und anderer Versiegelungsflächen wird es zu Veränderungen im Landschaftsbild und in den Sichtbeziehungen kommen. In Anbetracht der vorherigen Nutzung und der geringen Flächeninanspruchnahme ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als gering zu bewerten. Zudem tragen die geplanten Anpflanzungen von lebensraumtypischen Bäumen und die Anlage von strukturreichen Gärten im Geltungsbereich zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter betroffen.

Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bedingen sich gegenseitig und es bestehen grundsätzliche Wechselwirkungen. Auf sämtliche Wechselwirkungen kann im Rahmen der vorliegenden Unterlagen nicht eingegangen werden, wichtige Zusammenhänge sind in den Auswirkungsprognosen der einzelnen Schutzgüter genannt (siehe vorherige Absätze).

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt es bei der Nutzung als Wohnraum sowie als Intensivweide. Der lebensraumuntypische Gehölzstreifen bliebe bestehen und bau- wie anlagebedingte Beeinträchtigungen der Umwelt blieben weitestgehend aus.

Allerdings würde man damit auch nicht dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Anbetracht der Wohnungsnot im Rhein Kreis Neuss entgegenkommen. Gärten, die durchaus Entwicklungspotential für Flora und Fauna bieten könnten, würden ebenfalls ausbleiben.

Kompensationsbedarf/Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Überbauung und Versiegelung von Garten- und Grünlandflächen sowie durch die Rodung eines Gehölzstreifens wird sich der Eingriff negativ auf die meisten Schutzgüter auswirken. Im Plangebiet kann der Eingriff durch die Anlage eines temporären Kleingewässers bzw. der Entwicklung einer Feucht-/Nasswiese mit der Funktion eines Versickerungsbeckens, durch die Herstellung strukturreicher Gärten sowie durch die Anpflanzung von Einzelbäumen teilweise kompensiert werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit muss auf externen Ausgleichsflächen ausgeglichen werden.

Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Maßnahmenbeschreibung ist dem Landschafspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan OE 10 „Deelen Ost“ zu entnehmen.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Laut Wohnungsbedarfsanalyse des Rhein-Kreises Neuss bietet das Quartier Rommerskirchen im gesamten Kreisgebiet das größte Entwicklungspotential, da das kleinräumige Potential auf Grundlage der Wohnungsannoncenauswertung und der Vor-Ort-Nachfrage in Rommerskirchen am höchsten ist. Ziel sollte es sein, Rommerskirchen als familienfreundlichen Wohnstandort zu erhalten und weiter auszubauen, indem neben einer familiengerechten Infrastruktur Bauland für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften zur Verfügung steht.

Anlass der Planung ist also das Anliegen der Gemeinde Rommerskirchen, dem Bedarf an Baugrundstücken im Ortsteil Deelen nachzukommen und die für die Errichtung einer entsprechenden Wohnbebauung geeigneten Flächen zu entwickeln.

Die Planung ist 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 Flächennutzungsplan vorhandenen Flächenpotenziale und der sinnvollen Abrundung der Ortslage und unter Nutzung vorhandener Infrastruktur.

Die Planung steht in einem engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit dem sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan OE 14 „Kreisverkehr/Radwegeneubau an der K 26“ und dem im Jahr 2018 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan OE 13 „Deelen Mitte“. Die Bebauungspläne zielen hierbei auf eine maßvolle Verdichtung mit angemessenen Grundstücksgrößen sowie auf eine Anbindung an das inner- und überörtliche Straßennetz ab.

Obwohl das Vorhaben anteilig in ein Landschaftsschutzgebiet eingreift, ist das Vorhaben bedingt durch den Wohnungsmangel im Rhein-Kreis Neuss und den relativ geringen negativen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter nach UVPG, welche durch einfache Maßnahmen ausgeglichen werden können, als alternativlos zu betrachten.

Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgten keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise, die den Regelungsinhalt des Bebauungsplans OE 10 „Deelen Ost“ der Gemeinde Rommerskirchen erheblich betrafen.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung erfolgten keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise, die den Regelungsinhalt des Bebauungsplans OE 10 „Deelen Ost“ der Gemeinde Rommerskirchen erheblich betrafen.

Gemeinde Rommerskirchen
Der Bürgermeister
Fachbereich Planung, Gemeindeentwicklung und Mobilität

Rommerskirchen, März 2020