

**Nach Einschätzung der Stadt Dormagen
vorliegende, wesentliche, umweltbezogene
Stellungnahmen**

zur 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 432 „Zons-West“

Stellungnahme(n) (Stand: 23.08.2022)

Sie betrachten: Zons-West (Westlich der Wilhelm-Busch-Straße)
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
Zeitraum: 01.08.2022 - 22.08.2022

Behörde:	Bezirksregierung Düsseldorf: Dez. 53 Immissionsschutz - einschl. anlagenbezogener Umweltschutz
Frist:	22.08.2022
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Robert Kriszun, am: 22.08.2022 , Aktenzeichen: 53.01.44-269/2022-Z</p> <p>Bebauungsplan Nr. 432 Zons-West (westlich der Wilhelm-Busch-Straße), 6. Änderung</p> <p>Beteiligung als TöB gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Ihre E-Mail/Schreiben vom 31.07.2022/01.08.2022, Az: Ho</p> <p>Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme: Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme: Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind empfehle ich -falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland- in Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland- in Bonn sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergehen folgende Stellungnahmen: Sachgebiet 54.2 Wasserversorgung, Grundwasser Das geplante Vorhaben liegt in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Auf dem Grind“. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung „Auf dem Grind“ vom 24.02.2003 sind daher einzuhalten. Der Vollzug der WSG-VO Genehmigungen und Befreiungen sind sofern nicht anders geregelt, die untere Wasserbehörde zuständig. Für Baugebiete sind die Verbote hinsichtlich wassergefährdender Stoffe (vgl. Wasserschutzgebietsverordnung Auf dem Grind Anlage A 9, dabei insbesondere Ziffer 61, 62 und 63) zu beachten.</p> <p>HWRM/ÜSG 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. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gelten die Regelungen der §§ 78b, 78c des Wasserhaushaltsgesetzes. Risikogebiete im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG, d. h. überschwemmte Gebiete bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem), sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Eine Berücksichtigung der Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge ist in Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB vorzunehmen. Gemäß § 78b WHG sind die Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. 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. Die BRPHV enthält keine Übergangsfristen. Das heißt, bei allen Bauleitplänen, die nach dem 01.09.2021 rechtskräftig geworden sind oder werden, besteht eine Prüfpflicht z. B. nach Ziel I.1.1. Ich weise auch besonders auf die Ziele I.2.1 und II.1.3 sowie den Grundsatz II.1.1 hin.</p> <p>Folgende von mir zu vertretenden Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt: - Belange des Luftverkehrs (Dez. 26)</p>

- Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52)
- Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53)

Ansprechpartner:

- Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33)
Frau Taleb, Tel. 0211/475-9871, E-Mail: Dez33.Hausbeteiligung.toeb@brd.nrw.de
- Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4)
Herr Yokaribas, Tel. 0211/475-3751, E-Mail: volkan.yokaribas@brd.nrw.de
- Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54)
Frau Kirbach, Tel.: 0211/475-2897, E-Mail: Dez54_Beteiligungen@brd.nrw.de

Hinweis:

Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.

Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft.

Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-)Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden. Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:

Die Bezirksregierung als Träger öffentlicher Belange | Bezirksregierung Düsseldorf (nrw.de)

und

https://www.brd.nrw.de/system/files/media/document/2022-01/20220125_toeb_zustaendigkeiten.pdf

Im Auftrag
gez.
Kirsten Zimmerhofer

Anhänge: -

Nachträge:

-

manuelle Einträge:

-

Mayer, Andreas

Von: Semrau, Sandra <Sandra.Semrau@lvr.de>
Gesendet: Freitag, 2. Juni 2023 14:48
An: Hoss, Annette
Cc: Schlimgen, Harald; Englert, Johannes
Betreff: Bauleitplanung

**BPlan Nr. BP 432, 6. Änderung „Zons-West (Westlich der Wilhelm-Busch-Straße)
Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Hier: Prüfung der Auswirkungen auf das kulturelle Erbe / Belange der Bodendenkmalpflege
LVR-ABR-Az: 22.1/22-001**

Sehr geehrte Frau Hoss,

zuletzt mit Stellungnahme vom 14.09.2022 hatte ich mich zu o.a. Bauleitplanverfahren geäußert und zunächst eine archäologische Sachverhaltsermittlung gefordert.

Im Umfeld der Limesstraße war 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 einerseits die hier vermuteten Entnahmegruben auf der Planfläche zu verifizieren und andererseits zu prüfen, ob im südlich angrenzenden Bereichen der Planfläche die hier vermuteten archäologische 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.

Bedenken gegen die Planung werden daher nicht weiter vorgebracht. Ein Hinweis auf das Verhalten bei Zufallsfunden bitte ich Sie dennoch in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Dormagen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, Eichthal 1, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

S e m r a u

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege
Endenicher Straße 133
53115 Bonn
Tel: 0228/9834-137
E-Mail: sandra.semrau@lvr.de
E-Mail: bodendenkmalpflege@lvr.de
<http://www.bodendenkmalpflege.lvr.de/>

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 19.000 Beschäftigten für die 9,7 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Schulen, zehn Kliniken, 20 Museen und Kultureinrichtungen, vier Jugendhilfeeinrichtungen, dem Landesjugendamt sowie dem Verbund Heilpädagogischer Hilfen erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. „Qualität für Menschen“ ist sein Leitgedanke.

Die 13 kreisfreien Städte und die zwölf Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitgliedskörperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten gewählte Mitglieder aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.

Ihre Meinung ist uns wichtig! Die LVR-Geschäftsstelle für Anregungen und Beschwerden erreichen Sie hier:

E-Mail: anregungen@lvr.de oder beschwerden@lvr.de, Telefon: 0221 809-2255

Wir wollen Sie respektvoll ansprechen. Gerne können Sie uns mitteilen, wenn Sie eine andere Ansprache wünschen.

Mayer, Andreas

Von: Semrau, Sandra <Sandra.Semrau@lvr.de>
Gesendet: Mittwoch, 14. September 2022 16:29
An: Hoss, Annette
Cc: Schlimgen, Harald; Englert, Johannes; Ebert, Anne-Sophie
Betreff: Bauleitplanung
Anlagen: Dormagen-Zons-B-Plan-Kartierung.pdf; Firmenliste_20220630.pdf

**BPlan Nr. BP 432, 6. Änderung „Zons-West (Westlich der Wilhelm-Busch-Straße)
Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Hier: Prüfung der Auswirkungen auf das kulturelle Erbe / Belange der Bodendenkmalpflege
LVR-ABR-Az: 22.1/22-001**

Sehr geehrte Frau Hoss,

für die Zusendung der Beteiligungsunterlagen danke ich Ihnen. Geplant ist die Festsetzung von Wohnbebauung.

Im näheren Umfeld der Planfläche (ca. 50 m Entfernung) verläuft südlich das vermutete Bodendenkmal (Dormagen VBD 0001), die römische Limesstraße. In der weiteren Umgebung sind westlich der Planfläche Reste einer neuzeitlichen Ziegelei nachgewiesen. Auf der Planfläche selbst sind in der Datenbank des LVR-ABR drei Bodeneingriffe verzeichnet. Einer dieser Eingriffe deckt einen Großteil der betreffenden Fläche ab. Bei diesem Bodeneingriff kann es sich um eine Materialentnahmegrube handeln, die mit der nahen Ziegelei in Zusammenhang stehen kann. Ein Entstehungsdatum dieses Eingriffs ist nicht bekannt.

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.

Es ist davon auszugehen, dass sich im Plangebiet bedeutende Bodendenkmalsubstanz erhalten hat, die bei Realisierung der Planung zwangsläufig beeinträchtigt bzw. zerstört würde. Gegen die geplante geänderte Darstellung des Bbauungsplans bestehen deshalb aus bodendenkmalpflegerischer Sicht zunächst Bedenken.

Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung sind die Auswirkungen der geplanten Änderung auf das archäologische Kulturgut (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB) zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 Abs. 4 BauGB). Darüber hinaus sind die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Voraussetzung hierfür ist ebenfalls die Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB). Der Schutz von Bodendenkmälern ist dabei nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (§ 5 Abs. 2 DSchG NW). Den Erhalt der Bodendenkmäler gilt es durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen.

Im vorliegenden Fall ist zunächst eine Ermittlung und Konkretisierung der archäologischen Situation erforderlich. Um einerseits die hier vermuteten Entnahmegruben auf der Planfläche zu verifizieren und andererseits zu prüfen, ob im südlich angrenzenden Bereichen der Planfläche die hier vermuteten archäologische Befunde vorliegen, ist zunächst eine Sachverhaltsermittlung durchzuführen. Der Umfang sollte sich dabei zunächst auf eine Sondage mit 4 m Breite und 20 m

Länge auf dem Flurstück 564 beschränken (s. Planbeilage). Alternativ kann die Ausdehnung der Entnahmestelle und somit die archäologische Betroffenheit der Planfläche im Rahmen eines Baugrundgutachtens durch Bohrungen verifiziert werden.

Zu überprüfen ist die Fläche hinsichtlich der Existenz von Bodendenkmälern. Art, Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung und damit die Denkmalqualität i.S.d. § 2 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) der ggf. nachgewiesenen Bodendenkmäler sind festzustellen. Das Ergebnis ist im Umweltbericht darzulegen.

Ich bitte zu berücksichtigen, dass für die Durchführung der Sachverhaltsermittlung eine Erlaubnis gem. § 15 Abs. 1 DSchG NW erforderlich ist, die die Obere Denkmalbehörde im Benehmen mit mir erteilt. Dem entsprechenden Antrag ist regelmäßig ein Konzept des mit der Ausführung Beauftragten beizufügen. Eine Liste archäologischer Fachfirmen ist zu Ihrer Information beigefügt.

Gerne wird Ihnen das Fachamt eine Leistungsbeschreibung für die Durchführung einer archäologischen Sachverhaltsermittlung zur Verfügung stellen. Sollte dies gewünscht sein, bitte ich Sie, sich direkt mit meinem Kollegen, Herrn Englert, e-mail: johannes.englert@lvr.de, in Verbindung zu setzen.

Für Rückfragen stehe ich selbstverständlich gerne zur Verfügung. Die Untere Denkmalbehörde erhält eine Durchschrift meiner Stellungnahme zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

S e m r a u

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133
53115 Bonn
Tel: 0228/9834-137
E-Mail: sandra.semrau@lvr.de
E-Mail: bodendenkmalpflege@lvr.de
<http://www.bodendenkmalpflege.lvr.de/>

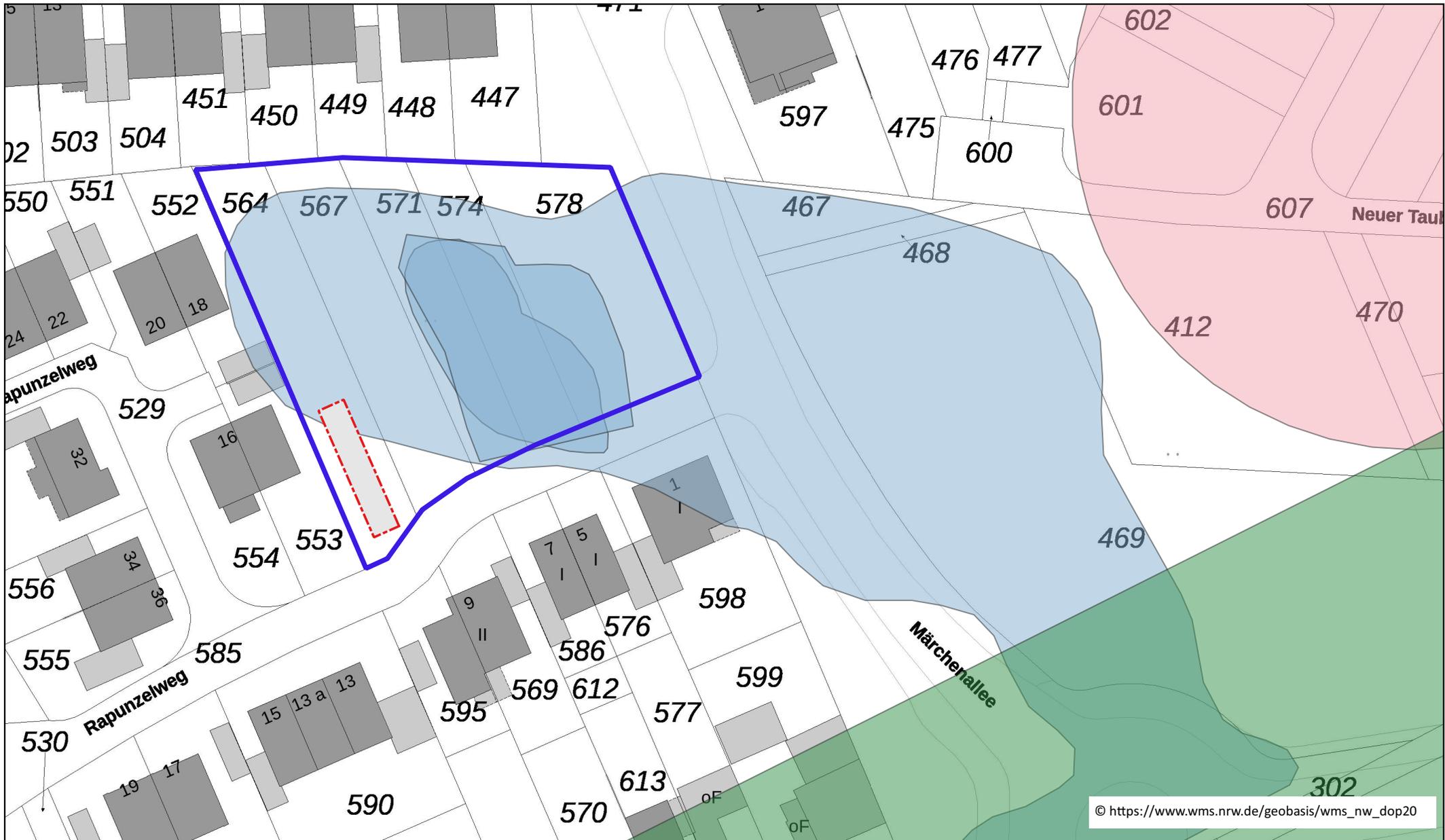
Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 21.000 Beschäftigten für die 9,7 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Schulen, zehn Kliniken, 20 Museen und Kultureinrichtungen, vier Jugendhilfeeinrichtungen, dem Landesjugendamt sowie dem Verbund Heilpädagogischer Hilfen erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. „Qualität für Menschen“ ist sein Leitgedanke. Die 13 kreisfreien Städte und die zwölf Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitgliedskörperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten gewählte Mitglieder aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.

Wissen, was los ist: Folgen Sie uns auf [Instagram](#), [Facebook](#) und [Twitter](#) !

Ihre Meinung ist uns wichtig! Die LVR-Geschäftsstelle für Anregungen und Beschwerden erreichen Sie hier:

E-Mail: anregungen@lvr.de oder beschwerden@lvr.de, Telefon: 0221 809-2255

Wir möchten Sie respektvoll ansprechen. Gerne können Sie mir Ihre gewünschte persönliche Ansprache mitteilen oder mich korrigieren, sollten Sie eine andere Ansprache wünschen.



© https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_dop20



Qualität für Menschen

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
 Abt. Praktische Bodendenkmalpflege / Denkmalschutz
 Endenischer Straße 133, 53115 Bonn
 0228/9834-186
 bodendenkmalpflege@lvr.de

Dormagen-Zons
 B-Plan Nr. 432 "Zons-West" 6. Ä.
 AZ: 22.1/22-001

-  Fläche B-Plan Nr. 432 "Zons-West"
-  Sondage 4x20 m
-  Bodeneingriffe
-  Limesstraße (Dormagen VBD 001)
-  Fläche Ziegelei Neuzeit





Rhein-Kreis Neuss · 41513 Grevenbroich

Über Online-Behördenbeteiligung

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister

**Amt für Entwicklungs- und
Landschaftsplanung,
Bauen und Wohnen**

Planungsaufsicht, Obere Bauaufsicht,
Denkmalschutz, Brandschutz

Thomas Lörner

Lindenstraße 10
41515 Grevenbroich
Zimmer: H 610

Telefon 02181 601-6120
Telefax 02181 601-86120
thomas.loerner@rhein-kreis-neuss.de

Aktenzeichen: 61-51.10.22-51067/2022

22.08.2022

Bauleitplanung

**hier: Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung
Bebauungsplan Nr. 432, 6. Änderung Zons-West (Westlich der Wilhelm-Busch-Straße),
Stadt Dormagen**

Ich habe die im Betreff genannte Planung aus wasser-, altlasten-, bodenschutz-, immissionsschutz- und naturschutzrechtlicher sowie aus gesundheitsbehördlicher Sicht geprüft. Im Einzelnen nehme ich wie folgt Stellung:

Wasserwirtschaft

In der Festsetzung zum Bebauungsplan wird zum Thema „Umgang mit Niederschlagswasser“ eine Versickerung des Niederschlagswassers in einer Tiefe zwischen 0,5 m bis 1,0 m empfohlen. 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. Ich bitte die Festsetzung und die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Bodenschutz und Altlasten

Die 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 432 betrifft die archivierte Altablagerung Do-0050,00 (s. Anlage). Es handelt sich hierbei um eine ehemalige wilde Müllkippe, welche durch Auskoffierung beseitigt wurde. Die Fläche wurde anschließend aus dem Kataster entlassen.

Hinweise:

Ich weise auf Ihre gesetzlichen Anzeigepflichten hin und bitte Sie, bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

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

Immissionsschutz

Aus Sicht des *anlagenbezogenen Immissionsschutzes* bestehen zu dem Bebauungsplanverfahren Nr. 432, Zons-West, Stadt Dormagen, keine Anregungen.

Aus Sicht des *verkehrsbezogenen Immissionsschutzes* gehe ich von einer Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete aus und sehe daher, wie auch in der Begründung unter 5.6 ausgeführt, keine verkehrsbezogenen Lärmkonflikte.

Naturschutz und Landschaftspflege

Nach BVerwG (Beschluss vom 31. Januar 2006 – 4 B 49/05 = NVwZ 2006 – S. 823) können Eingriffe auch auf Ausgleichsflächen zulässig sein. Kommt es zu einer Inanspruchnahme von solchen Ausgleichsflächen, folgt daraus eine abermalige Ausgleichspflicht für die damit einhergehenden erneuten Eingriffe. Werden durch die Änderung eines Bebauungsplans neue Bauflächen im Bereich ursprünglich festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen, erfordert dies eine neue Abwägungsentscheidung der Gemeindevertretung über den Ausgleichsbedarf des ursprünglichen Bebauungsplanes. Ansonsten würde mit der Beseitigung der Ausgleichsfläche dem ursprünglichen Bebauungsplan eine maßgebliche Abwägungsgrundlage entzogen. Bei der Kompensation wird einmal der Eingriff in ein unbebautes Grundstück, zum anderen aber auch der Eingriff in eine (bereits beim ursprünglichen Eingriff bilanzierte Funktion als) Ausgleichsfläche zu berücksichtigen sein.

Wird der Bebauungsplan auf der Ausgleichsfläche im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) aufgestellt, ist ein Ausgleich für den Eingriff in die unbebaute Fläche in bestimmten Fällen zwar nicht erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB), allerdings ist auch hier die beim ursprünglichen Eingriff bereits bilanzierte Ausgleichsfunktion der Fläche bei der Bewertung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen.

- *Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (Schleswig-Holstein) vom 9. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – Amtsbl. Schl.-H. 2013 S. 1170*
- *zum beschleunigten Verfahren: VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 09.09.2020 – 5 S 734/18, BauR - Baurecht 2021, S. 485*

Im Normalverfahren sind somit der Eingriff in die heute bestehende Fläche mit Brachenvegetation, Stauden, Gehölzen zu bilanzieren (Biotoptyp 5.1, 4 Punkte, LANUV 2008: $2.609 \text{ m}^2 * 4 = 10.436$ Punkte) und zusätzlich der seinerzeit im Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 432 auf der Fläche bilanzierte Kompensationsgewinn anderenorts nachzuweisen.

Nach den mir vorliegenden Unterlagen war 2002 der Ausgangszustand der Fläche „strukturarmer Hausgarten, in Teilen brachfallend (Fläche IV nach LBP, Biotoptyp 4.1, 2 Punkte, LANUV 2001).

Der Planzustand war nach LBP zum Bebauungsplan Nr. 432 in Teilen Fläche N (Biotoptyp 8.1, 6 Punkte, Korrekturfaktor 0,9, LANUV 2001) und in Teilen Fläche P (Biotoptyp 8.1, 6 Punkte, Korrekturfaktor 0,9, LANUV 2001).

Die Flächen der alten Abgrabungen waren im Ausgangs- und Planzustand mit 10 Punkten bewertet (Fläche XI nach LBP, Biotoptyp 1.6, 10 Punkte, LANUV 2001). Sie waren somit wie ein geschütztes Biotop bewertet. Wie in der Folge dann mit den Abgrabungsrestflächen verfahren wurde, entzieht sich meiner Kenntnis.

Somit ist für das Plangebiet der geplante Kompensationsgewinn von 3,4 Punkten pro Quadratmeter abzüglich der Flächen der Abgrabungsstellen anderenorts nachzuweisen:

$(2.609 \text{ m}^2 - 446 \text{ m}^2) * 3,4 = 7.354,2$ Punkte.

Damit wären im Normalverfahren nach hiesiger Einschätzung $10.436 + 7.354,2 = 17.790,2$ Punkte nachzuweisen.

Kann die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung eingestuft werden, wären entsprechen nur 7.354,2 Punkte nachzuweisen.

Jedoch ist durch den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 14.06.2021 (wieder) offen, ob Außenbereichsinseln bzw. größere Grün- oder Freiflächen im Siedlungsbereich im beschleunigten Verfahren überplant werden können:

Das Revisionsverfahren kann voraussichtlich Gelegenheit geben, die Frage zu klären, ob eine sogenannte Außenbereichsinsel im Wege des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB überplant werden kann.

- *BVerwG, Beschluss vom 14.06.2021 - 4 BN 63.20*

Artenschutz

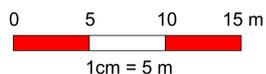
Für die weitere Planung ist jedenfalls eine Artenschutzprüfung erforderlich.

Im Auftrag

Lörner
Kreisbeschäftigter

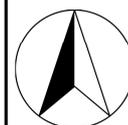


Maßstab 1 : 500



Nur für den Dienstgebrauch

Ausgegeben über die Geodatenauskunft (Geomedica® Smart Client) des Rhein-Kreis Neuss



Mayer, Andreas

Von: Trott, Martin
Gesendet: Montag, 22. August 2022 17:36
An: do.mi.Stadtplanung
Cc: Wedowski, Thomas; Hoss, Annette
Betreff: WG: Bebauungsplan Nr. BP 432, 6. Änderung Zons West (Westlich der Wilhelm Busch Straße) (Vorentwurf), Aufforderung zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

beigefügt die Stellungnahme der TBD- Grünflächen hierzu:

Von der Änderung des Bebauungsplans 432 in dem Teilbereich sind evtl. bereits mit dem Endausbau angelegte Straßenbegleitgrünflächen entlang der Märchenallee betroffen. Soweit die Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke von der Märchenallee aus erfolgt werden die notwendigen Grundstückszufahrten diese Anpflanzung größtenteils mit in Anspruch nehmen. Daher ist, wenn möglich, eine Erschließung dieser Baugrundstücke von der abgewandten Seite in Form eines schmalen Stichweges mit zu prüfen.

Im anliegenden Rapunzelweg wurden bisher keine öffentlichen Grünanlagen- bzw. sollten, auch aufgrund der schmalen Ausbaubreite der Straße, keine angelegt werden .

Im jetzigen Planungsstadium liegt der Landschaftspflegerische Fachbeitrag mit einer detaillierten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie den Angaben zu der konkreten Inanspruchnahme des Ökokontos noch nicht vor. Laut Planungsamt wird diese Unterlage beim nächsten Verfahrensabschnitt der Offenlage vorliegen. Dazu bitte ich dann erneut auch um eine Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Martin Trott
Technische Betriebe Dormagen
Grünflächen
Tel: +492133257476
Fax: +49213325777476
www.tb-dormagen.de
Anschrift: Technische Betriebe Dormagen - Mathias-Giesen-Str. 11 - 41540
Dormagen

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Behoerdenbeteiligung <dormagen@online-behoerdenbeteiligung.de>
Gesendet: Montag, 1. August 2022 00:03
An: Wedowski, Thomas <Thomas.Wedowski@tb-dormagen.de>
Betreff: Bebauungsplan Nr. BP 432, 6. Änderung Zons West (Westlich der Wilhelm Busch Straße) (Vorentwurf), Aufforderung zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Bitte beachten Sie:

Über die Adresse dormagen@online-behoerdenbeteiligung.de ist die Abgabe einer Stellungnahme nicht möglich.

Bitte nutzen Sie zur Abgabe Ihrer Stellungnahme das Behördenportal: https://www.o-bb.de/_beteiligung?2fcb2582388d7a2204f94330a74f2256

Im Behördenportal können Sie das beigefügte Anschreiben auch als PDF abrufen.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

- Annette Hoss, Tel.: 02133257827, E-Mail: annette.hoss@stadt-dormagen.de

Zum Login: https://www.o-bb.de/_beteiligung?2fcb2582388d7a2204f94330a74f2256

Behördenanschreiben in Textform:

Bebauungsplan Nr. BP 432, 6. Änderung ?Zons-West (Westlich der Wilhelm-Busch-Straße)? (Vorentwurf) in Dormagen-Zons

hier: Ermittlung planerischer Grundlagen

Aufforderung zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sollen bei den Verfahren der Bauleitplanung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt werden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Sofern Sie über Informationen verfügen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, bitte ich, diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Die vorliegenden Unterlagen zum o. g. Bauleitplanverfahren, mit Angaben zum Plangebiet und den Planungszielen sind auf der Homepage der Stadt Dormagen unter www.dormagen.de / Leben in Dormagen / Bauen und Planen / Stadtentwicklung / Beteiligungen (<https://www.dormagen.de/leben-in-dormagen/bauen-planen/stadtentwicklung/beteiligungen/>) abrufbar.

Ferner bitte ich Sie hiermit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme - auch im Hinblick auf den erforderlichen und notwendigen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung - zu den auf der Homepage der Stadt Dormagen unter www.dormagen.de / Leben in Dormagen / Bauen und Planen / Stadtentwicklung / Beteiligungen (<https://www.dormagen.de/leben-in-dormagen/bauen-planen/stadtentwicklung/beteiligungen/>) eingestellten Unterlagen bis zum 22.08.2022.

Die Stellungnahme kann auch per E-Mail an stadtplanung@stadt-dormagen.de gesendet werden.

Die Gemeinde legt auf der Grundlage Ihrer Stellungnahme gemäß § 2 Abs. 4 BauGB fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Zur Erfüllung unserer gesetzlichen Aufgaben benötigen und verarbeiten wir personenbezogene Daten von Ihnen; dies sind die E-Mail-Adresse und alle Informationen, die Sie uns im Rahmen der Stellungnahmen mitteilen. Die Stadt Dormagen nimmt dabei den Schutz Ihrer personenbezogenen Daten sehr ernst. Alle Informationen zum Datenschutz finden Sie auf der Internetseite der Stadt Dormagen unter www.dormagen.de/Impressum. Um unseren Service für Sie zu verbessern, aktualisieren wir die Internetseite ständig weiter. Wir empfehlen Ihnen deshalb, sich die Datenschutzerklärung auf der Internetseite von Zeit zu Zeit erneut durchzulesen.

Sofern Sie nicht (mehr) der zuständige Ansprechpartner für diese Anfrage sind, werden Sie gebeten diese Informationen an die zuständige Stelle weiterzuleiten. Zudem bitten wir in diesem Fall darum, uns über die Änderung der Zuständigkeiten zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Annette Hoss

Von:

Gesendet: Montag, 22. August 2022 20:21

An: do.mi.Stadtplanung <Stadtplanung@stadt-dormagen.de>

Betreff: Eingabe 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 432 (Vorentwurf) "Zons-West" (Westlich der Wilhelm-Busch-Straße)

Priorität: Hoch

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit sende ich Ihnen fristgerecht eine Eingabe zum oben genannten Bebauungsplan .

Haben Sie bei dem oben genannten Bebauungsplan über die Parksituation auf dem Rapunzelweg nachgedacht und diese in die Planung mit einbezogen ?

Meist befinden sich schon zwei Autos in einem Haushalt und dabei wird es ja nicht bleiben . Wenn man bedenkt ,dass pro Reihenhaus 2 Wohneinheiten gebaut werden dürfen und es in einem Haushalt evt.ein oder sogar zwei Kinder gibt oder geplant sind ,dann frage ich mich wo diese Autos alle geparkt werden sollen .

Die Parksituation ist jetzt ja schon sehr kritisch .

Zudem frage ich mich ob Sie den Naturschutz in Betracht gezogen haben .

Die gesamte Fläche ist laut einem Erschließungsvertrag aus dem Jahr 2006 als Ausgleichsfläche ausgewiesen , auf der das Errichten von Gartenhäusern und das Anlegen von Kleingärten verboten ist .

Nun frage ich mich wie es sein kann , dass dort gebaut werden darf.

Wo sind für dieses Bauvorhaben die Ausgleichsflächen im Baugbiet Zons West ?

Ich würde mich freuen wenn Sie mich kontaktieren würden .

Ich danke vorab für Ihre Mühe und verbleibe mit freundlichen Grüßen .