

GEMEINDE
ROMMERSKIRCHEN



Begründung

zur Abrundungssatzung

gemäß § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB

Rommerskirchen - Deelen

Stand: April April2006

1	Planungsvorgaben	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und Abgrenzung	1
1.3	Planungsvorgaben.....	2
2	Städtebauliches Konzept	3
2.1	Bauliche Nutzung	3
2.2	Überbaubare Fläche und Bauweise.....	3
3	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	4
3.1	Altablagerungen und Altlasten	4
3.2	Kampfmittel	4
3.3	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	4
4	Erschließungskonzept	5
4.1	Äußere Anbindung.....	5
4.2	Prognose des Verkehrsaufkommens	5
4.3	Ruhender Verkehr	5
5	Ver- und Entsorgung	6
5.1	Abwasser- und Regenwasserbeseitigung	6
5.2	Versorgungsleitungen.....	6
6	Eingriff und Ausgleich	7
6.1	Bestandssituation	7
6.1.1	Naturräumliche Lage, Geologie und Boden.....	7
6.1.2	Wasser.....	7
6.1.3	Klima/Luft.....	7
6.1.4	Vegetation, Biotopsituation.....	8
6.2	Konflikte.....	8
6.3	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung	8
6.4	Bilanz	9
	Code.....	9

7 Nutzungs- und Flächenbilanz	11
8 Kosten, Bodenordnung und Realisierung	11

1 Planungsvorgaben

Der Abrundungssatzung Rommerskirchen – Deelen wird gemäß § 34 Abs. 5 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung folgende Begründung beigegeben.

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die derzeit als Intensivgrünland genutzten Flächen südwestlich der Ortsrandbebauung von Deelen bietet mit der Anbindung an die K 26 geeignete Voraussetzungen für eine Wohnbauung.

Die Gemeinde Rommerskirchen beabsichtigt mit der Ausweisung der vorliegenden Abrundungssatzung die bisherigen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Teil des Ortsteils Deelen einzubeziehen, um eine Bebauung mit zwei freistehenden Wohnhäusern zu ermöglichen. Die derzeitige Situation am Ortsrand von Deelen weist im Bereich der Frankenstrasse eine einseitige Straßenrandbebauung auf. Mit der geplanten Bebauung wird somit eine städtebaulich wünschenswerte Abrundung der bestehenden Bebauung am Ortsrand erreicht. Die Planung ist damit Teil der kommunalen Baulandpolitik, die die Deckung des sich aus den einzelnen Ortslagen entwickelnden Eigenbedarf an Bauland zum Ziel hat. Die Entwicklung erfolgt dabei unter Nutzung der im Flächennutzungsplan vorhandenen Flächenpotentiale und der sinnvollen Abrundung der Ortslage und Nutzung vorhandener Infrastruktur.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch eine lockere Bebauung mit ein – bis zwei - geschossigen Einzel – und Doppelhäusern geprägt.

Mit der Ausweisung von zwei Grundstücken für zwei freistehende Einzelhäuser werden vorhandene Bebauungsstrukturen aufgegriffen. Die Satzung zielt auf eine maßvolle Abrundung mit angemessenen Grundstücksgrößen ab. Eine Eingrünung des südwestlichen Randes der Grundstücke erfolgt über eine private Grünflächen die mit einer Obstbaumwiese bepflanzt werden soll.

1.2 Lage und Abgrenzung

Das Gebiet der Abrundungssatzung befindet sich am südwestlichen Rand des Rommerskirchener Ortsteiles Deelen (Richtung Oekoven) südlich K 26, an der „Frankenstraße“. Der Bereich der Abrundungssatzung grenzt im Süden und Westen an die freie Landschaft, im Nord an K 26, die „Frankenstraße“, und im Osten an den Oekovener Weg an. Die Fläche ist im beigefügten Lageplan schwarz umrandet, unterbrochen dargestellt.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oekoven, Flur 4 und beinhaltet Teile der Flurstücke 148, 149 und 150.

Das Plangebiet wird teilweise (Flurstücke 148 und 149) als Intensivgrünland genutzt. Das Flurstück 150 wird als Bauland mit Nutzgarten genutzt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.589 m². Die Grundstücksflächen außerhalb des Plangebietes umfassen eine Fläche von ca. 1.444 m², so dass eine gesamte Fläche von ca.3.033 m² vorliegt.

1.3 Planungsvorgaben

Bei den Flächen des Plangebietes (Gemarkung Oekoven, Flur 4, Flurstücke 148, 149, 150) handelt es sich bisher um Flächen des Außenbereichs. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen ist das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt.

Die Flächen des Plangebietes werden über die vorhandene Kreisstrasse K 26, der Frankenstrasse, erschlossen und an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Der Bereich der Abrundungssatzung grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Deelen an. Die umgebende Bebauung an der Frankenstraße weist überwiegend Wohnbebauung auf.

Der Gebietsentwicklungsplanes (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf konkretisiert durch die Siedlungsbereiche die landesplanerisch angestrebte Siedlungsstruktur. Der GEP stellt innerhalb der Siedlungsschwerpunkte unter Berücksichtigung der örtlichen Ausgangssituation und Entwicklungspotentiale dar.

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches“ mit der Freiraumfunktion zum „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ in Deelen.

Der Landschaftsplan Teilabschnitt Nr. VI des Rhein – Kreis Neuss hat für das Plangebiet das Entwicklungsziel der „Erhaltung“ mit „Landschaftsschutzgebiet“ formuliert.

Eine Herausnahme der Flächen aus dem Landschaftsschutz wurde von der unteren Landschaftsbehörde in Aussicht gestellt, sofern die notwendigen Ausgleichsflächen mit einer standortgerechten Bepflanzung sowie die Abpflanzung des Siedlungsrandes im südlichen Bereich vertraglich gesichert werden. Mit Beschluß des Kreistages des Rhein-Kreises-Neuss vom 29.03.2006 ist mittlerweile die Herausnahme aus dem Landschaftsschutz erfolgt.

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Bauliche Nutzung

Mit der Abrundungssatzung sollen die bisherigen Außenbereichsflächen erschlossen werden und der im Zusammenhang bebauten Bebauung des Ortsteiles Deelen zugeführt werden.

Unter Berücksichtigung der unmittelbar angrenzenden Siedlungsstrukturen, sieht die Abrundungssatzung eine eingeschossige Bebauung mit zwei Einzelhäusern vor.

Die Ausweisung von Baugrenzen ermöglicht eine möglichst variable Nutzung der zwei Baugrundstücke für eine freistehende Bebauung.

Die Abrundungssatzung setzt für das Maß der baulichen Nutzung bei einer eingeschossigen Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 fest.

Zusammen mit einem geneigten Dach von 30° bis 45° ermöglicht dies im Regelfall die Ergänzung des zulässigen Vollgeschosses durch ein ausgebautes Dachgeschoss.

Innerhalb des Plangebietes sollen, durch die Festsetzung einer Baugrenze nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, die überbaubaren Grundstücksflächen geregelt werden. Die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen sowohl eine trauf- als auch eine giebelständige Orientierung der Bebauung zur „Frankenstrasse“ hin. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf den Grundstücken wird die künftige Lage der Bebauung auf den Grundstücken eindeutig definiert.

Bei der Anordnung und Lage der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich die Planung an die bestehende Bebauung der „Frankenstrasse 61“.

Für das Plangebiet wird sowohl der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zur „Frankenstrasse“ als auch die Bebauungstiefe übernommen bzw. angeglichen.

2.2 Überbaubare Fläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet sind in einem Abstand von mindestens 4,00 m bis zu 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (hier: Geh- und Radweg) festgesetzt. Die Bebauungstiefe ist durch die hintere Baugrenze mit 14 m festgesetzt. Es wird die Einzelhausbebauung festgesetzt.

Die Garagen und/ oder Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen sowie in den seitlich ausgewiesenen Flächen, mit einem Mindestabstand von 5 m zum Geh- und Radweg zulässig.

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

Das Plangebiet wurde auf Kampfmittel überprüft. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind die Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher grösserer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 – max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestossen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

3.3 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmälern liegen der Gemeinde Rommerskirchen für den Bereich des Planegebietes derzeit nicht vor. Beim Auftreten archäologischer Bodenfund- und -befunde oder von Zeugnissen tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind, gemäss dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein – Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 226/ SGV. NW 224), die Gemeinde als untere Denkmalbehörde und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege (Aussenstelle Overath, Gut Eichtal, an der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/ 80517) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodenpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten ist der Baubeginn beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, `Tel.: 02206/ 80517) anzuzeigen.

4 Erschließungskonzept

4.1 Äußere Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Kreisstrasse K 26, der „Frankenstrasse“, die die nordwestliche Grenze des Plangebietes bildet.

4.2 Prognose des Verkehrsaufkommens

Durch die Abrundungssatzung mit lediglich zwei neu geplanten freistehenden Einfamilienhäusern wird kein relevant höheres Verkehrsaufkommen erwartet.

4.3 Ruhender Verkehr

Nach der Bauordnung sind notwendige Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Gemeinschaftsanlagen und zentralisierte Stellplatzanlagen sind auf Grund der offen gelassenen Bauform nicht erforderlich.

Im Rahmen der vorgeschlagenen Bebauung entstehen 2 Baugrundstücke. In Anlehnung an den Schlüssel von 1 - 2 privaten Stellplätzen pro Wohneinheit sind 2 - 4 Stellplätze in Form von Garagen/ Stellplätzen auf den neu zu bildenden Grundstücken möglich. Da es sich um freistehende Einzelhäuser handelt, ist im seitlichen Bauwuch innerhalb der Baugrenzen bzw. in den dafür ausgewiesenen Flächen Raum für Stellplatz und Garage. Dazu sind die geschlossene Garagen in einem Mindestabstand von 5,00 Metern zur Geh- und Radwegbegrenzungslinie zu errichten. So können Besucher auf dem Grundstück parken ohne den Straßenraum zu verengen.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Das Kanalnetz der Gemeinde Rommerskirchen wurde am 01.01.1998 vom Erftverband übernommen. Damit wurde auch die 2. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes (April 1999) der Gemeinde Rommerskirchen vom Erftverband als Betreiber des Kanalnetzes aufgestellt.

Zur Abwasserentsorgung wird das vorliegende Plangebiet an den vorhandenen Mischwasserkanal in der K 26 (Frankenstrasse) angeschlossen. Der vorhandene Mischwasserkanal in der „Frankenstrasse“ ist für die Aufnahme des Schmutz- und Regenwassers von den beiden geplanten Wohnhäusern ausreichend dimensioniert.

Von K 26 (Frankenstrasse) wird das Schmutzwasser über das Kanalnetz der Gemeinde Rommerskirchen der Kläranlage Anstel zugeführt.

Die Eigentümer der Grundstücke (Gemarkung Oekoven, Flur 4, Flurstücke 148, 149, 150) verpflichten sich in einem städtebaulichen Vertrag zur Übernahme aller durch den Kanalanschluss und sonstigen Entsorgungen entstehenden Kosten.

Nach § 51 a des Landschaftsgesetzes NW ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Aufgrund des vorliegenden Hydrogeologischen Gutachtens bestehen seitens der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreises-Neuss erhebliche Bedenken gegen eine Regenwasserversickerung. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist eine Versickerung nur mit unverhältnismäßig hohem technischen und finanziellen Aufwand möglich. Auf eine Regenwasserversickerung wird daher verzichtet, das anfallende Regenwasser wird in den Mischwasserkanal eingeleitet.

5.2 Versorgungsleitungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität, Gas sowie der Telekommunikationsanbieter erfolgt durch Anschluss an die bestehenden öffentlichen Versorgungsnetze der Kreiswasserwerke, der RWE Energie AG, der Rhenag und der T-Com in der „Frankenstrasse“.

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

6 Eingriff und Ausgleich

6.1 Bestandssituation

Durch die Abrundungssatzung Rommerskirchen – Deelen wird eine bisherige Außenbereichsfläche für die Bebauung herangezogen. Danach ist ein Eingriff in Natur und Landschaft in Form einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens durch Gebäude bzw. Flächen für Zufahrten und Wege zu erwarten. Die Flächen des Plangebietes wird bisher als Intensivgrünland genutzt. Der Satzung legt als Nachweis die Eingriffsbilanzierung, gemäß der Landesregierung des Landes Nordrhein – Westfalens entwickelten „Bewertung von Eingriff in Natur und Landschaft“, als Anlage bei. Im Hinblick auf den angrenzenden Landschaftsschutz und den südöstlich angrenzenden Übergang zum freien Landschaftsraum werden die notwendigen Ausgleichsflächen mit einer standortgerechten Bepflanzung sowie die Abpflanzung des Siedlungsrandes im südlichen Bereich vertraglich gesichert.

6.1.1 Naturräumliche Lage, Geologie und Boden

Rommerskirchen liegt in der Großlandschaft der Niederrheinischen Bucht, hier im nordwestlichen Teil der Haupteinheit Köln-Bonner Rheinebene.

Geologisch gehört es zu der unteren Mittelterrasse der Kölner Scholle, einer tektonischen Untereinheit der Niederrheinischen Bucht. Das Grundgebirge aus devonischen Sedimenten wird hier von tertiären Lockersedimenten und sandig-kiesigen, kaltzeitlichen Ablagerungen überlagert. Auf diesen wurden durch Anwehung und fluviale Umlagerung ebenfalls kaltzeitliche Lößlehme in Mächtigkeiten von stellenweise mehr als zehn Metern gebildet.

Als Bodentyp haben sich im Plangebiet Parabraunerden entwickelt.

6.1.2 Wasser

Der natürliche Grundwasserstand im Plangebiet liegt im Durchschnitt bei etwa 49,5 m ü NN. Bei einer Höhenlage der Geländeoberfläche von 62,0- 63,0 m ü. NN ergeben sich Flurabstände von mindestens 12,0 m. Der Grundwasserhorizont wird somit durch die geplanten Baumaßnahmen nicht berührt.

6.1.3 Klima/Luft

Die Niederrheinische Bucht besitzt ein maritim- ozeanisch geprägtes Klima mit relativ geringen Temperaturschwankungen und gleichmäßig über das Jahr verteilten Niederschlägen mit leichtem sommerlichem Maximum. Die mittlere Temperatur im Januar liegt bei 1,0°C, im Juli bei 16,9°C. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 9°C.

Die Niederschlagshöhe beträgt etwa 650 mm im Jahr. In den Monaten Juni, Juli und August auftretende Gewitter bewirken ein leichtes Sommermaximum der Niederschläge.

Vorherrschende Windrichtungen sind West und Südwest.

In nächtlichen Abkühlungsphasen bildet sich auf den Ackerflächen schwere Kaltluft, die nach Osten in die Gillbachaue abfließt.

Belastungen der Luftqualität ergeben sich nur kleinräumig durch den Straßenverkehr, insbesondere auf der B 59. Unmittelbare Auswirkungen auf das Plangebiet sind jedoch nicht zu beobachten.

Die Kraftwerksanlage im 10 Km südlich gelegenen Niederaußem bewirkt keine nennenswer-

te Luftverunreinigungen im Plangebiet, da moderne Filtertechnik den Ausstoß schwefelhaltiger Stäube weitgehend verhindert.

6.1.4 Vegetation, Biotopsituation

Die heutige Biotopsituation des Plangebietes wird überwiegend durch Intensivgrünland und des weiteren durch eine vorhandener Bebauung mit Gartenland geprägt. Eine Straßenrandvegetation ist nachhaltig vorhanden.

6.2 Konflikte

Mit der Durchführung des oben beschriebenen Vorhabens ergeben sich Konflikte mit den einzelnen Schutzgütern. Diese werden nachfolgend aufgeführt und bewertet.

Boden: bisher unversiegelter Boden wird überbaut und die natürliche Bodenstruktur und die Bodenfunktionen dauerhaft zerstört. Dadurch stellt dies einen Eingriff in den Naturhaushalt dar.

Wasser: Die Versiegelung von Flächen durch die zu erwartende Bebauung sowie Zuwegungen, Eingangsbereichen und Parkplätzen bewirkt einen Eingriff in den örtlichen Bodenwasserhaushalt. Wegen der schluffigen Böden mit sehr geringer Durchlässigkeit können die anfallenden Niederschläge nicht vor Ort versickert werden. Die Grundwasserneubildung im unmittelbaren Plangebiet wird also verringert, die Niederschläge werden abgeleitet.

Klima/Luft: Die geplanten Gebäude und befestigten Verkehrsflächen bewirken eine verstärkte Aufheizung im Plangebiet während der Sommermonate. Zudem wird die Kaltluftproduktion durch Überbauung von Acker- und Wiesenflächen gemindert. Wegen der relativ geringen Plangebietsgröße und der angrenzenden, offenen Flächen im Süden und Westen ist dieser Effekt jedoch als gering zu bewerten.

Spürbare Luftverunreinigungen durch Hausbrand sind bei Verwendung moderner Heizungsanlagen nicht zu erwarten.

Arten und Biotope: Im Naturraum seltene oder schützenswerte Arten und Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Anlage der geplanten Freiflächen stellt Lebensräume mit gesteigerter Wertigkeit gegenüber der jetzigen Nutzung als Intensivgrün bereit. Lediglich der Verlust von Vegetation und vegetationsfähiger Fläche durch Überbauung ist als Konflikt zu vermerken.

Landschaftsbild/Erholung: Das Landschaftsbild wird durch die Überbauung von Freiflächen verändert. Reizvolle Landschaftsausschnitte oder Ortsränder sind jedoch nicht betroffen. Die Erholungseignung beschränkt sich heute auf die Nutzung der vorhandenen Feldwege durch Spaziergänger. Wohnortnahe Freiflächen werden auch nach der Bebauung des Plangebietes in den südlich und westlich angrenzenden Bereichen zur Verfügung stehen, so dass auch hier kein schwerwiegender Konflikt besteht.

6.3 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung

Die Eingriffe in die Schutzgüter werden gering gehalten, da ausschließlich bereits vorbelastete Bereiche (Intensivgrün) in Anspruch genommen werden. Es werden keine Gehölze gerodet oder sonstige, wertvolle Vegetationsbestände oder Lebensräume zerstört.

6.4 Bilanz

Zum Ausgleich des Eingriffs werden an das Plangebiet angrenzende Bereiche für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen. Somit ist die Durchführung einer Ausgleichsmaßnahme auf den unten genannten Grundstücken außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Im einzelnen ergibt sich gemäß der Bilanzierungsmethode der LANDESREGIERUNG NRW (1996) (verkürztes Verfahren) folgende Bilanz:

Bestand	Code	Punkte pro m²	Größe in m²	maximale Überbauung	Fläche In m²	Punkte gesamt
Nutzung						
Intensivgrünland	3.2	4	860		860	3.440
Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	8.1	7	68		68	476
Straßenbegleitgrün	2.2	2	10		10	20
Rasengittersteine	1.4	1	5		5	5
vorhandene Bebauung	1.1	0	258		258	0
vorhandenes Gartenland	4.1	2	388		388	775
Nutzung außerhalb des Plangebietes						
Intensivgrünland	3.2	4	836		836	3.344
Zier- u. Nutzgarten, strukturreich	4.2	4	608		608	2.432
Summe						10.492

Planung	Code	Punkte pro m²	Größe in m²	maximale Überbauung	Fläche In m²	Punkte gesamt
Planung						
geplante Wohnbebauung GRZ 0,4	1.1	0	860	0,4	344	0
neu geplante Garten	1.4	2	860	0,6	516	1.032
neu angelegte Verkehrsfläche	1.1	0	27	100	27	0
Grünfläche (Vorgarten)	4.1	2	56	0	56	112
vorhandene Bebauung	1.1	0	258		258	0
vorhandenes Gartenland	4.1	2	388		388	775
Nutzung außerhalb des Plangebietes						
Zier- u. Nutzgarten, strukturarm	4.1	2	836		836	1.672
Zier- u. Nutzgarten, strukturreich	4.2	4	608		608	2.432
Summe						6.023
Punktverlust:						-4.469
Ausgleich : Obstwiese, jung	3.6	(7) 3	1.490	0	1.490	4.470

Der Ausgleich des Eingriffes wird auf einer externen, südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Ausgleichsfläche durch Anlegung einer Obstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen, durchgeführt.

Im Rahmen des Durchführungs- bzw. städtebaulichen Vertrages zur Abrundungssatzung zwischen der Gemeinde Rommerskirchen und den Eigentümern verpflichten sich diese, die

Ausgleichsmaßnahmen auf einer Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Oekoven, Flur 4, Flurstück 151 durchzuführen bzw. entsprechend den Vorgaben der Unteren Landschaftsbehörde zu pflegen und langfristig zu sichern. Die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde.

Den **10.492** Punkten der Bewertung des Ausgangszustandes stehen **6.023** Punkte der Bewertung des Zustandes nach dem Eingriff ohne entsprechende Kompensationsmaßnahmen gegenüber, welches zu einer negativen Gesamtbilanz auf den Grundstücken führt. Der Punktverlust von – 4.469 Punkten kann somit nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden.

Das Ausgleichsdefizit von **4.469** Punkten entspricht einer Fläche von ca. **1.490** m² aufzuforstendes Intensivgrünland zu Obstwiese (jung).

7 Nutzungs- und Flächenbilanz

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

Fläche inner- u. außerhalb des Plangebietes	3.033	100,00 %
Plangebiet gesamt	1.589	52,39 %
Geplante Verkehrsflächen	27	0,89 %
geplant Wohnbebauung	344	11,34 %
vorhandene Wohnbebauung	258	8,51 %
Nutzgarten	904	29,81 %
Grünflächen	56	1,85 %
Nutzung außerhalb des Plangebietes	1.444	47,61 %
Nutzgarten, strukturarm	836	27,56 %
Zier- u. Nutzgarten, strukturreich	608	20,05 %
Externe Ausgleichsfläche	1.490	49,12 %
Flächenaufwand insgesamt	4.523	149,12 %

8 Kosten, Bodenordnung und Realisierung

Die Eigentümer der Grundstücke (Gemarkung Oekoven, Flur 4, Flurstücke 148, 149, 150) verpflichten sich diesem Planverfahren zur vollständigen Übernahme aller mit der Erschließung der Baugrundstücke verbundenen Kosten. Außerdem verpflichten sich die Eigentümer im genannten städtebaulichen Vertrag zur Durchführung der festgesetzten Maßnahmen des ökologischen Ausgleichs. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt über eine Reallast zu Gunsten der Gemeinde.

Für die Umsetzung der Abrundungssatzung sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Diese Begründung gehört nach dem Beschluss des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom zu der beschlossenen Abrundungssatzung.

Rommerskirchen, den 20.04.2006
Der Bürgermeister

(Glöckner)