

VL 81845  
Anlage 4.1

Stadt Dormagen  
Der Bürgermeister

Orts- und Regionalplanung  
Fachbereich Städtebau

Mittendrin : Im Leben  
**Dormagen**



**Ergänzungssatzung  
„Am Sülzhof“  
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 i. V. mit § 13 BauGB  
(Vereinfachtes Verfahren)**

**Entwurfsbegründung**

**Stand: 16.07.2011**



Satzungsplan

Ergänzungssatzung  
Am Sülzhof  
M. 1:1000  
Stand: 16.07.2011

*Handwritten signature and date: 18/07/11*

<b>INHALTSVERZEICHNIS.....</b>	<b>2</b>
<b>1. Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Geltungsbereich.....</b>	<b>3</b>
<b>4. Übergeordnetes Planungsrecht.....</b>	<b>4</b>
<b>5. Flächennutzungsplan.....</b>	<b>4</b>
<b>6. Bauliche Nutzung.....</b>	<b>5</b>
<b>7. Grünstrukturen.....</b>	<b>5</b>
<b>8. Verkehrsflächen / Entwässerung / Erschließung.....</b>	<b>5</b>
<b>9. Immissionsschutz / Umweltverträglichkeit.....</b>	<b>5 - 6</b>
<b>10. Landschaftsplan, Altlastenkataster, Wasserschutzzonen.....</b>	<b>6</b>
<b>11. Bestandsaufnahme, Bewertung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.....</b>	<b>6</b>
<b>12. Artenschutz.....</b>	<b>6 - 7</b>
<b>13. Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>7</b>
<b>13.1 Ver- und Entsorgung des Plangebietes.....</b>	<b>7</b>

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt an der Straße „Am Sülzhof“, die seit Beginn 1970 einseitig bebaut, verkehrs- und versorgungstechnisch funktionsfähig erschlossen ist. Zur Arrondierung der vorhandenen Bebauungsstruktur bei optimaler Auslastung der Verkehrsfläche sowie deutlichen Abgrenzung zum Außenbereich (Ortsrandbegrünung) kann dieses Gebiet einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Ziel ist es, hier Planungsrecht durch eine Ergänzungssatzung zu schaffen, dass zeitnah ca. 8 Doppel- oder 12 Einzelhäuser errichtet werden können, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Bebauung auf der gegenüber liegenden Straßenseite anpassen.

### 2. Rechtsgrundlagen

§ 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Bei der Aufstellung nach § 13 Abs. 3 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet im Stadtteil Nievenheim von ca. 7.200 m<sup>2</sup> Gesamtfläche, (Flur 14, Flurstücke 100, 101 sowie je ein Teilbereich aus den Flurstücken 7 und 102) liegt am Rande des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.



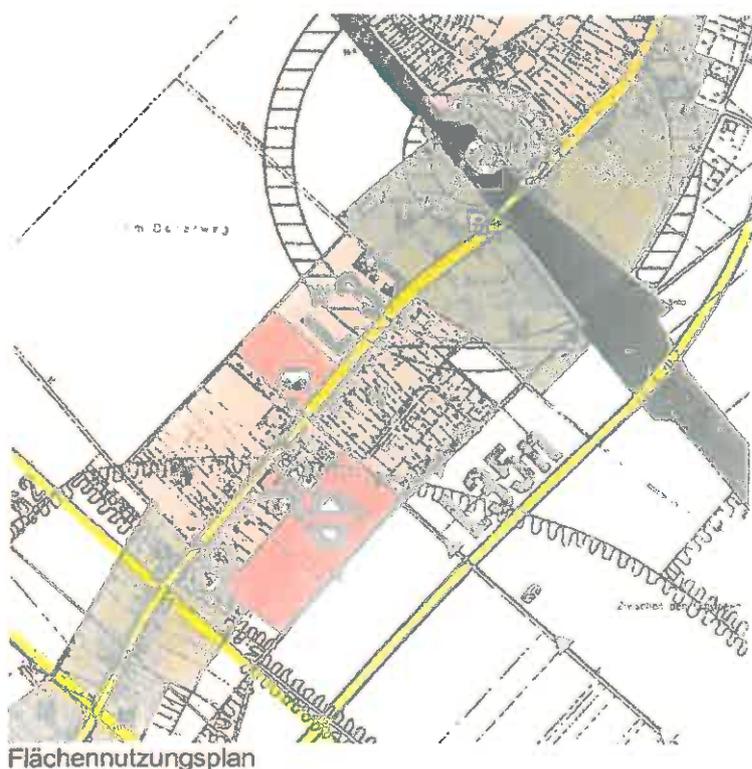
#### 4. Übergeordnetes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt am Rand des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) und an den Regionalen Grünzügen des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf (Gebietsentwicklungsplan; GEP99), der seit dem 15.12.1999 rechtswirksam ist. Die Regionalplanungsbehörde Düsseldorf hat hierzu am 20.08.2010 eine landesplanerische Stellungnahme abgegeben.

Auszug aus der Stellungnahme: „... Die Vertreter der Regionalplanungsbehörde erklären, dass der in Anspruch genommene Bereich im Regionalplan (GEP'99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) sondern als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich (AFA) überlagert von der Darstellung regionaler Grünzug dargestellt sei. Sie machen deutlich, dass die Darstellung der Siedlungsbereiche im Regionalplan keine parzellenscharfe Darstellung ist, deshalb sei diese Darstellung sowohl nach innen als auch nach außen interpretierbar. Unter Berücksichtigung der Reservesituation im Bereich der Wohnbauflächen und der geringen Flächengröße sowie der Lage direkt angrenzend an den Allgemeinen Siedlungsbereich Nievenheim und in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem leistungsfähigen Haltepunkt des ÖPNV werden aus landesplanerischer Sicht gegen die Bebauung der geplanten Flächen keine Bedenken erhoben. ....“

#### 5. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt diese Fläche als landwirtschaftliche Fläche (derzeitige Nutzung Ackerbereich) dar. Für die Umsetzung der Planung wird die Darstellung „Wohnbaufläche“ benötigt. Diese Darstellung weicht von der jetzigen Darstellung des Flächennutzungsplanes „Flächen für die Landwirtschaft“ ab. Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt. Die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



## 6. Bauliche Nutzung

Die mit der Ergänzungssatzung vorbereitete bauliche Nutzung ist aufgrund des geringen Umfangs nicht in der Lage einen eigenständigen Gebietscharakter zu entfalten. Hinsichtlich der baulichen Nutzung ist daher auf die vorhandene Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite bei der Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 34 BauGB Bezug zu nehmen. Aus dem angrenzenden Bereich ergeben sich hinreichende Zulässigkeitskriterien für die Bestimmung der baulichen Nutzung der einzubeziehenden Außenbereichsflächen.

- Der angrenzende Bereich stellt sich dem Gebietscharakter nach als reines Wohngebiet dar.
- Es sind überwiegend zweigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise mit Satteldach als Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser im Randbereich vorhanden.
- Die Traufhöhe liegt bei max. rd. 5,70 m über Erdgeschossfertigfußboden (FFB) und die Firsthöhe bei max. rd. 9,25 m über FFB.
- Die Sockelhöhe der vorhandenen Bebauung liegt bei maximal 0,4 m über der Verkehrsfläche.
- Die vorhandenen Gebäudefronten verlaufen in einer Flucht parallel zur Straße. Zur Wahrung des einheitlich städtebaulichen Bildes werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit einer vorderen Baugrenze in 3,0 m Grundstückstiefe und einer Bautiefe von 12,0 m, hintere Baugrenze, festgesetzt. Seitlich sind die Baugrenzen mit 3,00 m zur Wahrung der Abstandsflächen festgesetzt.

## 7. Grünstrukturen

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen und wird mit einer Ortsrandbegrünung zum Außenbereich deutlich abgegrenzt. Die Ortsrandbegrünung dient gleichzeitig dem Ausgleich des Eingriffs in die Natur und Landschaft. (siehe auch Punkt 11). Unter Punkt 9 wird konkret auf die Auswirkung der angrenzenden Obstplantage eingegangen.

## 8. Verkehrsflächen / Entwässerung / Erschließung

Die heutige Fahrbahnbreite beträgt 4,0 bis 4,5 m Breite und muss im Satzungsgebiet auf mind. 5,0 m Breite erweitert werden. Des Weiteren wird auf der Südseite ein Gehweg im Satzungsgebiet von ca. 1,5 m Breite angelegt. Damit die Ortsrandbegrünung zentral zur pflegerischen Unterhaltung erreicht werden kann, ist hier ein 7,0 m breiter Weg vorgesehen. Die Verbreiterung der Straße, der Fußgängerweg und die Zuwegung zur Ortsrandbegrünung werden als allgemeine Verkehrsfläche festgesetzt. Die Grundstücke sind ausnahmslos durch die vorhandene Straße verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen. Das Schmutzwasser kann übernommen werden, das Regenwasser muss auf den Grundstücken versickert werden. Die Regenwasserversickerung bedingt allerdings, dass zum einen die Untergrundverhältnisse eine Versickerung erlauben und zum anderen die Grundstücke groß genug sind, um die Versickerungsanlagen unterbringen zu können. Dies ist beim bisherigen Zuschnitt der Grundstücke gegeben. Die Versickerungsfähigkeit wird durch das Gutachten eines geologischen Büros festgestellt.

## 9. Immissionsschutz / Umweltverträglichkeit

Von der Wohnbebauung, bestehend aus lediglich einer Reihe Wohnhäuser, geht keine erhöhte Lärmauswirkung aus. Die Fläche ist von rein landwirtschaftlichen Ackerflächen umgeben und rückt an keinen vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb im

Außenbereich heran, so dass kein Konflikt im Innen- oder Außenbereich entsteht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße (< 20.000 m<sup>2</sup>) und der festgelegten Wohnnutzung nicht erforderlich. Die Landwirtschaftskammer Neuss nimmt, wie folgt, Stellung zu der geplanten Bebauung: „Gegen die Ausweisung einer Bebauung an einer erschlossenen Straße bestehen erst einmal aus Sicht der Landwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken. Im vorliegenden Fall ist aber der Umstand, dass die Wohnbebauung relativ nahe an eine bestehende Obstplantage heranreicht, zu beachten. Es gibt für den Anwender beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen gegenüber einer Wohnbebauung keine konkrete Abstandsregelung. Der Landwirt muss aber die Grundsätze der guten fachlichen Praxis nach dem Pflanzenschutzgesetz beachten. Hiernach ist u. a. bei der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln auf Windrichtung und Windgeschwindigkeit zu achten, um eine Abdrift der Mittel zu vermeiden. Die Anlage des geplanten Gehölz- u. Strauchstreifens zwischen Baugrundstücken und der angrenzenden Obstplantage wird im Laufe der Jahre zu einer Sichtabschirmung führen. Von der angrenzenden Obstplantage als einer sog. Raumkultur können aber auch bei Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis Emissionen in Form von Geräuschen und Gerüchen in Zukunft nicht ganz ausgeschlossen werden. Aus Sicht der Landwirtschaft ist eine wichtige Forderung, dass die anliegenden Nutzflächen durch die o. g. Planung in ihrer Nutzung keine Beeinträchtigung erfahren. Die Pflege des Gehölz- und Strauchstreifens muss verbindlich geregelt und für die Zukunft sichergestellt werden. Um eine starke Verunkrautung in den ersten Jahren nach der Anpflanzung zu vermeiden, haben sich Untersaaten mit verbundener Mahd bewährt. Somit kann man einem Samenflug in die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen vorbeugen und dadurch sonst erforderliche zusätzliche Pflanzenschutzmaßnahmen vermeiden. Gegen die o. a. Ergänzungssatzung bestehen bei Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen aus landwirtschaftlicher Sicht keine weiteren Bedenken.“

#### **10. Landschaftsplan, Altlastenkataster, Wasserschutzzonen**

Das Gebiet liegt im Landschaftsplan II, Teilabschnitte I - IV des Landrates des Rhein-Kreises Neuss, Amt 61, Grevenbroich vom 06.05.2001. Maßgaben für besonders geschützte Teile für Natur und Landschaft bestehen nicht. Im Altlastenkataster liegen keine Erkenntnisse über Altlasten vor. Das Gebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIb (WasserschutzzonenVO „Auf dem Grind“ vom 24.02.2003). Dies ist bei der Regenwasserversickerung zu beachten.

#### **11. Bestandsaufnahme, Bewertung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Auf die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 4 Landschaftsgesetz (LG) anzuwenden. Die Ausgleichsfläche kann in vollem Umfang auf dem Grundstück selbst in Form der geplanten Ortsrandbegrünung hergerichtet werden und ist entsprechend der Eingriffsbilanzierung bemessen.

#### **12. Artenschutz**

In der Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 ist angegeben, wie eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen ist. Danach lässt sich eine Artenschutzprü-

fung in drei Stufen unterteilen. „...In der ersten Stufe ist durch eine überschlägige Prognose zu klären, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. ...Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich. ...Der LANUV hat für Nordrhein-Westfalen eine naturschutzrechtlich begründete Auswahl derjenigen Arten getroffen, die bei der ASP im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind („planungsrelevante Arten“). Die übrigen in NRW vorkommenden europäischen Arten, die nicht zu der Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, werden grundsätzlich nicht näher betrachtet. ...Informationen über das Vorkommen von planungsrelevanten Arten in NRW finden sich im Internet im Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in NRW“ sowie im FIS „@LINFOS.“ Entsprechend des Landschaftsinformationsdienstes @LINFOS des Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Zuordnung in der Fläche Objektkennung NR-551 – Koeln-Bonner Rheinebene, Grosslandschaft: Niederrheinische Bucht. Weitere Zuordnungen zu naturräumlichen Haupteinheiten bestehen laut Planvorlage @LINFOS nicht. Hierunter sind folgende Themen gefasst: FFH-Gebiete, VSG-Gebiete, Naturschutzgebiete, Biokataster, Fundorte für Pflanzen, Planungsrelevante Arten, §62 Biotoptypen, Alleenkataster, GeoschOB, GSN (LEP), LSD, Zielartenkartierung, Stillwässer, Vegetationsaufnahme und Vegetationstypen. Das überschlägige Prognose nach Stufe I Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren) hat ergeben, dass keine planungsrelevanten Arten vorliegen und somit weitere Prüfungen entfallen.

Das Haus der Natur / die Biologische Station hat darüber hinaus noch, wie folgt, Stellung genommen:

„Nach meiner fachlichen Einschätzung war für das Gebiet eine Erfassung des Feldhamsters erforderlich. Das im Auftrag der LÖBF erstellte Gutachten "Aktuelle und potentielle Lebensräume des Feldhamsters in Nordrhein-Westfalen: Auswertung von Bodenkarten zur Auswahl vorrangig zu kartierender Gebiete" (KAYSER 2004) stuft Flächen in der Umgebung „Am Sülzhof“ als potentiell bedingt geeignet ein. Wichtiger sind aber die aktuellen Nachweise der Art: aus dem Raum Nievenheim/Delrath legen einige Nachweise aus den Jahren 1980-1989 und aus Delrath auch nach 2000 Feldhamster-Nachweise vor (KAYSER 2004). Da bei einer Ortsbegehung das Gerstenfeld geerntet, aber noch nicht umgebrochen war, habe ich es mit dem Luzernestreifen kartiert. Es konnten keine Feldhamsterbaue nachgewiesen werden (Gutachten im Anhang). Uns liegen keine Daten über andere Planungsrelevanten Arten vor.

Nach der Ortsbegehung halte ich ein Vorkommen von Kiebitz, Feldlerche und Wiesenschafstelze, Rebhuhn und Wachtel für unwahrscheinlich. Das Gebiet ist potenzielles Nahrungsrevier des Turmfalken. Aufgrund der Mobilität der Art bzw. der Größe der Reviere ist diese kleine Fläche nicht entscheidend.“ Das Gutachten ist der Begründung beigelegt.

### 13. Bodenschutz

Die Fläche der geplanten Bebauung bedeutet einen Eingriff in die Natur und Landschaft, der an anderer Stelle wieder ausgeglichen werden muss. Bisher wurde diese Fläche als landwirtschaftliche Ackerfläche eingestuft. Der Ausgleich für diesen Eingriff erfolgt durch die Herrichtung einer Ortsrandbegrünung auf dem gleichen Grundstück. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist dieser Begründung beigelegt. Durch die vorhandene Straße einschl. der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der nur straßenseitig orientierten Bebauung mit max. 12 Einzelhäusern oder

Begründung zur Ergänzungssatzung „Am Sülzhof“

16 Doppelhaushälften ist der Bodeneingriff geringer gegenüber anderen Baugebieten, die noch voll erschlossen werden müssen.

Auf die gesetzlichen Anzeigepflichten wird hingewiesen und bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die untere Bodenschutzbehörde 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, strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

#### **14. Auswirkung auf die Planung**

##### **12.1 Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

Die RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH weist darauf hin, dass mit Antreffen der Kabel in geringer oder größerer Tiefe evtl. gerechnet werden muss. Zur Ermittlung der genauen Kabellage sind Probeschachtungen durchzuführen, da Abweichungen möglich sind. Die aktuellen Kabelpläne sind unter [planauskunft-neuss@rwe.com](mailto:planauskunft-neuss@rwe.com) anzufragen. Die Schutzanweisung für Versorgungsanlagen ist zu beachten und ist unter [www.rwerheinruhrnetzservice.com](http://www.rwerheinruhrnetzservice.com) Service – Publikationen zu finden.

zum Bebauungsplan Am Sülzhof

Planungsstand

5. Januar 2011

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	3.1	Acker	7205,0	2,0	1,0	2,0	14.410,00
<b>Gesamtflächenwert A:</b>							<b>14.410,00</b>

B 1. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen der Ergänzungssatzung (Mit je seiti. Rd. 5.0 m breiten Pflanzstreifen)								
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche		Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
			m²	%				
1	1.1	versiegelte Fläche (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung)	2.952,00		0,0	0,0	0,0	0,00
2	1.1	versiegelte Fläche (0,5 m Straße, 1,5 m Bürgersteig)	322,00		0,0	0,0	0,0	0,00
3	1.4	Rasengitterstein, Rasenfugenstein (Stichstraße / Durchgang)	175,00		1,0	1,0	1,0	175,00
4	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.998,00	100,0	2,0	1,0	2,0	3.996,00
5	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze, Laubgehölzanteil < 70%	1.758,00		7,0	0,9	6,3	11.075,40
<b>Gesamtflächenzahl B:</b>							<b>0,0</b>	<b>0,00</b>
<b>Gesamtbilanz C:</b>							<b>15.246,40</b>	<b>836,40</b>
			<b>Gesamte Wohnfläche</b>			<b>4.950,00</b>		

Wenn unter Nr. 3 statt Rasengitterstein eine Vollversiegelung erfolgt, liegt der Einzelflächenwert bei 0,00. Die Gesamtbilanz C. verringert sich auch 661,40, liegt folglich immer noch im positiven Bereich.