GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN

Bebauungsplan Rommerskirchen Sinsteden Nr. 34

„Maternusstraße 1“

Begründung

Stand: Mai 2007

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 Lärmschutz ... 4

3.2 Altablagerungen und Altlasten ... 4

3.3 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 Sinsteden 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 Sinsteden, 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 Flächennutzungsplan 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. Eine Eingrünung des südwestlichen Randes des Baugebietes erfolgt über die geplanten Naherholungs- und Ausgleichsflächen.

Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet grenzt nördlich an die Maternusstraße und westlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich an das Plangebiet schließen sich Mischbauland, ein Kindergarten sowie eine Bolzwiese an, östlich grenzt ein Wirtschaftsweg an.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Rommerskirchen, Flur 33 und beinhaltet die Flurstücke 77, 78 (Ausgleichsfläche), Teile aus 30 (Maternusstraße) und Teile aus 31 (Wirtschaftsweg).

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 78 ist bereits angelegt.

1.2 Planungsvorgaben

Die am 28.02.2007 von der Bezirksregierung genehmigte 31. Flächennutzungsplanänderung stellt das Plangebiet als „Mischbaufläche“, „öffentliche Grünfläche“ und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dar. Es wird über die Maternusstraße erschlossen und über die B 59 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

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.

Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Neuss, Teilabschnitt VI – Grevenbroich/Rommerskirchen und ist mit dem Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ belegt.

2 Städtebauliches Konzept

Einzelfestsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet festgesetzt.

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 nicht der Deckung des täglichen Bedarfs des Ortsteils Sinsteden dienen.

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. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf den für jedes Baufenster festgesetzten Höhenreferenzpunkt.

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

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 7.600 qm werden ca. 11 Grundstücke herausparzelliert. Bei einer Belegungsziffer von im Mittel 3 EW/WE wäre dann im Plangebiet mit rund 33 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 mit 15 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 ein- oder zweiseitig 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 Rommerskirchen Nr. 34 „Maternusstraße 1“ ist ein Eingriff in Natur und Landschaft in Form einer zusätzlichen Versiegelung durch Gebäudeflächen zu erwarten. Im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke wird ein 10,0 m breiter privater Pflanzstreifen als Ausgleichsfläche nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt, auf dem je 100 qm ein Obstbaum alter rheinischer Sorte anzupflanzen ist.

Auf der angrenzenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden bereits Wald- und Gehölzflächen angelegt. Siehe hierzu den landschaftspflegerischen Begleitplan der Planungsgesellschaft Smeets + Damaschke zum BOA-Kraftwerk Neurath.

An der neu ausgebauten Maternusstraße sind Bäume entsprechend der Artenliste „Straßenbäume“ zu pflanzen.

3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.1 Lärmschutz

Die schalltechnische Untersuchung der KRAMER Schalltechnik vom 24.11.2006 hat ergeben, dass zwischen der gewerblichen Nutzung der beiden angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und der neu zu errichtenden Wohnnutzung Lärmkonflikte zu erwarten sind. Der M-Immissionsrichtwert (MD) von nachts 45 dB(A) wird um bis zu 7 dB überschritten. Insgesamt sind von der Überschreitung 4 geplante Wohngebäude des Bebauungsplangebietes betroffen.

Die Lärmbelastungen, die von den Hofanlagen ausgehen, sollen durch technische Maßnahmen eingedämmt werden. Da diese Maßnahmen bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht abgeschlossen sein werden, kann eine bauliche Inanspruchnahme dieser Grundstücke erst nach Abschluss der technischen Maßnahmen mit dem Einvernehmen des Staatlichen Umweltamtes erfolgen.

Dies soll im Bebauungsplan auch planungsrechtlich verankert werden. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes werden daher die 4 Grundstücke gekennzeichnet und unter Punkt 9 der textlichen Festsetzungen wird festgesetzt, dass innerhalb der Umgrenzung „Flächen mit besonderem Schallschutzbedarf“ die hier planungsrechtlich festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen bis zum Abschluss der schallschutztechnischen Maßnahmen unzulässig sind. Anschließend gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans.

3.2 Altablagerungen und Altlasten

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

3.3 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung war negativ. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

4 Erschließungskonzept

4.1 Äußere Anbindung

Das Plangebiet wird direkt über die Maternusstraße erschlossen und über die B 59 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

4.2 Ruhender Verkehr

4.2.1 Stellplätze auf den Baugrundstücken

Entsprechend der Bauordnung sind notwendige Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Im Rahmen der vorgeschlagenen Bebauung entstehen ca. 11 Baugrundstücke. In Anlehnung an den Schlüssel von 1 - 2 privaten Stellplätzen pro Wohneinheit sind 11 - 22 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.

4.2.2 Stellplätze im Straßenraum

Die im Bebauungsplan dargestellte Ausbauplanung der Maternusstraße sieht mehrere öffentliche Stellplätze im Straßenraum vor.

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 TERRA Umwelt Consulting untersucht. Eine Versickerung ist laut des Gutachtens nur mit einem unverhältnismäßig hohen technischen und finanziellen Aufwand möglich.

In einem solchen Fall lässt der § 51 a Abs. 3 LWG auch einen Anschluss an einen Mischwasserkanal für die Niederschlagswasserbeseitigung zu. Die Untere Wasserbehörde hat hierzu in Absprache mit dem Erftverband ihre Genehmigung in Aussicht gestellt. Die Niederschlagswasserbeseitigung wird dementsprechend über den öffentlichen Kanal erfolgen.

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. 2,21 ha. Davon sind 0,76 ha für Mischbauflächen, 0,25 ha für Verkehrsflächen, 0,19 ha für öffentliche Grünflächen und 1,00 ha für Eingiffs-/Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der BOA-Kraftwerke vorgesehen. Durch die geplanten Nutzungen wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerland und Weideland) in Anspruch genommen.

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

Die Überplanung betrifft ausschließlich Ackerflächen südwestlich der Maternusstraße. Die Mischbauflächen werden maximal zu ca. 40 % versiegelt. Die Bebauung wird in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser mit Gärten gestaltet sein. Auf den rückwärtigen Grundstücken werden private Grünflächen in einer Tiefe von 10 m mit dem Pflanzgebot für eine Obstbaumwiese festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen werden als Wegeverbindungen mit Baum- und Gehölzpflanzungen gestaltet. Entlang der Maternusstraße ist die Anpflanzung von hochstämmigen Straßenbäumen vorgesehen.

Aufgrund des Bodengutachtens ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nur mit unverhältnismäßig hohem technischen und finanziellen Aufwand möglich. In Absprache mit der Unteren Wasserbehörde und dem Erftverband wird das Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischwasserkanal 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 der Alten Dorfstraße und dem Monschauer Weg führen. Die Verkehrszunahme wird aber bei ca. 11 geplanten Baugrundstücken gering ausfallen.

6.3 Standort des Vorhabens

6.3.1 Bestehende Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien)

Die Fläche wird derzeit als Ackerland und Weideland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der FNP stellt die Fläche überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dar. Die ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bereits im Rahmen der 27. Flächennutzugsplanänderung als Suchraum für ökologische Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen worden. Der nordwestliche Teil dieser Flächen mit einer Größe von 1,0 ha ist bereits als Ökokontofläche mit Gehölzpflanzungen bepflanzt worden.

Das Plangebiet grenzt nördlich an die Maternusstraße und westlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich an das Plangebiet schließen sich Mischbauland, ein Kindergarten sowie eine Bolzwiese an, östlich grenzt ein Wirtschaftsweg an.

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

Die intensive ackerbauliche Nutzung der Fläche weist auf eine hohe Ertragsfähigkeit des Bodens hin, die in der Region generell vorhanden ist. Nach Auskunft des Rhein-Kreises Neuss wird im Plangebiet eine Bodenwertzahl von maximal 83 und eine Ackerzahl von maximal 93 Punkten erreicht. Die Fläche ist bisher unversiegelt, so dass das Niederschlagswasser versickern kann und zur Grundwasserneubildung beiträgt.

Für Teile des Plangebietes werden humose Böden ausgewiesen. Dies hat zur Folge, 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 für den Teil des Plangebietes, der solch einen humosen Boden aufweist, 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.

Der Untergrund besteht bis ca. 8,1 m Tiefe aus bindigen Schichten (feinsandiger Schluff), die als Lösslehm bzw. Löß anzusprechen sind. Darunter folgen körnige Sedimente (Sand, ± kiesig), die als Mittelterrassenablagerungen einzustufen sind.

Im Gegensatz zum Löß besteht in 9,0 m Tiefe eine gute Durchlässigkeit des Bodens. Die tieferlagernden Kiessande ab 8,2 m Tiefe weisen k_f-Werte von 1×10^{-4} auf.

Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung weist die Fläche nur einen geringen Biotopwert auf. Das Vorkommen bedeutender oder besonders schützenswerter Tier- oder Pflanzenarten ist deswegen auf der Fläche auszuschließen. Die landwirtschaftliche Fläche ist entsprechend ihrer Nutzung von natürlicher Vegetation nahezu vollständig ausgeräumt. Sie bietet sich 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.

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 vorhanden. Im Bebauungsplangebiet wurde eine archäologische Prospektion durchgeführt. In der nördlichen Hälfte wurde eine erhöhte Anzahl an mittelalterlichen bis neu-

zeitlichen Scherben festgestellt. Hier liegt ein intakter Bodenauftrag vor. Aufgrund der dichteren Streuung wurden in diesem Bereich Sondagen angelegt. Die angetroffenen Funde und Befunde zeigen die ehemalige Nutzung des Geländes als Garten an, eine regelhafte Bebauung scheint nicht vorhanden gewesen zu sein Die geoarchäologischen Untersuchungen bestätigen im Süden einen Bodenauftrag. Die dort angetroffenen Oberflächenfunde sind mit dem Bodenauftrag auf die Fläche gelangt und somit nicht befundanzeigend. Eine Befunderhaltung ist aufgrund der nachgewiesenen massiven Erosionsvorgänge eher unwahrscheinlich.

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. 0,76 ha für Mischbauflächen. Geht man von einem Versiegelungsgrad von 40 % für Dorfgebiete aus, dann werden insgesamt ca. 0,30 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

Zur Bewertung der Lärmsituation wurde ein Gutachten durchgeführt, bei dem die Lärmeinwirkungsbereiche der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe untersucht wurden. Aufgrund der Erhebungen werden technische Maßnahmen im Bereich der Betriebe ergriffen, um die heranrückende Wohnbebauung vor möglichen Lärmimmissionen zu schützen.

Bis auf die Versiegelung des Bodens sind von dem Vorhaben keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen der übrigen Schutzgüter zu erwarten, weil die Fläche aufgrund ihrer Nutzung als Ackerfläche keinen besonderen Wert für die übrigen Schutzgüter hat. Dennoch stellt die Planung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach den naturschutz- und landschaftsrechtlichen Erfordernissen auszugleichen ist. Mit der im Plangebiet liegenden und bereits bepflanzten ökologischen Ausgleichsfläche (Ökokontofläche) steht eine ausreichend große Fläche verbindlich zur Verfügung.

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.

Die durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe möglichen Lärmimmissionen können zu Konflikten mit der heranrückenden Wohnbebauung führen. Diese beschränken sich allerdings auf die 4 nördlichsten Grundstücke. Daher müssen technische Maßnahmen zur Vermeidung des Lärms in direkter Nähe der Betriebe erfolgen. Erst mit Abschluss dieser Maßnahmen erlangt der Bebauungsplan im Bereich der betroffenen 4 Grundstücke Rechtskraft.

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. Die vorhandenen Biotopstrukturen der intensiven Ackernutzung werden durch die Bebauung beseitigt, an ihre Stelle tritt auf den Freiflächen die Anlage eines Hausgartens.

Die im Plangebiet anstehenden Böden haben eine hohe landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit, sind für den Naturhaushalt jedoch von mittlerer Bedeutung. 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 versiegelter Flächen führt zur Entstehung lokalklimatischer Belastungszonen, da die Wärmespeicherung erhöht und die Kaltluftproduktion unterbunden wird.

Durch die Bebauung gehen keine für das Landschaftsbild wichtigen Gehölze verloren. Insgesamt gesehen hat das Landschaftsbild des Untersuchungsgebietes durch die Eintönigkeit der intensiv genutzten Flächen und die schlechte Erschließung eine geringe Bedeutung für das Erholungspotential.

Zur Bewertung der Bodendenkmalpflege wurde eine archäologische Sachstandsermittlung durchgeführt. Insgesamt haben sich nach dem Ergebnis der Prospektion keine konkreten Anhaltspunkte für den Erhalt bedeutender Bodendenkmalsubstanz ergeben.

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 ist derzeit ausschließlich landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche. 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 20.530 Punkten (s. Tab. 1).

Tab. 1: Flächen- und Biotopwertbilanz (Bestand)

Code	**Biotoptyp**	**Fläche**	**Grundwert A**	**Gesamt-**	**Gesamtwert**	**Einzelflächewert**
(lt. Biotoptypenwertliste)	(lt. Biotoptypen wertliste)	(qm)	(lt. Biotoptypenwertliste)	**korrekturfaktor**	(Sp5 x Sp 6)	(Sp 4 x Sp 7)
		12.046				
3.1.	Acker	9.765	2	1	2	19.530
1.1.	vers. Fläche (Straße)	1.477	0	1	0	0
2.2.	Straßenböschung	450	3	1	3	1.350
1.5.	Feldwege	354	2	1	2	708
Gesamtflächenwert A:						**21.588**

Nach Realisierung der Planung ergibt sich für den Planbereich ein Biotopwert von 27.140 Punkten (s. Tab. 2).

Tab. 2: Flächen- und Biotopwertbilanz (Planung)

Code	**Biotoptyp**	**Fläche**	**Grundwert A**	**Gesamt-**	**Gesamtwert**	**Einzelflächenwert**
(lt. Biotoptypenwertliste)	(lt. Biotoptypen wertliste)	(qm)	(lt. Biotoptypenwertliste)	**korrekturfaktor**	(Sp5 x Sp 6)	(Sp 4 x Sp 7)
		12.046				
Mischbaufläche mit GRZ 0,4		*7.573*				
1.1.	versiegelte Fläche (Gebäude,Asphalt,Beton,etc.)	2.422	0	1	0	0
4.1.	Zier- und Nutzgarten,strukturarm	3.632	2	1	2	7.264
3.6.	Obstwiese jung	1.519	7	1	7	10.633
Öffentliche Verkehrsfläche		*2.548*				
1.1.	versiegelte Fläche (Straße)	2.134	0	1	0	0
8.2.	Einzelbäume (10 Stück à 30 qm))	60	6	1	6	1.800
1.5.	Feldwege	354	2	1	2	708
Öffentliche Grünfläche		*1.925*				
1.5.	Feldwege, Waldwege	480	2	1	2	960
4.5.	Extensivrasen	965	3	1	3	2.895
8.2.	Einzelbäume (16 Stück)	480	6	1	6	2.880
Gesamtflächenwert B:						**27.140**

In der Bilanz von Ausgangswert (21.588 Punkte) und Biotopwert nach Realisierung der Planung (27.140 Punkte) ergibt sich ein Kompensationsplus von 5.552 Punkten. Dieses kann dem Ausgleichsflächenpool der Gemeinde gutgeschrieben werden.

Bei dieser Berechnung fand die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Südwesten des Plangebietes keine Beachtung. Diese Fläche ist im Rahmen des Neubaus des BOA-Kraftwerkes Neurath bereits entsprechend des landschaftspflegerischen Begleitplans der Planungsgesellschaft Smeets + Damaschke bepflanzt worden. Sie wurde mit einer Größe von 10.090 m² in den gemeindlichen Ausgleichspool eingestellt.

Mit Schreiben vom 24.11.2005 wurde dies vom Amt für Entwicklungs- und Landschaftsplanung des Rhein-Kreises Neuss bestätigt. Mit der Anpflanzung erfolgte eine Aufwertung der Fläche um 4 auf insgesamt 6 Punkte. Somit hat die Fläche einen Aufwertungswert von 40.340 Punkten.

8 Nutzungs- und Flächenbilanz

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

Plangebiet gesamt	**22.136 qm**	**100,00 %**
Wohnbebauung mit GRZ 0,4 und Nutzgarten	6.054 qm	27,3
Verkehrsflächen	2.548 qm	11,5 %
Ausgleichsflächen	10.090 qm	45,6 %
öffentliche Grünflächen	1.925 qm	8,7 %
private Grünflächen	1.519 qm	6,9 %

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 29.05.2007