

**Begründung  
gemäß § 9 (8) BauGB**

**Teil A - Städtebauliche Aspekte  
zum Bebauungsplan Nr. 534  
- Südlich Weidenstraßweg -  
zum Satzungsbeschluss**



## Inhaltsverzeichnis:

<b>1</b>	<b>Teil A - Planungsanlass</b> .....	<b>- 6 -</b>
<b>2</b>	<b>Örtliche Verhältnisse</b> .....	<b>- 6 -</b>
2.1	Lage des Plangebietes / Plangebietsgröße.....	- 6 -
2.2	Bestand .....	- 6 -
2.3	Umgebung .....	- 7 -
2.4	Erschließung.....	- 7 -
<b>3</b>	<b>Gegenwärtiges Planungsrecht</b> .....	<b>- 7 -</b>
3.1	Landesentwicklungsplan (LEP).....	- 7 -
3.2	Darstellungen im Regionalplan .....	- 7 -
3.3	Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP).....	- 7 -
3.4	Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne .....	- 7 -
3.5	Sonstige Satzungen und Fachplanungen .....	- 7 -
<b>4</b>	<b>Ziel und Zweck des Bebauungsplanes</b> .....	<b>- 8 -</b>
4.1	Allgemeine Planungsziele .....	- 8 -
4.1.1	Demografie .....	- 8 -
4.2	Städtebauliches Konzept .....	- 8 -
<b>5</b>	<b>Abwägung und Inhalt des Bebauungsplans</b> .....	<b>- 9 -</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	- 9 -
5.1.1	Reine Wohngebiete - WR .....	- 9 -
5.1.2	Allgemeine Wohngebiete - WA .....	- 9 -
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	- 10 -
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	- 10 -
5.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) .....	- 11 -
5.2.3	Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 (2) BauNVO .....	- 11 -
5.3	Höhe der Anlagen.....	- 11 -
5.3.1	Zahl der Vollgeschosse.....	- 12 -
5.3.2	Wand- und Gebäudehöhen.....	- 12 -
5.3.3	Traufhöhe .....	- 12 -
5.3.4	Stellplätze und Garagen .....	- 12 -
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	- 13 -
5.4.1	Bauweise .....	- 13 -
5.4.2	Überbaubare Grundstücksflächen .....	- 13 -
5.5	Wohnungsbegrenzung.....	- 13 -
5.6	Nebenanlagen .....	- 13 -
5.7	Störfallbetriebe (Betriebsbereiche i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG) .....	- 14 -
5.8	Erschließung.....	- 15 -
5.8.1	Verkehrsflächen.....	- 15 -
5.8.2	Öffentliche Stellplätze .....	- 15 -
5.9	Öffentliche Grünfläche und Spielplätze .....	- 15 -
5.9.1	Öffentliche Grünfläche .....	- 15 -



5.9.2 Spielplätze .....	- 15 -
5.10 Gestalterische / bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	- 15 -
5.10.1 Baukörpergestaltung / Fassadengestaltung und -material .....	- 15 -
5.10.2 Dachform / Dachneigung .....	- 16 -
5.10.3 Oberste NichtvollgGeschosse .....	- 16 -
5.10.4 Einfriedungen .....	- 16 -
5.11 Ver- und Entsorgung .....	- 17 -
5.12 Schallschutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	- 17 -
5.13 Verkehrslärm .....	- 17 -
5.13.1 Passiver Schallschutz .....	- 17 -
5.14 Ausgleichsflächen .....	- 19 -
5.15 Artenschutz .....	- 19 -
5.16 Niederschlagswasserbeseitigung .....	- 19 -
<b>6 Hinweise .....</b>	<b>- 20 -</b>
6.1 Ausgleichsfläche .....	- 20 -
6.2 Niederschlagswasserbeseitigung .....	- 20 -
6.3 Grundwasser .....	- 20 -
6.4 Wasserschutzzone .....	- 21 -
6.5 Hochwasser-Risikogebiet .....	- 21 -
6.6 Bodenschutz .....	- 21 -
6.7 Artenschutz .....	- 21 -
6.8 Löschwasserversorgung .....	- 21 -
6.9 Erdbebenzone .....	- 21 -
6.10 Kampfmittel .....	- 21 -
6.11 Haustechnische, ortsfeste Anlagen .....	- 22 -
6.12 Ver- und Entsorgungsleitungen .....	- 23 -
6.13 Denkmalschutz .....	- 23 -
6.14 Änderung und Ergänzung gültiger Bebauungspläne .....	- 23 -
<b>7 Soziale Maßnahmen .....</b>	<b>- 23 -</b>
<b>8 Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>- 23 -</b>
<b>9 Teil B – Umweltbericht - Beschreibung des Vorhabens - .....</b>	<b>- 24 -</b>
9.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	- 24 -
<b>10 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>- 27 -</b>
10.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen .....	- 27 -
10.2 Methodische Vorgehensweise .....	- 32 -
10.3 Planerische Vorgaben und Vorhaben für den Untersuchungsraum .....	- 33 -
10.4 Darstellungen und Festsetzungen Landschaftsplan / Naturschutzrechtliche .....	- 35 -
<b>11 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands -</b>	<b>36 -</b>
11.1 Fläche .....	- 36 -

Boden .....	- 36 -
11.3 Wasser .....	- 37 -
11.3.1 Grundwasser .....	- 37 -
11.3.2 Oberflächengewässer .....	- 37 -
11.3.3 Hochwasser .....	- 37 -
11.4 Tiere und Pflanzen .....	- 38 -
11.4.1 Pflanzen .....	- 38 -
11.4.2 Tiere .....	- 39 -
11.5 Klima und Luft .....	- 40 -
11.5.1 Klima .....	- 40 -
11.5.2 Luft .....	- 41 -
11.5.3 Landschaft .....	- 41 -
11.6 Mensch .....	- 41 -
11.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	- 43 -
<b>12 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>- 43 -</b>
12.1 Fläche .....	- 43 -
12.2 Boden .....	- 43 -
12.3 Wasser .....	- 43 -
12.3.1 Grundwasser .....	- 43 -
12.3.2 Oberflächengewässer .....	- 43 -
12.3.3 Hochwasser .....	- 44 -
12.4 Tiere und Pflanzen .....	- 44 -
12.4.1 Pflanzen .....	- 44 -
12.4.2 Tiere .....	- 44 -
12.5 Klima und Luft .....	- 44 -
12.5.1 Klima .....	- 44 -
12.5.2 Luft .....	- 45 -
12.6 Landschaft .....	- 45 -
12.7 Mensch .....	- 45 -
12.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	- 45 -
12.9 Wechselwirkungen .....	- 45 -
<b>13 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j .....</b>	<b>- 46 -</b>
<b>14 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....</b>	<b>- 46 -</b>
<b>15 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert .....</b>	<b>- 46 -</b>
15.1 Maßnahmen zur Vermeidung .....	- 46 -
15.2 Grünordnerische Maßnahmen und Eingriffregelung .....	- 47 -
15.3 Maßnahmen zur Kompensation nicht vermeidbarer Eingriffe .....	- 55 -
<b>16 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>- 55 -</b>



17	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	- 55 -
18	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	- 55 -
19	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse-	56 -
20	Zusammenfassung .....	- 57 -
21	Quellen / Literatur .....	- 59 -

## **Teil A - Städtebauliche Aspekte**

### **1 Teil A - Planungsanlass**

Dormagen profitiert als Wohnstandort von der Lage zwischen den dynamischen Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf, der guten verkehrlichen Anbindung und ist deshalb besonders für Familien attraktiv. Um die Attraktivität zu halten, ist neben einer entsprechenden familienorientierten Infrastruktur ein zielgruppengerechtes Bauland/Eigenheimangebot unerlässlich. Im Bereich „Eigenheim“ bestehen die größten Nachfragen in Gohr/Broich und der Stadt Zons. Im Stadtteil Gohr stehen kleinere Flächen für eine neue Nutzung demnächst zur Verfügung, weil die Stadt Dormagen (Technischen Betriebe Dormagen) die Planungen einer Friedhofserweiterungsfläche des Friedhofs in Gohr sowie einer Obstwiese (Ausgleichsfläche) an dem Weidenstraßweg des Bebauungsplanes Nr. 441 „Westlich der B 477“ künftig nicht weiterverfolgt. Die Nutzungen dieser Flächen von ca. 1,5 ha sollen aufgegeben und künftig als neue Wohnbauflächen in Gohr bzw. als eine Erweiterung der landwirtschaftlichen Flächen im südlichen Bereich festgesetzt werden. Der durch den Eingriff ausgelöste Ausgleichsflächenbedarf für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Obstwiese), für die Grünflächen mit Zweckbestimmung „Friedhofsfläche“ (Friedhofserweiterungsfläche), die auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 441 „Westlich der B447“ basieren und noch erfolgen müssen sowie der Ausgleich, der derzeit realen Wiese, der verpachteten Gartennutzung und der Ackerfläche sollen außerhalb des Plangebietes auf das städtische Ökokonto der stadteigenen Grundstücksfläche, Ökokonto 6, Gemarkung Zons, Flur 12, Flurstück 127 nachgewiesen werden. Mit einer geringen Erweiterung der Erschließungsstraße „Weidenstraßweg“ soll eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung ermöglicht werden.

### **2 Örtliche Verhältnisse**

#### **2.1 Lage des Plangebietes / Plangebietsgröße**

Die ca. 1,5 ha große Fläche des Geltungsbereichs befindet sich südwestlich im Stadtteil Gohr und im Westen des Dormagener Stadtgebietes. Die östliche Grenze des Geltungsbereichs bildet die Bergheimer Straße (B477), während im Norden die Grenze durch den Weidenstraßweg bzw. durch die Wohnbebauung entlang des Weidenstraßwegs gebildet wird. Im Süden verläuft die Grenze des Geltungsbereichs entlang der Friedhofsgrenze. Im Westen und Südwesten verläuft die Grenze entlang der dargestellten Grünfläche bzw. bis durch eine bestehende Ackerfläche. Innerhalb der Flur 9 (Gemarkung Gohr) werden folgende Flurstücke 25 und 157 ganz sowie Flurstück 108 teilweise durch das Plangebiet überplant.

#### **2.2 Bestand**

Das Plangebiet ist derzeit mit drei verschiedenen Nutzungen belegt. Es wird teils als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt. Ein Teil dieser Fläche wird als Friedhof genutzt und ein anderer Teil als Friedhofserweiterungsfläche vorgehalten, die aber im Zuge der Planung der Friedhofsentwicklung nicht mehr benötigt wird. Die dritte Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 441 „Westlich der B 477) als Ausgleichsfläche und Obstwiese festgesetzt, aber die Nutzung ist aber noch nicht realisiert worden.



### **2.3 Umgebung**

Im Norden und Nordwesten befinden sich Wohnbauflächen und im Süden und Südwesten eine Fläche für die Landwirtschaft. Östlich schließen die Verkehrsfläche B 477 und weitere Wohnbauflächen an.

### **2.4 Erschließung**

Das Plangebiet ist über den vorhandenen „Weidenstraßweg“ nördlich an die B 477 angeschlossen. Durch den südlich vorhandenen „Weidenstraßweg“ besteht bereits der Anschluss für die derzeitige Friedhofserweiterungsfläche, die künftig einer Wohnnutzung zugeführt werden soll.

## **3 Gegenwärtiges Planungsrecht**

### **3.1 Landesentwicklungsplan (LEP)**

Seit 2017 existiert ein neuer Landesentwicklungsplan. Die Stadt Dormagen ist in diesem als Mittelzentrum eingestuft. Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsraum, der Südwesten wird als Freiraum ausgewiesen. Des Weiteren liegt das Plangebiet in einem großflächigen Gebiet für den Schutz des Wassers.

### **3.2 Darstellungen im Regionalplan**

Der Regionalplan Düsseldorf, in Kraft getreten am 13.04.2018, weist im Bereich des Plangebiets einen Allgemeinen Siedlungsbereich bzw. im Südwesten einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich aus.

### **3.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ und als Fläche für Planungen, Nutzungsregelungen für Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10, Abs. 2a und Abs. 4 BauGB („Obstwiese“) dar. Südlich des Plangebietes befinden sich Flächen für die Landwirtschaft.

### **3.4 Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne**

Die unter Nr. 2.2 „Bestand“ beschriebenen Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 441 „Westlich der B 477“ festgesetzt.

### **3.5 Sonstige Satzungen und Fachplanungen**

Weitere Satzungen sind für den Bebauungsplan und das Plangebiet nicht relevant, bzw. befinden sich nicht im potentiellen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

## **4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

### **4.1 Allgemeine Planungsziele**

Im Bereich der Wohnraumversorgung bestehen u. a. Nachfragen in Gohr/Broich. Daher sollen die Flächen des Plangebietes im östlichen Teil nahe der B 447 als Allgemeines Wohngebiet (WA) und im westlichen Teil als Reines Wohngebiet (WR) mit überbaubaren Flächen festgesetzt werden. Mit der Festsetzung von vorwiegend Doppelhäusern sollen insbesondere junge Familien mit Kindern als Nutzer angesprochen werden, um damit den demographischen Wandel geringfügig positiv entgegen zu wirken. Des Weiteren werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Sinne der BauNVO getroffen.

#### **4.1.1 Demografie**

Die Altersstruktur der Stadt Dormagen wird sich durch die mögliche Bebauung von 3 Doppelhäusern im WR und einer flexiblen Bebauung im WA nicht wesentlich verändern.

### **4.2 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes sieht an der B 477 eine flexible Bebauung (WA) von rd. max. 552 m<sup>2</sup> bebaubare Fläche vor, die unter anderem, entsprechend § 4 der BauNVO, neben Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie weitere Nutzungen zulässt. Damit könnte gegebenenfalls eine ortsnahe Grundversorgung geschaffen werden. Die Nutzung und entsprechenden Schallschutzmaßnahmen könnten mit der geräuschkäufig vorbelasteten Plangebietsfläche besser aufeinander abgestimmt werden. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine flexible Bebauung, auch in Form von Geschosswohnungsbau, möglich. Die Obergrenze nach § 17 Baunutzungsverordnung ist für das Allgemeine Wohngebiet (WA) von 0,4 auf 0,5 festgesetzt und wird aus städtebaulichen Gründen überschritten. Die Bautiefe wird mit 15 m festgesetzt, um für mögliches nicht störendes Gewerbe oder nicht störende Handwerksbetriebe ausreichend Raumtiefe zu schaffen. Aus städtebaulichen Gründen sind die Geschossigkeit, Traufhöhe bei geneigten Dächern und Dachform der umliegenden Häuser (im WR) in den Festsetzungen übernommen worden. Die Umgebung ist durch zweigeschossige Gebäude mit einheitlicher Dachform (Satteldach) geprägt. Das WA hat eine exponierte Lage an der Friedhofsfläche und der B477. Daher soll auch eine andere Dachform städtebaulich ermöglicht werden. Damit auch im WA der Gebietscharakter der Zweigeschossigkeit erhalten bleibt, soll im obersten Geschoss das Zurückspringen der Außenwand des obersten Geschosses zur Gebäudewand festgesetzt werden. Das Dachgeschoss kann ausgebaut werden, darf aber kein Vollgeschoss sein. Durch die o. g. Änderungen ist eine größtmögliche Flexibilität im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Weidenstraßwegs gegeben. Der max. Gebäudehöhe liegt bei 10,5 m, damit bei geneigten Dächern eine gleiche Dachneigung wie bei den vorhandenen Gebäuden möglich ist. Mit diesen Festsetzungen besteht u. a. die Möglichkeit eines gemäßigten Geschosswohnungsbaus, einschließlich der o. g. Versorgung des Gebietes. Durch die Nähe zur B 477 wird der Verkehr durch den möglichen Geschosswohnungsbau innerhalb des Weidenstraßwegs nicht wesentlich erhöht. Die Regenwasserversickerung auf dem eigenen Grundstück ist laut hydrologischen Gutachtens bei einem Geschosswohnungsbau oder bei Doppelhäusern gewährleistet.



Entlang des vorhandenen Weidenstraßwegs besteht eine lockere Wohnbebauung aus Doppelhäusern mit Satteldach. Damit die lockere Bebauung fortgeführt werden kann, bietet der westliche Teil des Plangebietes nur eine Bebauungsmöglichkeit von rd. max. 820 m<sup>2</sup> bebaubare Fläche an. Aufgrund der geringen Größe ist kein eigener Gebietscharakter zu entwickeln. Daher sind in der geplanten Verlängerung des Weidenstraßwegs nur Doppelhäuser geplant. Der südliche Teil des Plangebietes ist bisher Friedhofserweiterungsfläche, die aufgegeben wird. An dieser Fläche grenzt eine bestehende landwirtschaftliche Fläche an. Deshalb soll der südliche Teil ebenfalls künftig als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt werden. Diese Fläche wäre optimal dafür geeignet, zumal sie durch ihre Form und ihrer Lage die bestehende landwirtschaftliche Fläche begünstigt, verlängert und erweitert. Die Erschließung des Plangebietes ist weitestgehend durch die B 477 und des bestehenden Weidenstraßwegs gegeben und soll durch eine südliche Stichstraße des Weidenstraßwegs verlängert werden.

## **5 Abwägung und Inhalt des Bebauungsplans**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen der Art der Nutzung sollen sich entsprechend des städtebaulichen Konzeptes an die benachbarte Bebauung orientieren, um Nutzungskonflikte zu vermeiden und die Stadtteilentwicklung in Gohr zu fördern. Im westlichen Teil des Plangebietes ist daher ein Reines Wohngebiet (WR) und im östlichen Teil des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

#### **5.1.1 Reine Wohngebiete - WR**

Im WR sind allgemein zulässig Wohngebäude, Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Dadurch wird im Wohngebiet einerseits der Zuzug von jungen Familien sowie der Verbleib der älteren Generation gefördert, was dazu beiträgt, dass sich der Stadtteil Gohr weiterentwickeln kann. Im WR sind ausnahmsweise zulässig Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Festsetzung entspricht der bestehenden Bebauung und ergänzt die vorhandene Struktur. Zur Stärkung der ortsnahen Versorgung sollen die allgemeinen sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gesetzeskonform übernommen werden. Dadurch ist u. a. vor Ort eine Kinderbetreuung sowie eine Betreuung und Pflege älterer Menschen möglich. Zu einem intakten Stadtteil gehört auch die Möglichkeit auf kurzen fußläufigen Wegen den täglichen Bedarf zu decken und Anlagen für soziale und den oben genannten Zwecken aufzusuchen, wie u. a. Kinderbetreuung bzw. Pflege und Betreuung der älteren Generation. Daher ist es städtebaulich gewünscht, dass sich neben Wohnen, auch die o. g. nicht wohnungsbedingten Nutzungen ansiedeln.

#### **5.1.2 Allgemeine Wohngebiete - WA**

Im WA sind allgemein zulässig Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Das WA ist eine zentrale Lage für den Weidenstraßweg und



Gohr. Daher würde sich hier z. B. eine Begegnungsstätte für Jung und Alt, ein Friseurgeschäft, ein Café mit Bäckerei oder ähnliches anbieten. Im WA sind ausnahmsweise zulässig Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Darüber hinaus und vor dem Hintergrund, dass in unmittelbarer Nähe der Friedhof liegt, würde sich hier auch ein Blumenladen, ein Büro für Bestattungsinstitute, sowie Büros für Freiberufler oder ähnliches anbieten.

Mit der Festsetzung des WA im östlichen Teil des Plangebietes können neben der zulässigen Wohnbebauung weitere Nutzungen, wie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke zugelassen werden, wenn sie sich städtebaulich in die vorhandenen Strukturen einfügen und von ihnen keine Störungen auf das Wohnen ausgehen. Dies bezieht sich in erster Linie auf ein damit verursachtes Verkehrsaufkommen und dem daraus resultierenden Verkehrslärm. Der mögliche Anlieger- und Kunden- oder Besucherverkehr sollte unmittelbar über die angrenzende B 477 abfließen ohne das Wohngebiet zu tangieren. Aus diesem Grunde sollen auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sein. Diese sollen sich darüber hinaus auch städtebaulich der Gebäudestruktur, -form und des Gebäudevolumens der umliegenden Wohnbebauung unterordnen. Es dürfen von ihnen keine zusätzliche Immission bzw. Emission ausgehen, die die Wohnnutzung in der Umgebung beeinträchtigen könnte.

Im WA sind nicht zulässig Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen. Nach der BauNVO wären ausnahmsweise Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zulässig. Diese Nutzungen sollen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden, da diese Nutzungen betriebsbedingt sehr flächenintensiv sind und darüber hinaus ein gebietsunverträgliches und erhöhtes Verkehrsaufkommen verursachen können. Speziell bei einer Tankstellennutzung könnte zusätzlicher gebietsfremder Verkehr in das Plangebiet gezogen werden, welcher zu Konflikten mit der Wohnnutzung führen könnte. Für die ausgeschlossenen Nutzungen sind genügend Flächen im Stadtgebiet vorhanden.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplanentwurf durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximalen Geschosshöhe sowie der maximalen Gebäude- (GH) und Traufhöhe (TH) bestimmt.

### **5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Der Bebauungsplanentwurf setzt für das WR-Gebiet als Obergrenze eine Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ 1) fest. Diese entspricht in § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Die überbaubaren Grundstücksflächen im WR-Gebiet dürfen durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ 2) von 0,6. Die im WA-Gebiet festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 1) ist auf 0,5 festgesetzt. Die Obergrenze kann aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Ein städtebaulicher Grund ist für das WA eine möglichst flexible Bebauungsmöglichkeit zu erzielen. Im WA können neben Wohnen noch weitere Nutzungen, s. o. Ziffer 5.1.2 zugelassen werden, die mehr Grundfläche benötigen. Aufgrund der Lage des WA's in unmittelbarer Nähe der B 477, die eine Lärmvorbelastung mit sich bringt, empfiehlt es sich aus städtebaulicher Sicht eine flexible Grundrissgestaltung auf einer größeren Grundfläche anzubieten. Darüber hinaus darf die maximale Grundflächenzahl (GRZ 2) im WA durch die Grundfläche, der in § 19 (4) Satz 1



BauNVO bezeichneten Anlagen, höchstens 0,8 betragen. Dies ist wichtig, damit gewährleistet ist, dass bei Doppelhaushälften sowie bei Geschosswohnungsbau eine Niederschlagsversicherung auf eigenem Grundstück möglich ist.

### **5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Der Bebauungsplanentwurf setzt für das WR und WA-Gebiet als Obergrenze eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2, entsprechend der im § 17 (1) BauNVO, fest. In Verbindung mit den Festsetzungen, der im Plangebiet zulässigen maximalen Gebäudehöhe, ist eine zu stark verdichtete Bebauung neu geplanter Wohngebiete ausgeschlossen und eine angemessene Weiterentwicklung der bestehenden Wohnbebauung gewährleistet. Eine weitere Steuerung der Bebauungsdichte soll mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Festsetzungen des obersten Geschosses erfolgen.

### **5.2.3 Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 (2) BauNVO**

Für das WA-Gebiet soll aus städtebaulichen Gründen die Obergrenze gemäß § 17 (2) BauNVO um 0,1 überschritten und auf 0,5 festgesetzt werden. Die GRZ (2) darf jedoch den Wert von 0,8 auf keinen Fall überschreiten. Die zwingende Einhaltung der max. GRZ (2) von 0,8 basiert u. a. auf die Berücksichtigung der gutachterlichen Berechnung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sowie auf die technische Untersuchung und Berechnung der Regenversicherungsanlagen. Die Überschreitung der GRZ (1) ermöglicht einen gemäßigten Geschosswohnungsbau mit Versorgungsnutzungen des Wohngebietes.

## **5.3 Höhe der Anlagen**

Im WR und WA gilt als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.). Im WA gilt bei Flachdächern (FD) der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörigen Brüstungen und bei Satteldächern (SD) der obere Abschluss des Dachfirsts. Im WR gilt bei Satteldächern (SD) der obere Abschluss des Dachfirsts. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten, Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung, sofern diese Aufbauten und Anlagen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden. Von dieser Regelung ausgenommen sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

Im WR und WA gilt als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten maximalen Traufhöhen (TH max.) bei Satteldächern (SD) der Schnittpunkt der Verlängerung der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut. Gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Geländehöhen der Baugebiete/Baugrundstücke im Plangebiet auf die Endausbauhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen/ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anzuschütten. Die Höhenangaben der baulichen Angaben sind in den textlichen Festsetzungen und im Plan in NHN angegeben. Es sind eine Traufhöhe von mindestens 6,50 m und eine Gebäudehöhe von mind. 9,50 m über der Verkehrsfläche gewährleistet. Die Geländehöhen der Baugebiete/ Baugrundstücke im Plangebiet sollen auf die Endausbauhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen/ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung angeschüttet werden. Damit soll erreicht werden, dass die Barrierefrei Eingänge möglich werden und zwischen den Grundstücken kein



Niveaunterschied entsteht. Dies ist besonders bei der Doppelhausbebauung für eine profilgleiche Anbauverpflichtung entscheidend.

### **5.3.1 Zahl der Vollgeschosse**

Für das Plangebiet wird eine zwingende II-geschossige Bauweise festgesetzt. Die zwingende Festsetzung der II-Geschossigkeit soll das städtebauliche Ziel verfolgen, die vorhandene Bebauung in der Geschossigkeit weiterzuführen und eine klare Raumkante zur Friedhofsfläche bzw. zur landwirtschaftlichen Fläche zu schaffen. Des Weiteren kann dadurch ausreichend Wohnraum für Familien geschaffen und gleichzeitig die Versiegelung der Grundstücksflächen minimiert werden. Mit der Anzahl der Vollgeschosse kann keine konkrete Gebäudehöhe festgesetzt werden. In der neuen Bauordnung NRW 2018 (BauO) entfällt der Begriff des Staffelgeschosses. Daher wird unter den gestalterischen / bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan auch das oberste Geschoss definiert und festgesetzt.

### **5.3.2 Wand- und Gebäudehöhen**

Im WR und WA gilt als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) bei Flachdächern (FD) der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörenden Brüstungen und bei Satteldächern oder sonstigen geneigten Dächern der obere Abschluss des Dachfirsts. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung, sofern diese Aufbauten und Anlagen eine Höhe von 1,500 m nicht überschreiten und um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden. Von dieser Regelung ausgenommen sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung. Bei dem oberen Abschluss der Attika inklusive der dazugehörigen Brüstungen ist bedacht worden, dass aus gestalterischen oder sicherheitstechnischen Belang eine, eventuell sichtlich geschlossene Brüstung errichtet werden und eine Abstandfläche auslösen könnte. Aufgrund der Vielzahl von Dachformen, die im WA möglich wären, soll die maximale Gebäudehöhe festgelegt werden.

### **5.3.3 Traufhöhe**

Im WR und WA gilt als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten maximalen Traufhöhen (TH max.) bei Satteldächern (SD) bzw. sonstigen geneigten Dächern der Schnittpunkt der Verlängerung der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut. Die Festsetzung und Definition der Traufhöhe ist besonders maßgeblich für die Doppelhausbebauung und für die Errichtung geneigter Dächer.

### **5.3.4 Stellplätze und Garagen**

Im WR und WA sind Garagen, Carports und Stellplätze ausschließlich für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig, um den zusätzlich entstehenden Verkehr durch die Neubebauung zu minimieren. Im WR und WA muss die Zufahrtslänge zu Garagen / Carports, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen / Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, mindestens 5,50 m betragen. Damit soll eine Störung der öffentlichen Verkehrsfläche durch den ruhenden Verkehr auf den privaten



Grundstücken vermieden werden. Im WR und WA dürfen die Garagen / Carports die rückwärtige Baugrenze der überbaubaren Grundstücksflächen um maximal um 3,0 m überschreiten. Dadurch soll die Verschattung der angrenzenden Gartenflächen vermieden werden.

## **5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

### **5.4.1 Bauweise**

Im Plangebiet wird aus städtebaulichen Gründen eine offene Bauweise festgelegt, um damit die vorhandenen Bebauungsstrukturen fortzuführen.

### **5.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung setzt der Bebauungsplanentwurf auf den Baugrundstücken überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 (1) BauNVO mit Baugrenzen fest. Diese Festsetzung ermöglicht eine hohe Flexibilität in Bezug auf die Baufensternutzung und Grundrissgestaltung. Des Weiteren werden aus städtebaulichen Gründen und einer flexiblen Gebäudegestaltung Festsetzungen getroffen, dass im WR und WA ein Vortreten gegenüber den Baugrenzen ausnahmsweise für Balkonen und Altanen bis zu einem Maß von maximal 2,50 m, für Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einem Maß von maximal 4,0 m zugelassen werden, wenn sie insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Des Weiteren ist bei einer Überschreitung der Baugrenze im WA die notwendige Fläche für die Niederschlagswasserversickerung zu berücksichtigen.

## **5.5 Wohnungsbegrenzung**

Im WR soll zur Sicherstellung einer kalkulierbaren baulichen Bewohnerdichte die höchstzulässige Zahl der Wohnungen, eine Wohnung pro Hauseinheit, festgesetzt und damit der zusätzlich entstehende Verkehr minimiert werden. Im WA ist keine Einschränkung der Wohneinheiten, da die Bebauung in der Nähe der B 447 liegt und der Verkehr direkt abfließen kann. Des Weiteren können neben dem Wohnen weitere Nutzungen zur Belebung des Wohngebietes entstehen, die das Wohnen nicht stören.

## **5.6 Nebenanlagen**

Städtebaulich wird für die straßenseitig nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein Steuerungsbedarf gesehen. Daher sind im WR und WA entlang der öffentlichen Verkehrsfläche / Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung hin (sog. Vorgartenbereich) nur untergeordnete Nebenanlagen zur Unterbringung von Sammelbehältern für Müll / Abfälle zulässig. Damit soll eine hohe Wohnqualität angestrebt und eine optische Beeinträchtigung durch Müllbehälter vermieden werden. Sofern aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht keine Bedenken bestehen, sind im WR und WA gemäß § 14 (2) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise Blockheizkraftwerke (BHKW), Trafostationen oder Wintergärten und Terrassenüberdachungen zulässig. Auch bei Nebenanlagen im WA sind die notwendigen Flächen für die Niederschlagsversickerung zu berücksichtigen.



### **5.7 Störfallbetriebe (Betriebsbereiche i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG)**

Die Stadt Dormagen ist ein traditioneller Chemiestandort mit ausgeprägten Gemengelagen zwischen schützenswerten Gebieten wie beispielsweise Wohngebieten und öffentliche Freizeitbereichen einerseits und Industriegebieten mit teilweise störfallsensiblen Bereichen mit entsprechenden Abstandserfordernissen andererseits. Ein „Störfall-Betriebsbereich“ ist der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) vorhanden sind. Im Stadtgebiet von Dormagen und in direkt angrenzenden Nachbarkommunen gibt es mehrere zu beachtende Störfall-Betriebsbereiche, die Auswirkungen auf schützenswerte Gebiete und Nutzungen haben können.

Bei Planungen ist der Trennungsgrundsatz im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG Rechnung zu tragen. Dieser sieht vor, dass „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen .... hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“ Es muss folglich ein „angemessener Sicherheitsabstand“ zwischen schutzwürdigen Gebäuden und Gebieten und Störfall-Betriebsbereichen gewahrt bleibt.

Als Beurteilungshilfe für das Vorliegen angemessener Abstände kann der von der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit herausgegebene Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS-18) herangezogen werden. In dem Leitfaden wurden für ausgewählte gefährliche Stoffe auf der Grundlage von abgestimmten Freisetzungs- und Ausbreitungsbedingungen (pauschale) „Achtungsabstände“ ermittelt.

Diese „Achtungsabstände“ sind im kartographischen Abbildungssystem der Betriebsbereiche und Anlagen nach Störfallverordnung (KABAS) des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eingetragen. Sofern bei einer Planung zwischen dem Rand eines Betriebsbereiches und dem Rand eines schutzbedürftigen Gebietes ein Abstand vorhanden ist, der größer oder gleich dem „Achtungsabstand“ ist, kann davon ausgegangen werden, dass von der Planung kein Konflikt hervorgerufen wird. Ist der Abstand dagegen kleiner als der „Achtungsabstand“, so ist nicht auszuschließen, dass durch die Planung ein Konflikt entstehen kann. In dem Fall sind die „angemessenen Sicherheitsabstände“ im Rahmen einer gutachterlichen Einzelfallbetrachtung durch einen nach § 29a BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen zu bestimmen und gegebenenfalls Konfliktlösungen aufzuzeigen.

Nach dem kartographischen Abbildungssystem KABAS liegt die vorliegende Planung außerhalb von „Achtungsabständen“ von Störfall-Betrieben gemäß dem kartographischen Abbildungssystem der Betriebsbereiche und Anlagen nach Störfallverordnung (KABAS) des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV). Daher führt die vorliegende Planung nicht zu einem Konfliktpotenzial im Sinne der Seveso-III-Richtlinie. Den immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist Rechnung getragen.



## **5.8 Erschließung**

### **5.8.1 Verkehrsflächen**

Die Haupteerschließung erfolgt über die bestehende Straße „Weidenstraßweg“. Die südliche Stichstraße des Weidenstraßwegs soll nach Osten verlängert und mit einem Wendehammer versehen werden, um die ehemalige Friedhofserweiterungsfläche zu erschließen. Dieser Straßenabschnitt soll als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt werden. Bei diesem Ausbautyp wird auf die Trennung der Nutzungsformen „Gehen, Fahren, Parken“ verzichtet und alle Verkehrsteilnehmer sind gleichberechtigt. Dieser Ausbautyp hat sich bereits in anderen Wohngebieten bewährt.

### **5.8.2 Öffentliche Stellplätze**

Im Bereich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sind nachrichtlich öffentliche Stellplätze vorgesehen und eingetragen, damit für die neuen Wohneinheiten Parkmöglichkeiten z. B. für Besucher geschaffen werden können. Diese Stellplätze sollen nicht festgesetzt werden, damit für die Technischen Betriebe Dormagen (TBD) im Zuge des Straßenausbaus eine uneingeschränkte Gestaltungsmöglichkeit bestehen bleibt.

## **5.9 Öffentliche Grünfläche und Spielplätze**

### **5.9.1 Öffentliche Grünfläche**

Der neue Straßenabschnitt soll nördlich mit einer öffentlichen Grünfläche begleitet und diese festgesetzt werden. Aus städtebaulicher Sicht wird dadurch eine optische Trennung der südlich geplanten Bebauung zur nördlich bestehenden Bebauung geschaffen. Des Weiteren wird eine öffentliche Grünfläche als deutliche Trennung zu den bestehenden Gärten festgesetzt.

### **5.9.2 Spielplätze**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Radien von zwei Spielplätzen der Kategorie B (ca. 500 m Entfernung) des Fliederweges und der Friedrich-Hinsenstraße sowie im Radius eines Spielplatzes der Kategorie A (ca. 1.000 m) „In der Lüh“. Für das WR und WA sind die Einzugsbereiche der Spielplatzbereiche somit ausreichend abgedeckt.

## **5.10 Gestalterische / bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Eine weitere wesentliche städtebauliche Zielsetzung bei der Umsetzung des Bebauungsplanes liegt in einer qualitätsvollen Gestaltung des zukünftigen Ortsbildes bei gleichzeitiger Beibehaltung der Flexibilität für die Belange der künftigen Bauherren. Zudem soll sich die Neubebauung behutsam und homogen in die bestehende Bebauung einfügen. Dieser Intention folgend, trifft der Bebauungsplan nachfolgende gestalterische Festsetzungen:

### **5.10.1 Baukörpergestaltung / Fassadengestaltung und -material**

Im WR und WA sind Doppelhäuser entlang der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung jeweils profilgleich, d. h. mit einheitlicher Gebäudeflucht, gleicher Trauf- und Gebäudehöhe sowie gleicher Dachneigung zu errichten. Ein geringes Vor- und Zurücktreten von den hier festgesetzten Baugrenzen (vordere Gebäudefluchten) ist nur von untergeordneten Gebäudeteilen zulässig. Im WR und WA sind Außenwandflächen von Doppelhaushälften entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer



Zweckbestimmung materialgleich auszuführen. Bei der Begrifflichkeit einer Doppelhaushälfte ist schon eine Abhängigkeit zweier Haushälften, die zu einem Gebäude zusammengesetzt werden, erkennbar. Die beiden Hälften sollen zumindest entlang der Verkehrsfläche als ein Haus mit zwei separat bewohnbaren Haushälften wahrgenommen werden. Für ein einheitlich harmonisches Gesamtbild des Gebäudes, welches sich aus je einer Doppelhaushälfte zusammensetzt, sind daher Festsetzungen unumgänglich. Dazu gehört profilgleiches Anbauen, einheitliche Gebäudeflucht, Trauf- und Gebäudehöhe, gleiche Dachneigung sowie auch die straßenseitige Fassadengestaltung und das Fassadenmaterial. Daher sollte vermieden werden, dass z. B. eine Hälfte komplett geputzt und die andere Hälfte voll verklindert wird. Damit ist weder eine eintönige Material- oder Farbgebung gemeint. Das Doppelhaus soll in der Wirkung harmonisch als ein zusammenhängendes Gebäude wirken. Dadurch soll städtebaulich ein harmonisches Straßenbild entstehen.

### **5.10.2 Dachform / Dachneigung**

Die bestehende Wohnbebauung gibt bereits eine Dachstruktur vor, die städtebaulich fortgeführt werden soll. Aufgrund der geringen Anzahl von neu zu planenden Gebäuden soll aus städtebaulichen Gründen die Dachform, die maximale Dachneigung und der Umgang mit Dachaufbauten festgesetzt werden. Im WR und WA sind nur Satteldächer (SD) mit einer Neigung von maximal 45 ° zulässig. Im WR und WA sind Dachaufbauten in zweiter Ebene (Spitzboden) unzulässig.

### **5.10.3 Oberste Nichtvollgeschosse**

Der Begriff „Oberstes Geschoss“ wird entsprechend der bereits in Baurechtskommentaren zur neuen BauO NRW 2018 als „oberste Nichtvollgeschosse“ definiert. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen in Verbindung mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ermöglichen die Errichtung von obersten Nichtvollgeschossen. Um von öffentlichen Verkehrsflächen die raumwirksame Gebäudehöhe zu reduzieren, müssen an der Seite zu öffentlichen Verkehrsflächen oberste Nichtvollgeschosse im WA gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,0 m zurückspringen. Dies gilt für sämtliche Außenwände der obersten Nichtvollgeschosse, die parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu den Baugrenzen entlang von Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ verlaufen. Eine Unterbrechung des Zurückweichens durch einen untergeordneten Gebäudeteil (z. B. Fahrstuhl- und/oder Treppenanlage) ist zulässig. Die Giebelwände von Satteldächern in den Abmessungen des möglichen Satteldachs (z. B. Tonnendach) sind von dieser Regelung ausgenommen. Diese Festsetzung ist notwendig, da mit der neuen BauO NRW (2018) der Begriff und die Definition eines Staffelgeschosses entfällt. Seitens des öffentlichen Straßenraumes wird die umliegende Bebauung des WA als zweigeschossige Bebauung wahrgenommen. Daher sollen aus städtebaulichen Gründen oberste Nichtvollgeschosse im WA optisch zurückspringen, damit die Wahrnehmung der Zweigeschossigkeit gewahrt wird.

### **5.10.4 Einfriedungen**

Im WR und WA sind Einfriedungen an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche und Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (sog. „Vorgartenbereich“) nicht zulässig. Städtebauliches Ziel ist es, für das Plangebiet, gerade im Bereich der Verkehrsfläche zu dem na-



heliegenden Kreuzungsbereich der B 441 sowie im Bereich der Stichstraße „Weidenstraßweg“, an die die Gärten der nördlich Bebauung angrenzen, einen offenen lichten einsehbaren Straßen- und Vorgartenbereich zu gestalten. Aus diesem Grund und zur Vermeidung von Schaffung von Angsträumen sind an der Grenze zur öffentliche Verkehrsfläche („Vorgartenbereich“) Einfriedungen hier nicht zulässig.

### **5.11 Ver- und Entsorgung**

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Kanalisation entsorgt. Die Ver- und Versorgung ist im nord-östlichen Teil im Plangebiet gegeben und wird im südlichen Teil mit der Herstellung der neuen Stichstraße hergerichtet.

### **5.12 Schallschutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

#### **5.13 Verkehrslärm**

In dem vorliegenden schalltechnischen Prognosegutachten (Fa. Graner und Partner Ingenieure, Bericht vom 19.11.1918) sind auf das Bebauungsplangebiet Nr. 534 „Südlich Weidenstraßweg“ einwirkende Verkehrsgeräusche durch die bestehende B 477 festgestellt worden. Somit ist von einem vorbelasteten Plangebiet auszugehen. Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch die einwirkenden Verkehrsgeräusche sind passive Schallschutzmaßnahmen sowie Raumorientierung und Raumart /-nutzung und gegebenenfalls Maßnahmen gegen eine Schallreflexion der geplanten Gebäude auf die bestehende Bebauung erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens kann die tatsächliche Gebäudestruktur nicht abschließend festgestellt werden, weil es sich um eine Angebotsplanung handelt. Daher sind über die textliche Festsetzung im Bebauungsplan hinaus gegebenenfalls weitere passive Schallschutzmaßnahmen in den anschließenden Baugenehmigungsverfahren, z. B. Vermeidung von Reflexionsschall, notwendig. Die verkehrsbedingten Schalleinwirkungen von der B 477 sind unter Ziffer 11.6. Mensch / Lärm aufgeführt.

#### **5.13.1 Passiver Schallschutz**

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, entsprechend den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) vorzusehen.

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind in den Lärmpegelbereichen (LPB) demnach für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten - die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteile (Bau-Schalldämm-Maß:  $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ ) einzuhalten:

Spalte	1	2
Zeile	<b>Lärmpegelbereich (LPB)</b>	<b>Maßgeblicher Außenlärmpegel (La)</b>
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80 (a)
(a) = Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.		
Dabei ist:		
La	der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.	
KRaumart = 25 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	
KRaumart = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	
KRaumart = 35 dB	für Büroräume und Ähnliches	
Mindestens einzuhalten sind:		
R <sup>w,ges</sup> = 35 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	
R <sup>w,ges</sup> = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches	

Während der Nachtzeit ist in Bereichen von Beurteilungspegeln > 45 dB (A) zur Nachtzeit ein ausreichender Luftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen, z. B. durch Fassadenlüfter oder mechanische Be- und Entlüftungsanlagen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird (s. a. Schalltechnischen Gutachten, Projekt-Nr.: A8626 von Graner und Partner Ingenieure GmbH vom 19.11.2018).

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch anerkannte Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichend sind.



Die v. g. Schallschutzmaßnahmen sind notwendig, damit ein gesundes Wohnen ermöglicht werden kann. Durch die B477 ist eine vorbelastete Lärmimmission gegeben, der durch passive Schallschutzmaßnahmen und / oder Raumorientierung und Raumart / -Nutzung im Gebäude entgegengewirkt werden kann.

#### **5.14 Ausgleichsflächen**

Der durch den Eingriff ausgelöste Ausgleichsflächenbedarf wird über das städtische Ökokonto auf der stadteigenen Grundstücksfläche Gemarkung Zons, Flur 12, Flurstück 127 nachgewiesen. Die Eingriffs- Ausgleichbilanzierung ist detailliert in Teil B Umweltbericht erläutert.

#### **5.15 Artenschutz**

Die artenschutzrechtliche Begutachtung zum Bebauungsplan Nr. 534 „Südlich Weidenstraßweg“ in Dormagen-Gohr kommt zu dem Ergebnis, dass Konflikte mit nach LANUV (2016) potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten nicht zu erwarten bzw. sehr unwahrscheinlich sind. Als Maßnahme ergibt sich die Beachtung der gesetzlichen Schutzzeiten für Brutvögel. Weitere Maßnahmen sind nicht notwendig. Insgesamt ergibt sich daraus, dass bei Beachtung der aufgeführten Maßnahme artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können (Artenschutzprüfung Stufe 1, vom Planungsbüro DTP Landschaftsarchitekten GmbH vom 04.01.2018).

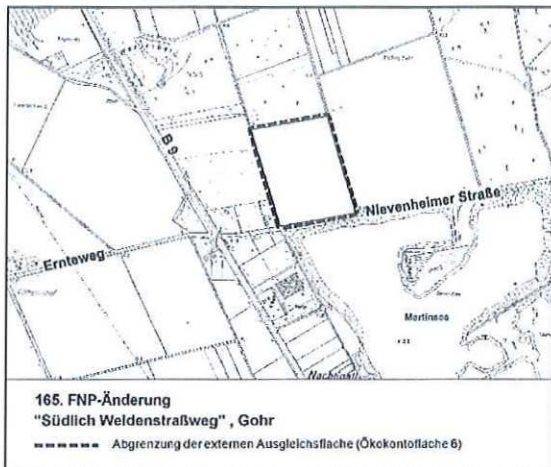
#### **5.16 Niederschlagswasserbeseitigung**

Im WA muss aufgrund des Geländegefälles das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Die Vorgaben der Versickerungsuntersuchung von dem Gutachter Terra Umwelt Consulting GmbH vom 18.08.2017 und der Ergänzung vom 10.01.2019 sind zu beachten. Für die Niederschlagswasserversickerung ist vor Erteilung der Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese Festsetzung ist notwendig, da durch die Festsetzung der Baugrenzen im WA eine, dem Plangebiet angemessene, aber auch eine größtmögliche Grundstücksausnutzung für eine Bebauung gestattet wird. Die kann jedoch nur unter Berücksichtigung einer flächenmäßig ausreichend angelegten Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen. Das v. g. Gutachten weist eine Versickerungsmöglichkeit auf dem eigenen Grundstück auch für Doppelhaushälften auf. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich aber um eine Angebotsplanung, in der die Grundstücksgrenzen nicht festgesetzt werden. Umso wichtiger ist es, dass im weiteren Baugenehmigungsverfahren der Grundstückszuschnitt bzw. die Bautiefenausnutzung auch die Abstandwahrung gemäß des Merkblattes Nr. 38 des Rhein-Kreises Neuss sowie gemäß DWA A 138 der Abstand der Versickerungsanlage vom Baugrubenfußpunkt ( $> 1,5$ -fache der Baugrubentiefe) eingehalten werden.

## 6 Hinweise

### 6.1 Ausgleichsfläche

Der durch den Eingriff ausgelöste Ausgleichsflächenbedarf für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft („Obstwiese“) sowie für die Grünflächen mit Zweckbestimmung „Friedhofsfläche“ (Friedhofserweiterungsfläche) sollen außerhalb des Plangebietes auf das städtische Ökokonto der stadteigenen Grundstücksfläche, Ökokonto 6, Gemarkung Zons, Flur 12, Flurstück 127 nachgewiesen werden.



In der Örtlichkeit wird die Fläche der „Obstwiese“ als Wiese, die Friedhofserweiterungsfläche und deren Eingrünung teils als Nutzgärten und teils als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Daher muss einerseits ein Ausgleich für die festgesetzten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 441 „westlich der B 477“ und andererseits die Flächen entsprechend der örtlichen Nutzung ausgeglichen werden. Im landschaftspflegerischen Begleitplan wird diese Differenzierung ausführlicher beschrieben.

An der Grenze zur Niveuheimer Straße verlaufen Versorgungsanlagen. Daher sind im nach-

geordneten Baugenehmigungsverfahren die Anforderungen und Vorkehrungen gem. Arbeitsblatt GW 125 einzuhalten und die sich aus den Abständen ergebenden Freihaltezonen dauerhaft stockfrei und begehbar zu halten.

### 6.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser im WR ist in das zentral gelegene südliche Regenwasserversickerungsbecken einzuleiten und anschließend über die belebte Bodenschicht zu versickern. Im WA ist je nach Lage der Versickerungsanlage ein Bodenaustausch für die Versickerungsfähigkeit der Rigolen erforderlich (s. auch Festsetzung Nr. 11). Das Merkblatt Nr. 68 des Rhein-Kreises Neuss ist zu beachten. Danach soll der Abstand von Versickerungsanlagen zu allen Grundstücksgrenzen mindestens 2,0 m betragen. Des Weiteren soll gemäß DWA A 138 der Abstand der Versickerungsanlage vom Baugrubenfußpunkt das 1,5-fache der Baugrubentiefe nicht unterschreiten.

### 6.3 Grundwasser

Grundwasser wurde im Rahmen der Versickerungsuntersuchung bis 5 m Tiefe erwartungsgemäß nicht angetroffen. In den bindigen Hochflutablagerungen können sich jahreszeitlich bedingt Stau- und Sickerwasservorkommen ausbilden. Die Versickerungsanlagen sind entsprechend dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 zu planen und auszuführen (Versickerungsuntersuchung von Terra Umwelt Consulting GmbH vom 18.08.2017). Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Rhein-Kreis Neuss zu beantragen.



#### **6.4 Wasserschutzzone**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III b der Wassergewinnungsanlage „Mühlenbusch“. Die Wasserschutzgebietsverordnung Mühlenbusch vom 22.03.1995/1 Karte ist zu beachten.

#### **6.5 Hochwasser-Risikogebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Hochwasser-Risikogebiet. Detaillierte Informationen und Karten hierzu können unter <https://www.flussgebiete.nrw.de/node/6290> eingesehen werden.

#### **6.6 Bodenschutz**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials sei die DIN 19731 zu beachten.

Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Eintreten schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen. Bei Auffälligkeiten, die im Rahmen von Erdbauarbeiten festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren.

Auffälligkeiten können sein geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln und strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch Einlagerung von Abfällen.

#### **6.7 Artenschutz**

Auf die Einhaltung der erforderlichen Bauzeitenregelung (Gehölzarbeiten nicht zwischen dem 01.03. und dem 30.09. eines Jahres) wird hingewiesen. Ist eine Beschränkung auf diesen Zeitraum nicht möglich, ist über eine ökologische Baubegleitung die Beeinträchtigung aktuell genutzter Fortpflanzungs- oder Ruhestätten europäisch geschützter Arten auszuschließen.

Der Artenschutz ist detailliert in Teil B Umweltbericht erläutert.

#### **6.8 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist in der vorhandenen Straße im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung sicherzustellen. Dies ist detaillierter in der Planung und Ausführung der neu geplanten Verkehrsfläche zu behandeln.

#### **6.9 Erdbebenzone**

Das Plangebiet liegt gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Unterklassen des Geologischen Dienstes NRW, 2006 in der Erdbebenzone 1, der Untergrundklasse T mit entsprechender Baugrundklasse C.

#### **6.10 Kampfmittel**

Verdachtsflächen mit Kampfmittel sind nicht bekannt. Sofern Kampfmittel gefunden werden sollten, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder

eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### 6.11 Haustechnische, ortsfeste Anlagen

Auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“, Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz, LAI, vom 28.08.2013 wird hingewiesen. Für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlage, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schalleistungspegels der Geräte und Maschinen (Spalte 1) die in der Spalte 2 und 3 angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnräume, Büros und Wohnküchen etc.) einzuhalten.

Schalleistungspegel LWA [db]	Abstand [m] (WA)	Abstand [m] (WR)
36	0,1	0,8
39	0,5	1,2
42	0,9	1,9
45	1,4	3,0
48	2,2	4,5
51	3,4	6,7
54	5,2	9,7
57	7,6	13,9
60	10,9	19,7
63	15,6	25,4
66	22,2	31,8
69	27,3	40,8
72	34,4	53,6
75	44,6	71,7
78	58,9	97,1
81	79,2	132,7
84	107,7	182,2
87	147,5	250,4
90	202,6	343,3



### **6.12 Ver- und Entsorgungsleitungen**

In der Nähe des Plangebietes liegen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen. Die entsprechenden Schutzabstände sind zu beachten. Vor der Ausführungsplanung ist der jeweilige Netzbetreiber zu beteiligen.

### **6.13 Denkmalschutz**

Auf dem Friedhof Gohr sind mehrere Grabstätten als Baudenkmal eingetragen, die sich auch in unmittelbarer Umgebung der geplanten Bebauung befinden. Diese dürfen nicht beschädigt werden (z. B. durch Erschütterungen).

### **6.14 Änderung und Ergänzung gültiger Bebauungspläne**

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans Nr. 534 „Südlich Weidenstraßweg“ werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen sind der Bebauungsplan Nr. 344 „Westlich der B 477“ und seine 1. Änderung.

## **7 Soziale Maßnahmen**

Durch den Bebauungsplan werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen hervorgerufen. Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **8 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung) sind nicht erforderlich, da mit dem Bebauungsplan keine unmittelbaren Veränderungen der Eigentumsverhältnisse und Grundstückszuschnitte zu erwarten sind. Sofern Änderungen der Grundstückszuschnitte vorgenommen werden, erfolgt dies auf privatrechtlicher Basis.

**Teil B - Umweltbericht**  
**gemäß § 2a BauGB**  
**zum Bebauungsplan Nr. 534**  
**- Südlich Weidenstraßweg -**

**zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

**9 Teil B – Umweltbericht - Beschreibung des Vorhabens -**

**9.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Die Stadt Dormagen plant mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 534 „Südlich Weidenstraßweg“ die Schaffung zusätzlicher Wohnbebauung im Stadtteil Gohr.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird seit dem 20.07.04 im Bauleitplanverfahren für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. So muss die Bauleitplanung u.a. auch die Anwendung der Bodenschutzklausel, der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Belange des Artenschutzes berücksichtigen.

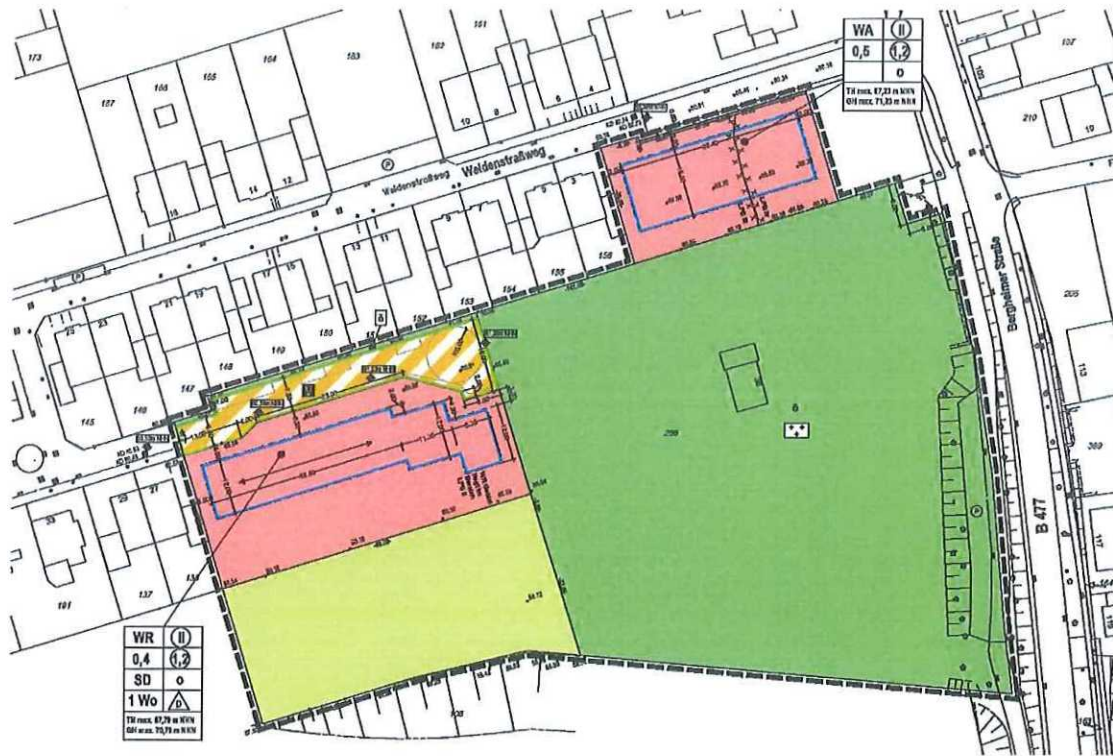
In diesem Zusammenhang werden zudem die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und die zum Ausgleich erforderlichen Maßnahmen dargestellt.

Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes „Südlich Weidenstraßweg“ (umweltrelevante Festsetzungen)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanes Nr. 534 „Südlich Weidenstraßweg“ hat eine Gesamtfläche von ca. 1,5 ha.

Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,11 ha
Reines Wohngebiet (WR)	0,21 ha
Öffentliche Grünfläche	0,01 ha
Verkehrsfläche	0,06 ha
Fläche für die Landwirtschaft	0,21 ha
<hr/>	
Grünfläche Zweckbestimmung „Friedhof“	0,9 ha
<hr/>	
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>1,5 ha</b>

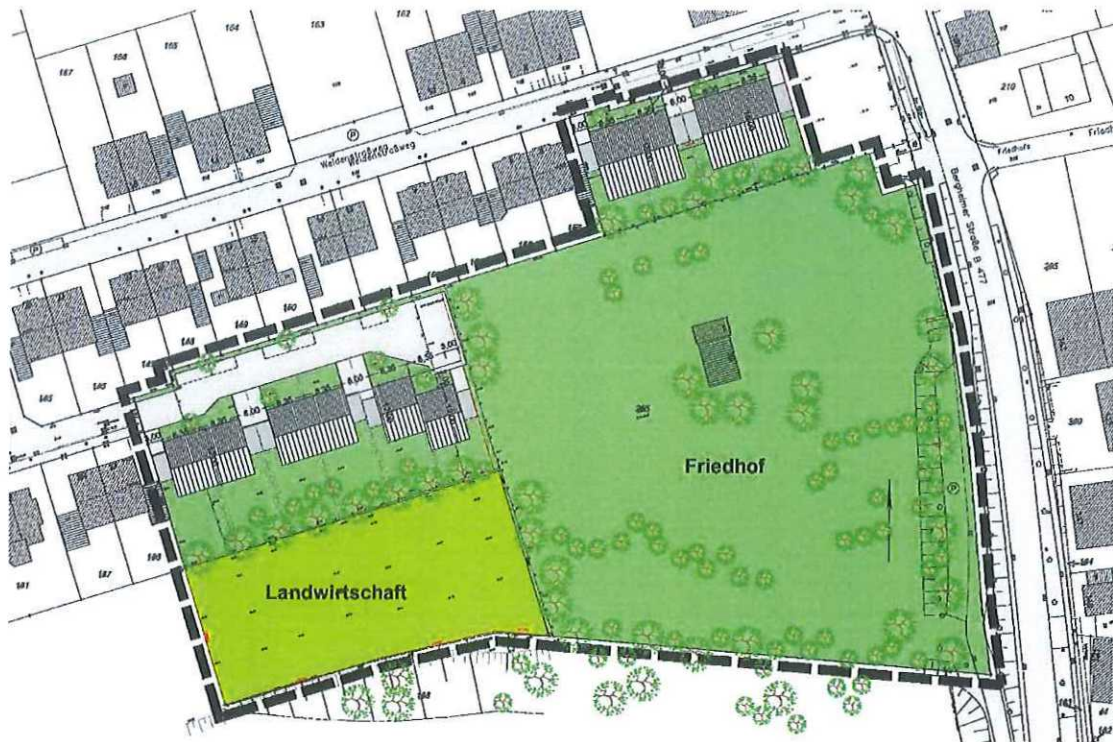




**Abbildung 1** Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 534 „Südlich Weidenstraßweg“ (Stand 22. Januar 2019)

Die bestehende Friedhofsfläche soll als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt werden. Im Südwesten soll eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt werden. Im Nordosten des Plangebietes soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) und im Westen soll ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden. Zur Erschließung des westlichen Wohngebietes soll nördlich des Wohngebietes eine Verkehrsfläche festgesetzt werden. Zwischen der Bestandbebauung und der Verkehrsfläche soll eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 534 „Südlich Weidenstraßweg“ wurde ein städtebaulicher Entwurf entwickelt. Dieser sieht für beide Wohngebiete die Errichtung von Doppelhaushälften, mit südlich angeschlossenen Hausgärten, sowie für WA auch Geschosswohnungsbau vor.

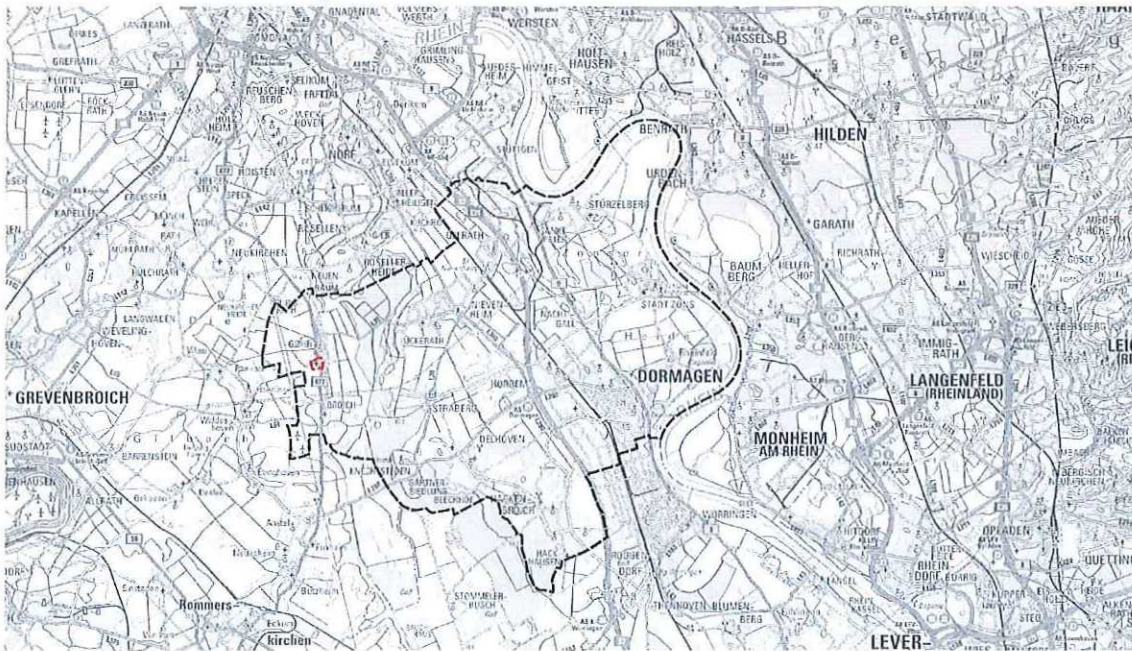




**Abbildung 2** Bebauungsplan Nr. 534 „Südlich Weidenstraßweg “ (städtebaulicher Entwurf, Stand 22 Januar 2019)

Untersuchungsraum

Der Geltungsbereich befindet sich im Stadtteil Gohr im Westen des Dormagener Stadtgebietes. Hierbei ist das Plangebiet im Südwesten des Stadtteils gelegen.



**Abbildung 3** Lage des Geltungsbereichs im Stadtgebiet [TK 25: Land NRW (2017); Datenlizenz Deutschland 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))]



Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Die östliche Grenze des Geltungsbereichs bildet die Bergheimer Straße (B 477), während im Norden die Grenze durch den Weidenstraßweg bzw. durch die Wohnbebauung entlang des Weidenstraßwegs gebildet wird. Im Süden verläuft die Grenze des Geltungsbereichs entlang der Friedhofsgrenze. Im Westen und Südwesten verläuft die Grenze durch eine Ackerfläche.

Innerhalb der Flur 9 (Gemarkung Gohr) werden folgende Flurstücke 255 und 157 ganz und Flurstück 108 teilweise durch das Plangebiet überplant.

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich einschließlich eines Puffers von 50 m.



**Abbildung 4** Abgrenzung des Plangebietes (rot) sowie der Untersuchungsgebietes (blau)  
[Luftbild: Land NRW (2017); Datenlizenz Deutschland - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)]

## 10 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

### 10.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

Die nachfolgenden Gesetzespassagen geben einen Überblick über die wesentlichen gesetzlichen Rahmenbedingungen, die hier zum Tragen kommen.

#### Bau- und Planungsrecht

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt im § 1a die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung. Es folgen einige Auszüge:

Absatz 2 verweist auf die Aspekte des Bodenschutzes: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwen-



dige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.“

Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen in das Landschaftsbild sowie in den Naturhaushalt sind nach Absatz (3) in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

Mit dem § 2 Abs. 4 BauGB „Für die Belange des Umweltschutzes wird nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden....“ wird die Erstellung eines Umweltberichtes für Bauleitverfahren gesetzlich gefordert.

#### Umwelt- und Naturschutzrecht

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt im Abschnitt 3 „Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft“ § 13 – § 19 die Eingriffsregelung. Das BNatSchG gilt hier unmittelbar. Die jeweiligen Landesgesetze haben die Möglichkeit, Ergänzungen vorzunehmen.

Bei Planungs- und Zulassungsverfahren müssen grundsätzlich die Belange des Artenschutzes im Rahmen einer Artenschutzprüfung berücksichtigt werden. Nach dem neuen Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), sind seit dem 1. März 2010 diejenigen Arten zu berücksichtigen, die unter das Artenschutzregime der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) sowie des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) fallen. Sind andere „besonders geschützte Arten“ betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffes oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

In § 44 Abs. 1 BNatSchG ist ein umfangreicher Verbotskatalog zum Artenschutz aufgeführt. So ist es z.B. verboten, wild lebende Tiere der „besonders geschützten Arten“ zu fangen, zu verletzen oder zu töten sowie ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1). Ebenso dürfen ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3). Bei den „streng geschützten Arten“ und den „europäischen Vogelarten“ gilt zusätzlich ein Störungsverbot. Während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten ist es verboten, die Tiere so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2).

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt mit Ergänzung des Landesnaturschutzgesetzes den Eingriff in Natur und Landschaft (§ 15 BNatSchG / § 30 LNatSchG), Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Ersatzgeld (§ 15 BNatSchG / § 31 LNatSchG) und Verfahren bei Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 17 BNatSchG / § 33 LNatSchG).

Zudem wird über das Landeswassergesetz (LWG Runderlass zur Niederschlagswasserbeseitigung) im § 44 Abs. 1 folgendes geregelt: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen.“ Hierzu heißt es in § 55 Abs. 2 WHG: „Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige



öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“  
Weitere rechtliche Grundlagen des Umweltschutzes und der Umweltvorsorge, wie zum Beispiel Immissionsgrenzwerte sowie Vorsorgewerte im Bereich der Lärmbelastung, werden hier im Einzelnen nicht aufgeführt, finden aber ihre Anwendungen in der Bewertung des Bestandes sowie der möglichen Auswirkung des Vorhabens.

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
<b>Mensch</b>	Baugesetzbuch Bundesimmissionsschutzgesetz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt (einschl. gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse) sowie Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen</li> <li>• Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung des Entstehens von schädlichen Umwelteinwirkungen</li> </ul>
<b>Tiere, Pflanzen                      und                      biologische                      Vielfalt</b>	Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz NRW Wasserhaushaltsgesetz Bundesimmissionsschutzgesetz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt der biologischen Vielfalt</li> <li>• Sicherung der Lebensräume für gefährdete Arten</li> <li>• Erhalt lebensraumtypischer Standortverhältnisse</li> <li>• Erhaltung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>• Verhinderung oder Ausgleich von Beeinträchtigungen</li> <li>• Erhaltung un bebauter Bereiche als Voraussetzung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzung der Naturgüter und für die Erholung in Natur und Landschaft insgesamt und auch im Einzelnen in für ihre Funktionsfähigkeit ausreichender Größe</li> <li>• besonderer Schutz, Pflege und Entwicklung von Teilen von Natur und Landschaft, auch begrünter Flächen und deren Bestände in besiedelten Bereichen</li> <li>• sparsamer Umgang mit nicht erneuerbaren Naturgütern</li> <li>• Erhalt wertvoller Landschaftsteile oder Landschaftsbestandteile</li> <li>• Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Rekultivierung oder naturnahe Gestaltung</li> <li>• Schutz von wildlebenden Tieren und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushalts in Ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt</li> <li>• Vernetzung von Lebensstätten und Lebensräumen (Biotope) wildlebender</li> <li>• Tiere und Pflanzen zu einem Verbundsystem</li> <li>• Erhaltung un bebauter Bereiche wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung in der dafür erforderlichen Größe und Beschaffenheit</li> <li>• Renaturierung nicht mehr benötigter, versiegelter Flächen; soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, sollten die Flächen der natürlichen Entwicklung überlassen werden.</li> <li>• Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen</li> <li>• Verhinderung vermeidbarer Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der Gewässer und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt.</li> <li>• Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen</li> </ul>



Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Fläche	Baugesetzbuch	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden</li> </ul>
	Bundesnaturschutzgesetz	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich</li> <li>Bebauung unbebauter Flächen im Innenbereich hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich</li> </ul>
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens</li> <li>Abwehr schädlicher Bodenveränderungen</li> <li>Sanierung von Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigung</li> <li>Erhalt der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktionen als</li> <li>Archiv der Natur- und Kulturgeschichte</li> </ul>
	Baugesetzbuch	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden</li> </ul>
	Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz NRW	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen</li> <li>Erhalt der Böden mit günstigen Bedingungen für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen</li> </ul>
	Bundesimmissions-schutzgesetz	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen</li> </ul>
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vermeidung von Verunreinigungen des Wassers oder sonstiger nachteiliger Veränderung seiner Eigenschaften</li> <li>Vermeidung der Vergrößerung oder Beschleunigung des Wasserabflusses</li> <li>Vermeidung des schädlichen Abfließens von Niederschlagswasser und des</li> <li>Abschwemmens von Boden sowie Vermeidung des Eintrages von Boden-</li> <li>Bestandteilen, Dünge- und Pflanzenschutzmittel in Gewässer</li> <li>Schutz der Gewässer im Interesse der derzeit bestehenden oder künftigen öffentlichen Wasserversorgung</li> <li>Schutz der Gewässer im Interesse der Grundwasseranreicherung</li> <li>Bewirtschaftung oberirdischer Gewässer, so dass Hochwasser möglichst</li> <li>zurückgehalten, der schadlose Wasserabfluss gewährleistet und der Entstehung von Hochwasserschäden vorgebeugt wird.</li> </ul>
	Bundesimmissions-schutzgesetz	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schutz von Gebieten, die bei Hochwasser überschwemmt werden können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern.</li> <li>Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen</li> <li>Erhaltung und Vermehrung von Wasserflächen auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege</li> </ul>
	Bundesnaturschutzgesetz	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schutz der Gewässer vor Verunreinigungen, Erhaltung oder Wiederherstellung ihrer natürlichen Selbstreinigungskraft, Vermeidung des technischen Ausbaus von Gewässern bzw. Ersatz durch biologische Wasserbaumaßnahmen</li> <li>Schutz des Grundwassers vor Beeinträchtigungen</li> </ul>
Klima/Luft	Bundesimmissions-schutzgesetz	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen</li> </ul>
	Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz NRW	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verminderung von Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen durch</li> <li>Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	Bundesimmissionsschutzgesetz	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen</li> </ul>
	Bundesbodenschutzgesetz	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen und der Funktionen des Bodens als</li> </ul>
	Denkmalschutzgesetz NRW	<ul style="list-style-type: none"> <li>Archiv der Natur- und Kulturgeschichte</li> <li>Schutz, Pflege und wissenschaftliche Erforschung von Denkmälern</li> </ul>

## 10.2 Methodische Vorgehensweise

Umweltprüfung

**Tabelle 1** Chronologischer Ablauf Umweltprüfung

Umweltrechtliche und freiraumplanerische Belange im Rahmen des Bebauungsplan			
<b>Bestandsanalyse Freiraum und Ökologie</b> (Bestandteil von Umweltbericht und LBP)  <b>Ziel:</b> <b>Ermittlung von Chancen und Restriktionen</b>	<b>Scoping</b> Beteiligung der Behörden Vorstellung des Projektes sowie der ersten Analyseergebnisse  <b>Ziel:</b> Konsens über den Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad	<b>Entwurf Umweltbericht</b> Ergebnis der Umweltprüfung	<b>Umweltbericht</b> endgültige Fassung nach Offenlage  Verfassen der zusammenfassenden Erklärung  Vorschläge zum Monitoring

Die Bestandsaufnahme wird problemorientiert vorgenommen. Schwerpunkte sind auf die besonderen Standorteigenschaften von Natur und Landschaft sowie auf jene Sachbereiche gelegt, für die von dem geplanten Vorhaben umweltrelevante Wirkungen zu erwarten sind. Im Rahmen der Beschreibung des Ist-Zustandes sind auch die für das jeweilige Schutzgut relevanten Vorbelastungen (z.B. Altlasten, Zerschneidungswirkungen) beschrieben. Die Leistungsfähigkeit (Wertigkeit) der einzelnen Schutzgüter wird anhand einer 4-stufigen ordinalen Skala dargestellt, die sich an den örtlichen Gegebenheiten orientiert und keine standardisierten Wertmaßstäbe ansetzt, sondern der spezifischen Ausprägung des Raumes gerecht wird.

Bei einer Zusammenstellung aller Schutzgüter wird die Konfliktdichte bezogen auf die Gesamtsituation deutlich. Über eine Wirkungsprognose wird die geplante Maßnahme auf ihre zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht, einschließlich der Wechselwirkungen untereinander. Dabei werden die Entwicklungspotenziale der Schutzgüter berücksichtigt– auch unter Prognose einer Entwicklung ohne die geplante Maßnahme. Die Schwere von Eingriffen wird nach Qualität und Quantität abgeschätzt. Zudem lassen sich Empfehlungen zur Minimierung und/oder zum Ausgleich bzw. Ersatz der zu erwartenden Auswirkungen aussprechen.

### Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung konkretisiert das Verursacherprinzip. Sie ist mit ihren Vorschriften über Vermeidung, Ausgleich, Abwägung und Ersatz bzw. Ersatzzahlung grundlegend für den Umgang mit Natur und Landschaft (vgl. hierzu auch Kapitel 10.1).

Die Bewertung einer Fläche zur Wiederherstellung des Gesamtwertes eines Raumes, also der Erhalt des Status quo unserer Umwelt, ist ein Hilfsmittel im Planungsalltag. Im Rhein-Kreis



Neuss wird bei der Ermittlung des Eingriffes in der Bauleitplanung nach dem Verfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“<sup>1</sup> vorgegangen. Diese sieht eine Bewertung von Bestand und Planung nach Ökowerk-Einheiten vor.

#### Artenschutzrechtliche Prüfung

Bei genehmigungspflichtigen Planungs- oder Zulassungsvorhaben besteht das Ziel des Artenschutzes vor allem darin, den Erhalt der Populationen und die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sicherzustellen. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein artenschutzrechtlicher Verstoß nicht vor, wenn der Eingriff nach § 15 BNatSchG zulässig ist und in Bezug auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die „europäischen Vogelarten“ die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden (Freistellung von den Verboten). Soweit erforderlich, können dazu vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Ausnahmen von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG können bei einer Betroffenheit von „FFH-Anhang-IV-Arten“ und „europäischen Vogelarten“ nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gewährt werden, wenn

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen und
- zumutbare Alternativen fehlen und
- der Erhaltungszustand der Populationen einer Art sich nicht verschlechtert.

Im Zusammenhang mit dem letztgenannten Punkt können im Rahmen des Ausnahmeverfahrens spezielle kompensatorische Maßnahmen festgesetzt werden.

Auf dieser Grundlage ergeben sich drei Prüfaufgaben:

- Sind „planungsrelevante Arten“ betroffen und werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt?
- Werden bei „FFH-Anhang-IV-Arten“ und planungsrelevanten „europäischen Vogelarten“ die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bzw. kann dies durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden?
- Ist eine Ausnahme von den Verboten nach § 44 Abs. 1 erforderlich (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) und liegen die Voraussetzungen dazu vor (zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, keine zumutbare Alternative, Erhaltungszustand der Populationen verändert sich nicht)?

### 10.3 Planerische Vorgaben und Vorhaben für den Untersuchungsraum

Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Die Stadt Dormagen ist im neuen Landesentwicklungsplan<sup>2</sup> als Mittelzentrum eingestuft. Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsraum, der Südwesten wird als Freiraum ausgewiesen. Des Weiteren liegt das Plangebiet in einem großflächigen Gebiet für den Schutz des

<sup>1</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen 2008: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW

<sup>2</sup> Landesregierung des Landes Nordrhein-Westfalen. 2016: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)



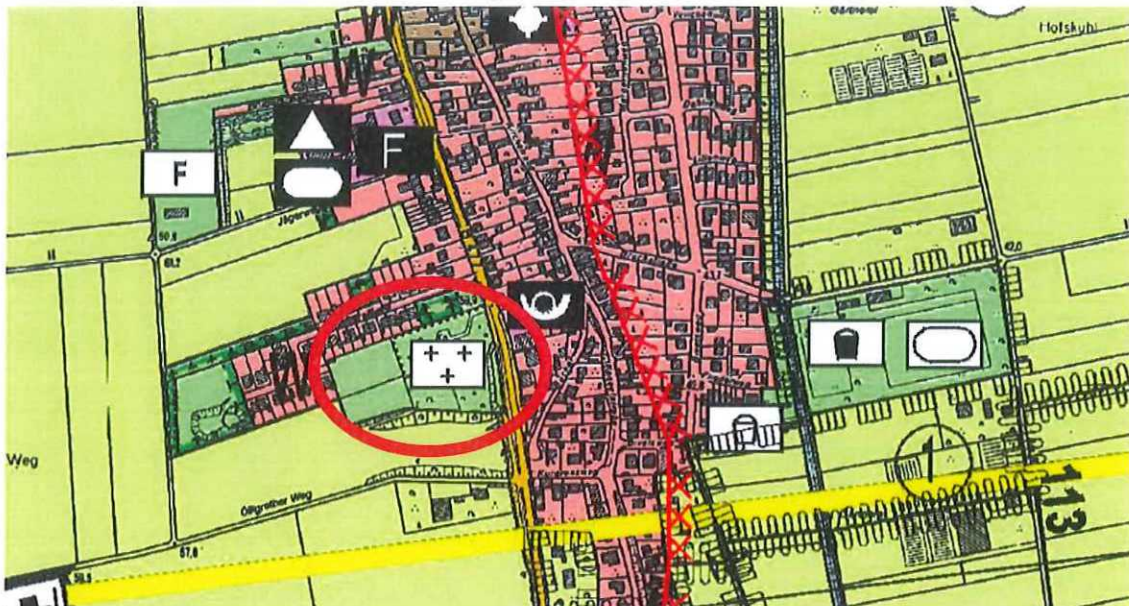
Wassers.

### Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf stellt im Bereich des Plangebietes einen Allgemeinen Siedlungsbereich bzw. im Südwesten einen Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dar.

### Darstellungen rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen<sup>3</sup> stellt das Plangebiet wie folgt dar. Der Friedhof wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Im Norden befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“. Im Westen stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dar, die seitens der Stadt Dormagen als Friedhofserweiterungsfläche genutzt wird.



**Abbildung 5** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

### Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Nr. 534 „Südlich Weidenstraßweg“ befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 441 „Westlich der B 477“. Dieser setzt im Osten des Plangebietes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ fest. Im Norden ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ festgesetzt. Im Westen ist eine weitere Grünfläche festgesetzt, mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ (Friedhofserweiterungsfläche). Nördlich, westlich und südlich dieser Friedhofserweiterungsfläche setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 441 „Westlich der B 477“ eine Heckenpflanzung in Form einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest.

<sup>3</sup> Stadt Dormagen: Flächennutzungsplan





**Abbildung 6** Derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 441 „Westlich der B 477 “

#### 10.4 Darstellungen und Festsetzungen Landschaftsplan / Naturschutzrechtliche Schutzausweisungen

Der Landschaftsplan erstreckt sich §7 Abs. LNatSchG NRW auf den Außenbereich. Da bereits eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 441 „Westlich der B 477“) für das Plangebiet besteht, ist es dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen. Somit besitzt der Landschaftsplan keine Gültigkeit.

#### NATURA 2000

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines NATURA-2000-Gebietes<sup>4</sup>. Das nächste Vogelschutzgebiet liegt in ca. 27 km westlicher Entfernung. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist ca. 950 m in nordwestlicher Richtung entfernt. Es ist daher nicht von einer Beeinträchtigung durch die vorliegende Bebauungsplanung auszugehen.

#### Schutzgebiete

Es bestehen keine Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 534 „Südlich Weidenstraßweg“. Südlich angrenzend an das Plangebiet liegt der geschützte Landschaftsbestandteil „Böschung mit Kräuter- und Staudenflur südwestlich von Gohr“.

<sup>4</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen o.J.: Landschaftsinformationssammlung NRW [abgerufen am 01. August 2017]

Wasserrechtliche Schutzausweisungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone 3B des Wasserschutzgebietes Mühlenbusch.

Landschaftsorientierte Erholung und Freizeit

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine erholungswirksamen Infrastrukturen wie Wanderwege oder regionale Radrouten. Der Friedhof stellt eine öffentliche Grünfläche dar, die für kurze Spaziergänge nutzbar ist.<sup>5</sup>

## **11 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

### **11.1 Fläche**

Die tatsächliche Flächennutzung besteht wie folgt. Im Südwesten existiert eine intensiv genutzte Ackerfläche. Die sich nördlich anschließende Fläche wird als Hausgartenfläche genutzt. Im Nordosten existiert eine mäßig intensiv genutzte Wiese, mit drei Neupflanzungen von Obstbäumen. Die größte Fläche im Plangebiet nimmt der Friedhof Gohr ein, zudem auch teilversiegelte Stellplätze gehören.

Das Plangebiet ist derzeit nur geringfügig versiegelt. Dies sind die Kapelle, die teilversiegelten Stellplätze auf der Friedhofsfläche und die teilversiegelten Wege innerhalb des Friedhofs.

Das Plangebiet weist in Bezug auf das Schutzgut eine mittlere Wertigkeit auf.

### **11.2 Boden<sup>6</sup>**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturraums Allrath-Neukirchener-Lehmplatte<sup>7</sup>, welche das spitzzulaufende Nordende der linksrheinischen Mittelterrassenplatten darstellt. Diese stellt sich als größtenteils ebene Platte dar. Der geologische Untergrund des Plangebietes wird gebildet aus Flussablagerungen der Niederterrasse aus dem Pleistozän. Es ist im Plangebiet von einer Typischen Braunerde auszugehen. Diese hat sich aus Flugsand über Sand und schwach lehmiger Sand aus Terrassenablagerungen des Jung- und Mittelpleistozän gebildet. Gemäß Versickerungsgutachten<sup>8</sup> setzt sich der Boden aus drei Horizonten zusammen. Der Mutterboden weist eine Mächtigkeit von 40 cm auf und setzt sich aus schluffigem Feinsand zusammen. Darunter folgt in bis zu 1,80 m Tiefe Lösslehm bzw. Löss aus schluffigem Feinsand. Der untere Horizont besteht aus Terrassensanden und Kiessanden. Die Mächtigkeit wird auf mindestens 15 m geschätzt.

Böden stellen den Lebensraum von Flora und Fauna dar. Sie sind mitentscheidend dafür, welche natürliche Vegetation und damit auch, welche Tierwelt sich in einem Gebiet eingefunden hat oder sich nach Ende menschlicher Eingriffe potentiell einstellen würde. Für das Kriterium Lebensraumfunktion sind daher sowohl die tatsächliche aktuelle Bedeutung zu berücksichtigen als auch ihre potentielle - auf den natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten beruhende - Bedeutung für die Ausbildung einer mehr oder weniger schützenswerten Tier- und Pflanzenwelt.

<sup>5</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2015): Fachbeitrag des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Planungsregion Düsseldorf Stand: August 2014

<sup>6</sup> Geologischer Dienst NRW: Informationssystem Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1 : 50.000

<sup>7</sup> Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung. 1969: Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 108/109 Düsseldorf-Erkelenz. Bad Godesberg

<sup>8</sup> Terra Umwelt Consultung GmbH 2017/2019: BV B-Plan 534 „Südlich Weidenstraßweg “. Versickerungsuntersuchung



Für die Existenz vieler seltener Tier- und Pflanzenarten besonders hoch zu bewerten sind generell solche Böden, die "extreme" Eigenschaften (sehr trocken, sehr feucht, nährstoffarm) aufweisen oder in ihrer Merkmalkombination regional selten sind. Weitere Kriterien sind die Naturnähe und die Intensität der vorgenommenen Eingriffe und - damit verbunden - die Möglichkeit, naturnahe Verhältnisse wiederherzustellen. Im östlichen Plangebiet befindet sich ein schutzwürdiger Boden mit Biotopentwicklungspotenzial für Sonderstandorte. Es handelt sich um einen aktuell grundwasser- und staunässefreien tiefgründigen Sand-, und Schuttboden. Da sich der Boden im Siedlungsbestand des Plangebietes befindet, ist er in weiten Teilen bereits überbaut bzw. anthropogen überprägt.

Die landwirtschaftliche Ertragsleistung hängt von einer Vielzahl natürlicher Faktoren sowie von Art und Intensität der Bewirtschaftung ab. Zu nennen sind beispielsweise Hangneigung, Gründigkeit und Skelettgehalt, nutzbare Feldkapazität, Frost- und Erosionsgefährdung, Düngemittel- und Pestizideinsatz sowie weitere anthropogene Faktoren. Diese Vielfalt an Kriterien kann im Rahmen des Umweltberichtes nicht angemessen aufbereitet werden. Daher werden zur orientierenden Beurteilung der natürlichen landwirtschaftlichen Nutzungseignung nur die Bodenzahl und Ernteertrag als Ausdruck des biotischen Ertragspotentials herangezogen. Die Bodenwertzahl im Plangebiet ist mit 40 bis 55 Punkte als mittel einzustufen, im Osten wird die Bodenwertzahl als gering (25 bis 35 Punkte) bewertet.

Der Boden weist eine geringe bis mittlere GesamtfILTERWirkung für gelöste oder suspendierte Stoffe aus der durchströmenden Luft oder dem perkolierenden Wasser auf.

Im Rahmen der Untersuchung zum Versickerungsgutachten<sup>9</sup> ergaben sich keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen. Der Boden wird demnach vorbehaltlich möglicher weiterer chemischer Untersuchung als Klasse Z0 (gemäß LAGA Boden 2004) eingeschätzt.

Das Plangebiet weist in Bezug auf das Schutzgut eine mittlere Wertigkeit auf.

Der Änderungsbereich liegt in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T, Baugrundklasse C.

## **11.3 Wasser**

### **11.3.1 Grundwasser**

Gemäß Versickerungsgutachten sind die höchsten Grundwasserspiegel bei 42 m über NN zu erwarten, bei einer Geländehöhe von oberhalb 60 m über NN.

### **11.3.2 Oberflächengewässer**

Es sind weder im Plangebiet noch im Untersuchungsgebiet Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet weist in Bezug auf das Schutzgut eine mittlere Wertigkeit auf.

### **11.3.3 Hochwasser**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Hochwasser-Risikogebiet. Detaillierte Informationen und Karten hierzu können unter <https://flussgebiete.nrw.de/node/6290> eingesehen werden.

---

<sup>9</sup> Terra Umwelt Consultung GmbH 2017/2019: BV B-Plan 534 „Südlich Weidenstraßweg“. Versickerungsuntersuchung

## 11.4 Tiere und Pflanzen

### 11.4.1 Pflanzen

#### Potentiell natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation bezeichnet die Vegetation, die sich nach Ausbleiben jeglicher menschlicher Nutzung am Standort einstellen würde. Mit Hilfe der potentiellen natürlichen Vegetation ergeben sich wichtige Hinweise auf die Natürlichkeit der vorhandenen Pflanzenbestände.

Die potenzielle natürliche Vegetation im Bereich des Untersuchungsraumes ist Seggen-Waldgersten-Buchenwälder.

#### Reale Vegetation

Am 4. Juni 2017 hat eine Kartierung der Biotoptypen stattgefunden. Als Kartierschlüssel dient die Methode „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (2008). Der Untersuchungsraum als Ganzes ist durch die vorhandene Wohnnutzung sowie Ackerbau geprägt.

Mittelalte und teilweise ältere Bäume heimischer Arten (Birke, Ahorn, Esche, Weide, Eberesche) strukturieren den Friedhof parkartig. Der Süden und Westen sind ausschließlich ackerbaulich genutzt.

Den Wohngebäuden im Norden und Osten sind in der Regel, kleine bis mittelgroße Hausgärten zugeordnet. Diese weisen einen geringen Gehölzanteil auf. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 441 „Westlich der B 477“ als Obstwiese festgesetzte Fläche besitzt drei jungwüchsige Bäume. Die Erweiterungsfläche für den Friedhof im Nordwesten des Geltungsbereichs existiert derzeit als fremdgenutzte Gartenfläche. Sie ist strukturarm ausgebildet, es sind keine Gehölze vorhanden. Südlich des Friedhofes existiert der geschützte Landschaftsbestandteil „Böschung mit Kräuter- und Staudenflur südwestlich von Gohr“. Entlang der Bergerheimer Straße verläuft beidseitig eine Baumreihe aus Linden.

**Tabelle 2** Bewertung der einzelnen Biotoptypen

<b>sehr hohe Bedeutung</b>	<b>hohe Bedeutung</b>	<b>mittlere Bedeutung</b>	<b>geringe Bedeutung</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Gehölzstreifen / Gebüsch &gt; 50% heimische Gehölze</li><li>▪ Friedhof, strukturreich mit Baumbestand</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Hecke &lt; 50% heimische Gehölze</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ackerfläche, intensiv genutzt</li><li>▪ Garten &lt; 50% heimische Gehölze</li><li>▪ Straßenbegleitgrün</li><li>▪ Intensivwiese</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Gebäude</li><li>▪ Straßen, Plätze u. Parkplätze, versiegelt bzw. teilversiegelt</li></ul>

#### Biotopkataster

Im landesweiten Biotopkataster sind Lebensräume erfasst, die ökologisch wertvoll und als schutzwürdig eingestuft werden. Im Plangebiet befinden sich keine Flächen aus dem Biotopkataster.



### Regionales Biotopverbundsystem

Der Gebietsentwicklungsplan Düsseldorf enthält eine Beikarte zum regionalen Biotopverbund<sup>10</sup>. Dieser stellt keine Flächen innerhalb des Plangebietes dar.

#### 11.4.2 Tiere

Um Beeinträchtigungen vorkommender geschützter Arten auszuschließen wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP 1) durchgeführt. Am 4. Juni 2017 fand im Rahmen der Artenschutzprüfung eine Begehung des Plangebietes einschließlich eines Untersuchungsgebietes mit einem Radius von 200 m zum Plangebiet statt.

Am 5. Juli 2017 erfolgte eine Datenabfrage bei der Biologischen Station im Rhein-Kreis Neuss. Seitens der Biologischen Station erfolgte eine Rückmeldung, dass keine Daten vorliegen. Das Fundortkataster liefert für das Plangebiet keine punktbezogenen Artendaten.

Das Fachinformationssystem Geschützte Arten in NRW führt im Quadranten 3 des Messtischblattes 4806 (Infosystem des LANUV) insgesamt 34 potenziell vorkommende „planungsrelevante Arten“ auf, davon sechs Säugetier- und 28 Vogelarten.

**Tabelle 3** Übersicht der Messtischblattauswertung

Übersicht der potenziell vorkommenden „planungsrelevanten Arten“ Messtischblatt 4806, Quadrant 3	
Säugetiere	Wasserfledermaus, Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Raufhautfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr
Vögel	Habicht, Sperber, Teichrohrsänger, Feldlerche, Waldohreule, Steinkauz, Mäusebussard, Flussregenpfeifer, Wachtel, Kuckuck, Mehlschwalbe, Mittelspecht Kleinspecht, Schwarzspecht, Baumfalke, Turmfalke, Rauchschwalbe, Feldschwirl, Nachtigall, Pirol, Feldsperling, Rebhuhn, Gartenrotschwanz, Waldlaubsänger, Waldschnepfe, Waldkauz, Schleiereule, Kiebitz

Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Waldarten *Wasserfledermaus*, *Großer Abendsegler*, *kleiner Abendsegler*, *Raufhautfledermaus* und *Braunes Langohr* können für das Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Ein grundsätzliches Potenzial weist der Friedhof auf. Es wurden jedoch im Rahmen der Begehung keine Baumhöhlen oder Spaltenquartiere an Bäumen gefunden.

Grundsätzlich ist die Nutzung des Gebäudebestandes durch die *Zwergfledermaus* nicht auszuschließen.

Aufgrund des Fehlens von Gewässern ist das Vorkommen von *Flussregenpfeifer*, *Teichrohrsänger* und *Uferschwalbe* ausgeschlossen. Für die vorwiegend feuchte Gehölzstrukturen bewohnenden Arten *Pirol* und *Nachtigall* sind die im Plangebiet vorhandenen Lebensräume ebenfalls nicht geeignet.

<sup>10</sup> Bezirksregierung Düsseldorf: Gebietsentwicklungsplan Düsseldorf (GEP 99), Erläuterungskarte 2 „Landschaft“. Stand: August 2005

Der *Feldschwirl* bevorzugt zweischichtiges Offenland aus einer dichten Kraut- und Grasschicht sowie vorjährigen Stauden, einzelnen Sträucher oder kleinen Bäume. Diese Ansprüche werden im Untersuchungsgebiet nicht erfüllt. Eine Nutzung des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ist somit ausgeschlossen.

Im Rahmen der Begehung wurden keine Horste festgestellt. Daher können Fortpflanzungs- und Ruhestätten von *Habicht*, *Sperber*, *Mäusebussard*, *Baumfalke*, *Turmfalke* und *Waldohreule* ausgeschlossen werden.

Es sind durch die Planung keine potenziellen Nisthabitate in Form von Baumhöhlen und Gebäudestrukturen für *Feldsperling*, *Kleinspecht*, *Steinkauz*, *Mehlschwalbe*, *Rauchschwalbe*, *Waldkauz* oder *Schleiereule* betroffen. Die Arten *Mittelspecht* und *Schwarzspecht* sind zudem vorwiegend in Wäldern beheimatet.

Auf Grund des Fehlens größerer waldartiger Strukturen sowie der räumlichen Vorbelastung ist ein Vorkommen der Waldarten *Waldschnepfe* wie auch des *Waldlaubsängers* auszuschließen.

Der *Gartenrotschwanz* brütet in Baumhöhlen oder Nistkästen. Ein Vorhandensein von Nistkästen im Untersuchungsgebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Es sind jedoch keine entsprechenden Nisthabitate durch die Planung betroffen.

Eine Bedeutung des Plangebietes für die Bodenbrüter *Kiebitz*, *Rebhuhn*, *Wachtel* und *Feldlerche* ist unwahrscheinlich. Kiebitze nutzen vorwiegend Grünlandflächen. Die Flächen im Plangebiet eignen sich aufgrund der geringen Größe, der Nutzungsintensität sowie der Lage im Siedlungsgebiet nicht. Aufgrund der nur kaum vorhandenen Saumstrukturen sind Rebhühner und Wachteln nicht zu erwarten. Feldlerchen bevorzugen Acker- oder Grünlandflächen in einem Gelände mit weitgehend freiem Horizont, um mögliche Feinde frühzeitig wahrnehmen zu können. Dies ist im landwirtschaftlich genutzten Teil des Plangebietes aufgrund der parkartigen Struktur des angrenzenden Friedhofes nicht gegeben.

Eine Nutzung von Niststätten durch den Brutschmarotzer *Kuckuck* zur Eiablage ist grundsätzlich möglich.

Neben den im Rahmen der Artenschutzprüfung untersuchten Arten- bzw. Artengruppen sind im Umweltbericht auch die nicht im FFH-Anhang IV gelisteten Arten zu berücksichtigen.

Das Plangebiet bietet ein grundsätzliches Potenzial für Säugetierarten des Siedlungsrandes (z.B. Fuchs, Maulwurf, Kaninchen) sowie Insekten (Wespen, Fliegen etc.). Potenzielle Lebensräume für Reptilienarten wären aufgrund des nicht ausreichend ausgeprägten Lebensraummosaiks nicht vorhanden. Eine Bedeutung für Amphibien ist aufgrund fehlender Gewässer nicht zu erwarten.

Das Plangebiet weist in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine mittlere Wertigkeit auf.

## 11.5 Klima und Luft

### 11.5.1 Klima

Das regionale Klima ist ozeanisch geprägt. Der Jahresniederschlag innerhalb des Landschaftsraums „Lößterrasse der Köln-Bonner Rheinebene“ liegt zwischen 700 und 750 mm, die Jahresmitteltemperatur bei 9,5-10°C<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen o.J.: Landschaftsinformationssammlung



Als lokalklimatisch grundsätzlich bedeutsame Flächen sind die Ackerflächen zu nennen. Sie besitzen eine Funktion für die Kaltluftproduktion. Gleiches gilt auch für die vorhandenen Grünflächen. Diese Potenziale sind aber aufgrund der geringen Größe nur von geringer Bedeutung. Des Weiteren stellt der Friedhof mit seiner parkartigen Struktur mit dem Baumbestand eine Filter- und Pufferfunktion dar.

In Bezug auf das Schutzgut Klima ist die Bedeutung des Plangebietes als gering zu bewerten.

### **11.5.2 Luft**

Es liegen im Untersuchungsgebiet keine Emittenten von Luftschadstoffen über die allgemeinen Heizungsanlagen sowie verkehrsbedingte Abgase hinaus vor. Es existiert kein Luftreinhalteplan für Dormagen.

Das Plangebiet weist in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft eine mittlere Wertigkeit auf.

### **11.5.3 Landschaft**

Der Wert des Orts- und Landschaftsbildes, als stark subjektiv geprägtes Prüfkriterium, lässt sich nur schwer fassen. Als objektivierbare Merkmale gelten jedoch die spezifischen Ausstattungselemente des Raumes. Diese können natürlichen oder künstlichen Ursprungs sein, können eine positive wie negative Bedeutung besitzen. Von Bedeutung sind dabei diejenigen Elemente, die das Bild der Landschaft maßgeblich prägen. Dies sind insbesondere raumgliedernde Elementen wie Gehölzstrukturen, markante Gebäude und Wasserflächen.

Von besonderer Bedeutung innerhalb des Plangebietes ist der Friedhof Gohr. Dieser weist durch seine parkartige Gestalt mit mittelalten und teilweise älteren Bäumen neben seiner klimatischen Funktion auch eine Wertigkeit in Bezug auf das Landschaftsbild auf. Weiter ist das Landschaftsbild durch die bestehende Siedlungslage in Gohr sowie die ackerbauliche Nutzung im Süden und Westen geprägt. Die Bebauung besteht aus Doppelhaushälften und Einzelwohnhäusern. Südlich und westlich des Plangebietes fällt das Relief ab.

Insgesamt besitzt das Plangebiet in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild eine mittlere Wertigkeit.

## **11.6 Mensch**

### **Wohnfunktion**

Die Wohnfunktion, vor allem in den Übergangsbereichen zur offenen Landschaft, ist als mittel zu bewerten. Dies ist durch den freien Blick in die Landschaft sowie die geringe verkehrliche Belastung begründet. Die Wohnfunktion wird jedoch durch die angrenzende Bundesstraße eingeschränkt.

### **Lärm**

Anhand eines Gutachtens<sup>12</sup> wurden die verkehrsbedingten Schalleinwirkungen von der B 477 auf das Plangebiet untersucht. Demnach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) durch die Verkehrsgeräusche um max. 7 dB(A) (tags) sowie max. 10 dB(A) (nachts) überschritten. Die Orientierungswerte werden im reinen Wohngebiet (WR) tagsüber um bis 3 dB(A) überschritten, nachts um bis 6 dB(A).

---

NRW [abgerufen am 01. August 2017]

<sup>12</sup> Graner + Partner 2018: Untersuchung der auf das Bebauungsplangebiet Nr. 534 "Südlich Weidenstraßweg" in Dormagen einwirkenden Verkehrsgeräusche. Schalltechnisches Gutachten





Abbildung 7 Schallimmissionen tags (Quelle: Graner und Partner 2018)



Abbildung 8 Schallimmissionen nachts (Quelle: Graner und Partner 2018)



**Tabelle 4** Vergleich von Orientierungswerten und Beurteilungspegel (Quelle: Graner und Partner 2018)

Gebiet	Eckpunkt	Orientierungswert gemäß DIN 18005 in dB(A)		Beurteilungspegel in dB(A)		Differenz (Lr-ORW) in dB	
		tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
		(06.00-22.00 Uhr)	(22.00-06.00 Uhr)	(06.00-22.00 Uhr)	(22.00-06.00 Uhr)	(06.00-22.00 Uhr)	(22.00-06.00 Uhr)
WA	Nord	55	45	62	55	7	10
WA	Ost	55	45	62	55	7	10
WA	Süd	55	45	56	49	1	4
WA	West	55	45	56	49	1	4
WR	Nord	50	40	53	46	3	6
WR	Ost	50	40	53	46	3	6
WR	Süd	50	40	50	43	0	3
WR	West	50	40	50	43	0	3

Das Plangebiet weist in Bezug auf das Schutzgut eine mittlere Wertigkeit auf.

### 11.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Untersuchungsraumes existieren keine Bau- oder Bodendenkmäler. Sachgüter sind in Form der Grundstücke vorhanden.

Das Plangebiet weist in Bezug auf das Schutzgut eine geringe Wertigkeit auf.

## 12 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

### 12.1 Fläche

Der Bebauungsplan Nr. 534 „Südlich Weidenstraßenweg“ ermöglicht eine Neuversiegelung von 2.370 m<sup>2</sup> bisher unversiegelter Fläche. Bei Berücksichtigung einer Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,6 (WR) bzw. 0,8 (WA) ist eine Versiegelung von 2.750 m<sup>2</sup> möglich. Aufgrund der geringen Größe der Eingriffsbereiche sind die Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit. Aufgrund der geringen Größe der Eingriffsbereiche sind die Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

Der Geltungsbereich liegt in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T, Baugrundklasse C.

### 12.2 Boden

Aufgrund der durch den Bauleitplan ermöglichten Vorhaben kommt es zu einer Versiegelung von Fläche (s. Kapitel 12.1). Damit einhergehend findet ein Verlust von Bodenfunktionen im Bereich der vorgesehenen Wohngebiete sowie der Verkehrsfläche statt. Aufgrund der geringen Größe der Eingriffsbereiche sowie der anthropogenen Vorbelastung sind die Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

### 12.3 Wasser

#### 12.3.1 Grundwasser

Durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in Rigolen bzw. die Einleitung in ein Regenrückhaltebecken können Auswirkungen auf das Grundwasser ausgeschlossen werden.

#### 12.3.2 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer werden durch die Umsetzung des Vorhabens nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der geringen Größe der Eingriffsbereiche sind die Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

### **12.3.3 Hochwasser**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Hochwasser-Risikogebiet. Detaillierte Informationen und Karten hierzu können unter <https://flussgebiete.nrw.de/node/6290> eingesehen werden.

## **12.4 Tiere und Pflanzen**

### **12.4.1 Pflanzen**

Der Eingriff betrifft im Nordosten eine Wiese mit drei Obstbäumen. Im Westen setzt rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 441 „Westlich der B 477“ eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ fest, die durch eine Hecke eingegrünt wird. Die Erweiterungsfläche des Friedhofs (reale Ackerfläche und fremdgenutzte Gartenfläche) ist von ihrem naturschutzfachlichen Wert grundsätzlich vergleichbar mit der bestehenden Friedhofsfläche. Demnach kommt es planungsrechtlich zu einem Eingriff in eine parkartige Struktur, sowie einer Wiesenfläche mit Obstbäumen.

### **12.4.2 Tiere**

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden. Nach derzeitigem Stand der Planung gehen keine Gehölzstrukturen verloren. Der anlagebedingte Verlust an Lebensräumen beschränkt sich auf eine mäßig intensiv genutzte Wiese mit jungen Obstbäumen sowie eine strukturarme fremdgenutzte Gartenfläche. Diese weisen aufgrund der geringen Größe und der kurzzeitigen Pflegeintervalle kein Potenzial als Nisthabitate auf. Grundsätzlich kommt es zu einem Verlust an Nahrungshabitaten für Fledermäuse und Vögel. Dieser ist gemessen am Aktionsraum der Artengruppen jedoch als gering anzusehen, da vergleichbare Habitate im Umfeld vorhanden sind.

Die baubedingten Faktoren sind aufgrund der Vorbelastungen (Lage im Siedlungsraum) sowie der zeitlichen Begrenzung der Bauzeit als vernachlässigbar anzusehen.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet besteht bereits ein Wohnsiedlung, die eine Vorbelastung darstellt, so dass die betriebsbedingten Faktoren vernachlässigbar sind.

Weitere, nicht im FFH-Anhang IV gelistete Arten:

Die Planung führt zu einem potenziellen Lebensraumverlust für Säugetierarten des Siedlungsrandes sowie Insekten. Aufgrund gleichartiger Lebensräume im Umfeld sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassend werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen als gering bis mittel bewertet.

## **12.5 Klima und Luft**

### **12.5.1 Klima**

Die Verringerung von Kaltluftentstehungs- und Sammelbereichen aufgrund der ermöglichten Versiegelung weisen eine geringe Erheblichkeit auf. Es sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes lediglich unerhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.



### **12.5.2 Luft**

Es sind keine Emittenten von Luftschadstoffen über die allgemeinen Heizungsanlagen sowie verkehrsbedingte Abgase hinaus zu erwarten.

Zusammenfassend werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft als gering bewertet.

### **12.6 Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungszusammenhang. Nördlich und westlich des Plangebietes besteht derzeit eine Wohnbaunutzung, sodass sich die durch die Planung ermöglichten Wohnbauvorhaben in näherer Umgebung einfügen. Die weiteren Festsetzungen betreffen die Sicherung der bisherigen Nutzung.

Es ist daher von einer geringen Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild auszugehen.

### **12.7 Mensch**

Während der Bauzeiten ist mit einer erhöhten Beeinträchtigung durch visuelle Störungen, Gerüche, Staub oder Erschütterungen zu rechnen. Diese sind jedoch auf die reine Bauzeit beschränkt.

Von den neu entstehenden Wohngebäuden selbst und den geplanten Nutzungen wird keine erhebliche Beeinträchtigung auf die Bestandbebauung ausgehen. Dennoch kommt es betriebsbedingt zu Lärm durch den An- und Abfahrtsverkehr.

Von größerer Bedeutung ist der in das Plangebiet einwirkende Lärm. Wie bereits beschrieben werden die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm von der B 477 überschritten. Aus diesem Grund wurden zur Dimensionierung passiver Schallschutzmaßnahmen die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109:2018-1 festgelegt und Vorschläge für die textlichen Festsetzungen als Vorgaben zu erforderlichen Bauschalldämm- Maßen formuliert.

Unter Beachtung der Festsetzungsvorschläge kann die Planung „im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz weiter verfolgt“<sup>13</sup> werden.

Zusammenfassend werden die Auswirkungen auf das Schutzgut unter Berücksichtigung der Maßnahmen (siehe Kapitel 15.1) als gering bis mittel bewertet.

### **12.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Wie bereits beschrieben, befinden sich im gesamt Untersuchungsraum derzeit keine Denkmäler. Eine Beeinträchtigung von weiteren Kultur- und Sachgütern liegt nicht vor.

(siehe hierzu 6.13)

### **12.9 Wechselwirkungen**

Über die bekannten Wirkungszusammenhänge: Versiegelung = klimatische Veränderung, Inanspruchnahme von Boden und Lebensraum sowie Veränderung der Grundwasserneubildung hinaus, sind hier keine Wechselwirkungen erkennbar.

---

<sup>13</sup> Graner + Partner 2018: Untersuchung der auf das Bebauungsplangebiet Nr. 534 "Südlich Weidenstraßweg" in Dormagen einwirkenden Verkehrsgläusche. Schalltechnisches Gutachten

### **13 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 534 „Südlich Weidenstraßweg“ soll ein allgemeines sowie ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebiets.

Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend sind keine Störfallbetriebsbereiche bekannt, die unter die Vorgaben der 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Störfallverordnung) fallen. Alle bekannten außerhalb des Plangebietes gelegenen Störfallbetriebsbereiche sind für die Planung nicht relevant.

Das Plangebiet liegt ausreichend weit von Seveso-II-Betrieben entfernt, die sogenannten „angemessenen Abstände“ werden eingehalten. Es ist daher nicht von einem Risiko für schwere Unfälle und Katastrophe durch externe Ereignisse auszugehen.

### **14 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 441 „Westlich der B 477“ entwickelt werden. Der bestehende Friedhof würde sich in westliche Richtung erweitern. Dabei ist er zur Wohnbebauung durch eine Heckenpflanzung abgegrenzt. Im Norden des Plangebiets entwickelt sich eine Obstwiese.

### **15 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert**

#### **15.1 Maßnahmen zur Vermeidung**

Allgemein

Rasche Abwicklung der Bauausführung, um die damit verbundenen Beeinträchtigungen zeitlich zu begrenzen und möglichst gering zu halten.

Die Stadt Dormagen gehört nicht zu einem Gebiet, in dem die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind. Planbezogene Maßnahmen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sind nicht erforderlich.

Bodenschutz

Zwischenlagerung von Boden und wassergefährdenden Stoffen darf nur auf befestigten bzw. versiegelten Flächen erfolgen.

Vorsichtiges Abschieben des Oberbodens und ordnungsgemäße Lagerung, Trennung zwischen verunreinigten und sauberen Böden sowie Schutz vor Austrocknung und Erosion bei längerer Lagerzeit (DIN 18 300 „Erdarbeiten“ und DIN 18 915 „Bodenarbeiten“).

Wasserschutz

Für die in den Bereichen des Wasserschutzgebietes liegenden Teile des Bebauungsplans Nr. 534 „Südlich Weidenstraßweg“ sind die Ge- und Verbote der Verordnung zu beachten.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Bei entsprechender Ausrichtung der Dächer (Süd-Ost-Ausrichtung) bietet sich die Installation



von Photovoltaikanlagen an.

Daher sollte im weiteren Verfahren die Möglichkeiten der Nutzung von Solarenergie geprüft werden.

**Abfall**

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen wird ein Erschließungsanschluss an die öffentliche Abfallentsorgung erfolgen.

**Abwasser**

Zum sachgerechten Umgang mit Niederschlagswasser ist für das allgemeine Wohngebiet (WA) die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet vorgesehen. Zur Prüfung der Versickerungseignung für anfallendes Niederschlagswasser wurde ein Gutachten erstellt. Hierzu wurden zwei Rammkernsondierungen durchgeführt. Gemäß Gutachten ist eine Versickerung in den Terrassensanden und Kiessanden möglich. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Lehm- und Mutterbodens ist hierzu ein Bodenaustausch notwendig.

Für das reine Wohngebiet (WR) ist die Einleitung des Niederschlagswassers in das Regenrückhaltebecken im Westen vorgesehen.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die Kanalisation abgeleitet.

**Lärm**

Das schalltechnische Gutachten<sup>14</sup> schlägt die Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz im Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB vor. Dies soll in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgen.

## **15.2 Grünordnerische Maßnahmen und Eingriffregelung**

Die Eingriffsbilanzierung wird in mehreren Schritten durchgeführt. Zunächst erfolgt die Darstellung der Festsetzungen aus dem Bebauungsplans Nr. 441. Die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag von 2002 dargestellten sowie den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 441 enthaltenen Maßnahmen sind bisher noch nicht umgesetzt worden und daher noch nachzuweisen. Dies wird auf einer externen Kompensationsfläche erfolgen. Anschließend wird die Biotopwertdifferenz aus tatsächlicher und gemäß Bebauungsplan Nr. 534 vorgesehener Flächennutzung ermittelt. Diese Differenz ist ebenfalls extern zu kompensieren.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag<sup>15</sup> wurde die Eingriffsbilanzierung gemäß „Arbeitshilfe Eingriffsbewertung, Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - vereinfachtes Bewertungsverfahren NRW“ durchgeführt. Dieses Verfahren wird für die folgende Eingriffsbilanzierung übernommen.

Da sich für den bestehenden Friedhof im Zuge des Bebauungsplanverfahrens keine Veränderung ergibt wird dieser bei der vorliegenden Bilanzierung ausgeklammert. Die Flächendifferenzen in m<sup>2</sup> sind durch den neuen Vermesserplan (2017) aktualisiert worden.

---

<sup>14</sup> Graner + Partner 2018: Untersuchung der auf das Bebauungsplangebiet Nr. 534 "Südlich Weidenstraßweg" in Dormagen einwirkenden Verkehrsräusche. Schalltechnisches Gutachten

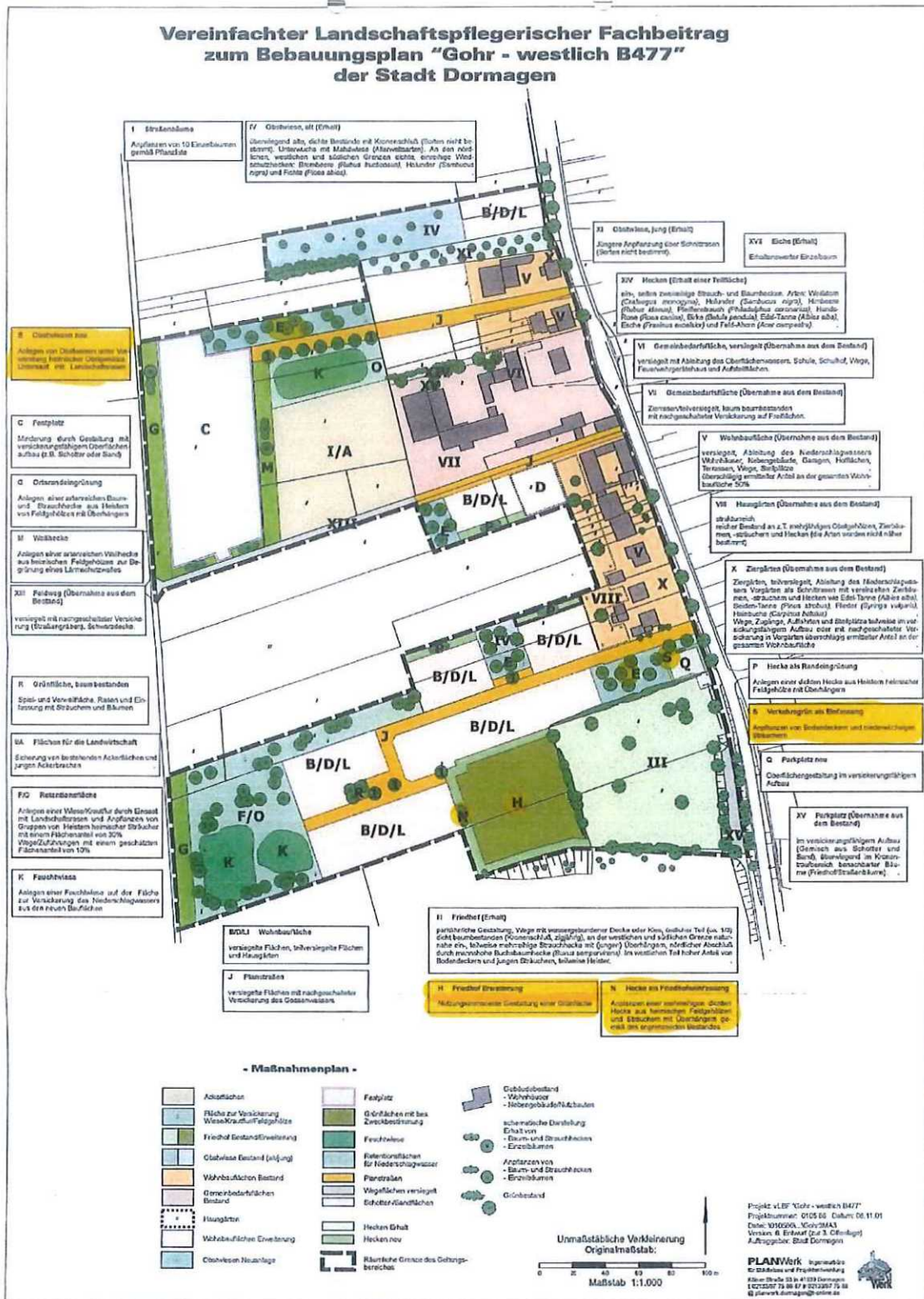
<sup>15</sup> Planwerk 2002: Vereinfachter Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 441 " Gohr - westlich B 477" der Stadt Dormagen

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag stellt vier Maßnahmen / Nutzungen dar, sich im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans Nr. 534 befinden (siehe Abbildung 7). Die folgende Tabelle enthält einen Auszug der tabellarischen Darstellung aus dem Landschaftspflegerische Fachbeitrag.

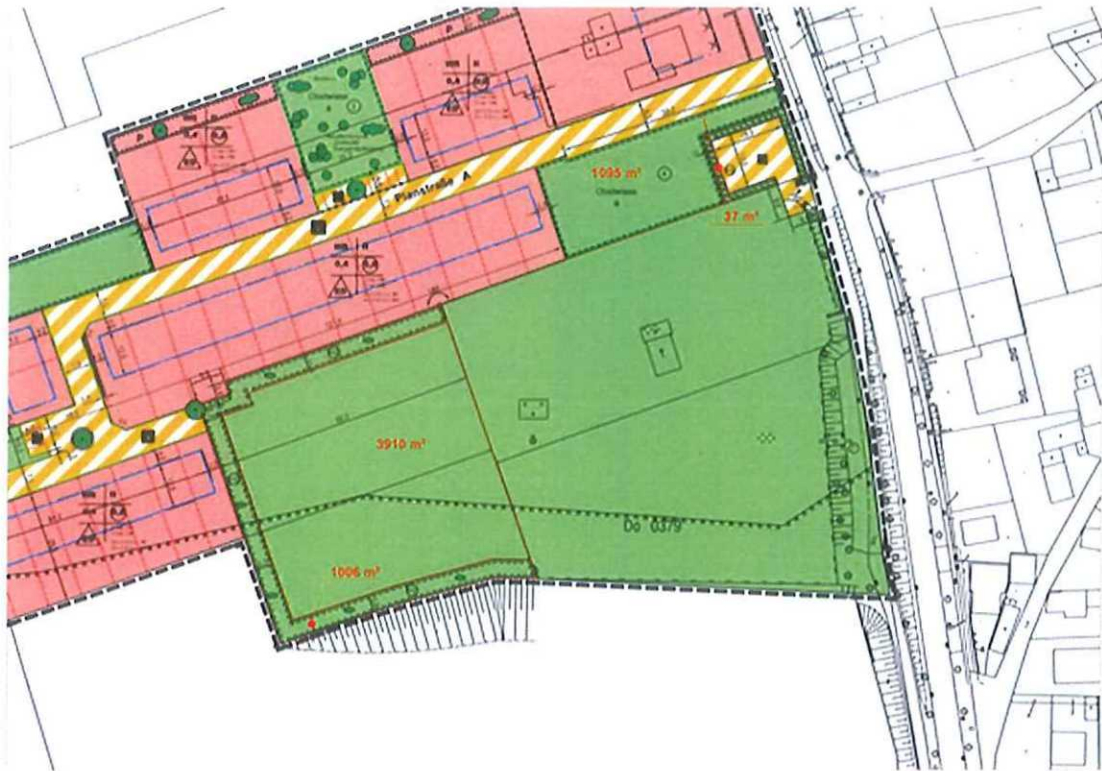
<b>Kennnr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Flächen- größe</b>	<b>Wertfaktor / Korrek- turfaktor</b>	<b>Wertpunkte</b>
<b>E</b>	Obstwiesen neu	3.105 m <sup>2</sup>	7	21.735
<b>N</b>	Hecken der Friedhoferwei- terung	1.065m <sup>2</sup>	6	6.390
<b>S</b>	Parkplatz neu, Eingrünung	142 m <sup>2</sup>	3	426
<b>H</b>	Friedhoferweiterung	3.845 m <sup>2</sup>	3	11.535

Die Maßnahmen E, N, S, und H werden im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 534 in Teilen überplant (siehe Abbildung 8). Zudem wird die Maßnahme E im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag auf mehreren Flächen dargestellt.





**Abbildung 9** Maßnahmenplan des Vereinfachter Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 441 " Gohr - westlich B 477" der Stadt Dormagen



**Abbildung 10** Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 441 innerhalb des Geltungsbereich für den geplanten Bebauungsplan Nr. 534

In der folgenden Tabelle werden die Anteile der Maßnahmen aufgeführt, die durch die vorliegenden Planung überplant werden und extern kompensiert werden müssen.

<b>A. Biotopwert gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans. Nr. 441 (planungsrechtlicher IST-Zustand), anteilmäßig für Bebauungsplan Nr. 441</b>					
<b>Kennnr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Code</b>	<b>Fläche</b>	<b>Wertfaktor / Korrekturfaktor</b>	<b>Wertpunkte</b>
E	Obstwiesen neu	3.6	1.095 m <sup>2</sup>	7	7.665
N	Hecken der Friedhofserweiterung	8.1	1.006m <sup>2</sup>	6	6.036
S	Parkplatz neu, Eingrünung	4.5	37 m <sup>2</sup>	3	111
H	Friedhoferweiterung	4.5	3.910 m <sup>2</sup>	3	11.730
<b>Zwischenwert planungsrechtlicher Bestand</b>					<b>29.607</b>

Demnach sind 29.607 Wertpunkte für die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 441 zu kompensieren. In einem weiteren Schritt werden die tatsächliche Ist-Zustand und der Zustand nach Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 534 gegenübergestellt.



Im realen Bestand ist derzeit im Norden eine Grünfläche vorhanden, im Südwesten eine Ackerfläche und im Westen eine Fläche mit Gartennutzung (siehe Abbildung 9).



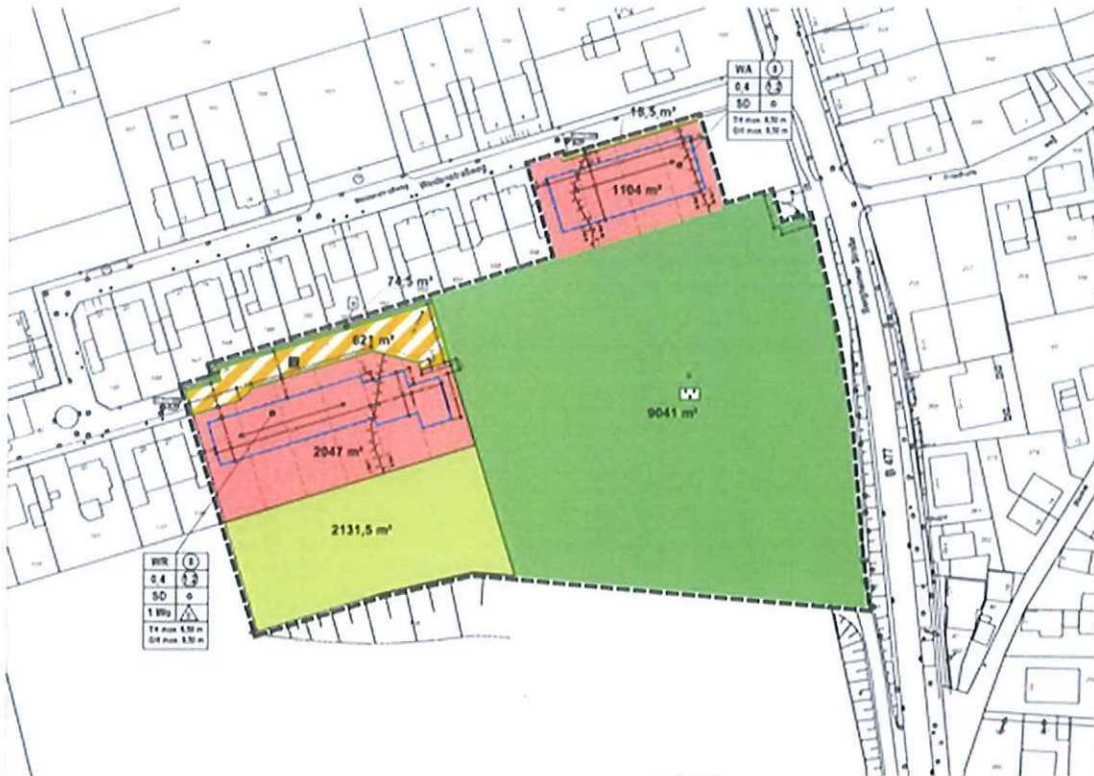
**Abbildung 11** Reale Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs

Die folgende Tabelle stellt die Wertpunkte gemäß tatsächlicher Nutzung dar.

<b>B. Biotopwert gemäß derzeitiger Realnutzung (tatsächlicher IST-Zustand)</b>					
<b>Biototyp</b>	<b>Code</b>	<b>Fläche</b>	<b>Wert</b>	<b>Korrektur</b>	<b>Wertpunkte</b>
<b>Ausgangswert Geltungsbereich</b>					
<b>Wiese</b>	4.5	1.122,5 m <sup>2</sup>	3	1	3.367,5
<b>Intensivacker</b>	3.1	2.131,5 m <sup>2</sup>	2	1	4.263
<b>Garten</b>	4.1	2742,5 m <sup>2</sup>	2	1	5.485
<b>Zwischenwert tatsächlicher Bestand</b>					<b>13.112</b>

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 534 sehen wie bereits beschrieben folgende Nutzungen vor. Im Nordosten wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt sowie nördlich angrenzend eine Verkehrsfläche.

Im Westen werden ein reines Wohngebiet, eine Verkehrsfläche und eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Südwesten wird eine Fläche für Landwirtschaft festgesetzt (siehe Abbildung 10).



**Abbildung 12** Flächenwerte der Festsetzungen gemäß Bebauungsplan Nr. 534

Die unten stehende Tabelle stellt die Wertpunkte nach Umsetzung der Festsetzungen des Bauungsplans Nr. 534 dar. Hierbei wurde für die versiegelten Flächen von einer Vor-Ort-Ver-sickerung ausgegangen.

<b>C. Biotopwert gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 534 (planungsrechtlicher SOLL-Zustand)</b>					
<b>Biotoptyp</b>	<b>Code</b>	<b>Fläche</b>	<b>Wert</b>	<b>Korrektur</b>	<b>Gesamt-wert</b>
<b>Reines Wohngebiet (WR) (GRZ 0,4)</b>		2.047 m <sup>2</sup>			
versiegelte Fläche (max 60%) <sup>16</sup>	1.2	1.228 m <sup>2</sup>	0,5	1	614
Garten ohne Gehölze (40%)	4.1	819 m <sup>2</sup>	2	1	1.638
<b>Verkehrsfläche</b>	1.2	621 m <sup>2</sup>	0,5	1	310,50
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	4.4	74,5 m <sup>2</sup>	2	1	149
<b>Fläche für die Land-wirtschaft</b>	3.1	2.129 m <sup>2</sup>	2	1	4.258

<sup>16</sup> Bei maximaler Überschreitung der GRZ auf 0,6



<b>Allg. Wohngebiet (WA) (GRZ 0,5)</b>		1.104 m <sup>2</sup>			
versiegelte Fläche (max. 80%) <sup>17</sup>	1.2	883 m <sup>2</sup>	0,5	1	441,5
Garten ohne Gehölze (20%)	4.1	221 m <sup>2</sup>	2	1	442
<b>Verkehrsfläche</b>	1.2	18,5 m <sup>2</sup>	0,5	1	9,25
<b>Zwischenwert Bestand - Eingriffsbereich</b>					<b>7.862,5</b>

Im Vergleich zwischen dem Biotopwert vor Umsetzung der Planung und dem ermittelten Biotopwert nach Realisierung des Vorhabens, ergibt sich folgende rechnerische Wertdifferenz:

B. Biotopwert gemäß derzeitiger Realnutzung (tatsächlicher IST-Zustand)	<b>13.112</b>
C. Biotopwert gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 534 (planungsrechtlicher SOLL-Zustand)	<b>7.862,5</b>
<b>Gesamtbilanzierungsergebnis (Kompensationsdefizit nach Umsetzung der Planung):</b>	<b>5.249,5</b>

Durch die bisher nicht umgesetzten Maßnahmen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 441 ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 29.607 Wertpunkten. Aufgrund der Biotopwertdifferenz zwischen der tatsächlichen heutigen Nutzung und den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 534 ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 5.249,5 Wertpunkten. Insgesamt ergibt sich daraus ein Gesamtkompensationserfordernis von 34.856,5 Wertpunkten.

### **Ausgleichsflächenbilanz zur Erweiterung des Regenrückhaltebeckens**

Westlich des Plangebietes ist eine Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens geplant. Diese dient auch dem Umgang mit Niederschlagswasser für den Bebauungsplan Nr. 534.

Im Vereinfachten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 441 unter dem Buchstaben **K Feuchtwiese** bzw. in der Tabelle als **K Sickerwiese** bezeichnet, sind die Anlagen einer Feuchtwiese auf der Fläche zur Versickerung des Niederschlagswassers aus den neuen Bauflächen angegeben (siehe Abbildung 7). Dies betrifft eine Fläche im nördlichen und eine Fläche im südlichen Bereich des Bebauungsplan Nr. 441. Die Flächen K (Sickerwiesen) sind in dem Auszug aus dem LFB zusammengefasst und betragen **4.640 m<sup>2</sup>** mit einem Wertfaktor von 7, also **32.480** Wertpunkte. Die umliegenden Flächen werden im LFB als F

<sup>17</sup> Bei maximaler Überschreitung der GRZ auf 0,8

bzw. F/O „Retentionsflächen“ mit einem Wertfaktor 1 für die Betriebsflächen Versickerung (O / Biotopschlüssel 1.3) und einem Wertfaktor 4,5 für die baumbestandene Grünfläche (R / Biotopschlüssel 4.4 / 4.5 / 8.2) eingestuft.

<b>Kennr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Flächen- größe</b>	<b>Wertfak- tor / Kor- rekturfak- tor</b>	<b>Wertpunkte</b>
K	Sickerwiesen	4.640 m <sup>2</sup>	7	32.480

Die tatsächliche Größe beider Flächen ist mit 2.660 m<sup>2</sup> geringer: Die nördliche Versickerungsanlage ist 1.403 m<sup>2</sup> groß, die südliche Versickerungsanlage ist 1.257 m<sup>2</sup> groß.

<b>Kennnr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Flächen- größe</b>	<b>Wertfak- tor / Kor- rekturfak- tor</b>	<b>Wertpunkte</b>
K	Sickerwiese - Nord	1.403 m <sup>2</sup>	7	9.821
K	Sickerwiese – Süd	1.257 m <sup>2</sup>	7	8.799
				<b><u>18.620</u></b>

Für den Umgang mit Niederschlagswasser für den Bebauungsplan Nr. 534 soll das südliche Versickerungsbecken um 631 m<sup>2</sup> erweitert werden.

Hieraus ergibt sich eine neue Gesamtfläche an Versickerungsanlage von 3.291 m<sup>2</sup>.

<b>Kennr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Flächen- größe</b>	<b>Wertfak- tor / Kor- rekturfak- tor</b>	<b>Wertpunkte</b>
K	Sickerwiesen	3.291 m <sup>2</sup>	7	23.037

Als Ergebnis ist festzustellen, dass auch mit der Erweiterung der Versickerungsanlage die



Gesamtanlage „unterdimensioniert“ und weiterhin um rd. 1.349 m<sup>2</sup> = 9.443 Wertpunkte erweiterungsfähig ist. Somit besteht kein Erfordernis zur externen Kompensation.

### **15.3 Maßnahmen zur Kompensation nicht vermeidbarer Eingriffe**

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf das Ökokonto der Stadt Dormagen zurückgegriffen. Es werden hierzu Maßnahmen auf der Ökokontofläche 6, Gemarkung Zons; Flur 12; Flurstück 127 vom Ökokonto abgebucht.

### **16 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bereits im Vorfeld wurde auf Grundlage eines Vorentwurfes Untersuchung des Verkehrslärms durchgeführt. Anhand des Ergebnisses wurde das Plangebiet aufgrund berechneter Lärmeinwirkungen im Osten verkleinert.

### **17 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

„Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahme zur Abhilfe zu ergreifen.“<sup>18</sup> Im vorliegenden Fall empfiehlt sich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Überwachung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Feststellung möglicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen. Dies sind:

1 Die Überwachung von grünordnerischen Festsetzungen

Daneben werden weitere Aspekte durch bestehende Strukturen (Kontrollmechanismen) innerhalb der Stadtverwaltung erfolgen:

2 Überwachung der Einhaltung der GRZ.

### **18 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Grundlagen der Bewertungen sind örtliche Bestandaufnahmen sowie vorliegender Daten. Darüber hinaus wurden folgende Fachgutachten/ Berichte zur Erstellung des Umweltberichtes ausgewertet und berücksichtigt:

- Graner + Partner 2018: Untersuchung der auf das Bebauungsplangebiet Nr. 534 "Südlich Weidenstraßweg" in Dormagen einwirkenden Verkehrsgeräusche. Schalltechnisches Gutachten
- Planungsbüro DTP Landschaftsarchitekten GmbH 2017: Bebauungsplan Nr. 534 „Südlich Weidenstraßweg“. Artenschutzprüfung Stufe 1
- Planungsbüro DTP Landschaftsarchitekten GmbH 2017: 165. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 534 „Südlich Weidenstraßweg“. Landschaftspflegerischer Begleitplan
- Planwerk 2002: Vereinfachter Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan

---

<sup>18</sup> Arno Bunzel. Deutsches Institut für Urbanistik. 2005. Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe Städtebaurecht. Berlin

Nr. 441 " Gohr - westlich B 477" der Stadt Dormagen

- Terra Umwelt Consulting GmbH 2017: BV B-Plan 534 „Südlich Weidenstraßweg“. Versickerungsuntersuchung

**19 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Es lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Umweltangaben vor.



## 20 Zusammenfassung

Die Stadt Dormagen beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr. 534 „Südlich Weidenstraßweg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu Entwicklung von Wohnbaunutzung zu schaffen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,5 ha. Gemäß Bebauungsplan Nr. 534 soll die bestehende Friedhofsfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt werden. Im Südwesten soll eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt werden. Im Nordosten des Plangebietes soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) und im Westen soll ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden. Zur Erschließung des westlichen Wohngebietes soll nördlich des Wohngebietes eine Verkehrsfläche festgesetzt werden. Zwischen der Bestandbebauung und der Verkehrsfläche soll eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Zum Bebauungsplan ist gem. § 2 (4) BauGB i.V.m. § 2a eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnis als Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan wird. In diesem Zusammenhang werden zudem die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und die zum Ausgleich des Eingriffs erforderlichen Maßnahmen dargestellt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen stellt das Plangebiet wie folgt dar. Der Friedhof wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Im Norden befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“. Im Westen stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dar, die seitens der Stadt Dormagen als Friedhofserweiterungsfläche genutzt wird.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 441 setzt im Osten des Plangebietes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ fest. Im Norden ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ festgesetzt. Im Westen ist eine weitere Grünfläche festgesetzt, mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ (Friedhofserweiterungsfläche). Nördlich, westlich und südlich dieser Friedhofserweiterungsfläche setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 441 „Westlich der B 477“ eine Heckenpflanzung in Form einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest.

Der Untersuchungsraum weist in vielen Umweltbereichen eine „allgemeine“ bzw. „mittlere“ Qualität auf. Allem voran ist er Teil des eines Gesamtkomplexes, bezogen auf die Umweltbereiche Flora und Fauna, Klima, Orts- und Landschaftsbild sowie Erholung.

Der Untersuchungsraum zeichnet sich aus durch:

- geringe Bebauung bzw. unbebaute Fläche im Plangebiet
- gliedernde und landschaftsbildprägende Gehölze im Bereich des Friedhofs
- grundsätzliche klimatische Funktion zu Luftfilterung und als Kaltluftsammler
- schutzwürdiger Boden mit Biotopentwicklungspotenzial für Sonderstandorte im östlichen Plangebiet (in weiten Teilen bereits überbaut bzw. anthropogen überprägt)
- Lärmvorbelastungen

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu einer Neuinanspruchnahme von bisher unbebauter Fläche in einer Größenordnung von 2.370 m<sup>2</sup>.

Zur Berücksichtigung von Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das Gutachten schlägt die Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz im Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB vor. Dies soll in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgen.

Bei Inanspruchnahme von Böden ist der Vorsorgegrundsatz von zentraler Bedeutung, denn Böden bedürfen nicht nur als eine nicht vermehrbare Ressource besonderen Schutzes. Wegen der langen Zeiträume, die zur Bodenentwicklung nötig sind, müssen Eingriffe in Böden als in der Regel als nicht reversibel angesehen werden (Bodenschutzklausel). Zudem ist mit einer Störung der Niederschlagswasserversickerung (Schutzgut Wasser) in den versiegelten Bereichen zu rechnen, welche durch eine Niederschlagsversickerung vermindert werden soll. Konkrete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der erwarteten Umweltbeeinträchtigungen sind im Kapitel 7 dargestellt. Durch die bisher nicht umgesetzten Maßnahmen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 441 ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 29.607 Wertpunkten.

Aufgrund der Biotopwertdifferenz zwischen der tatsächlichen heutigen Nutzung und den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 534 ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 5.249,5 Wertpunkten. Insgesamt ergibt sich daraus ein Gesamtkompensationserfordernis von 34.856,5 Wertpunkten.

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf das Ökokonto der Stadt Dormagen zurückgegriffen. Es werden hierzu Maßnahmen auf der Ökokontofläche 6, Gemarkung Zons; Flur 12; Flurstück 127 vom Ökokonto abgebucht.

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1 durchgeführt. Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden. Insgesamt ist das Planvorhaben aufgrund seiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme mit Beeinträchtigungen insbesondere für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser zu bewerten. Nach Durchführung der Planung und Anrechnung der zugeordneten Kompensationsmaßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Dormagen ist der ermittelte Eingriff in Natur und Landschaft als rechtlich und funktional ausgeglichen anzusehen. Soweit die Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung sowie die grünordnerischen Festsetzungen für den Bebauungsplan entsprechend umgesetzt werden und aufgeführten Kontrollen im Rahmen des Monitorings überwacht werden, ist davon auszugehen, dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten sind.

Dormagen, den 12.07.2019

Im Auftrag



Ullrich

Fachbereichsleiter Städtebau





## 21 Quellen / Literatur

Bezirksregierung Düsseldorf 2018: Regionalplan Düsseldorf (RPD)

Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung. 1969: Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 108/109 Düsseldorf-Erkelenz. Bad Godesberg

Geologischer Dienst NRW: Informationssystem Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen M.: 1:50.000

Graner + Partner 2018: Untersuchung der auf das Bebauungsplangebiet Nr. 534 "Südlich Weidenstraßweg" in Dormagen einwirkenden Verkehrsgeräusche. Schalltechnisches Gutachten

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen 2008: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen o.J.: Landschaftsinformationssammlung NRW [abgerufen am 01. August 2017]

Landesregierung des Landes Nordrhein-Westfalen. 2016: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Planungsbüro DTP Landschaftsarchitekten GmbH 2017: Bebauungsplan Nr. 534 „Südlich Weidenstraßweg“. Artenschutzprüfung Stufe 1

Planungsbüro DTP Landschaftsarchitekten GmbH 2018/19: 165. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 534 „Südlich Weidenstraßweg“. Landschaftspflegerischer Begleitplan

Planwerk 2002: Vereinfachter Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 441 " Gohr - westlich B 477" der Stadt Dormagen

Rhein-Kreis-Neuss 2016: Landschaftsplan VI Grevenbroich – Rommerskirchen

Stadt Dormagen: Flächennutzungsplan

Stadt Dormagen 2015: Denkmalliste der Stadt Dormagen (Kurzform). Stand: 01. 10. 2015

Terra Umwelt Consulting GmbH 2017/2019: BV B-Plan 534 „Südlich Weidenstraßweg“. Versickerungsuntersuchung