

# Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

zum

## Bebauungsplan Nr. 454 Blechhof der Stadt Dormagen

„LFB Blechhof“

### Planfassung



Ingenieurbüro für Städtebau und Projektentwicklung

Kölner Straße 53

41539 Dormagen

☎ 02133/97 75 86-87

☎ 02133/97 75 88

post@planwerk-dormagen.de

www.planwerk-dormagen.de

im Auftrag der Stadt Dormagen

Bearbeitungsstand: Juni 2007

Bearbeiter: Ulrich Eckert, Dipl.-Ing. Stadtplaner AKNW

## Inhalt

---

1	Rahmenbedingungen .....	3
1.1	Anlass .....	3
1.2	Rechtliche Grundlagen .....	5
2	Landschaftsanalyse .....	6
2.1	Lage und naturräumlicher Zusammenhang .....	6
2.2	Gebietsausweisungen .....	8
2.3	Biotopflächen.....	9
3	Eingriffsbeschreibung- und bewertung .....	11
3.2	Auswirkungen auf den Naturraum .....	12
4	Kompensation .....	12
5	FFH-Vorprüfung .....	13
5.1	Gebietsbeschreibung.....	13
5.2	Potentielle Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutz- gegenstände und die Erhaltungs- und Entwicklungsziele des FFH-Gebietes .....	17
5.4	Bewertung .....	19
6	Bodenschutz.....	20
7	Faunistische Erhebungen .....	22
8	Zusammenfassung .....	24

## Anlagen

Bestandskarte

# 1 Rahmenbedingungen

## 1.1 Anlass

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Dormagener Stadtteils Delhoven und umfasst die sogenannte Gärtnereisiedlung Blechhof. Die Flächengröße beträgt ca. 53 ha.

Im Bereich des Plangebietes ist der dort früher ansässige Erwerbsgartenbau auf dem Rückzug; langfristig soll der Bebauungsplan in diesem Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Ziel der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes ist die Öffnung des Plangebietes für weitere artverwandte gewerbliche Nutzungen wie land- und forstwirtschaftliche Betriebe oder Landschaftsbauunternehmen sowie für zusätzliche Wohnnutzung (ca. 40 bis 50 Einheiten). An der Form und Gestalt der inneren Erschließung sowie der Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz sind keine Änderungen vorgesehen

Der Bebauungsplan weist landwirtschaftliche Nutzflächen aus mit der Zweckbestimmung „Flächen für Erwerbsgärtnereien“. Der bereits für die Verhältnisse im Plangebiet dichter besiedelte und durch Wohnnutzung geprägte Kernbereich der Gärtnereisiedlung wird gesondert erfasst.

Planungsrechtlich verbleiben die Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Damit sind Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf der Ebene der Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall zu erfassen, zu bewerten und gegebenenfalls auszugleichen. Vorgeesehen ist ein Rückgriff auf den städtischen Ökopool, der derzeit im Aufbau begriffen ist. Im Rahmen dieses Fachbeitrages wird das Eingriffspotential und der Ausgleichsbedarf überschlägig ermittelt, um als Genehmigungsgrundlage für die nachgeschalteten Baugenehmigungen dienen zu können.

Zur Abwehr von Gefahren durch Windwurf, die durch den unmittelbar an das Plangebiet grenzenden Wald hervorgerufen werden, soll ein Schutzstreifen mit 35 m Tiefe von einer Bebauung freigehalten werden.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Wasserschutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlage „Tannenbusch und Hackenbroich“. Neu beantragte Bauvorhaben sind zwingend an das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz anzuschließen. Das Niederschlagswasser von den bisher unerschlossenen Bauflächen soll nach Möglichkeit im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Eine zentrale Versickerungseinrichtung ist nicht vorgesehen; für jedes Bauvorhaben ist ein separater Nachweis erforderlich und – angesichts des potentiell sehr geringen Grundwasserflurabstandes – eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Grundstücksentwässerung der Niederschlagswässer einzuholen.

Der Schutz der östlich des Plangebietes gelegenen Pletschbachaue wird durch die Festsetzung eines 5 m tiefen Schutzstreifens sichergestellt; in diesem Schutzstreifen ist die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sinnvoll.

In weiten Teilen des Plangebietes steht Oberboden an, der typischerweise den Flussauenbereichen zuzuordnen ist. Es bedarf gegebenenfalls sowohl besonderer Festsetzungen zum Schutz der Bebauung als auch – umgekehrt - des Bodens.

Im Süden und Südwesten grenzt das Plangebiet unmittelbar an ein Schutzgebiet gemäß § 1 (6) Nr. 7b) BauGB (Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) mit der Kennzeichnung DE-4806-303 und der Bezeichnung „Knechtstedener Wald mit Chorbusch“. Die Schutzgebietsgrenze verläuft von der südwestlichen Plangebietsecke in Richtung Nordwest, sodass sich der Abstand zum Plangebiet allmählich bis auf 500 m erhöht.

Bei Wohnbauvorhaben in einem Abstand von bis zu 300 m zu dem Schutzgebiet sowie bei Maßnahmen, sofern sie einer behördlichen Entscheidung oder einer Anzeige an eine Behörde bedürfen oder von einer Behörde durchgeführt werden und soweit Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) und Landschaftsgesetzes NRW (LG NRW) verursachen, ist regelmäßig zu prüfen, ob die beabsichtigte Planung erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter der FFH-Gebiete nach sich zieht.

Die unmittelbare Nähe zum FFH-Gebiet sowie die seit längerer Zeit bestehende Tendenz zur Nutzungsaufgabe oder –reduzierung im Plangebiet legt eine Ansiedlung von gemäß der FFH-Richtlinien geschützten Arten nahe; eine entsprechende Kartierung und - gegebenenfalls – Schutzfestsetzungen im Bebauungsplan sind Gegenstand dieses Fachbeitrages.

Dieser Landschaftspflegerische Fachbeitrag berücksichtigt vier Aspekte:

- er prüft und bewertet den durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet und ermittelt überschlägig den Ausgleichsbedarf,
- prüft die Auswirkungen der Planung auf das im Schutzraum gelegene FFH-Gebiet (FFH-Vorprüfung),
- prüft, ob es tatsächlich zur Ansiedlung geschützter Tier- und Pflanzenarten gekommen ist und
- betrachtet die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden im Auenbereich.

## 1.2 Rechtliche Grundlagen

### Naturschutzrecht

Gemäß §§ 18 bis 21 BNatSchG müssen Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch Vorhaben eines Bebauungsplanes entstehen können, durch geeignete Maßnahmen der Landschaftspflege ausgeglichen werden. Das BNatSchG sieht als Umsetzungsinstrument den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vor.

Die Landesregierung NW hat mit dem Einführungserlass zum Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG) vom 03.03.1998 die Erfordernisse an das Instrument Landschaftspflegerischer Begleitplan erläutert und insbesondere die Bewertung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen herausgestellt. Der Einführungserlass führt unter Punkt 4.4.2 Absatz 2 aus, dass "...es zunächst einer Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft in dem (betroffenen) Bereich (bedarf) ... Der Bestandsaufnahme hat sich eine Bewertung anzuschließen. Die Intensität der Bestandsaufnahme und Bewertung hängt im wesentlichen von der Bedeutung der Flächen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild ab. Diese Bedeutung ist - wie bei anderen Belangen auch – aus konkreten Anhaltspunkten herzuleiten ..."

Mit der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen des Rates der Europäischen Union vom 21. Mai 1992 (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie – FFH-RL) wird zusammen mit der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutz-Richtlinie) ein Beitrag zur Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der wildlebenden Tiere und Pflanzen durch den Aufbau eines europaweiten Schutzgebietssystems mit dem Namen „Natura 2000“ angestrebt.

Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert am 24.06.2004 und das Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG NW) des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000, GV.NW. S. 568, zuletzt geändert am 04.05.2004, GV.NW. S. 259 regeln Details, Ziele und Verfahren zur Ausweisung der Schutzgebiete und klären die Abgrenzung zu anderen Rechtsgebieten.

Gemäß § 3 (1) BNatSchG und § 48a LG NW sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre „...Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets zu überprüfen.“

Laut Punkt 5.1 der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 79/409/EWG (Vogelschutz-RL) (VV-FFH. Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 26. April 2000, MBl.NW. S. 624) fällt der Bebauungsplan unter diejenigen Projekte, vor deren Zulassung oder Durchführung dessen Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen ist (FFH-Verträglichkeitsprüfung).

Dabei kann der Untersuchungsumfang im Sinne einer Vorprüfung als überschlägige Prüfung gemäß §§ 10 Abs.1 Nrn. 11 und 12 i.V.m. 34 und 35 BNatSchG erfolgen, wenn „... an eine für das Projekt notwendige Umweltverträglichkeitsprüfung oder an eine Prüfung nach der Eingriffsregelung angeknüpft werden (kann). Die Anknüpfung bezieht sich jedoch nur auf die Frage, ob das Projekt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann. ... Soweit bereits eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Prüfung nach der Eingriffsregelung durchgeführt worden ist, macht das eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht entbehrlich.“<sup>1</sup> Der vorliegende Landschaftspflegerische Fachbeitrag entspricht diesen Vorgaben.

### **Verwendetes Bewertungsmodell**

---

Der Einführungserlass zum Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG) stellt in Absatz 4 unter Punkt 4.4.2 klar, dass die planende Kommune bei der Auswahl des verwendeten Bewertungsverfahrens für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht an ein bestimmtes Bewertungsverfahren gebunden ist. Für Standardfälle wird jedoch die Verwendung der Arbeitshilfe zur “Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft ... (vereinfachtes Verfahren)” empfohlen.

Ein weiterer Grund für die Anwendung dieses Bewertungsmodells liegt in seiner Kongruenz mit dem Öko-Konto der Stadt Dormagen.

Mit dieser Arbeitshilfe hat die Landesregierung NW ein Bewertungsmodell bereitgestellt, dass bei standardisierten Fällen, in denen es keiner vertiefenden, fachwissenschaftlichen Einzelfallbetrachtung bedarf, Anwendung finden soll.

Kennzeichen dieses vereinfachten Bewertungsmodells ist die Beschränkung auf ausschließlich biotische Umweltfaktoren. Auf die Untersuchung großräumig bedeutsamer Faktoren wie Klima, Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild wird weitgehend verzichtet.

Der Biotopwert der Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen wird grundsätzlich auf einen Entwicklungsstand des entsprechenden Biotopes nach 30 Jahren bezogen.

## **2 Landschaftsanalyse**

### **2.1 Lage und naturräumlicher Zusammenhang**

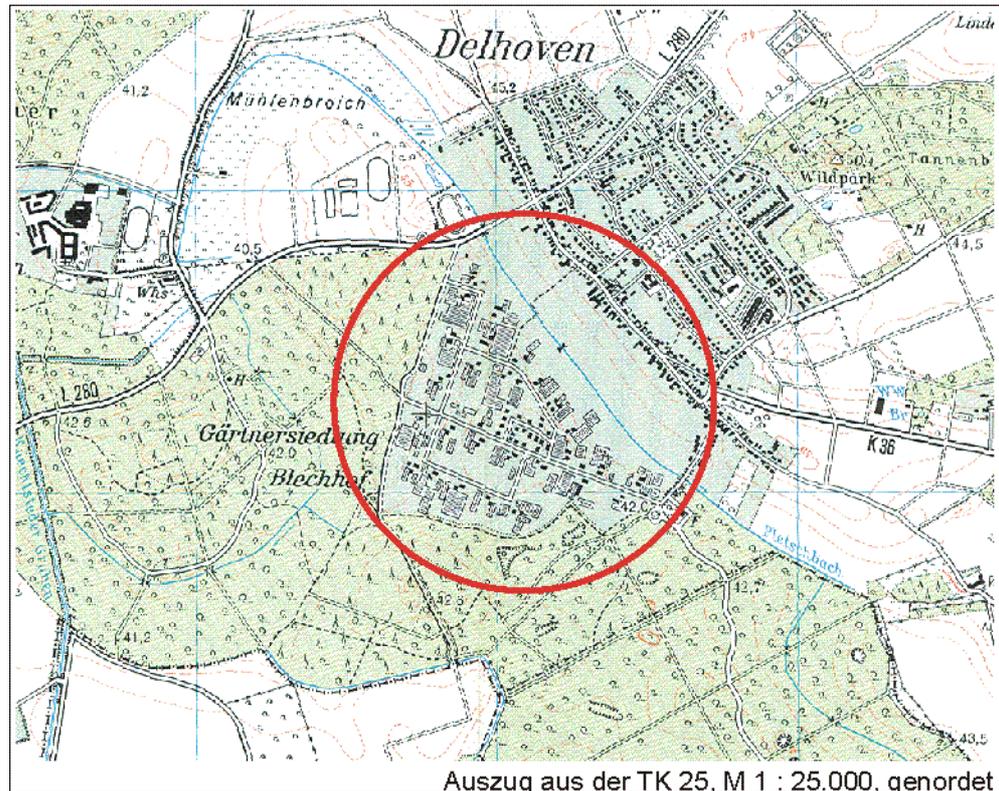
Das Plangebiet liegt südwestlich des Ortsteils Delhoven und ist von diesem durch die Pletschbachaue getrennt. Die Anbindung erfolgt über die L 280, die durch Delhoven führt sowie eine Anliegerstraße am südwestlichen Zipfel Delhovens. Außerdem besteht eine

---

<sup>1</sup> Punkt 5.4 VV-FFH

Fußwegeverbindung nach Delhoven im Nordteil des Plangebietes. Das Plangebiet ist frei von Durchgangsverkehr.

Die Waldbereiche des Knechtstedener und des Chorbusches umschließen das dreieckförmige Plangebiet von zwei Seiten; die östliche Begrenzung Richtung Delhoven bildet die Pletschbachau, die – bis auf einigen Gehölzbestand – als landwirtschaftliche Nutzfläche dient (Wiesen und Koppeln) oder als Hintergartenland der Bebauung entlang der Delhovener Dorfstraße. Der Pletschbach verläuft in diesem Bereich unterirdisch verrohrt.



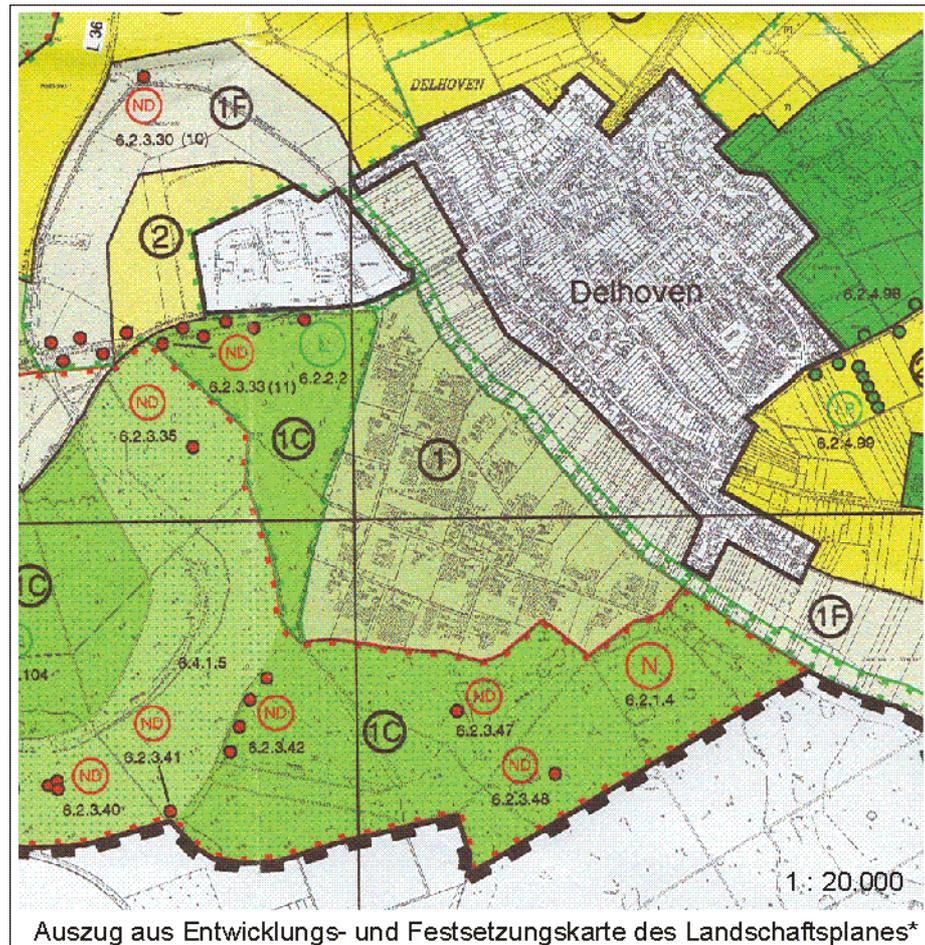
Naturräumlich gehört Delhoven in die vom Flusssediment des Rheines geprägte Kölner Bucht. Die Böden sind dementsprechend sandig bis kiesig mit einer Abdeckung aus Löß. Der Bodenaufbau im Plangebiet ist von einer mäßig bis mittel mächtigen, stark sandigen und schwach humosen Mutterbodenschicht auf schluffig-feinsandigem Mittelsand über kiesigen Sandschichten gekennzeichnet.

Klimatisch gliedert sich die Region ein in die vom Westwind geprägten Bereiche des Rheinlandes mit jährlichen Niederschlagsmengen von über 1000 bis weniger als 1250 mm und einer Durchschnittstemperatur von etwa 9°C.

## 2.2 Gebietsausweisungen

Der Landschaftsplan<sup>2</sup> stellt den kompletten Planbereich als Fläche mit Entwicklungszielen für die Landschaft gemäß § 18 LG NW dar.

Als Entwicklungsziel mit der Kennziffer 1 wird die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestattete Landschaft festgesetzt. Unter anderem werden die Erhaltung der Landschaftsstruktur und wertvoller naturnaher Lebensräume und deren Schaffung, Verbesserung und Vernetzung als Ziele genannt.



Die östliche Plangebietsgrenze ist in weiten Teilen identisch mit der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Niederterrasse mit landwirtschaftlichen Niederungsbereichen“ mit der Kennziffer 6.2.2.2 des Landschaftsplanes.

Auch die Waldbereiche nordwestlich der Blechhofsiedlung, die nicht innerhalb der Abgrenzungen des FFH-Gebietes liegen, sind Bestandteil dieses Landschaftsschutzgebietes.

<sup>2</sup> Landschaftsplan Kreis Neuss Teilabschnitt II Dormagen in der Fassung der 3. Änderung, Kreis Neuss, Der Landrat, 06.05.2001

<sup>\*</sup> Landschaftsplan Kreis Neuss, Teilabschnitt II Dormagen in der Fassung der 3. Änderung

Der gesamte nicht bebaute Zwischenraum zwischen der Blechhofsiedlung und Delhoven ist als Fläche mit dem Entwicklungsziel 1F des Landschaftsplans „Erhaltung einer struktureichen Kulturlandschaft und Optimierung der ökologischen Vielfalt“ dargestellt.

Die vorstehend erwähnten Waldbereiche außerhalb des FFH-Gebietes haben als Ziel 1C die „Erhaltung und Optimierung größerer zusammenhängender Waldbestände“.

Das Naturschutzgebiet 6.2.1.4 „Walddaturschutzgebiet Knechtsteden“ ist größtenteils Bestandteil des Schutzgebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiet) mit der Kennzeichnung DE-4806-303 und der Bezeichnung „Knechtstedener Wald mit Chorbusch“. Zum Plangebiet sind die Abgrenzungen von FFH- und Naturschutzgebiet identisch.

## 2.3 Biotopflächen

Mit etwa zwei Dritteln den größten Flächenanteil im Plangebiet nimmt der Erwerbsgartenbau ein; er lässt sich nach Luftbildauswertungen untergliedern in die Gebäudeflächen (vor allem ausgedehnte Gewächshäuser, Kennziffer **I**), die sonstigen versiegelten Bereiche wie Zufahrten, Betriebsflächen und Wege (Kennziffer **II**) und die unbefestigten Freiflächen (Kennziffer **III**), also Beete, Rabatten, Pflanzflächen und Restflächen (im allgemeinen rasenbestanden).

Auch die Wohnbereiche im Plangebiet lassen sich – unterstützt durch Luftbildauswertungen – erfassen und ihrer Nutzung bzw. dem Versiegelungsgrad entsprechend unterteilen: in die Flächen von Gebäuden und Nebenanlagen wie Garagen, Schuppen und dergleichen (Kennziffer **IV**), Zufahrten, Wege und versiegelte Freiflächen wie Terrassen oder Wendepätze (Kennziffer **V**) sowie die die Wohnhäuser umgebenden Gärten (Kennziffer **VI**). Letztere werden gemäß der verwendeten Bewertungshilfe als strukturarm eingestuft (weniger als ein Drittel der Flächen sind gehölzbestanden).

Die öffentlichen Erschließungsstraßen sind asphaltiert (Kennziffer **VII**). In einigen Bereichen werden sie flankiert von schmalen, teilweise nur einreihigen Strauchhecken oder von schmalen, offensichtlich häufig gemähten Grasstreifen. Die Hecken treten sowohl als Schnitthecken heimischer Arten (Hainbuche *Carpinus betulus* und Buchsbaum *Buxus sempervirens*), als Reihen-Pflanzungen nicht standortgerechter Gehölze (vor allem Lebensbaum *Thuja orientalis*) sowie als Mischhecken aus Gruppen mit überwiegend standortgerechten Gehölzen auf (Kennziffer **VIII**). Im Südosten des Plangebietes wird eine größere zusammenhängende Fläche von Forsythie *Forsythia* dominiert. Vereinzelt stehen in den Hecken ältere Bäume (Spitz-Ahorn *Acer platanoides*, Rotbuche *Fagus sylvatica*, diverse Koniferen).

Im Südwesten des Plangebietes befinden sich mehrere Koppeln, von denen mindestens eine deutlich überweidet ist bzw. vorwiegend aus Auslauf- und Bewegungsfläche dient. Im Übergang zur Pletschbachaue im Südosten des Plangebietes werden ausgedehnte Freiflächen augenscheinlich als Kleinviehweide genutzt (Schafe oder Ziegen, vermutlich

auch Geflügel). Diese Flächen werden als intensiv genutztes Grünland zusammengefasst (Kennziffer IX).

Am östlichen Plangebietsrand zur Pletschbachaue gehen feldgehölzartige Strukturen mit Sträuchern und einzelnen Bäumen in ähnliche Grünstrukturen der angrenzenden Bereiche über; eher linienförmigen Strukturen entlang der Grundstücksgrenzen und Einzäunungen weiten sich mehrfach zu größeren zusammenhängenden Gehölzinseln (Kennziffer X). Sie sind augenscheinlich aus verschulten Beständen hervorgegangen (z.B. Trauerweiden *Salix alba Tristis*, Korkenzieher-Weide *Salix matsudana Tortuosa*, Zierkirschen), verwildert und durch Wildarten ergänzt (Sal-Weide *Salix caprea*, Sand-Birke *Betula pendula*, Moor-Birke *Betula pubescens*, Vogel-Kirsche *Prunus avium*, Trauben-Kirsche *Prunus padus*, Holunder *Sambucus nigra*, Schlehe *Prunus spinosa*, Brombeere *Rubus fruticosus*). Der angrenzende Bereich in der Pletschbachaue wird – neben den gleichen Wildarten – vor allem durch alte Pappeln geprägt (nicht im Plangebiet).

Insgesamt erreichen die ermittelten Flächen einen Biotopwert von 858.250 Wertpunkten; bei einer Flächengröße von 532.750 m<sup>2</sup> entspricht dies einem Durchschnittsbiotopwert von 1,6 Wertpunkten je Quadratmeter.

Kenn-Nr.	Biotop-/Eingriffs-/Kompensationsfläche		Fläche in m <sup>2</sup>	Wert-faktor A/P	Korrektur-faktor	Wert-punkte
	Biotop-schlüssel	Bezeichnung				
<b>Erwerbsgartenbau</b> davon						
I	1.1	Wirtschaftsgebäude, Gewächshäuser, Zisternen etc. - versiegelt	136.500	x	0 A x	1 = 0
II	1.1	Wege, Zufahrten, Betriebsflächen versiegelt	16.500	x	0 A x	1 = 0
III	4.8	Beete, Pflanzflächen etc. unbefestigte Freiflächen	205.250	x	2 A x	1 = 410.500
<b>Wohnbereiche</b> davon						
IV	1.1	Gebäude und Nebenanlagen versiegelt	11.500	x	0 A x	1 = 0
V	1.1	Wege, Zufahrten, Terrassen etc versiegelt	8.250	x	0 A x	1 = 0
VI	4.1	Hausgärten strukturarm	48.000	x	2 A x	1 = 96.000
<b>Verkehrsflächen</b> davon						
VII	1.1	Straßenverkehrsflächen versiegelt	23.500	x	0 A x	1 = 0
VIII	2.2	Schnithecken, Begeitgehölze, Bankette Begleitgrün	11.250	x	3 A x	1 = 33.750
<b>Grünland</b> davon						
IX	3.2	Kleinviehweiden, Koppeln mäßig trocken bis frisch	64.500	x	4 A x	1 = 258.000
X	8.1	feldgehölzartige Strukturen mit Vernetzung über das Plangebiet hinaus	7.500	x	8 A x	1 = 60.000
			<b>532.750</b>	<b>Σ</b>		<b>Σ 858.250</b>

Bestandsbewertung, siehe auch Bestandskarte im Anhang

### 3 Eingriffsbeschreibung- und bewertung

Der Eingriff entsteht durch die Baumaßnahmen und die spätere Nutzung, für die der Bebauungsplan die rechtliche Grundlage liefert.

Der mit dem Bebauungsplan verfolgte Planungsansatz beinhaltet die Möglichkeit der teilweisen Umnutzung der vorhandenen Erwerbsgartenbaunutzung. Die Zulässigkeitspalette der gartenbaulich – gewerblichen Nutzung wird (unter Einschränkung des dienenden Charakters) erweitert; so könnten sich vorhandene Betriebe im Einzelfall in artverwandte gewerbliche Nutzungen wie land- und forstwirtschaftliche Betriebe in Richtung Baumschule und Landschaftsbau entwickeln. Auch Obstbau und Gemüsezucht ist genehmigungsfähig. Ferner soll eine hobbymäßige Tierhaltung, nicht jedoch Intensivtierhaltung und Zuchtbetriebe ermöglicht werden. Zudem soll das Plangebiet in Abhängigkeit von den Grundstücksgrößen für eine zusätzliche Wohnnutzung in geringem Umfang (max. 40 – 50 WE) geöffnet werden.

Berücksichtigt man die Plangebietsgröße (53 ha), die aus Gründen der Abwehr vor Windwurfgefahr und des Naturschutzes als nicht überbaubare Schutzflächen ausgewiesenen Bereiche (mit 35 m Tiefe zu den Wald- und Forstflächen und 5 m Tiefe zur Pletschbachaue), die bereits überbaute Fläche besonders im sogenannten Kernbereich und nicht zuletzt die Begrenzung der Wohneinheiten in Bezug auf die Fläche des Baugrundstücks (je 1 Wohneinheit auf mindestens 5.000 m<sup>2</sup>) und die bereits errichteten Wohnhäuser, sind maximal 40 bis 50 neue Wohneinheiten denkbar.

Neue Erschließungsstraßen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die Versickerung des Niederschlagwassers ist angesichts der Bodenverhältnisse (weite Teile des Plangebietes liegen im Auebodenbereich) und des überwiegend geringen Grundwasserflurabstandes nicht als zentrale Einrichtung vorgesehen; eine abschließende Klärung im Bauleitplanverfahren ist in diesem Falle nicht möglich und auch nicht erforderlich: auf der Ebene der Baugenehmigung sollen Einzelfallprüfungen erfolgen. Angesichts der sehr großen Baugrundstücke und des Wasserbedarfes der noch vorhandenen oder/und weiter ausgebauten Gewerbenutzung ist eine Ableitung des Niederschlagwassers im Sinne des § 51a LWG sehr wahrscheinlich und problemlos möglich.

Eine exakte flächenhafte und erst recht wertmäßige Bestimmung des Eingriffspotentials ist nicht möglich, da der einfache Bebauungsplan keine eindeutig fassbaren Baumaße vorgibt. Unter den nachstehenden Voraussetzungen ist aber eine ungefähre Einschätzung möglich:

Ausgegangen wird von 50 Wohnbauvorhaben und einer Versiegelung von 150 m<sup>2</sup> je Bauplatz, die auch Nebenanlagen und z.B. Garagenauffahrten einschließt.

Eine Versickerung des Niederschlagwassers auf den Baugrundstücken scheint möglich, deshalb wird der Biotoptyp „versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung des Niederschlagwassers“ zur Bewertung herangezogen.

**Code-Nummer der Bewertungshilfe:** 1.2

**Grundwert A:** 0,5

**Korrekturfaktor:** keiner

**Flächengröße:**  $50 \times 150 \text{ m}^2 = 7.500 \text{ m}^2$

**Wertpunkte:** 15.000

Zudem werden im Rahmen der Umnutzung auch Flächen für Hausgärten entstehen; solange diese jedoch auf den bisher oder bis vor Kurzem als Freiflächen des Erwerbsgartenbaus genutzten Bereichen angelegt werden, ergibt sich wertmäßig keine Veränderung, da beide Biotoptypen den Grundwert von 2 Wertpunkten aufweisen.

Unter den erläuterten Voraussetzungen ergibt sich folgendes Eingriffspotential:

Ausgangs-Biotoptyp	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Ausgangswert	Eingriffs-Biotoptyp	Zielwert	Wertverlust	Fläche x Wertverlust
Erwerbsgartenbau (4.8)	15.000	2	Bauflächen mit nachgeschalteter Versickerung (1.2)	0,5	1,5	22.500

Ist mit der Umnutzung ein Rückbau verbunden, findet der Neubau z.B. auf den Grundflächen von Gewächshäusern statt, ist auch eine positive Bilanz denkbar; ebenso ist bei einem Eingriff auf den Koppeln und Weiden ein höherer Eingriffswert möglich.

### 3.2 Auswirkungen auf den Naturraum

Die Beeinträchtigungen der biotischen Umweltfaktoren sind wegen der geringen Wertigkeit des Eingriffsbereiches als mäßig einzustufen. Die betroffenen Biotope werden hinsichtlich der Kriterien Artenvielfalt, Seltenheit, Biotopvernetzung, Funktionalität und Wiederherstellbarkeit nicht nachhaltig geschädigt.

Das Landschaftsbild erfährt durch die Abrundung der Bebauung in geringfügigem Umfang (ca. ein Neubau je Hektar) eine nur geringe Beeinträchtigung.

## 4 Kompensation

Der tatsächlich erforderliche Kompensationsbedarf wird in jedem Einzelfall auf der Ebene der Baugenehmigungsplanung ermittelt. Ein Ausgleich soll entweder im Rückgriff auf das Ökokonto der Stadt Dormagen erfolgen oder durch ebenfalls im Einzelfall festzulegende Pflanzmaßnahmen im Schutzstreifen der Pletschbachaue erfolgen.

## 5 FFH-Vorprüfung

### 5.1 Gebietsbeschreibung

Das Schutzgebiet mit der Kennziffer DE-4806-303 und der Bezeichnung „Knechtstedener Wald und Chorbusch“ stellt ein ca. 1.200 ha großes strukturreiches, altersheterogenes, zusammenhängendes Waldgebiet in einer von Ortschaften und landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägten Landschaft dar. Es umfasst von Norden nach Süden den Mühlenbusch, den Knechtstedener Busch sowie den Chorbusch. Ein Großteil des Gebietes ist identisch mit dem Waldnaturschutzgebiet Knechtsteden. Hinzu kommen große Teile des Chorbusches auf Kölner Stadtgebiet.

Der Waldkomplex wird geprägt von Stieleichen-, Stieleichen-Hainbuchen-, Buchen(Misch)- und Erlen-Eschenwäldern. Der Laubwaldanteil beträgt 80 % der Fläche, die restlichen 20 % nehmen Kunstforste ein. Westlich und südlich des Klosters Knechtsteden im Bereich der Altrheinschlinge herrschen überalterte Pappelforste vor, in denen eine Naturverjüngung in Richtung von Erlen-Eschenwäldern erkennbar ist. Insgesamt nehmen Erlen- Eschen- und Weichholzaunenwälder (91E0) 21 % der Waldflächen ein.

Im Norden (Mühlenbusch) sind größere Bereiche mit Fichte, Kiefer und seltener Lärche aufgeforstet. Teilweise werden sie bereits in Buchen- und Eichenbestände überführt. Der Chorbusch weist besonders große, naturnahe Stieleichen-Hainbuchenwälder auf, dessen Kernfläche die Naturwaldzelle "Am Sandweg" darstellt.<sup>4</sup>

Für den Naturraum der linksrheinischen Köln-Bonner Rheinebene sind die z.T. naturnah ausgeprägten Laubwaldkomplexe aufgrund ihrer großen flächigen Ausdehnung und ihres guten Erhaltungszustandes von großer Bedeutung. Insbesondere die gut ausgebildeten Stieleichen-Hainbuchenwälder besitzen in diesem Zusammenhang einen hohen Stellenwert. Der Flächenanteil dieses Waldtyps (9160) beträgt 27 %.

Das Auftreten der Winterlinde weist auf Übergänge zu der charakteristischen Waldgesellschaft des Maiglöckchen-Stieleichen-Hainbuchenwaldes hin, einer Pflanzengesellschaft, die in Nordrhein-Westfalen in der Niederrheinischen Bucht ihr einziges Vorkommen hat. Die Winterlinde befindet sich in diesem Gebiet nahe an ihrer linksrheinischen nördlichen Verbreitungsgrenze.

Im Bereich der Altrheinschlinge im Knechtstedener Busch befinden sich einige gut ausgeprägte, repräsentative Traubenkirschen-Erlen-Eschenwälder. Zum Teil wurden sie durch Pappelforste ersetzt, in denen jedoch bereits eine Naturverjüngung deutlich erkennbar ist. Auch Restbestände des Perlgras-Buchenwaldes in enger Verzahnung mit anderen Waldgesellschaften sind typisch für den Waldkomplex.

Insgesamt sind 15 % der Waldflächen den Buchenmischwaldtypen (9110 und 9130) zuzuordnen.

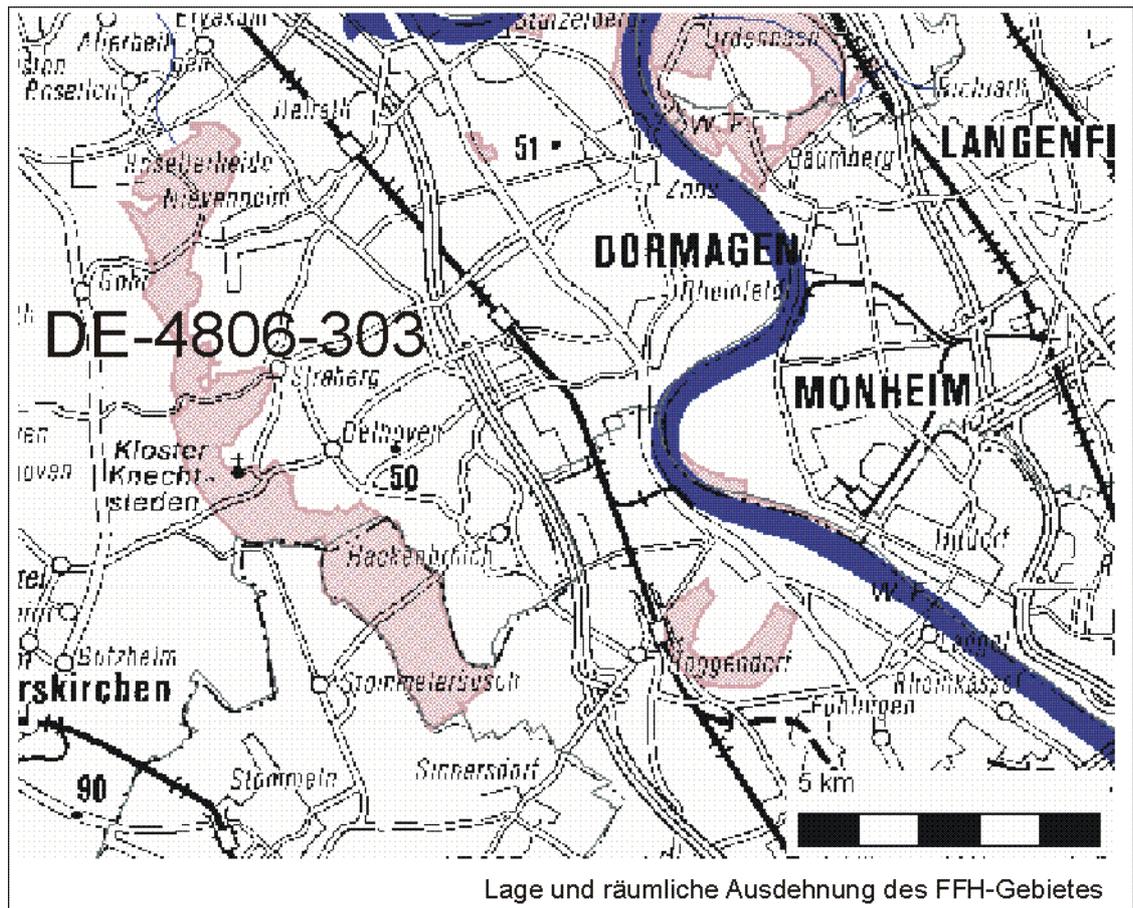
Bemerkenswert ist der hohe Tierartenreichtum dieses Waldes. Nahezu das gesamte Artenspektrum einer typischen Waldfauna ist hier vertreten. Als besonders geschützte Arten

---

<sup>4</sup> alle Angaben aus der Gebietsmeldung, LÖBF, August 2001

im Sinne von Artikel 4 der Richtlinie 79/409/EWG sind der Mittelspecht (*Dendrocopus medius*) mit 6 – 10 Brutpaaren und der Schwarzspecht (*Dryocopus martius*) mit 2 Brutpaaren nachgewiesen.

Außerdem brüten zwei regelmäßig vorkommende Zugvogelarten, die allerdings nicht im Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG aufgeführt sind, im Schutzgebiet: die Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*, 11 – 50 Brutpaare) und der Pirol (*Oriolus oriolus*, 6 – 10 Brutpaare).



### Schutzgegenstand des FFH-Gebietes

Als allgemeine Schutzziele und –maßnahmen gelten der Erhalt sowie die Optimierung und Entwicklung dieses zusammenhängenden Waldgebietes mit seinen naturnahen Waldkomplexen. Als oberstes Entwicklungsziel muss die Erhöhung des Natürlichkeitsgrades des Waldes angestrebt werden. Notwendige Maßnahmen sind dabei eine naturnahe Waldwirtschaft sowie eine mittel- bis langfristige Umwandlung von Nadelholz- und Roteichenforste in die potentiell natürliche Vegetation der Stieleichen-Hainbuchen-, Buchen- und Erlen-Eschenwälder.

Das Waldgebiet liegt isoliert in einer Agrarlandschaft. Die nächsten, größeren Waldgebiete

te finden sich erst wieder im Bereich Meerbusch (nördlich) sowie Schwalm-Nette (westlich). Im Süden stellt die Stadt Köln eine große Barriere dar.<sup>5</sup>

Die Erlen- und Eschenauwälder werden als prioritärer Lebensraum mit hohem Schutzanspruch gemäß der FFH-Richtlinie geführt; Mittelspecht und Schwarzspecht sind Arten von gemeinschaftlichem Interesse.

Für die Meldung des Gebietes war das Vorkommen ausschlaggebend von

- Stieleichen-Hainbuchenwald (Carpinion betuli), FFH-Lebensraumtyp 9160 und
- Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum), FFH-Lebensraumtyp 9130).

Das Gebiet hat darüber hinaus im Gebietsnetz Natura 2000 und/oder für Arten des Anhang IV Bedeutung für

- den Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum), FFH-Lebensraumtyp 9110,
- den Mittelspecht (*Dendrocopus medius*),
- den Schwarzspecht (*Dryocopus martius*),
- die Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*) und
- den Pirol (*Oriolus oriolus*).

### **Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das FFH-Gebiet**

Grundsätzlich sind gemäß Punkt 5.1.2 VV-FFH Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und der in Anhang II dieser Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten, die in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung vorkommen, Ziele bei der Ausweisung eines Schutzgebietes.

Für das FFH-Gebiet „Knechtstedener Wald und Chorbusch“ wird das Entwicklungsziel wie folgt präzisiert: „Als oberstes Entwicklungsziel muss die Erhöhung des Natürlichkeitsgrades des Waldes angestrebt werden. Notwendige Maßnahmen sind dabei eine naturnahe Waldwirtschaft sowie eine mittel- bis langfristige Umwandlung von Nadelholz- und Roteichenforste in die potentiell natürliche Vegetation der Stieleichen-Hainbuchen-, Buchen- und Erlen-Eschenwälder.“<sup>6</sup>

Im weiteren Umfeld des Plangebietes treten drei der schutzwürdigen Lebensräume auf, deren besondere Schutzziele wie folgt formuliert sind:

#### Schutzziele/Maßnahmen für Waldmeister-Buchenwald (9130) und Hainsimsen-Buchenwald (9110) und Schwarzspecht

Erhaltung und Entwicklung naturnaher basenreicher, meist kraut- und geophytenreicher Waldmeister-Buchenwälder bzw. je nach Standort von teilweise eichenreichen Hainsimsen-Buchenwäldern mit ihrer typischen Flora und Fauna – insbesondere auch als Lebensraum für den Schwarzspecht und verschiedene Fledermausarten- in ihren verschie-

---

<sup>5</sup> Gebietsmeldung, a.a.O.

<sup>6</sup> Gebietsmeldung, a.a.O.

denen Entwicklungsstufen/Altersphasen und in ihrer standörtlichen typischen Variationsbreite, inklusive ihrer Vorwald- und Gebüschstadien und Waldränder durch

- Förderung der Naturnähe durch eine naturnahe Waldbewirtschaftung unter Ausnutzung der Naturverjüngung aus Arten der natürlichen Waldgesellschaft und Förderung von Nebenbaumarten,
- Entwicklung alters- und strukturdiverser Bestände mit einem dauerhaften und ausreichenden Anteil von Alt- und Totholz, insbesondere von Großhöhlen- und Uraltbäumen,
- Förderung der natürlichen Entwicklung von Vor- und Pionierwaldstadien auf Sukzessionsflächen,
- Erhaltung und Entwicklung von Vorkommen besonders gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sowie die
- Vermehrung der Buchenwälder durch den Umbau von mit nicht bodenständigen Gehölzen bestandenen Flächen.

#### Schutzziele/Maßnahmen für „Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder“ (9160) und Mittelspecht

Erhaltung und Entwicklung naturnaher Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder mit ihrer typischen Flora und Fauna –insbesondere auch als Lebensraum für den Mittelspecht und verschiedene Fledermausarten- in ihren verschiedenen Entwicklungsstufen/Altersphasen und in ihrer standörtlichen typischen Variationsbreite, inklusive ihrer Vorwald- und Gebüschstadien und Waldränder durch

- Förderung der Naturnähe durch eine naturnahe Waldbewirtschaftung unter Ausnutzung der Naturverjüngung aus Arten der natürlichen Waldgesellschaft und Förderung von Nebenbaumarten,
- Entwicklung alters- und strukturdiverser Bestände mit einem dauerhaften und ausreichenden Anteil von Alt- und Totholz, insbesondere von Großhöhlen- und Uraltbäumen,
- Förderung der natürlichen Entwicklung von Vor- und Pionierwaldstadien auf Sukzessionsflächen,
- Erhaltung und Entwicklung von Vorkommen besonders gefährdeter Tier- und Pflanzenarten,
- Gegebenenfalls Wiederherstellung der natürlichen Standortverhältnisse (Wiedervernässung) und
- Vermehrung des Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwaldes durch den Umbau von mit nicht bodenständigen Gehölzen bestandenen Flächen.

#### Schutzziele/Maßnahmen für die darüber hinaus im Gebiet vorkommenden Traubenkirchen-Erlen-Eschenwälder und für den Pirol und die Nachtigall

- Naturnahe Bewirtschaftung und Entwicklung natürlich strukturierter Wälder, einschließlich Vermehrung von Alt- und Totholz, Erhaltung alter Bäume über die Nutzung hinaus, Erhaltung von Horst- und Höhlenbäumen,

- Optimierung und Vermehrung der Erlen- und Eschenwälder, insbesondere durch Umbau der mit nicht bodenständigen Gehölzen bestandenen potentiellen Standorte und Entnahme beigemischter nicht bodenständiger Gehölze,
- Förderung der natürlichen Sukzession; falls eine Bepflanzung erforderlich ist, Verwendung von Gehölzen der natürlichen Waldgesellschaft; wegen der Seltenheit sollte eine Nutzungsaufgabe zumindest auf Teilflächen angestrebt werden, sowie
- Erhaltung/Entwicklung der lebensraumtypischen Grundwasserverhältnisse.

## 5.2 Potentielle Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgegenstände und die Erhaltungs- und Entwicklungsziele des FFH-Gebietes

Durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 454 „Blechhof“ wird keine unmittelbare Flächeninanspruchnahme des FFH-Gebietes ermöglicht. Die Vorhaben des Bebauungsplanes können jedoch mittelbare Auswirkungen auf Schutzgegenstände und Entwicklungsziele des FFH-Gebietes nach sich ziehen. Die entsprechenden Wirkpfade und Nutzfaktoren werden nachstehend bewertet.

### **Bebauung, Flächenversiegelung und Freiflächennutzung**

---

Flächenversiegelungen durch Gebäude sowie Nebenanlagen und Neben- und Erschließungsflächen wirken sich grundsätzlich negativ auf den Boden, das Grundwasser, das Mikroklima, Flora und Fauna sowie das Landschaftsbild aus. Da mit der vorliegenden Planung mit der Aufgabe und dem Ersatz bzw. der Wiedernutzung gewerblicher Flächen auch eine Entsiegelung in Teilbereichen (und vermutlich begrenztem Umfang) zu erwarten ist und keine neue Versiegelung durch Verkehrs- und Erschließungsflächen vorgesehen ist, sind die negativen Auswirkungen der Versiegelung als sehr gering einzuordnen.

Durch die Zulässigkeit weiterer Wohnnutzung im Plangebiet wird sich der Anteil an dem Wohnen zugeordneten Freiflächen erhöhen. Dabei handelt es sich in aller Regel um Hausgärten. Der Flächenanteil des Erwerbsgartenbaus und in geringen Teilen der Weideflächen im Plangebiet wird abnehmen. Die Habitateignung für Tiere und Pflanzen wird sich dadurch kaum wesentlich ändern.

Die Aufgabe von Erwerbsgartenbau und dessen Umstrukturierung hin zu artverwandter, aber weniger intensiven Nutzungen wie Baumschulen, Landschaftsbau, Obstbau und dergleichen wird zu einer Minderung des Einsatzes von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln führen. Zwar ist auch eine Hausgartennutzung bezüglich des Einsatzes von Fremdstoffen alles andere als unbedenklich, erreicht aber nicht dieselben Umfänge.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgegenstände oder die Entwicklungsziele des FFH-Gebietes durch die Bebauung und Flächenversiegelung sowie die Freiflächennutzung sind demnach nicht zu besorgen.

## **Baugebietsentwässerung**

---

Das häusliche Schmutzwasser der geplanten Nutzung wird - wie bereits bei der vorhandenen Nutzung - über die öffentliche Kanalisation abgeleitet und entsorgt. Das Niederschlagswasser von den neu versiegelten Flächen soll im Plangebiet auf den betroffenen Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden. Es ist zu erwarten, dass eine Versickerung über die Fläche stattfinden kann bzw. das Niederschlagswasser als Brauchwasser für die Gartenbau- und artverwandten Betriebe genutzt werden wird.

Grundsätzlich kann die Art des Baugebietsentwässerungsregimes den Wasserhaushalt im Umfeld beeinflussen. In Anbetracht der Grundwasserfließrichtung (nach Ost/Nordost zur Pletschbachaue), dem geringen Neuversiegelungsgrad und damit der kaum veränderten Retentionsraten werden keine feststellbaren Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des FFH-Gebietes eintreten.

## **Hausbrand- und Verkehrsimmissionen sowie sonstige Störwirkungen**

---

Wohngebietsbedingte Emissionen werden über die Luft in das nähere und weitere Umfeld verbracht. Das Hinzutreten von bis zu 50 Wohneinheiten auf einer Fläche von 53 ha wird jedoch die allgemein festzustellende Hintergrundbelastung in Delhoven nicht spürbar beeinflussen, besonders unter Berücksichtigung der teilweise schon erfolgten und der weiterhin zu erwartenden Aufgabe oder Umgestaltung (z.B. in weniger emissionsrelevante Freilandbetriebe) von emissionsrelevanten Gartenbaubetrieben mit Gewächshauskulturen und der damit verbundenen beachtlichen Emissionen aus Heizungs- und Belüftungsanlagen.

Durch die in Teilen bereits erfolgte Aufgabe der gewerblichen Nutzung ist eine Abnahme des Verkehrsaufkommens und damit der verkehrsbedingten Immissionen zu erwarten. Dabei ist vor allem der Lastverkehrsanteil beachtlich, der in keiner Relation zu dem durch die geplanten Wohnhäuser zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen (in erster Linie durch PKW) steht.

Einerseits können Störungen durch Lärm direkt im Plangebiet entstehen und andererseits durch die anteilige Freizeitnutzung des FFH-Gebietes als Naherholungsgebiet verstärkt werden.

Besonders durch die Erweiterung des gewerblichen Nutzungsspektrums um Betriebe des Landschaftsbaus ist zu erwarten, dass Maschinenlärm zunimmt. Lärmquellen können z.B. Motorsägen, Kreissägen oder Baumschnitt-Schredder sein. Allerdings treten auch bei den bisher zulässigen Gartenbaubetrieben Geräusche durch den Einsatz von Maschinen im Freien auf, z.B. durch Motorpflüge, Erdfräsen oder Häcksler, so dass Maschinenlärm nicht grundsätzlich neu auftritt, sondern die Belastungen potentiell zunehmen können. Da außerdem der Einsatz der vorstehend erwähnten Maschinen besonders konzentriert wä-

rend der Gehölzschnittzeiten im Winter auftritt, ist eine nachhaltige Störung der schützenswerten Zugvogelarten Nachtigall und Pirol nicht zu befürchten.

Die Aufgabe von lärmintensiver gewerblicher Nutzung zu Gunsten von lärmsensibler Wohnnutzung wird die Emissionssituation im Plangebiet eher verbessern denn verschlechtern. Dis gilt jedoch nicht für die Bauphasen, in denen mit einer erheblichen, allerdings temporär eng umgrenzten Zunahme von Immissionen zu rechnen ist. Baumaßnahmen sollten nicht während der Brutzeiten zwischen Mai und Juli stattfinden.

Durch die zusätzliche Wohnnutzung wird sich der Druck durch Erholungsnutzung auf die angrenzenden Waldgebiete erfahrungsgemäß erhöhen. Bei diesen Waldbereichen handelt es sich allerdings um intensiv als Erholungswald genutzte Flächen mit einer sehr gut ausgebauten Infrastruktur (Wanderwege, Radwege und Wirtschaftswege - zum Teil geschottert oder asphaltiert, Reitwege, Parkplätze) und einer überregionalen Bedeutung (Fernwander- und Radwege).

Angesichts der geringfügigen Umnutzung eines bestehenden Baugebietes und der bisher schon intensiven Freizeitnutzung in den angrenzenden Bereichen des FFH-Gebietes sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen auf die Erhaltungs- und Entwicklungsziele des FFH-Gebietes**

#### Erhaltung und Entwicklung naturnaher Wälder der schutzwürdigen Lebensräume

Naturnahe Wälder der schutzwürdigen Lebensräume sind vom Planvorhaben nicht direkt betroffen; mittelbare Auswirkungen durch Erholungsnutzung sind nicht erheblich.

#### Umbau der Waldbestände in naturnahe Wälder der schutzwürdigen Lebensräume

Einem Umbau der Waldbestände steht das Planvorhaben nicht entgegen.

#### Erhaltung oder Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes

Das Planvorhaben beeinflusst den natürlichen Wasserhaushalt nicht wesentlich.

#### Erhaltung und Entwicklung von Vorkommen besonders gefährdeter Tier- und Pflanzenarten

Das Planvorhaben löst keine Zerschneidungswirkungen aus und beeinträchtigt die Habitatsignung des Plangebietes und seines Umfeldes nicht wesentlich.

## **5.4 Bewertung**

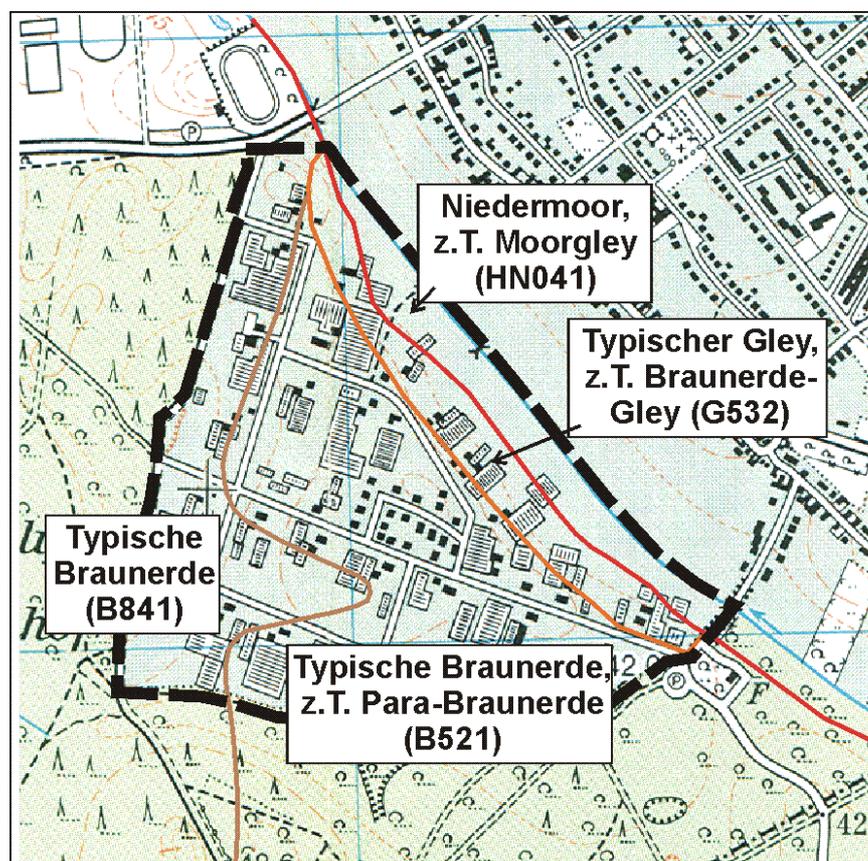
Die durch das Planvorhaben verursachten Beeinträchtigungen für die Schutzgegenstände und die Erhaltungs- und Entwicklungsziele des FFH-Gebietes „Knechtstedener Wald und Chorbusch“ sind als gering zu bewerten.

Eine weitere Prüfung im Sinne der VV-FFH ist nicht erforderlich.

## 6 Bodenschutz

Gemäß des Informationssystems Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW<sup>7</sup> stehen im Plangebiet vier unterschiedliche Bodenarten bzw. -einheiten an:

- entlang der östlichen Plangebietsgrenze am Pletschbach Niedermoor, zum Teil auch Moorgley (Bodeneinheit L4906-HN041),
- westlich davon im gekennzeichneten Auebodenbereich typischer Gley, vereinzelt Braunerde-Gley (Bodeneinheit L4906-G532),
- im restlichen gekennzeichneten Bereich vorwiegend typische Braunerde, vereinzelt typische Parabraunerde (Bodeneinheit L4906-B521) und
- am westlichen Plangebietsrand typische Braunerde, zum Teil tiefreichend humos (Bodeneinheit L4906-B841).



Bodeneinheiten im Plangebiet

Keine dieser Bodeneinheiten erfüllt die Kriterien der Schutzwürdigkeit gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden NRW<sup>7</sup>, die gemäß des Bundes-Bodenschutzgesetzes BBodSchG die Bodenteilfunktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, das Biotopotential, die Bodenfruchtbarkeit und die Regelungs- und Pufferfunktion

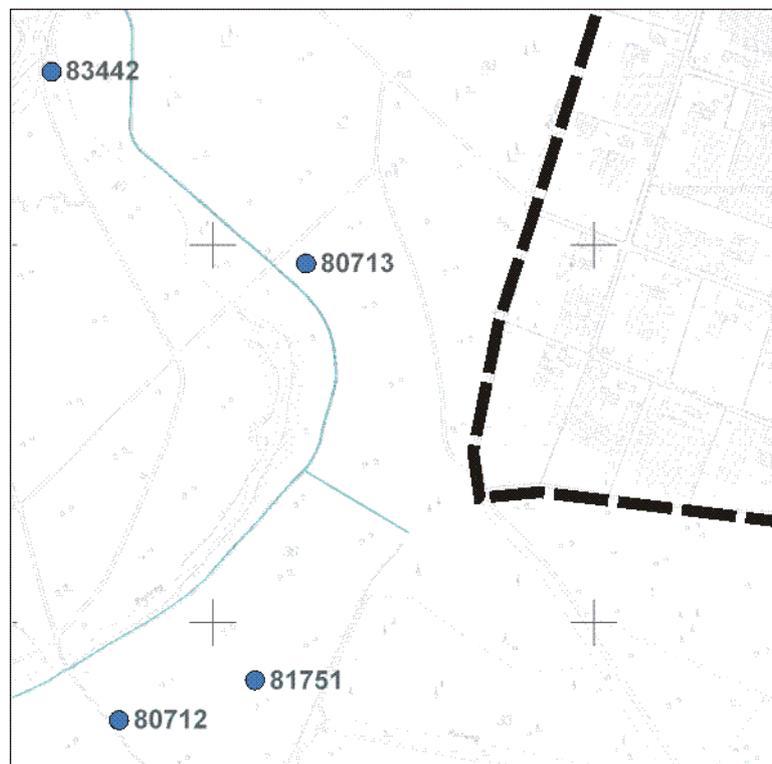
<sup>7</sup> Auskunftssystem BK50, Karte der schutzwürdigen Böden, 2. Auflage, Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen, Krefeld 2001

berücksichtigen. Der Schutzstatus der vier Bodeneinheiten wird mit „kein Kriterium erfüllt (0)“ eingestuft.

Die Niedermoor- und Gleyböden in der Pletschbachaue sind stark grundwasserbeeinflusst. Die Bodenkarte weist mit 70 cm sehr geringe (Niedermoor) bis geringe (130 cm, Gleyböden) maximale Grenzflurabstände aus<sup>8</sup>.

Das Grundwasser ist abgesenkt (Pletschbachverrohrung und Wasserhaltung für den Braunkohletagebau) und steht daher bei normalen Schwankungen zwischen 1,30 und 2,00 m Tiefe an. Wird die Wasserhaltung eines Tages eingestellt, ist mit einem wesentlich geringeren Grundwasserflurabstand zu rechnen.

Zu Grundwassermessstellen in oder am Plangebiet liegen keine Kenntnisse vor; in einiger Entfernung betreibt die Firma RWE Power vier Grundwassermessstellen, deren Werte wegen der teilweise großen Entfernung zum Plangebiet allerdings nur bedingt aussagekräftig sind:



Grundwassermessstellen

<sup>8</sup> Der Grenzflurabstand ist der maximale Abstand zwischen Geländeoberfläche und mittlerem Grundwasserhorizont, bei dem grundwasserbeeinflusste Böden auch in Trockenperioden noch ausreichend Wurzelwasser liefern.

Messtellen-ID	83442	80713	81751	80712
Entfernung zum Plangebiet in m	ca. 700	ca. 250	ca. 400	ca. 550
Werte gemessen ab Jahr	1986	1987	1993	1987
höchster GW-Pegel in m u. GOK	3,60	1,60	1,04	2,55
in Monat/Jahr	03/03	06/99	03/03	03/03
niedrigster GW-Pegel in m u. GOK	6,16	4,54	5,33	4,79
in Monat/Jahr	05/92	03/98	11/93	02/92
Pegelschwankungsbreite	2,56	2,94	4,29	2,24

Bauliche Vorkehrungen zur Standsicherheit und Dichtigkeit der geplanten Gebäude gegen Grundwasser bzw. Staunässe (z.B. eine sogenannte „weiße Wanne“) sind daher im Auenbodenbereich des Plangebietes grundsätzlich zu berücksichtigen; Art und Umfang lassen sich erst nach entsprechenden Baugrunduntersuchungen festlegen.

## 7 Faunistische Erhebungen

Ziel der faunistischen Untersuchungen im Rahmen dieses Fachbeitrages ist die Prüfung, inwieweit sich besonders schützenswerte Arten aus dem angrenzenden FFH-Gebiet oder auf andere Weise im Plangebiet angesiedelt haben.

Für die Tierarten, die für die Ausweisung des FFH-Gebietes mitbestimmend waren (Mittelspecht, Schwarzspecht, Pirol und Nachtigall), kann auf Erkenntnisse der Biologischen Station im Kreis Neuss zurück gegriffen werden; darüber hinaus sind von dort auch weitere schützenswerte Arten untersucht worden.

In 2005 wurde für das südliche, an das Plangebiet grenzende Teilgebiet des Knechtstener Waldes (einschließlich Chorbusch) eine Spechtkartierung durchgeführt, die die Brutreviere und Teilsiedlerreviere von fünf Spechtarten erfasste<sup>9</sup>:

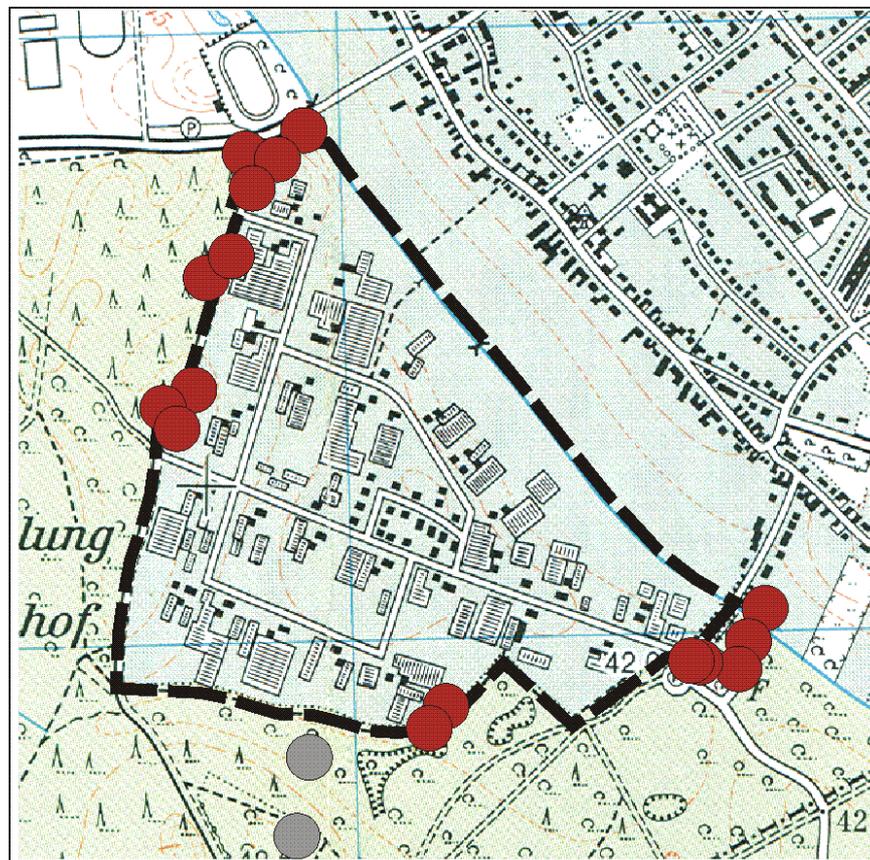
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Brutreviere	Teilsiedlerreviere
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	1	1
Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	--	1
Buntspecht	<i>Dendrocopus major</i>	verbreitet	--

<sup>9</sup> aus: Arbeitsbericht 2006 des Hauses der Natur – Biologische Station im Rhein-Kreis Neuss e.V.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Brutreviere	Teilsiedlerreviere
Mittelspecht	<i>Dendrocopus medius</i>	30	--
Kleinspecht	<i>Dendrocopus minor</i>	3	--

Für die am häufigsten vertretene streng geschützte Art Mittelspecht werden die Reviere auch kartografisch dargestellt (für das Plangebiet und dessen Umfeld siehe nachstehende Karte).

Unter Federführung der Biologischen Station wurde ein Projekt zum Vorkommen und zum Schutz der Ringelnatter (*Natrix natrix*) fortgeführt, die im Niederrheinischen Tiefland vom Aussterben bedroht ist, aber im Knechtsteder Busch wohl eine der größten Populationen im nordrhein-westfälischen Tiefland ausbildet. Für Randbereiche des Plangebietes liegen aus den Jahren 2001 bis 2005 einige Fundmeldungen vor, die in der nachstehenden Karte<sup>10</sup> abgebildet sind.



Nachgewiesene Tierarten im Plangebiet

- Ergebnis der Mittelspechtkartierung 2005  
(*Dendrocopus medius*, Revierzentrum ohne Bruthöhle)\*
- Ringelnatternachweise  
(*Natrix natrix*, Nachweise 2001-2005)\*

<sup>10</sup> aus: Arbeitsbericht 2006 des Hauses der Natur – Biologische Station im Rhein-Kreis Neuss e.V.

Den Erkenntnissen zu den Arten Nachtigall und Pirol liegen Zufallsfunde im Rahmen anderer Kartierungen zu Grunde; die Nachtigall wurde im Straberger Busch, der Pirol im Mühlenbusch gesichtet. Für das Plangebiet liegen bei der Biologischen Station entsprechende Kenntnisse nicht vor, wurden aber auch nicht gezielt erhoben.

Im Rahmen dieses Fachbeitrages wurden im Vorfrühling und Frühjahr 2007 insgesamt 3 Kartiergänge durchgeführt, bei denen gezielt nach den FFH-Arten gesucht wurde. Für das Plangebiet muss eine Fehlanzeige konstatiert werden. Das Vorkommen des Buntspechtes in den südlich angrenzenden Waldbereichen kann nach akustischer Wahrnehmung bestätigt werden.

Ein weiteres Augenmerk lag auf der Wahrnehmungs-Suche nach Fledermäusen, deren Vorkommen im FFH-Gebiet bei der Beschreibung desselben Erwähnung findet. Für das Plangebiet und seine nähere Umgebung brachte auch diese Untersuchung kein Ergebnis.

Insgesamt konnte eine Reihe von nicht besonders geschützten Artenvorkommen im Plangebiet festgestellt werden, so dass das Plangebiet als vergleichsweise artenreich bewertet wird. Dabei handelte es sich um Sichtungen und akustische Wahrnehmungen vor allem von Singvögeln, die im allgemeinen den menschlichen Siedlungsbereichen zugeordnet werden (Gartenvögel) wie Kohlmeise, Amsel, Rotkehlchen, Zaunkönig und Wildtaube. Im Randbereich zur Pletschbachaue war eine Kolonie Haussperlinge auffällig sowie eine (für die Art) kleine Gruppe Stare. Am westlichen Waldrand war der Buchfink zu hören. Außerdem wurde ein jagender Bussard über der Pletschbachaue sowie verbreitet Rabenkrähen und Rebhühner im und am Plangebiet gesichtet.

An Säugetieren wurden Kaninchen und Eichhörnchen im Übergang zur Pletschbachaue gesichtet.

## 8 Zusammenfassung

Der Bestand an relevanten Biotopflächen im Plangebiet weist einen Biotopwert von 858.250 Wertpunkten auf; bei einer Flächengröße von 532.750 m<sup>2</sup> entspricht dies einem Durchschnittsbiotopwert von 1,6 Wertpunkten je Quadratmeter. Der Ausgleichsbedarf bei vollständiger Planumsetzung wird auf 22.500 Wertpunkte geschätzt. Er kann je nach Eingriffsort (z.B. Erwerbsgartenbaufläche oder Weide) und konkreten Umsetzungsbedingungen (z.B. verbunden mit einem Rückbau versiegelter Flächen wie den Gewächshäusern) in beide Richtungen abweichen.

Der tatsächlich erforderliche Kompensationsbedarf wird in jedem Einzelfall auf der Ebene der Baugenehmigungsplanung ermittelt. Der Ausgleich soll entweder im Rückgriff auf das Ökokonto der Stadt Dormagen oder für die betroffenen Anliegergrundstücke der Pletschbachaue durch ebenfalls im Einzelfall festzulegende Pflanzmaßnahmen innerhalb des im Bebauungsplan gekennzeichneten Auenschutzstreifens erfolgen.

Das Landschaftsbild wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Die Anzahl neuer Wohngebäude dürfte etwa bei 50 liegen; bei einer Plangebietsgröße von 53 ha ist

diese Nachverdichtung gering.  
Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die durch das Planvorhaben verursachten Beeinträchtigungen für die Schutzgegenstände und die Erhaltungs- und Entwicklungsziele des FFH-Gebietes Königsforst sind als gering zu bewerten.

Eine weitere Prüfung im Sinne der VV-FFH ist nicht erforderlich.

Keine der im Plangebiet anstehenden Böden bzw. Bodeneinheiten erfüllt die Kriterien der Schutzwürdigkeit des Bundes-Bodenschutzgesetzes BBodSchG, die Bodenteilfunktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, das Biotopentwicklungspotential, die Bodenfruchtbarkeit und die Regelungs- und Pufferfunktion berücksichtigen.

Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind nicht erforderlich; Eingriffe werden im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfasst und ausgeglichen.

Das Grundwasser ist abgesenkt (Pletschbachverrohrung und Wasserhaltung für den Braunkohletagebau) und steht daher bei normalen Schwankungen zwischen 1,30 und 2,00 m Tiefe an. Wird die Wasserhaltung eines Tages eingestellt, ist mit einem wesentlich geringeren Grundwasserflurabstand zu rechnen.

Bauliche Vorkehrungen zur Standsicherheit und Dichtigkeit der geplanten Gebäude gegen Grundwasser bzw. Staunässe (z.B. eine sogenannte „weiße Wanne“) sind daher im Auenbodenbereich des Plangebietes grundsätzlich zu berücksichtigen; Art und Umfang lassen sich erst nach entsprechenden Baugrunduntersuchungen festlegen.

Im Plangebiet wurden keine besonders geschützten Arten der Vogelschutz- oder FFH-Richtlinie nachgewiesen. Nachgewiesene Vorkommen der Ringelnatter (*Natrix natrix*) beschränken sich auf Bereiche, die als Schutzflächen ohnehin von neuer Wohnbebauung freizuhalten sind.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass sowohl die vorgefundenen nicht geschützten Arten als auch die im Umfeld des Plangebietes nachgewiesenen besonders geschützten Arten im Falle einer Ansiedlung nach Umsetzung der Planung nicht mit einer zur Abwanderung führenden Änderung ihrer Habitatsituation rechnen müssen. Dazu zeigt die Planung zu geringe Auswirkungen in Bezug auf deutliche Umnutzungen, Nachverdichtungen oder das Störpotential der bisher ausgeübten Nutzung.

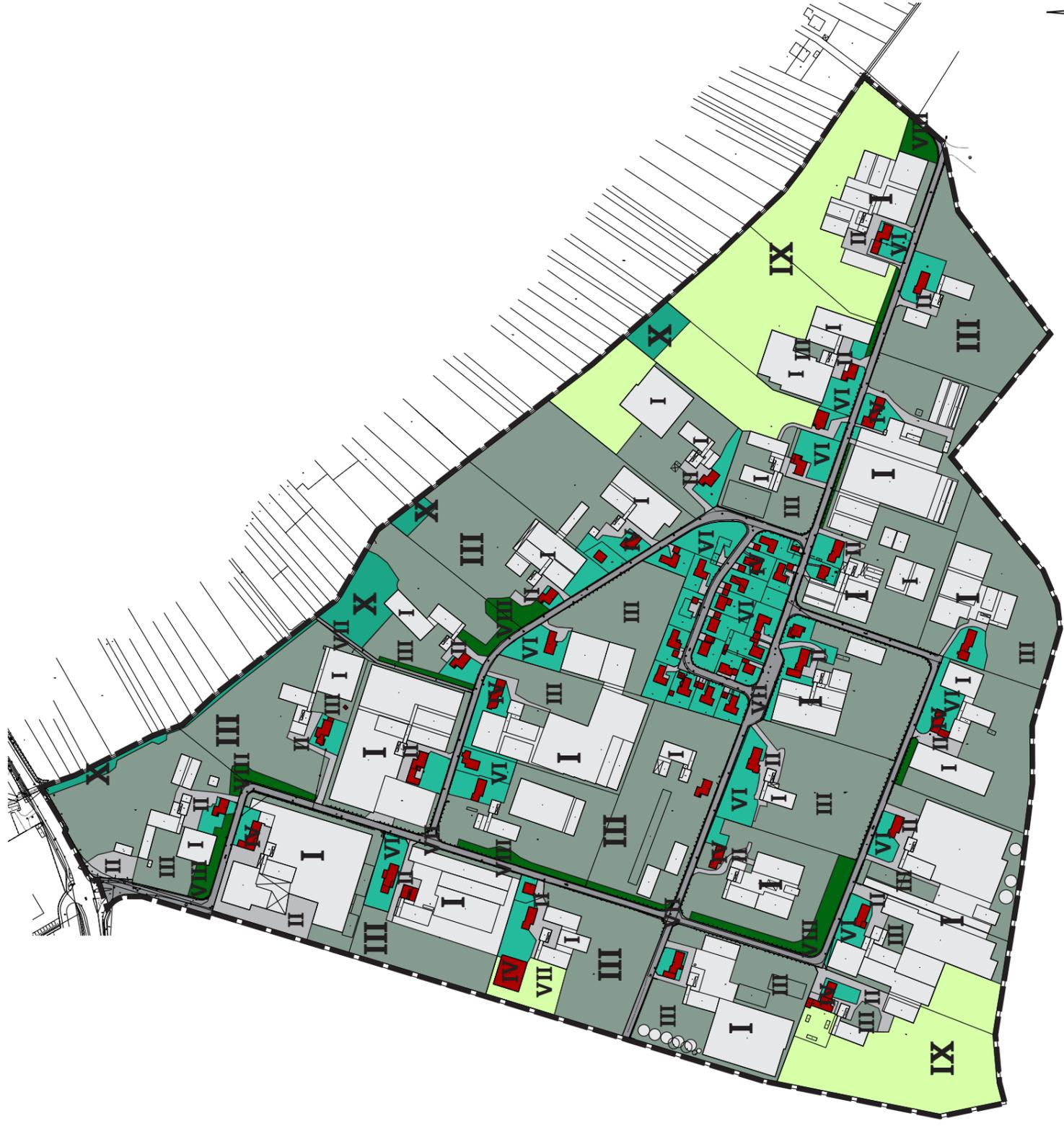
Erstellt durch: Ingenieurbüro **PLAN**Werk



Bearbeiter: Ulrich Eckert, Dipl.-Ing. Stadtplaner AKNW  
Dormagen, den 28.06.2007

# Anlagen

# Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Einfachen Bebauungsplan Nr. 454 "Blechhof" der Stadt Dormagen



## - Bestandskarte -

### Erwerbsgartenbau

-  Wirtschaftsgebäude, Gewächshäuser, Nebenanlagen
-  Wege, Zufahrten, Betriebsflächen
-  Beete, Rabatte, Pflanzflächen unbefestigte Freiflächen

### Wohnbereiche

-  Gebäude Nebenanlagen
-  Wege, Zufahrten, Terrassen etc.
-  Hausgärten strukturarm

### Verkehrsflächen

-  Straßen
-  Schwarzdecke
-  Schnitthecken, Begleitgehölze Bankette

### Grünland

-  Koppeln Kleinviehweiden
-  feldgehölzartige Strukturen

**I - X**  
Kennziffern  
(s. Textteil)

 Geltungsbereich des  
Bebauungsplanes

Projekt: LFB "Blechhof"  
Projektnummer: 0105 91  
Datum: 28.06.07  
Version: Planfassung

**PLANWerk** Ingenieurbüro  
für Städtebau und Projektentwicklung  
Kölner Str. 53 in 41539 Dormagen  
t 02133/97 75 86-87 f 02133/97 75 88  
www.planwerk-dormagen.de  
post@planwerk-dormagen.de

 Maßstab 1 : 5.000  
 0 250m