

## ***Gemeinde Rommerskirchen***

### ***Der Bürgermeister***

#### ***Amtliche Bekanntmachung***

**Betr.:       Aufstellung des Bebauungsplanes RO 54 „Frongraben“ der Gemeinde Rommerskirchen**

**Hier:       Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches**

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am 10.04.2025 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans RO 54 „Frongraben“ der Gemeinde Rommerskirchen, einschließlich des Entwurfs der Begründung mit dem Umweltbericht, beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung durchzuführen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 2 BauGB.

Die Gemeinde Rommerskirchen erfährt seit Jahren eine stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum. Um auf diese Entwicklung zu reagieren und einen zentralen und aktiven Beitrag zu Sicherung der Daseinsvorsorge zu leisten, soll neuer zentrumsnaher Wohnraum in Rommerskirchen geschaffen werden. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) notwendig.

Dem Plangebiet kommt in diesem Zusammenhang eine besondere städtebauliche Bedeutung zu, da es für eine Arrondierung des Siedlungsbereiches des Ortsteils Vanikum sorgen soll. Da der Bereich des Plangebietes im FNP als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen ist, der Bebauungsplan aber ein Wohngebiet vorsieht, wird auch eine Änderung des FNP nötig. Die parallel verlaufende 56. FNP-Änderung „Frongraben“ weist für den Bereich des Plangebietes dann „Wohnbaufläche“ aus und schafft somit das vorbereitende Planungsrecht für den Bebauungsplan RO 54 „Frongraben“. Ausnahme bildet das Flurstück 271, welches weiterhin im FNP als „Gemischte Baufläche“ verbleibt.

Der etwa 2,09 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes RO 54 „Frongraben“ umfasst in der Gemeinde Rommerskirchen, Gemarkung Rommerskirchen, in den Fluren 25, 26 und 28, die Flurstücke 17 (Flur 26), einen Teil des Flurstücks 143 (Flur 26), 41 (Flur 25), einen Teil des Flurstücks 42 (Flur 25), einen Teil des Flurstücks 74 (Flur 25), einen Teil des Flurstücks 320 (Flur 28), Flurstück 271 (Flur 28) sowie einen Teil des Flurstücks 75 (Flur 25).

Die Flächen des Plangebietes sind bis auf das Flurstück Nr. 271 (Privateigentümer) im Eigentum des Investors bzw. der Gemeinde Rommerskirchen (öffentliche Verkehrsflächen; Wirtschaftswege).

Das durch den Investor erstellte städtebauliche Konzept soll als Grundlage für den Bebauungsplan dienen, der das verbindliche Planungsrecht für die Entwicklung der Fläche schaffen soll. Insgesamt ist die Schaffung von 38 Wohneinheiten in Form von 36 Doppelhaushälften und zwei Einfamilienhäusern vorgesehen.

Der FNP wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert (56. FNP-Änderung „Frongraben“).

### **Geltungsbereich des Bebauungsplans RO 54 „Frongraben“**



### **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung werden der Entwurf des Bebauungsplanes RO 54 „Frongraben“ der Gemeinde Rommerskirchen sowie der Entwurf der Begründung in der Zeit vom

**24.04.2025 bis einschließlich 31.05.2025**

zur jedermanns Einsicht während der allgemeinen Dienststunden (Mo – Fr: 8:00 bis 12:30 Uhr, Di: 14:00 – 16:30 Uhr, Do: 14:00 – 18:00 Uhr) beim Fachbereich Planung, Gemeindeentwicklung, Mobilität und Nachhaltigkeit im Dienstleistungszentrum, Bahnstraße 51, 41569 Rommerskirchen, Zimmer 1.17 (1.OG.), sowie online auf der offiziellen Internetseite der Gemeinde Rommerskirchen unter <https://www.o-sp.de/rommerskirchen/verfahren> zur Einsicht ausgelegt.

Während dieser Zeit kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten lassen und sich

zur Planung äußern. Auf Verlangen wird Auskunft über die Inhalte der Planungen erteilt. Es können während der Auslegungsfrist Stellungnahmen zu der Planung schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail an [planung@rommerskirchen.de](mailto:planung@rommerskirchen.de) vorgebracht werden. Die Planunterlagen sind zudem auf der Homepage der Gemeinde Rommerskirchen ([www.rommerskirchen.de](http://www.rommerskirchen.de)) unter der Rubrik „Bauen, Wohnen, Umwelt“ abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung können folgende umweltbezogene Informationen und Gutachten eingesehen werden:

a) Begründung

Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan RO 54 „Frongraben“ mit Darstellung aller relevanten Umweltbelange (Inhalt: Regionalplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, vorhandene und umgebende Situation, Aussagen zur Art der baulichen Nutzung, Immissionsschutz, Belange von Natur und Landschaft, Denkmalschutz, Verkehr sowie die nachfolgend dargestellten Belange), die in die Planung eingeflossen sind.

zum Immissionsschutz:

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die einzelnen Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter beschrieben und deren Auswirkungen bei Realisierung des Bebauungsplans RO 54 „Frongraben“ dargestellt.

Die durch die Teilversiegelung der Fläche entstehenden Eingriffe werden gleichwertig kompensiert. Da eine vollständige Kompensation nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen kann, ist eine plangebietsexterne Kompensation erforderlich. Die Kompensation der Eingriffe erfolgt plangebietsextern auf einer Ackerfläche wenige hundert Meter entfernt (Gemarkung Rommerskirchen, Flur 26, Flurstück 124). Diese befindet sich nördlich des kommunalen Betriebshofes und hat eine Größe von ca. 9.930 m<sup>2</sup>.

zum Störfallschutz

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind derzeit keine Störfallbetriebe bekannt.

b) Umweltbericht

Schutzgut Tiere (Kapitel 2.1 des Umweltberichts)

Es liegt ein Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) aus dem Jahr 2025 vor. Die Prüfung hat ergeben, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit den Regelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG auszuschließen ist. Aus gutachterlicher Sicht bedarf es keiner weitergehenden Untersuchungen.

Schutzgut Pflanzen (Kapitel 2.1 des Umweltberichts)

Innerhalb des Plangebietes wird der Versiegelungsgrad zunehmen, die Böden sind aber durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung durch Bearbeitung, Düngung etc.

vorbelastet. Da eine vollständige Kompensation innerhalb des Plangebiets nicht erfolgen kann, ist eine plangebietsexterne Kompensation erforderlich. Die Kompensation der Eingriffe erfolgt plangebietsextern auf einer Ackerfläche wenige hundert Meter entfernt (Gemarkung Rommerskirchen, Flur 26, Flurstück 124). Diese befindet sich nördlich des kommunalen Betriebshofes und hat eine Größe von ca. 9.930 m<sup>2</sup>. Vorgesehen ist eine Aufforstung mit heimischen Laubgehölzen in Ergänzung der benachbarten Gehölzfläche. Zum östlichen Rand sind ein Krautsaum und ein Waldrand mit Sträuchern in einer Breite von mindestens jeweils 5,00 m vorgesehen. Bei einer Wertsteigerung von 4 Punkten (Acker in Wald) ergibt sich eine anrechenbare Aufwertung von 39.720 Punkten. Eine vollständige Kompensation ist somit sichergestellt.

#### Schutzgut biologische Vielfalt (Kapitel 2.1 des Umweltberichts)

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im nahezu gesamten Plangebiet stellt sich die biologische Vielfalt als gering bis mäßig dar. Die Ersetzbarkeit bei Eingriffen ist generell als gut zu beurteilen. Im Plangebiet ist nur eine geringe Strukturvielfalt vorhanden.

Nach Umsetzung des Bebauungsplans RO 54 „Frongraben“ wird das Plangebiet heterogenere Strukturen aufweisen, als es gegenwärtig der Fall ist. Das Vorhaben hat in Folge des Verlustes von derzeit mäßig gestörten, aber strukturarmen Lebensräumen keine erheblichen negativen Auswirkungen.

#### Schutzgut Fläche (Kapitel 2.2 des Umweltberichts)

Für die geplanten Baumaßnahmen werden ca. 0,95 ha Ackerfläche, ca. 0,2 ha Grünland und ca. 0,1 ha sonstige Grünfläche (kleine Gehölze, Saumstrukturen und Gartenfläche) in Anspruch genommen.

Durch die Errichtung neuer Gebäude und Verkehrsflächen erfolgt eine Versiegelung des Untergrundes, durch die alle Bodenfunktionen in diesem Bereich verloren gehen. Auf den nicht überbauten Flächen ist zudem durch Umlagerungen (Auftrag und Abtrag v. a. für den Bau von Anlagen für die Regenentwässerung) eine massive und flächendeckende Veränderung des Bodenaufbaus zu erwarten.

#### Schutzgut Boden (Kapitel 2.2 des Umweltberichts)

Im Plangebiet befinden sich schutzwürdige, fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion/natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans wird die Versiegelung von Bodenfläche ermöglicht. Auf diesen Flächen geht die ökologische Funktionsfähigkeit der Böden nahezu vollständig verloren. Aber auch die nicht überbaubaren Flächen können im Zuge der Baumaßnahmen durch Umgestaltung oder Verdichtung in Folge von Befahrung und Lagerung betroffen sein.

Gleichartige Böden sind im Umfeld typisch und verbreitet, sodass eine neue Flächeninanspruchnahme an anderweitiger Stelle eine ähnliche Betroffenheit hervorrufen würde. Ein schützender Umgang mit dem hochwertigen Boden ist notwendig. Hinweise zum Schutz des Mutterbodens und die Kompensation von beeinträchtigten Bodenfunktionen werden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

### Schutzgut Wasser (Kapitel 2.3 des Umweltberichts)

Durch die geplante Bebauung ist eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten, die jedoch aufgrund der geringen Ausdehnung des Baugebietes und der geplanten Versickerung keine Auswirkungen auf das zur Trinkwassergewinnung genutzte Grundwasserdargebot haben wird.

Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer, die durch Einleitungen von Regenwasser oder durch Abschlüge aus dem Mischsystem hervorgerufen werden können, sind durch das Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht zu erwarten.

Durch die geplante Versickerung des in den geplanten befestigten Flächen niedergehenden Niederschlagswassers wird dieses weitestgehend im lokalen Wasserhaushalt gehalten.

### Schutzgut Luft und Klima (Kapitel 2.4 des Umweltberichts)

Vor dem Hintergrund relativ kleinteiliger Neuversiegelungen sowie der Pflanzung von Straßenbäumen, der Anlage von Gärten und der Berücksichtigung von Dachbegrünungen, die allesamt einer negativen klimatischen Wirkung entgegenwirken, sind durch die hier vorliegende Planung keine Auswirkungen auf lokale oder regionale Klimaprozesse zu erwarten.

### Schutzgut Landschaft/Ortsbild (Kapitel 2.5 des Umweltberichts)

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die offene Siedlungsrandlage und die strukturalarme Agrarlandschaft nördlich und östlich des Plangebiets bestimmt. Es bestehen Blickbeziehungen auf weite Distanzen. Bei Umsetzung des Bebauungsplans RO 54 „Frongraben“ geht der relativ offene, weiträumige Charakter des Landschafts-/Ortsbildes verloren. Die geplante Bebauung wird aber weitgehend der in der unmittelbaren Umgebung bereits vorhandenen entsprechen und kann durch die zu schaffenden Gehölzbestände als landschaftsgerecht eingebunden bewertet werden.

Zur Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild und um überdimensionierte Gebäude aus Gründen des Nachbarschutzes zu verhindern, werden Gebäudehöhe sowie die Grundflächenzahlen (GRZ) im Plangebiet begrenzt. Die Bauflächen sollen im Randbereich durch Grünstreifen mit Pflanzgebot landschaftlich eingebunden werden.

### Schutzgut Mensch (Kapitel 2.6 des Umweltberichts)

Hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet, das primär die Überprüfung der verkehrlichen Umsetzung des Vorhabens zum Ziel hatte. Auf der Grundlage der Untersuchung ist die vorgesehene Siedlungsentwicklung aus verkehrstechnischer Sicht im Untersuchungsgebiet leistungsfähig abzuwickeln. Schalltechnisch relevante Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld sind vor diesem Hintergrund auszuschließen.

Das Plangebiet liegt am Rande der Siedungsflächen von Rommerskirchen und ist von ausgedehnten, meist landwirtschaftlich genutzten und der Naherholung zugänglichen Freiräumen umgeben. Mit der Realisierung des Vorhabens werden die für die Naherholung nur mittelbar (als Kulisse) genutzten Flächen zwar verkleinert, die für die Naherholung bedeutsamen Wegebeziehungen bleiben jedoch erhalten.

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (Kapitel 2.7 des Umweltberichts)

Aus dem Umfeld des Plangebiets sind zahlreiche archäologische Fundstellen der Vorgeschichte, der Römerzeit, des Mittelalters und der Neuzeit bekannt. Das Plangebiet wurden daher auf einer Fläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> zwischen November 2023 und Februar 2024 archäologisch untersucht. Nachgewiesen wurde das Bodendenkmal Rommerskirchen VBD 0017 (merowingerzeitliches Gräberfeld) im nördlichen Plangebiet.

Das Gräberfeld wurde anhand einer qualifizierten Prospektion und einer archäologischen Sachverhaltsermittlung bestimmt. Auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse wurde eine archäologische Geometrie abgegrenzt. Um zu gewährleisten, dass alle archäologischen Funde und Befunde wissenschaftlich untersucht, geborgen und dokumentiert werden, ist während der geplanten Bodeneingriffe im Bereich des archäologischen Fundplatzes eine archäologische Baubegleitung durchzuführen.

### Wechselwirkungen (Kapitel 3 des Umweltberichts)

Die o.g. Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft/Klima sowie Kultur- und Sachgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Im vorliegenden Fall bestehen keine speziellen Wechselwirkungen, die über das zu den einzelnen Schutzgütern Geschriebene hinausgehen.

Rommerskirchen, den 17.04.2025

Der Bürgermeister

Gez.

Dr. Martin Mertens