

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 432 „Zons - West“

– 6. Änderung –

zur öffentlichen Auslegung



INHALT

1.	Gegenstand und Geltungsbereich	- 4 -
1.1	Aufstellungsanlass, Verfahrensablauf	- 4 -
1.2	Geltungsbereich und Beschreibung des Änderungsbereichs	- 5 -
2.	Vorgaben der Planung	- 5 -
3.	Erläuterungen zu den Planinhalten und zu den Festsetzungen	- 6 -
3.1	Städtebauliche Konzeption, Erschließung	- 6 -
3.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	- 6 -
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	- 6 -
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung	- 6 -
3.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	- 7 -
3.2.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	- 7 -
3.2.5	Gestaltungsfestsetzungen	- 7 -
3.3	Entwässerung und Beseitigung des Niederschlagswassers	- 8 -
4.	Hinweise	- 8 -
5.	Bodenordnende Maßnahmen	- 8 -
6.	Kosten	- 8 -
7.	Städtebauliche Kenngrößen / Flächenbilanz	- 9 -
8.	Umweltbelange	- 10 -
8.1	Umweltschutzziele	- 10 -
8.2	Landschaftsanalyse und Untersuchungsraum	- 11 -
8.3	Übergeordnete Planungen / Fachplanungen	- 12 -
9.	Beschreibung des Umweltzustandes (Basisszenario) und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen (Prognose)	- 13 -
9.1	Nutzungsbeschreibung	- 14 -
9.2	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)	- 14 -
9.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a und b BauGB)	- 14 -
9.4	Schutzgut Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)	- 17 -
9.5	Boden/ Fläche/ Altlasten (§ 1a Abs. 2 BauGB)	- 17 -
9.6	Erdbebengefährdung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	- 17 -
9.7	Wasser/ Abwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a und g BauGB)	- 18 -
9.8	Überschwemmungs- und Überflutungsgefahren (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	- 18 -
9.7	Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a sowie § 1a (5) BauGB)	- 20 -
9.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)	- 21 -
9.9	Störfallbetriebe (Betriebsbereiche i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG)	- 22 -
9.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)	- 22 -
9.11	Umgang mit Energie, Abwasser und Abfällen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e bis h BauGB)	- 23 -
9.12	Weitere Belange des Umweltschutzes	- 23 -
10.	Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete	
11.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie zur Überwachung von Umweltauswirkungen	- 23 -

12.	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	- 24 -
12.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	- 25 -
12.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	- 25 -
12.3	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten/ Alternativstandorte	- 25 -
13.	Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Erstellung des Umweltberichtes	- 25 -
14.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	- 26 -

Quellen

Rechtsgrundlagen

I. Begründung gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

1. Gegenstand und Geltungsbereich

1.1 Aufstellungsanlass, Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 432 „Zons - West“ (Westlich der Wilhelm-Busch Straße) ist seit Juni 2003 rechtskräftig. Er wurde bereits mehrfach in Teilbereichen geändert. Die letzte 5. Änderung hat im Juli 2007 Rechtskraft erlangt. Der Bebauungsplan bildet ein in sich geschlossenes großes Wohnquartier ab mit den erforderlichen Wohn- und Erschließungsstraßen, den Flächen und Einrichtungen der technischen Infrastruktur und der Gebietsentwässerung sowie Grünflächen in zentraler Lage und zur Gebietseingrünung. Gleichzeitig wurden Maßnahmen und Flächen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Für eine etwas südlich des Gebietsmittelpunktes gelegene, als privat ausgewiesene Grünfläche liegt ein Antrag der Eigentümerschaft auf eine Änderung des Planungsrechts vor, um im Sinne der Nachverdichtung Wohnraum im Siedlungszusammenhang (Innenbereich) zu schaffen (vgl. Beschlussvorlage 10/0557 "Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des BP 432"). Für den Geltungsbereich der beantragten 6. Änderung setzt der aktuell gültige Bebauungsplan in der Fassung der 5. Änderung darüber hinaus ergänzend die Festsetzung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB) fest.

Mit der am 19.01.2006 rechtskräftig gewordenen 4. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgte später unter anderem ein Verschwenk des Rapunzelweges in nördliche Richtung. Dadurch wurde die Grünfläche geringfügig verkleinert, ansonsten aber unverändert übernommen. Das betrifft auch die festgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen.

Durch die Überplanung einer festgesetzten Grünfläche mit erstmaliger Ermöglichung einer Bebauung in Verbindung mit der notwendigen Reorganisation des naturschutzrechtlichen Ausgleichs werden die Grundzüge der Planung berührt. Mit der durch die 6. Änderung geplanten Nachverdichtung mit Wohnbebauung muss die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Anwendung finden, um den neuerlichen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft an anderer Stelle auszugleichen. Aus diesem Grund ist die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB, das für Maßnahmen der Nachverdichtung bzw. für Bebauungspläne der Innenentwicklung eigentlich vorgesehen ist, ebenso ausgeschlossen wie ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 432 "Zons - West" wird daher im sogenannten Normalverfahren aufgestellt (weder im vereinfachten noch im beschleunigten Verfahren). Das macht eine Umweltprüfung erforderlich, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dokumentiert werden müssen. Der Umweltbericht ist unselbstständiger Bestandteil dieser Begründung.

Ein selbständiger Teil der Umweltprüfung ist der Landschaftspflegerische Fachbeitrag, der den durch die Planung verursachten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft ermittelt, bewertet und gegebenenfalls Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffsfolgen festlegt. Der Ausgleich kann nicht vollständig im neuen Änderungsbereich gelingen. Es bedarf externer Ausgleichsmaßnahmen, für deren Realisierung auf das städtische Ökokonto zurückgegriffen wird.

Ebenfalls obligatorisch ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung. Die Artenschutzbestimmungen gelten immer, sogar unabhängig von einer Bautätigkeit (einschließlich Rückbau): auch die Nutzung muss artenschutzkompatibel sein.

Des Weiteren enthält der Ursprungsplan auch in der Fassung der 5. Änderung den Eintrag "Do-50 AA" und weist damit auf eine vorhandene Altablagerung hin. Eine bereits durchgeführte Rückfrage bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss ergab, dass diese Altablagerung aus dem Altlastenkataster entlassen wurde, da diese ausgekoffert und entsorgt worden ist. Die Untere Bodenschutzbehörde hat somit keine Bedenken bezüglich der anvisierten Wohnbebauung auf dieser Fläche.

1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Änderungsbereichs

Der auch nach den Straßennamen als "Märchenviertel" bezeichnete Bebauungsplan Zons - West ist am westlichen Siedlungsrand von Zons und nördlich der Aldenhovenstraße (K12) verortet. Der Geltungsbereich der 6. Änderung liegt etwas südlich des Gebietsmittelpunktes nördlich der Einmündung des Rapunzelweges in die Märchenallee. Begrenzt wird er im Süden durch den Rapunzelweg, im Osten durch die Märchenallee sowie im Norden und Westen durch von Doppelhäusern geprägte Wohngebiete des Ursprungsplans.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 432 umfasst eine Fläche von 2.609 m². Das Liegenschaftskataster weist im Änderungsbereich die Flurstücke 564, 567, 571, 574 und 578 aus Flur 8 in der Gemarkung Zons aus. Die Abgrenzung des Plangebietes ist der Grundkarte (auf dem Deckblatt) zu entnehmen.

Der Änderungsbereich stellt sich aktuell als mit Gräsern, Kräutern und Stauden bestandene Wiese dar. Gehölze sind nicht vorhanden. Zwei früher vorhandene Abgrabungen wurden im Zusammenhang mit der Beseitigung einer Altlast verfüllt.

2. Vorgaben der Planung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des seit dem 04.06.2003 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 432 „Zons - West“ (Westlich der Wilhelm-Busch Straße), der seinerzeit landes- und fachplanerisch mit der Bezirksregierung (Regionalplanung), dem Rhein-Kreis Neuss sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt wurde.

Die aktuell letzte 5. Änderung dieses Bebauungsplanes wurde im Juli 2007 rechtskräftig. Sie ist für die Aufstellung der 6. Änderung nicht von Belang.

Die 4. Änderung vom 19.01.2006 hat mit der Verschwenkung des Rapunzelweges nach Norden eine geringfügige Verkleinerung der mit dem Geltungsbereich der 6. Änderung deckungsgleichen Grünfläche des Ursprungsplanes zur Folge gehabt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen wurde seinerzeit parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 432 geändert.

Der seit dem 06.12.2021 geltende neue Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen stellt den Änderungsbereich erstmals als Wohnbaufläche dar.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 432 "Zons - West" ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) ist der gesamte Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt nicht im Festsetzungsbereich des Landschaftsplanes II - Dormagen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 432 einschließlich seiner 6. Änderung liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB "Auf dem Grind".

3. Erläuterungen zu den Planinhalten und zu den Festsetzungen

3.1 Städtebauliche Konzeption, Erschließung

Vorgesehen ist eine Bebauung entlang der Märchenallee mit zwei Doppelhäusern (eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss) sowie eine Bebauung entlang des Rapunzelweges mit vier Reihenhäusern, die sich hinsichtlich der zulässigen Höhen an den Festsetzungen des Ursprungsplanes für die gegenüberliegenden Flächen (südlich des Rapunzelweges) orientieren. Insgesamt kann somit Wohnraum in acht Wohnhäusern mit bis zu 16 Wohneinheiten entstehen.

Sowohl Märchenallee als auch Rapunzelweg weisen die erforderlichen infrastrukturellen Erschließungsanlagen auf, die ebenso die hinzutretende Erschließungslast von 8 Wohnhäusern übernehmen können wie die Straßen das zusätzliche Verkehrsaufkommen. Über die Aldenhovenstraße K12 entsteht der Anschluss an das innerstädtische und überörtliche Verkehrsnetz.

Der Änderungsbereich und das Umfeld werden von den von der Stadt Dormagen verantworteten Ver- und Entsorgungsträgern bewirtschaftet.

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Das entspricht der im Ursprungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung für die umliegenden vorhandenen Wohngebiete und sichert den gleichartigen Anschluss an das Märchenviertel. Dem dient auch die Regelung des Ausschlusses der nach § 4 (3) Nr. 2-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ) werden einerseits die Orientierungswerte aus § 17 BauNVO umgesetzt und damit dem Postulat des möglichst flächensparenden Bauens im Sinne von § 1 BauGB entsprochen. Andererseits wird auf diese Weise eine den üblichen Rahmen des bereits bebauten Umfeldes sprengende bauliche Dichte vermieden und den späteren Bewohnern genug Freiflächenutzungsmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück eröffnet.

Die maximal zulässigen Höhenmaße der baulichen Nutzung werden in Metern über Normal-Höhennull (NHN) festgesetzt. Als Bezugspunkt dient das Höhenniveau der vor den Bauflächen liegenden Straßenverkehrsflächen. Die maßgebenden Höhenknoten sind auf der Plankarte verzeichnet. Die festgesetzte Traufhöhe entspricht einer relativen Höhe von etwa 4,5 m bei den Doppelhaushälften und 6,5 m bei den Reihenhäusern jeweils über Grund. Die Gesamthöhe kann rund 10 m erreichen. Dabei wird zum einen ein Zuschlag berücksichtigt,

um zum einen sicherzustellen, dass in den Vorgärten ein leichtes Gefälle realisiert werden kann. So wird kein Niederschlagswasser in Richtung Gebäude abfließen können. Zum anderen wurden bei den Festsetzungen zu den zulässigen Höhen auch die bei sehr seltenen Starkregenereignissen zu erwartenden Niederschlagswasserstände berücksichtigt (vgl. auch Kapitel 9.8).

Die Maße ermöglichen zweigeschossige Gebäude. Durch die festgesetzte Traufhöhe im WA2 wird aber sichergestellt, dass die Kubatur von lediglich 1^{1/2} - geschossigen Häusern entstehen kann. Die je nach vorgesehener Architektur mitunter schwierige Abgrenzung von Voll- und Nichtvollgeschossen wird so vermieden; aus diesem Grund wird auch auf die Festsetzung einer zulässigen Anzahl an Vollgeschossen verzichtet.

Mit der Festsetzung einer höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden werden Einliegerwohnungen ermöglicht. Wenn darauf zurückgegriffen wird, ist zu berücksichtigen, dass damit auch ein zusätzlicher Bedarf an notwendigen Stellplätzen hervorgerufen wird, der auf den Baugrundstücken realisiert werden muss. Hierauf wird bei den Gestalterischen Festsetzungen zur Vorgartengestaltung explizit Bezug genommen.

3.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird als offen festgesetzt. Die beiden Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 werden hinsichtlich der Bauweise weiter differenziert. Während im WA1 Hausgruppen (Reihenhäuser bis zu einer Gesamtlänge von 50 m) zulässig sind, wird die Bauweise im WA2 auf Doppelhäuser beschränkt.

Die Baugrenzen werden als Baufensterbänder über mehrere Grundstücke ausgewiesen, um einerseits ein hohes Maß an Flexibilität für die Stellung der Hauptbaukörper auf dem Baugrundstück zu gewährleisten, aber andererseits doch eine Orientierung zu schaffen, die ein städtebaulich geordnetes Gesamtbild ergibt.

3.2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Allgemeinen sollen Stellplätze und Garagen aus den von der Straße aus betrachtet rückwärtigen Grundstücksbereichen herausgehalten werden, um Außenwohnbereiche und Hausgärten nicht unnötig zu belasten. Um bei den mittleren Doppelhäusern im WA2 seitliche Hauseingänge und seitliche Fensteröffnungen im Erdgeschoss zu ermöglichen bzw. deren Einrichtung zu erleichtern, dürfen Garagen ausnahmsweise die hintere Baugrenze höchstens um bis zu 2 m überschreiten.

3.2.5 Gestaltungsfestsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und der Baugrundstücke entsprechen den in den übrigen Baugebieten des Märchenviertels entwickelten Standards. Ergänzende Regelungen wurden hinsichtlich der Vorgartengestaltung sowie zu Einfriedungen getroffen.

Bei der Bepflanzung der Vorgartenbereiche einschließlich der Hecken zur Einfriedung der Grundstücke gemäß den Vorgaben aus den Textlichen Festsetzungen ist die Schutzanweisung für unterirdische Leitungen und Freileitungen, Ausgabe 2017 der evd energieverorgung dormagen zu beachten. Grundsätzlich sind Leitungstrassen von Überbauten und Baumpflanzungen freizuhalten. Denn vor allem Baumwurzeln können die Betriebssicherheit einer Versorgungsleitung stark beeinträchtigen oder sogar zunichtemachen. Bäume sollten

grundsätzlich mit einem Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte der Mindestabstand nicht gewahrt werden können, bedarf es einer Abstimmung mit der evd. Zu beachten sind hierzu auch die einschlägigen Regelwerke (z.B. GW125).

Für die besonders gekennzeichneten Vorgartenbereiche werden allgemein gehaltene Vorgaben getroffen, die eine versickerungsfähige und nachhaltig begrünte bzw. bepflanzte Gestaltung sicherstellen. Um die erforderlichen Zugänge, Hauszuleitungen und dergleichen nicht zu beeinträchtigen und optimale Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse herzustellen, sind bei den vorgegebenen Baumpflanzungen höchstens Bäume 2. Ordnung sinnvoll.

3.3 Entwässerung und Beseitigung des Niederschlagswassers

Das häusliche Abwasser wird wie in den übrigen Baugebieten im Märchenviertel über die in den Erschließungsstraßen vorhandene Sammelkanalisation abgeleitet und der städtischen Kläranlage zugeführt.

Laut einer zu dieser 6. Änderung vorliegenden Baugrunduntersuchung besteht die Möglichkeit, über flache, nur bis zu 1 m in den Untergrund geführte bauliche Anlagen (Rohrsysteme, Rigolen, Sickerblöcke, Sickertunnel) das unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu beseitigen. Hierzu ist eine Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde beim Rhein-Kreis Neuss erforderlich und der Nachweis zu erbringen, dass die Versickerungsanlage in Bodenschichten führt, die eine Durchlässigkeit von mindestens $k_f = 10^{-4} \text{ ms}^{-1}$ aufweisen.

Die Untere Wasserbehörde wird für die Versickerung, wenn nötig, einen Bodenaustausch bis in durchgängig versickerungsfähige Tiefen fordern. Gemäß Bodengutachten ist ein Bodenaustausch bis maximal 3 m Tiefe erforderlich.

4. Hinweise

Die Hinweise beziehen sich auf im beinahe gesamten Stadtgebiet erforderlicherweise zu beachtende Sachverhalte. So ist auch in bereits voruntersuchten Bereichen gegebenenfalls mit archäologischen Funden oder Kampfmittelrückständen zu rechnen. Zumindest können solche Funde nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Formal tritt der Ursprungsplan für den Geltungsbereich der 6. Änderung und nur für diesen außer Kraft.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Kosten

Über die Personal- und Sachkosten bei der Verfahrensbegleitung zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 432 "Zons - West" (Westlich der Wilhelm-Busch Straße) hinaus entstehen für die Stadt Dormagen keine zusätzlichen Kosten.

7. Städtebauliche Kenngrößen / Flächenbilanz

Wohnbaufläche (Allgemeine Wohngebiete):	ca. 2.610 m ²
davon WA1	ca. 1.560 m ²
WA2	ca. 1.050 m ²
Überbaubare Grundfläche:	ca. 715 m ²
Flächen für Stellplätze und Garagen:	ca. 210 m ²
Vorgartenbereiche:	ca. 155 m ²
Geltungsbereich:	ca. 2.610 m ²

II. Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB

8. Umweltbelange

Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder seiner Änderung für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Diese Bewertung ist Bestandteil der Abwägung gemäß § 1 BauGB.

In Anlehnung an das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) werden die Belange des Umweltschutzes, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, als Schutzgüter bezeichnet. Im Umweltbericht ist laut der BauGB Anlage (zu §§ 2 Abs. 4 und 2a) darzustellen, welche Rechtsgrundlagen und daraus resultierende Umweltschutzziele für diese Schutzgüter bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gelten.

8.1 Umweltschutzziele

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt, die Luft und das Klima und der Klimaschutz, Landschaft und Landschaftsbild, Boden und Fläche, Wasser und Grundwasser, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander zu berücksichtigen. Abwägungsrelevant sind außerdem der Umgang mit Abfall und Abwasser und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und der Schutz bzw. der Umgang mit Überflutungsrisiken.

Der Immissionsschutz wird umfassend geregelt im Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) und dem Gesetz zum Schutz vor Luftverunreinigungen, Geräuschen und ähnlichen Umwelteinwirkungen (Landes-Immissionsschutzgesetz - LImSchG). Die Gesetze und ihre Verordnungen wie die 1. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) und die 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) betreffen die Bereiche Lärm, Luftschadstoffe, Stäube, Erschütterungen, Lichtemissionen und elektromagnetische Felder.

Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) setzt im Einklang mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Ziel die Erhaltung und Sicherung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich als Lebensraum für Flora und Fauna in ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit. Dabei gelten als Eingriffe in Natur und Landschaft solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 4 (1) LG NW). Für das Schutzgut Flora und Fauna werden diese Beeinträchtigungen auf die natürlichen Lebensräume (Biotope) bezogen. Der Umfang der Eingriffe ist zu quantifizieren und zu bewerten, nach Möglichkeit zu vermeiden und ansonsten auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Nicht vermeidbare Eingriffe sind durch geeignete

Maßnahmen auszugleichen, wobei der Ausgleich nach den gegebenen Möglichkeiten zuerst unmittelbar am Eingriffsort, in der unmittelbaren Umgebung und danach mindestens im gleichen Naturraum erfolgen muss.

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Ziel der Wasserwirtschaft, wie es das Landeswassergesetz sieht, ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohle der Allgemeinheit (§ 2 LWG). Niederschlagswässer sind nach Möglichkeit vor Ort zu versickern, oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten (§ 51 a LWG).

Mit Abfall ist sachgerecht umzugehen (§ 1 (6) Nr. 7 e) BauGB). Das entsprechende klärende Fachgesetz ist das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Zweck des Gesetzes ist die Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und die Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (§ 1 KrW-/AbfG).

8.2 Landschaftsanalyse und Untersuchungsraum

Der auch nach den Straßennamen als "Märchenviertel" bezeichnete Bebauungsplan Zons - West ist am westlichen Siedlungsrand von Zons und nördlich der Aldenhovenstraße (K12) verortet.



Der Geltungsbereich der 6. Änderung liegt nördlich der Einmündung des Rapunzelweges in die Märchenallee. Begrenzt wird er im Süden durch den Rapunzelweg, im Osten durch die Märchenallee sowie im Norden und Westen durch von Doppelhäusern geprägte Wohngebiete des Ursprungsplans.

Der Änderungsbereich stellt sich aktuell als mit Gräsern, Kräutern und Stauden bestandene Wiese dar. Gehölze sind nicht vorhanden. Zwei früher vorhandene Abgrabungen wurden im Zusammenhang mit der Beseitigung einer Altlast verfüllt.

Naturräumlich gehört Dormagen in die vom Flusssediment des Rheines geprägte Kölner Bucht im Landschaftsraum des linksrheinischen Niederterrassenkorridors. Die Böden sind dementsprechend sandig bis kiesig mit einer Abdeckung aus Löß.

Klimatisch gliedert sich die Region ein in die vom Westwind geprägten Bereiche des Rheinlandes mit jährlichen Niederschlagsmengen von 750 - 800 mm und einer Durchschnittstemperatur von etwa 10-10,5° C.

Die potentiell natürliche Vegetation ist als Silberweidenwald (*Salicetum albae*), Stieleichen-Ulmenwald (*Quercus-Ulmetum minoris*) und Waldmeister-Buchenwald (*Galio odorati-Fagetum*) bestimmt.

8.3 Übergeordnete Planungen / Fachplanungen

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des seit dem 04.06.2003 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 432 „Zons - West“ (Westlich der Wilhelm-Busch Straße), der seinerzeit landes- und fachplanerisch mit der Bezirksregierung (Regionalplanung), dem Rhein-Kreis Neuss sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt wurde.

Die aktuell letzte 5. Änderung dieses Bebauungsplanes wurde im Juli 2007 rechtskräftig. Sie ist für die Aufstellung der 6. Änderung nicht von Belang.

Die 4. Änderung vom 19.01.2006 hat mit der Verschwenkung des Rapunzelweges nach Norden eine geringfügige Verkleinerung der mit dem Geltungsbereich der 6. Änderung deckungsgleichen Grünfläche des Ursprungsplanes zur Folge gehabt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen wurde seinerzeit parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 432 geändert.

Der seit dem 06.12.2021 geltende neue Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen stellt den Änderungsbereich erstmals als Wohnbaufläche dar.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) ist der gesamte Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt nicht im Festsetzungsbereich des Landschaftsplanes II - Dormagen.

Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Zons-West“ beginnt auf der Südseite der Aldenhovenstraße der Geltungsbereich des Naturschutzgebietes NSG Rheinaue Zons-Rheinfeld und Altrheinschlinge Zons mit der Objektkennung NE-013. Deutlich weiter entfernt liegt westlich/nordwestlich das Naturschutzgebiet NSG Wahler Berg, Hanneputzheide und Martinsee mit der Kennung NE-004 in etwa 750 m bzw. 620 m Luftlinie.

Das Landschaftsschutzgebiet LSG Rheinaue mit Altarmen und Vorland (LSG-4806-0010) umschließt den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zons-West“ mehr oder weniger von

drei Seiten. Gen Süden und nach Norden beträgt die geringste Entfernung zu dessen Geltungsbereich jeweils etwa 230 m.



FFH- bzw. europäische Schutzgebiete sowie nationale Schutzgebiete oder besonders schützenswerte Bereiche oder Objekte befinden sich nicht in einem achtungswerten Abstand zum Untersuchungsbereich.

9. Beschreibung des Umweltzustandes (Basisszenario) und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen (Prognose)

Umweltauswirkungen sind die mit der Planung verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes. Gemäß Anlage 1 Nr. 2 b) BauGB sind bestimmte Faktoren in der Bau- und Betriebsphase geplanter Nutzungen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Schutzgüter zu beurteilen.

Relevante Faktoren für mögliche Auswirkungen bei der Umsetzung der hier geplanten Wohnbebauung sind Vegetationsverlust, Versiegelung/Bebauung und Flächenverbrauch. Eine Nutzung natürlicher Ressourcen erfolgt in nutzungsüblichem Umfang. Durch Wärme- und Energieverbrauch sowie in geringerem Maße durch Anliegerverkehre erfolgt ein Verbrauch an voraussichtlich überwiegend nicht erneuerbaren Energien bzw. Energieträgern mit entsprechender Verursachung von Treibhausgasemissionen.

Es liegt keine besondere Relevanz der Faktoren Licht-, Wärme- und Strahlungsemission vor, ebenso wenig wie eine besondere Anfälligkeit gegenüber Unfällen und Katastrophen – auch bezüglich zu erwartender Auswirkungen des Klimawandels. Ebenso besteht keine besondere Problematik von Kumulationswirkungen und bestehenden Umweltproblemen im Hinblick auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder bezüglich natürlicher Ressourcen.

Nachstehend werden – bezogen auf die einzelnen Schutzgüter der Umweltprüfung - der jeweilige Umweltzustand und die Umweltvorgaben (Basisszenario) sowie unter Berücksichtigung der obenstehenden relevanten Wirkfaktoren die mit der Wohnbebauung voraussicht-

lich verbundenen Umweltauswirkungen (Prognose) beschrieben.

9.1 Nutzungsbeschreibung

Der Untersuchungsbereich umfasst derzeit eine unbebaute, als Grünfläche ausgewiesene Brachfläche inmitten größerer Wohnbauflächen. Er stellt sich aktuell als mit Gräsern, Kräutern und Stauden bestandene Wiese dar. Gehölze sind nicht vorhanden.

Abgegrenzt wird sie im Süden durch die Verkehrsfläche des Rapunzelwegs, im Osten durch einen schmalen Grünstreifen entlang der Märchenallee und im Norden und Westen durch die Einfriedungen von angrenzenden Hausgärten.

Darüber hinaus sind keine nennenswerten Vernetzungsstrukturen gegeben.

9.2 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

Zu dem Ursprungsbebauungsplan wurde ein umfassendes schalltechnisches Gutachten zum Schutz der Wohnbebauung vor Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm erstellt (TÜV-Bericht Nr. 933/809203/01 vom 19.04.2002 mit Ergänzung Nr. 933/709302/01 vom 07.03.2003). Der Bericht kommt zu dem Schluss, dass bis auf wenige Gebädefassaden in der Nähe des Kreisverkehrs an der Aldenhovenstraße K12 die einschlägigen Richt- und Orientierungswerte eingehalten werden. Allerdings wurde die Grün- und Ausgleichsfläche, die mit dem Geltungsbereich der 6. Änderung deckungsgleich ist, aus naheliegenden Gründen ausgenommen. Deshalb hat zu dieser 6. Änderung der staatlich anerkannte Sachverständige Dipl.-Ing. Friedhelm Fornol auf der Grundlage der seinerzeitigen Begutachtung eine schalltechnische Stellungnahme (Dormagen, 14.02.2022) verfasst. Demnach werden in den Wohngebieten im Umfeld des Änderungsbereiches die einschlägigen Richt- und Orientierungswerte insbesondere der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau eingehalten. Unter Berücksichtigung der Insellage des Änderungsbereichs innerhalb eines weitaus größeren Wohnviertels, den deutlichen Abständen zu Hauptverkehrsstraßen und schließlich der Abschirmung durch die inzwischen entstandene Bebauung ist zu erwarten, dass keine Lärmimmissionskonflikte entstehen.

9.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a und b BauGB)

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zu dieser Bebauungsplanänderung liegt begleitend zur Umweltprüfung ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) vor¹, der die bei der Umsetzung der Planungen entstehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ermittelt, bewertet und in der vom Bundes-Naturschutzgesetz vorgegebenen Rangfolge Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festlegt. Der ursprüngliche Eingriff in vornehmlich landwirtschaftliche Nutzflächen wurde bei der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 432 vor dem Hintergrund der damals vorgenommenen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und den daraus folgenden festgesetzten kompensatorischen Maßnahmen im gesetzlichen Sinne vollständig ausgeglichen.

Die nun überplante Grünfläche dient gleichzeitig diesen kompensatorischen Maßnahmen. Neben Erhaltungsbestimmungen für vorhandene Gehölze wurde auch eine ökologisch wertvolle und geschützte ehemaligen Trockenabgrabung mit wertvollen Böschungen und Be-

¹ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 432 „Zons-West“ der Stadt Dormagen, PLANWerk, Dormagen im Oktober 2023

wuchs zum Erhalt bestimmt und ergänzende Gehölzpflanzungen festgeschrieben.

Im Zuge der Beseitigung der Altlast (Auskoffung, vergl. auch Kapitel 9.5) sind in Abstimmung mit der seinerzeit zuständigen Unteren Landschaftsbehörde beim Rhein-Kreis Neuss notgedrungen auch die ehemaligen Trockenabgrabungen verfüllt worden, um mögliche weitere „wilde“ Müllablagerungen ausschließen zu können.

Vergleichbares gilt auch für die im Ursprungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf der Fläche (u. a. Hecken zur Randeingrünung). Sowohl die Trockenabgrabungen wie auch die Pflanzmaßnahmen waren im Ursprungsplan entweder als Erhaltungs- oder als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt und entsprechend in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz berücksichtigt worden.

Nach höchststrichterlicher Bestätigung können spätere Eingriffe auch auf Ausgleichsflächen erfolgen. Allerdings bedarf es in Fällen der Änderung eines Bebauungsplanes mit der Überplanung von Kompensationsflächen und –maßnahmen einer erneuten Auseinandersetzung mit dem Ausgleichsbedarf des ursprünglichen Bebauungsplanes, der grundsätzlich nur mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen rechtmäßig werden konnte. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Beurteilung der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist also sowohl der Eingriff in ein unbebautes Grundstück einer brachgefallenen Grünfläche zu betrachten als auch eine beim ursprünglichen Eingriff bilanzierte Ausgleichsfläche zu berücksichtigen.

Augenscheinlich wurde bei der Verfüllung der Abgrabungen und der Beseitigung der in den Abgrabungen angefallenen „wilden“ Müllablagerungen angenommen, dass durch die Mülleinträge die schützenswerten Biotope (der Biotopwert der Abgrabungsmulden betrug 10 öWP, was einem geschützten Biotop entspricht) vernichtet worden waren. Ein Verursacher, der für den Eingriff verantwortlich gemacht und für einen Ersatz hätte herangezogen werden können, konnte nicht ermittelt werden.

Rechnet man nun die Flächen und Werte der Abgrabungsmulden heraus und Planwerte und Bestandswerte gegeneinander auf, ergibt sich ein Wert, der das für diese Flächen errechnete Kompensationsziel widerspiegelt. Aus der bisher nicht erfolgten bzw. nicht vollständig umgesetzten Maßnahmenplanung zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die mit dem Ursprungsplan Nr. 432 „Zons – West (westlich der Wilhelm-Busch-Straße)“ sowie dessen bisherigen Änderungen errechnet sich ein bisher nicht ausgeglichenes Defizit von 7.354,2 öWP (ökologischen Wertpunkten), das an anderer Stelle im Naturraum (z. B. durch Ausbuchen aus einem anerkannten Ökokonto) kompensiert werden muss.

Aus der Gegenüberstellung von derzeitigem Bestand, den festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und den Planungsfolgen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 432 ergibt sich rein rechnerisch eine defizitäre Bilanz von rund 71 Prozentpunkten oder - 7.411 öWP. Auch in diesem Fall ist das Abbuchen aus einem anerkannten Ökokonto vorgesehen.

Im Plangebiet lässt sich dieses festgestellte Ausgleichsdefizit nicht mit sinnvollen Maßnahmen kompensieren. Die Kompensation erfolgt durch das Ausbuchen von insgesamt 14.765 Ökopunkten auf der Ökokontofläche 12 (Gemarkung Dormagen, Flur 37, Flurstück 461) vom Ökokonto der Stadt Dormagen.

Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes des BNatSchG ist Voraussetzung für die (naturschutzrechtliche) Zulassung eines Vorhabens. Das gilt auch für die Änderung eines

Bebauungsplanes. Im Rahmen der Aufstellung ist deshalb eine besondere artenschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG obligatorisch, die in Form einer Relevanzprüfung die potenziell betroffenen Arten untersucht.

Für diese planbegleitenden artenschutzrechtlichen Prüfungen hat das Land NRW ein eigenes dreistufiges Prüfverfahren entwickelt (Gemeinsame 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). Eine solche Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe 1) ist auch für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 432 "Zons - West" erstellt worden².

Im Rahmen der Vorprüfung wird geklärt, welche Arten als planungsrelevante Arten mit einem besonderen Schutzanspruch zu gelten haben sowie ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Dazu wird auf die Habitatsprüche der Arten und die Wirkfaktoren des Planvorhabens abgezielt. Im vorliegenden Fall sind diese Wirkfaktoren sehr gering ausgeprägt, sodass von einer sogenannten Bagatellprüfung ausgegangen werden kann. Eine Art-für-Art-Kartierung oder eine aufwändige Biotopkartierung zur Feststellung potentieller Habitate sind nicht erforderlich.

Das LANUV NRW (Landesamt für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz) führt eine Liste der sogenannten planungsrelevanten Arten der Fauna, die einen besonderen Schutzstatus gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz besitzen. Die Liste ist nach Naturraumtypen und geografischen Einheiten gegliedert.

In der Liste der planungsrelevanten Arten (LANUV NRW) für das in diesem Fall maßgebende Messtischblatt 4807/3 und die dem Untersuchungsraum entsprechenden Lebensraumtypen sind nur wenig mehr als ein Drittel der 26 planungsrelevanten Arten im Erhaltungszustand als günstig zu bewerten. Zwei Arten (Pirol und Girlitz) haben einen schlechten Erhaltungszustand der Population. Der Kuckuck weist zudem bei einem unzureichenden Erhaltungszustand die Tendenz zu weiterer Verschlechterung auf.

Durch die Umwandlung einer Brachfläche zu einem kleinen Wohnquartier werden sich die Habitatbedingungen merklich ändern, was den potentiell im Untersuchungsbereich auftretenden, nicht planungsrelevanten Arten die Möglichkeit eines Ausweichens in die umgebenden, mindestens ebenso ergiebigen Habitate bietet.

Angesichts der insgesamt geringen Habitatqualitäten für die im Messtischblattquadranten ermittelten planungsrelevanten Arten sind im vorliegenden Fall die Wirkfaktoren nicht geeignet, um nachteilige Auswirkungen auf den Artenschutz befürchten zu müssen.

Belastbare Anhaltspunkte für das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nicht vor; ein solches Vorkommen ist bei der gegebenen Habitatstruktur und der intensiven anthropogenen Nutzung im Umfeld auch nicht zu erwarten.

Eine vertiefende Überprüfung (Stufe II der planbegleitenden artenschutzrechtlichen Prüfungen - MUNLV 2009), bei der zusätzliche, artenschutzwirksame Vermeidungsmaßnahmen geprüft, die Voraussetzungen für Verbots-Freistellungen ermittelt und gegebenenfalls Minderungsmaßnahmen und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden, ist nicht erforderlich.

Das Ausnahmeverfahren gemäß § 45 BNatSchG (Stufe III der planbegleitenden arten-

schutzrechtlichen Prüfungen - MUNLV 2009) entfällt dementsprechend.

9.4 Schutzgut Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Das aktuelle Landschaftsbild, kleinräumig betrachtet, zeigt eine Brachfläche umgeben von städtebaulicher Substanz. Durch den Bau kommt es daher für umliegende Anwohner zwangsläufig zu Veränderungen des Siedlungsbildes, wobei es sich beim Plangebiet um eine Siedlungslücke handelt, so dass großräumig betrachtet keine großen Veränderungen im Landschaftsbild stattfinden.

Es wird eine ein- bis eineinhalbgeschossige Kubatur ermöglicht. Die Gestaltungsfestsetzungen sollen ein Einfügen der geplanten baulichen Anlagen in das bauliche Umfeld der allgemeinen Wohnsiedlungsbereiche erleichtern.

Es ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen, da die Bauweise dem baulichen Umfeld angepasst wird und das Plangebiet kaum weitreichende Sichtbeziehungen aus oder in den Landschaftsraum ermöglicht.

9.5 Boden/ Fläche/ Altlasten (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Die Böden im Südwesten Zons werden in der Bodenkarte des Geologischen Dienstes als Vega (Braunauenböden) angesprochen. Die Oberböden sind geprägt von schluffigem Lehm. Als Wasserspeicher im 2 m - Raum ist eine hohe Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion gegeben.

Der Ursprungsplan weist auch in der Fassung der 5. Änderung mit dem Eintrag "Do-50 AA" auf eine Altablagerung hin. Eine Rückfrage bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss ergab, dass diese Altablagerung aus dem Altlastenkataster entlassen wurde, da diese ausgekoffert und entsorgt worden ist. Die Untere Bodenschutzbehörde hat somit keine Bedenken bezüglich der anvisierten Wohnbebauung auf dieser Fläche. Es bestehen aber nach wie vor gesetzliche Anzeigepflichten gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde. Auffälligkeiten können sein:

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

Grundsätzlich geht mit der ermöglichten Überbauung einer nur in Teilen bereits in Anspruch genommenen Brachfläche (Trockenabgrabungen und Verfüllung) der Verlust von Fläche einher. Durch die Festsetzung einer Grundflächenausnutzung am oberen Wert der Empfehlungen der Baunutzungsverordnung BauNVO wird eine einerseits den Flächenverbrauch schonende Inanspruchnahme ermöglicht bei gleichzeitiger Sicherung einer wohnverträglichen Verdichtung. Das Schließen einer Baulücke im bereits weitgehend bebauten Innenbereich ist unter dem Aspekt der Flächeninanspruchnahme einem Bauvorhaben im nominellen Außenbereich bzw. dem freien Landschaftsraum vorzuziehen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Es ist somit mit mäßigen, aber nicht erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Fläche durch Überbauung und Versiegelung zu rechnen.

9.6 Erdbebengefährdung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149 (2005-04) innerhalb einer Erdbebenzone 1 der Unterklasse T mit entsprechender Baugrundklasse C. Die Gefährdung innerhalb jeder Erdbeben-

zone wird als einheitlich angenommen, abgesehen von Variationen, die sich durch unterschiedliche Untergrundbedingungen ergeben.

9.7 Wasser/ Abwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a und g BauGB)

Der Änderungsbereich liegt in der festgesetzten Wasserschutzzone IIIB "Auf dem Grind". Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung „Auf dem Grind“ vom 24.02.2003 sind daher einzuhalten. Für den Vollzug der WSG-VO Genehmigungen und Befreiungen ist, sofern nicht anders geregelt, die untere Wasserbehörde zuständig. Für Baugebiete vorrangig zu beachten sind die Verbote hinsichtlich wassergefährdender Stoffe.

Das häusliche Abwasser wird wie in den übrigen Baugebieten im Märchenviertel über die in den Erschließungsstraßen vorhandene Sammelkanalisation abgeleitet und der städtischen Kläranlage zugeführt.

Laut einer zu dieser 6. Änderung vorliegenden Baugrunduntersuchung besteht die Möglichkeit, über flache, nur bis zu 1 m in den Untergrund geführte bauliche Anlagen (Rohrsysteme, Rigolen, Sickerblöcke, Sickertunnel) das unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu beseitigen. Hierzu ist eine Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde beim Rhein-Kreis Neuss erforderlich und der Nachweis zu erbringen, dass die Versickerungsanlage in Bodenschichten führt, die eine Durchlässigkeit von mindestens $k_f = 10^{-4} \text{ ms}^{-1}$ aufweisen.

9.8 Überschwemmungs- und Überflutungsgefahren (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ab einem mittleren Hochwasser (HQ100) überschwemmt werden können. Darauf nimmt ein Passus in den Textlichen Festsetzungen Bezug (Punkt C. Nachrichtliche Übernahme Hochwasserschutz).

Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRHPV) in Kraft getreten. Ziel des Planes ist die Verbesserung der Hochwasservorsorge durch vorausschauende Raumplanung, um Hochwasserrisiken zu minimieren und Schadenspotenziale zu begrenzen.

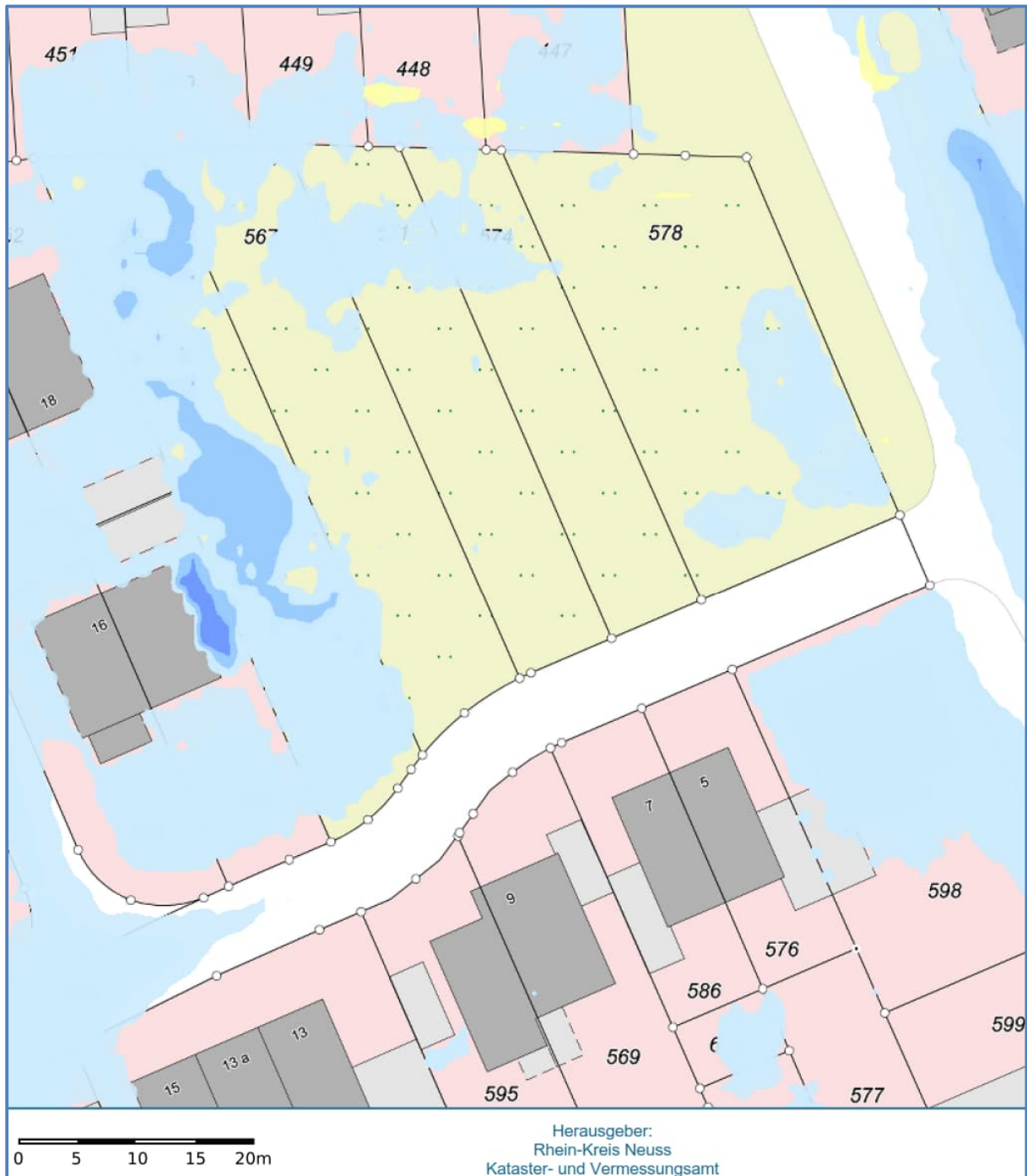
Die Festlegungen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Laut dem Klimaatlas NRW (Klima NRW.Plus) beträgt die potenzielle Einstautiefe zwischen 0 – 0,5 m.

Im vorliegenden Fall sind außer dem Hochwasserschutz auch die Überflutungsgefahren bei seltenen und extremen Starkregenereignissen in den Blick zu nehmen: die Anforderungen an den Überflutungsschutz haben sich im Nachgang der Ereignisse im Ahrtal deutlich erhöht.

Gemäß der Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie besteht bei sehr seltenen und extremen Starkregenereignissen die Gefahr, dass das Niederschlagswasser nicht abfließen kann und sich auf der Fläche bis zu einem Wasserstand von 10 bis 50 cm aufstaut. Dieser Umstand wird durch die Änderungsplanung nicht erheblich verändert. Eine wesentliche Änderung der Hochwasserabfluss-Bedingungen wird nicht ver-

ursacht.



Ausschnitt der Starkregengefahrenkarte für extreme Ereignisse, GDI-DE (2023), ohne Maßstab

Aus der Karte wird ersichtlich, dass im nordwestlichen Planbereich nur spätere Hausgartenbereiche von vergleichsweise geringen Einstautiefen betroffen sein können.

Im südöstlichen Bereich nahe der Einmündung des Rapunzelweges in die Märchenallee sind bauliche Vorkehrungen gegen ein mögliches Eindringen des Starkregenwassers und eine Berücksichtigung bei der Auslegung der Versickerungseinrichtungen zu berücksichtigen. Die Einstautiefen werden mit maximal 0,5 m prognostiziert. Diese Maßnahmen greifen auch gegenüber den Überschwemmungsrisiken bei einer Überspülung der Hochwasserschutzanlagen am Rhein.

9.7 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a sowie § 1a (5) BauGB)

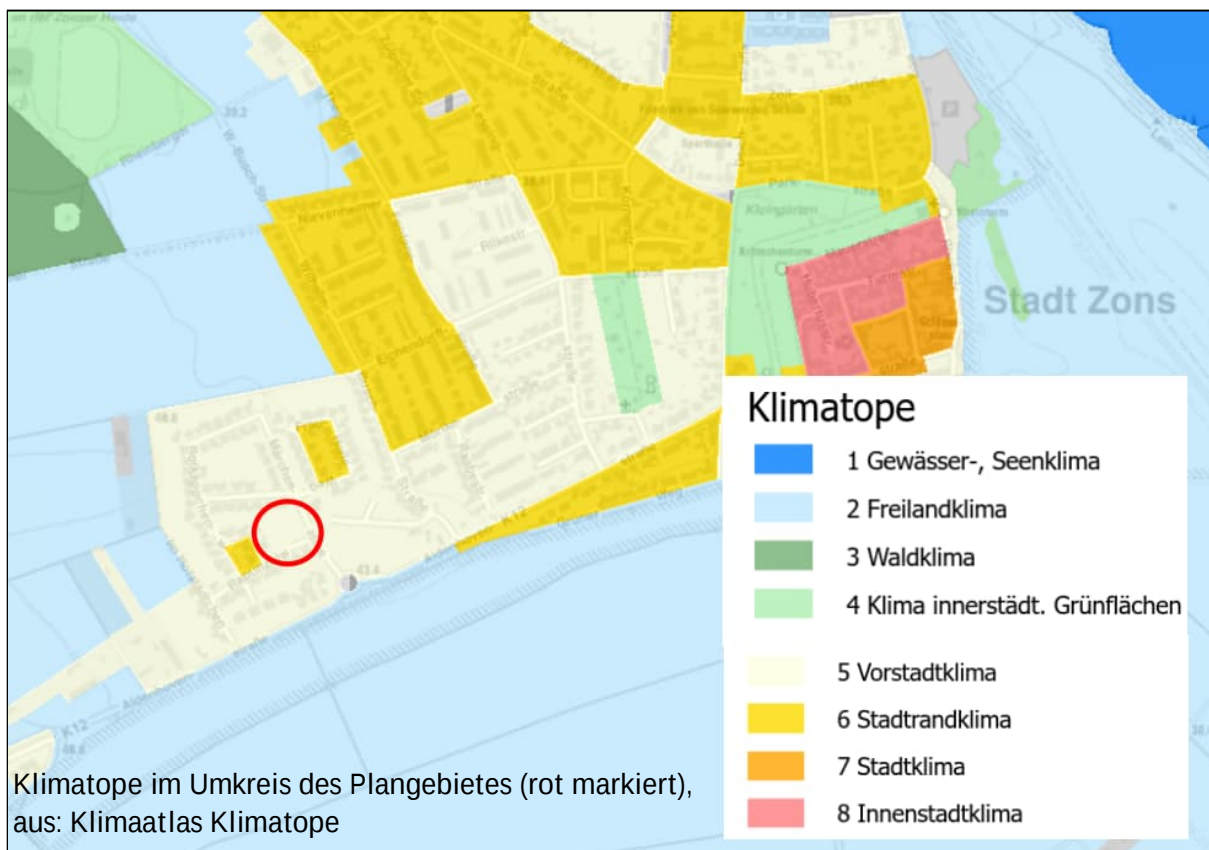
Bei der Umweltprüfung ist ein Hauptaugenmerk auf mögliche Klimabeeinträchtigungen sowie auf Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Klimafolgen der Planung zu legen. Dazu gehören unter anderem eine klimaresiliente Bauweise, eine Vermeidung und Minderung des Energieverbrauchs und die mögliche Erzeugung von Strom und Wärme durch erneuerbare Energien.

Klimatisch gliedert sich die Region ein in die vom Westwind geprägten Bereiche des Rheinlandes mit jährlichen Niederschlagsmengen von 750 - 800 mm und einer Durchschnittstemperatur von etwa 10-10,5° C. Insgesamt weist das Untersuchungsgebiet 65 – 70 Sommertage im Jahr bei einer Anzahl heißer Tage mit Höchsttemperaturen über 30° C von 20 - 25 Tagen im Jahr auf.

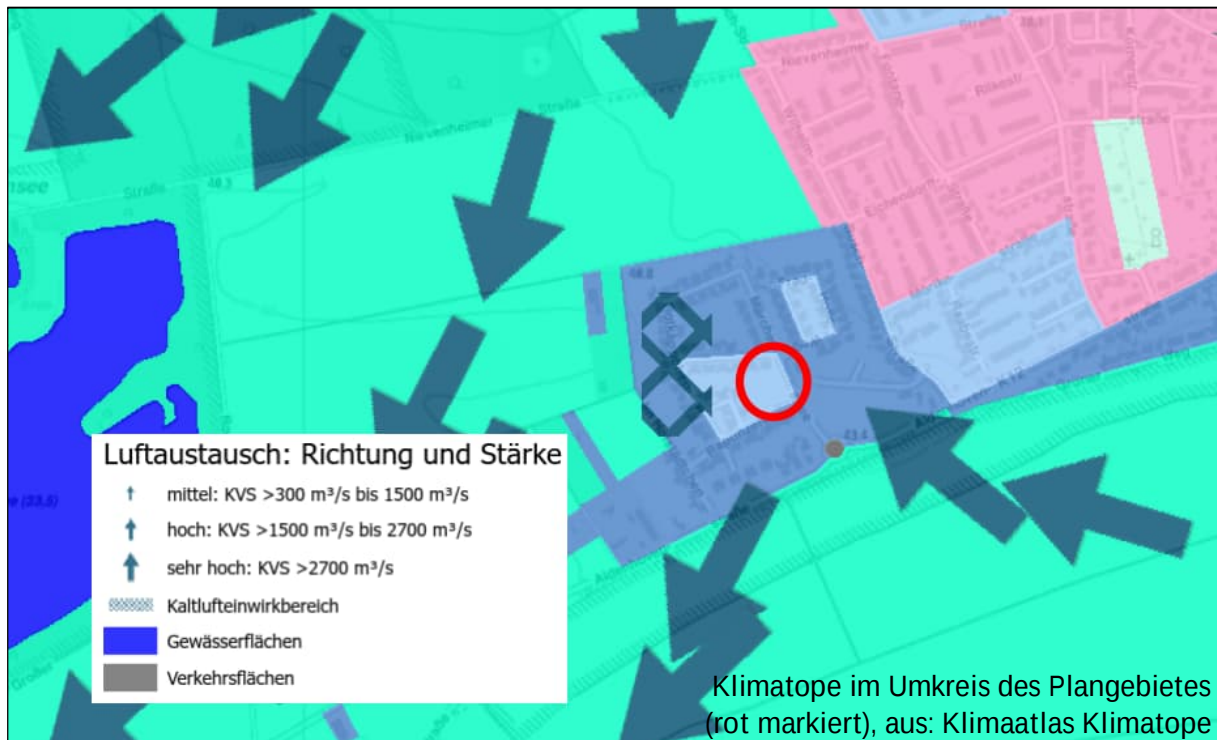
Die Böden im Plangebiet haben eine hohe bis extrem hohe Eignung zur Nutzung der Erdwärme.

Die Dachflächen der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden mit der vorgegebenen Firstrichtung nach Südsüdost ausgerichtet sein, so dass die Sonnenenergie durch Dach- und Fassadenkollektoren effektiv genutzt werden kann. Für das WA 2 gilt das nur bedingt, denn die Dachausrichtung wird sich mehr nach Westen und Osten richten. Der Klimatlas NRW gibt die Sonnenscheindauer mit hohen Werten von 2.000 bis 2.050 Sonnenstunden im Jahr an.

Zum derzeitigen Zeitpunkt herrscht laut Klimaatlas NRW im Bereich des Untersuchungsraums größtenteils ein sogenanntes Vorstadtklima vor. Sowohl nördlich als auch südlich des Plangebietes finden sich Flächen mit Freilandklima. Ansonsten herrscht im näheren Umfeld ebenfalls Vorstadtklima mit einzelnen „Inseln“ mit Stadtrandklima (heißer, trockener).



Wie die Klimaanalysekarte (nachts) zeigt, strömt sowohl von Norden als auch von Süden Kaltluft in das Märchenviertel.



Hinsichtlich der Bebauung und des damit einhergehenden Versiegelungsgrades ist von einer geringfügigen Verschlechterung der mikroklimatischen Verhältnisse auszugehen. Diese können jedoch durch entsprechende Begrünungen der Außenbereiche (Gärten und Vorgärten) sowie der Dach- und Fassadenflächen deutlich minimiert werden.

Die Auswirkungen auf das Klima und die Luftverhältnisse sind daher als minimal zu erachten.

9.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Kulturgüter sind kulturell bedeutsame Objekte und Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung wie z. B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder historisch bedeutsame Park- und Gartenanlagen.

Im näheren Umfeld der Planfläche (in ca. 50 m südlicher Richtung) wird das Bodendenkmal (Dormagen VBD 0001) vermutet, die römische Limesstraße. Im Umfeld der Limesstraße ist nicht auszuschließen, dass römische Ansiedlungen vorliegen. Dabei kann es sich beispielsweise um Landgüter handeln. Römische Landgüter bestanden in der Regel aus einem repräsentativen, ziegelgedeckten Haupthaus und mehreren Nebengebäuden. Konkret können davon im Boden Mauerfundamente, Pfostengruben, Abfallgruben, Fußböden usw. erhalten sein. Auch römische Gräber können entlang der Straße auftreten.

Um zu prüfen, ob in südlich angrenzenden Bereichen der Planfläche die hier vermuteten archäologischen Befunde vorliegen, wurde am 09.05.2023 zunächst eine Sachverhaltsermittlung durchgeführt. In der geöffneten Sondage zeigte sich in großen Teilen die hier verortete, verfüllte Materialentnahmegrube sowie südlich anschließend ein befundfreier, anstehender Boden. Archäologische Befunde konnten nicht aufgedeckt werden.

Auf Wunsch des Amtes für Bodendenkmalpflege wird dennoch ein Hinweis auf der Plankarte vermerkt, der konkrete Angaben zum Verhalten bei archäologischen Bodenfunden im Zuge

der Baumaßnahmen macht, falls sich z. B. Funde aus früheren Siedlungsschichten finden sollten.

Ebenso gibt es einen Hinweis auf dem Umgang mit eventuellen Kampfmittelfunden. Zwar hat auf der Fläche eine Kampfmittelsondierung stattgefunden, ganz auszuschließen sind aber entsprechende Funde nie.

9.9 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 bleiben.

Um bei allen städtischen Planungen diese Gesichtspunkte angemessen berücksichtigen zu können, hat die Stadt Dormagen ein umfangreiches Gutachten zu dieser Problematik erstellen lassen (Gesamtstädtisches Seveso-III-Gutachten Dormagen zur Feststellung der Verträglichkeit der Störfallbetriebsbereiche in der Stadt Dormagen, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Filderstadt Juli 2020). Zons liegt außerhalb der Bereiche mit zu betrachtenden Abstandsabständen.

9.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Zwischen den Schutzgütern des Naturhaushalts besteht stets ein weitläufiges Netz aus Wechselwirkungen in Form von Stoffkreisläufen (z. B. Wasser, Nähr- und Schadstoffe) und eine enge Abhängigkeit von Lebensräumen und ihren Besiedlern (Boden, Pflanzen, Tiere, etc.). Auch die Aspekte Nutzungs- bzw. Vegetationsstruktur, Landschaftsbild und naturbezogene Erholung sind eng miteinander verbunden. Im Untersuchungsraum sind die Wechselwirkungen innerhalb des Naturhaushaltes durch menschliche Aktivitäten (Wohnen, landwirtschaftliche Nutzung und Verkehr) bereits stark beeinflusst. Für die naturbezogene Erholung liegt keine durch besondere Ausprägung der Schutzgüter bedingte hervorzuhebende Bedeutung des Raumes vor.

Die relevanten Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind schutzgutbezogen berücksichtigt.

9.11 Umgang mit Energie, Abwasser und Abfällen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e bis h BauGB)

Das Plangebiet liegt im Anschlussbereich der öffentlichen Wasser- und Energieversorgung und im Entsorgungsbereich der kommunal verantworteten Müllabfuhr.

Für das Schmutzwasser der Grundstücke im Plangebiet besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an die städtische Kanalisation.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen bezüglich des Umgangs mit Energie, Abwasser und Abfällen zu erwarten.

9.12 Weitere Belange des Umweltschutzes

Das BauGB führt in § 1 Abs. 6, Nr. 7 f) – h) weitere Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:

- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
 - Bei der zukünftigen Errichtung von Neubauten gelten die energetischen Gebäudestandards der aktuellen Energieeinsparverordnung für Wohngebäude sowie die Vorgaben des EEWärmeG. Weitergehende Vorgaben sind nicht vorgesehen. Die Bedingungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind sehr gut.
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
 - Soweit relevant in der Planung berücksichtigt.
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
 - Hier nicht relevant.

10. Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete

Im Eingriffsbereich sind keine Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse betroffen.

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete befindet sich in jeweils mehr als 1.500 m Entfernung zum Plangebiet. In nordwestlicher Richtung liegt das FFH-Gebiet DE-4806-305 Wahler Berg und in östlicher Richtung das FFH-Gebiet DE- 4405-301 Rhein-Fischschutzzonen zwischen Emmerich und Bad Honnef. Funktionale Bezüge zum Plangebiet bestehen schon auf Grund dieser Entfernungen nicht.

11. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie zur Überwachung von Umweltauswirkungen

Sowohl in der Bau- als auch in der Betriebsphase ist schonend mit den Naturgütern umzugehen. Der Verursacher eines Eingriffs ist daher zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Die Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit

des Naturhaushalts ist ebenso zu berücksichtigen.

Als Vorgaben zur Eingrünung der Baugebiete und damit u.a. der Erhöhung der ökologischen Wertigkeit dienen die folgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden:

- Nachhaltige Begrünung der Vorgartenbereiche und Begrenzung der dort möglichen Versiegelung,
- Begrenzung der Flächeninanspruchnahme für Nebenanlagen,
- Dachbegrünung von Flachdächern von Garagen und Carports,
- Versickerungsfähiger Aufbau der Zufahrten von Garagen und Carports,
- Begrünung der Standplätze von Müllcontainern,
- Einfriedungen als Heckenpflanzungen oder Drahtzäune in Verbindung mit Heckenpflanzungen.

Die Bilanzierung des Eingriffsumfangs und die Ermittlung des Ausgleichbedarfs wurden in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag durchgeführt (PLANWerk 2023). Das Ergebnis der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanz zeigt, dass nach der Realisierung der Planung innerhalb des Geltungsbereichs rein rechnerisch ein Defizit von rund 71 Prozentpunkten oder 14.765 ökologischen Wertpunkten verbleibt.

Im Plangebiet lässt sich dieses festgestellte Ausgleichsdefizit nicht mit sinnvollen Maßnahmen kompensieren. Die Kompensation erfolgt durch das Ausbuchen von 14.765 Ökopunkten auf der Ökokontofläche 12 (Gemarkung Dormagen, Flur 37, Flurstück 461) aus dem Ökokonto der Stadt Dormagen.

Monitoring

Mit Hilfe des Monitorings wird kontrolliert, ob die aufgestellten Prognosen tatsächlich stimmen und die ggf. vorgesehenen Maßnahmen realisiert wurden und ausreichend waren. Zu den unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen können auch Auswirkungen zählen, die erst nach Inkrafttreten auftreten oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten.

Das Monitoring ist somit ein Frühwarnsystem, welches dazu dient, negative Entwicklungen schon in der Entstehung aufzudecken, Abhilfemaßnahmen in die Wege zu leiten und die Qualität von Planung und Durchführung langfristig zu sichern.

Der Planbereich ist Bestandteil der allgemeinen Siedlungsentwicklung in Dormagen. Die Auswirkungen der allgemeinen Siedlungstätigkeit auf die Umwelt werden in überregionalen Erfassungssystemen z. B. zur Flächenbilanz bewertet. Mit den maßgeblichen Behörden, die die entsprechenden Umweltinformationen bereithalten, findet ein regelmäßiger fachlicher Austausch der Kenntnisse statt.

12. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung ist ein zentrales Element der planerischen Entscheidung.

12.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes können die unter Punkt 9 beschriebenen Umweltauswirkungen eintreten.

Der Umweltzustand nach Durchführung der Planung wird sich im Vergleich zum aktuellen Zustand nur unwesentlich verändern (bspw. Lärmimmissionen oder etwaige Verkehrsbelastungen zu den Stoßzeiten, zusätzliche Erwärmung etc.).

Die Möglichkeit zur örtlichen Versickerung zieht keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nach sich. Durch die Begrünung und gärtnerische Gestaltung sowie die Installation von Gründächern wird der Versiegelung entgegengewirkt.

12.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Fortführung der bisherigen Nutzung im Plangebiet sind keine unmittelbaren Veränderungen für die Schutzgüter im Vergleich zur aktuellen Situation zu erwarten. Sehr langfristig und keine Grünpflegemaßnahmen wie regelmäßiger Schnitt vorausgesetzt, würde sich die Fläche allmählich mit Pioniergehölzen sukzessiv entwickeln.

Es besteht in Dormagen eine große Nachfrage nach Wohnraum. Wird die Planung nicht umgesetzt, wird der Notwendigkeit für neuen Wohnraum nicht entsprochen. Das Schließen von Baulücken ist zudem dem Neubau auf Freiflächen in der freien Landschaft vorzuziehen.

12.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten/ Alternativstandorte

Die Stadt Dormagen prüft fortwährend die potentiellen Gegebenheiten, das in § 1 BauGB fest verankerte Gebot der planerischen Rangfolge „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ umzusetzen. Gegebene Möglichkeiten der Nachverdichtung in Innenbereichen haben Vorrang vor anderen Entwicklungen. Nach der Sanierung der Altlastverdachtsflächen und der Verfüllung der aufgelassenen Trockenabbaugruben hat die Fläche die im Ursprungs-Bebauungsplan vorgesehene Funktion als Ausgleichsfläche verloren. Dadurch ist das Plangebiet zu einer Siedlungslücke im bereits entwickelten Innenbereich geworden. Vergleichbare Bedingungen konnten in Dormagen-Zons nicht identifiziert werden.

13. Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Erstellung des Umweltberichtes

Der Umweltbericht enthält eine systematische Zusammenstellung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB. Umfang und Detaillierung wurden nach dem Vorliegen der Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung festgelegt und orientieren sich problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand.

Wesentliche Arbeitsschritte sind:

- Ortsbegehungen,
- Auswertung begleitender Fachgutachten,
- Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation,
- qualitative Wirkungsabschätzung für die einzelnen Schutzgüter auf der Grundlage der Vorgaben der Anlage 1 BauGB,
- Nennung möglicher Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsoptionen sowie

- Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse der Umweltprüfung unter Berücksichtigung der Ergebnisse der im Verfahren erstellten Gutachten sowie der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen.

Es liegen keine Hinweise auf Schwierigkeiten oder Wissenslücken vor, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gravierend erscheinen.

14. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung ist ein zentrales Element der planerischen Entscheidung.

Der Wohnraumbedarf der Stadt Dormagen bedarf angesichts der sich verändernden Bevölkerungsentwicklung regelmäßiger Aktualisierungen, die wiederum rasche zeitnahe Reaktionen der Stadtentwicklung und Stadtplanung notwendig machen.

Die Nachfrage nach Wohnraum in gut integrierter städtischer Lage ist in ganz Dormagen groß und in der jüngsten Vergangenheit noch einmal erheblich angestiegen.

Mit einer bereits im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans gelegenen Fläche konnte eine Siedlungslücke an der Ecke Märchenallee und Rapunzelweg identifiziert werden, zu der eine konkrete Anfrage der Grundstückseigentümer eine zeitnahe Realisierung sehr wahrscheinlich werden ließ.

Dementsprechend wurde der Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 432 "Zons-West Westlich der Wilhelm-Busch-Straße" in der Sitzung des Planungsausschusses am 24.11.20212 gefasst. Der Bebauungsplan ermöglicht bis zu acht Wohnhäuser mit bis zu 16 Wohneinheiten.

Im Rahmen der Umsetzung des o. g. Bebauungsplanes sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Für die Belange des Umweltschutzes wird in dem gewählten Regelverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist hierbei als gesonderter Teil der Begründung anzusehen.

Inhalt des Umweltberichtes ist demnach die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.

Im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 432 "Zons-West Westlich der Wilhelm-Busch-Straße" kommt es unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Einrichtung von Gründächern, begrünte Vorgartenbereiche) zu keinen erheblichen Auswirkungen. Schutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Als vorherrschender Biototyp wird eine Siedlungsbrache mit geringem ökologischem Potential überplant.

Ein Ausgleich für die direkten Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere in das Schutzgut Flora und Fauna, Boden und Klima, wird durch entsprechende Begrünungen der Außenflächen teilweise verringert. Hierfür sollen die nicht überbauten bzw. versiegelten Grundstücksbereiche gärtnerisch vollflächig als solche gestaltet und dauerhaft gesichert sein. Darüber hinaus sind Flachdächer von Carports und Garagen zu begrünen.

Auch das Schutzgut Wasser wird angesichts der Tatsache, dass Niederschlagswasser noch vor Ort durch Rigolen versickert werden kann, keine negativen Beeinträchtigungen durch die Planungen erfahren.

Im Rahmen des zu dieser Umweltprüfung erstellten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist festzustellen, dass der Bebauungsplan unter Berücksichtigung des geringen ökologischen Potentials der Fläche und unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen nur geringfügige direkte Eingriffe hinsichtlich der Vegetation, Fauna, des Landschaftsbildes, Bodens, Klimas und des Grundwassers bedeutet.

Das durch die Eingriffe entstehende Defizit von Ökopunkten zwischen Ist- und Soll-Zustand wird über Ausgleichszahlung der Planbegünstigten durch Ausbuchen aus dem städtischen Ökokonto kompensiert.

Das Planvorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf den Klimawandel.

Über die beschriebenen Umweltauswirkungen hinaus sind keine erheblichen kumulativen Auswirkungen im Hinblick auf die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und innerhalb einzelner Schutzgüterfunktionen zu erwarten.

Ohne weitere bauliche Entwicklungen würde sich bei Nichtdurchführung der Planung der bisherige Umweltzustand nicht verändern.

Es sind keine relevanten funktionellen Beziehungen zwischen den nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten und dem Plangebiet erkennbar.

Insgesamt wird das Risiko für erhebliche sowie nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens aufgrund seiner untergeordneten Merkmale und dem geringen Gefährdungsgrad für den Standort sowie der genannten Möglichkeiten zur Minimierung und zum Ausgleich als äußerst gering eingeschätzt.

Dormagen im Oktober 2023

Quellenverzeichnis

- Ministerium des Innern des Landes Nordrhein-Westfalen (2022):** GEOportal.NRW (IMA GDI.NRW)
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen – MULNV (2020):** NRW Umweltdaten vor Ort (UvO)
- Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen – MUNLV (2007):** Schutzwürdige Böden in NRW - Bodenfunktionen bewerten
- Ministerium Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen - MULNV (2016):** ELWAS-WEB - Wasserinformationssystem
- Geologischer Dienst NRW (2014):** Karte der schutzwürdigen Böden – Auskunftssystem Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen - LANUV (2019):** Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Landesplanung in Nordrhein-Westfalen
- Landschaftsverband Rheinland und Landschaftsverband Westfalen-Lippe – LVR, LWL (2009):** Fachbeitrag des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Planungsregion des Regierungsbezirks Köln
- PLANWerk Planungsbüro für Städtebau und Projektentwicklung (Oktober 2022):** Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 432 „Zons-West, Westlich der Wilhelm-Busch-Straße“
- PLANWerk Planungsbüro für Städtebau und Projektentwicklung (Oktober 2023):** Artenschutzrechtliche Prüfung zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 432 „Zons-West, Westlich der Wilhelm-Busch-Straße“
- Architekt Dipl.-Ing. Friedhelm Fornol (Februar 2022):** Bebauungsplan Nr. 432, 6. Änderung, Schalltechnische Untersuchung
- Sachverständigenbüro für Grundstücksbewertung und Baugrund Dr. Matthias Mokosch Dipl.-Geol. (April 2016):** Baugrundbeurteilung für den Neubau eines EFH 41 541 DORMAGEN, RAPUNZELWEG, Gemarkung Zons, Flur 7, Flst. 578
- minervaX Institut für historische Kulturlandschaft- und Bodendenkmalpflege, Eigen & Herdemerten GbR (Mai 2023):** Archäologische Sachverhaltsermittlung BP 432, 6. Änderung „Zons-West (Westlich der Wilhelm-Busch-Straße) Gemarkung Zons, Flur 10; Flurst. 564

Rechtsgrundlagen

BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BauNVO – Baunutzungsverordnung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BBodSchG – Bundes-Bodenschutzgesetz Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

LNatSchG NRW – Landesnaturschutzgesetz Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen vom 21. Juli 2000, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG vom 1.2.2022 (GV. NRW. S. 139).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG): Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.

DSchG NRW – Denkmalschutzgesetz Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen; vom 11. März 1980 (GV. NW. S. 226, ber. S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 5 G vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)

Klimaschutzgesetz NRW Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes in Nordrhein-Westfalen vom 29. Januar 2013 (GV. NRW. 2013 S. 33)

WHG – Wasserhaushaltsgesetz Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

LWG NRW – Landeswassergesetz Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen; in der Fassung vom 25. Juni 1995 (GV. NW. S. 926), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. November 2016

(GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.

VV-Artenschutz Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren.