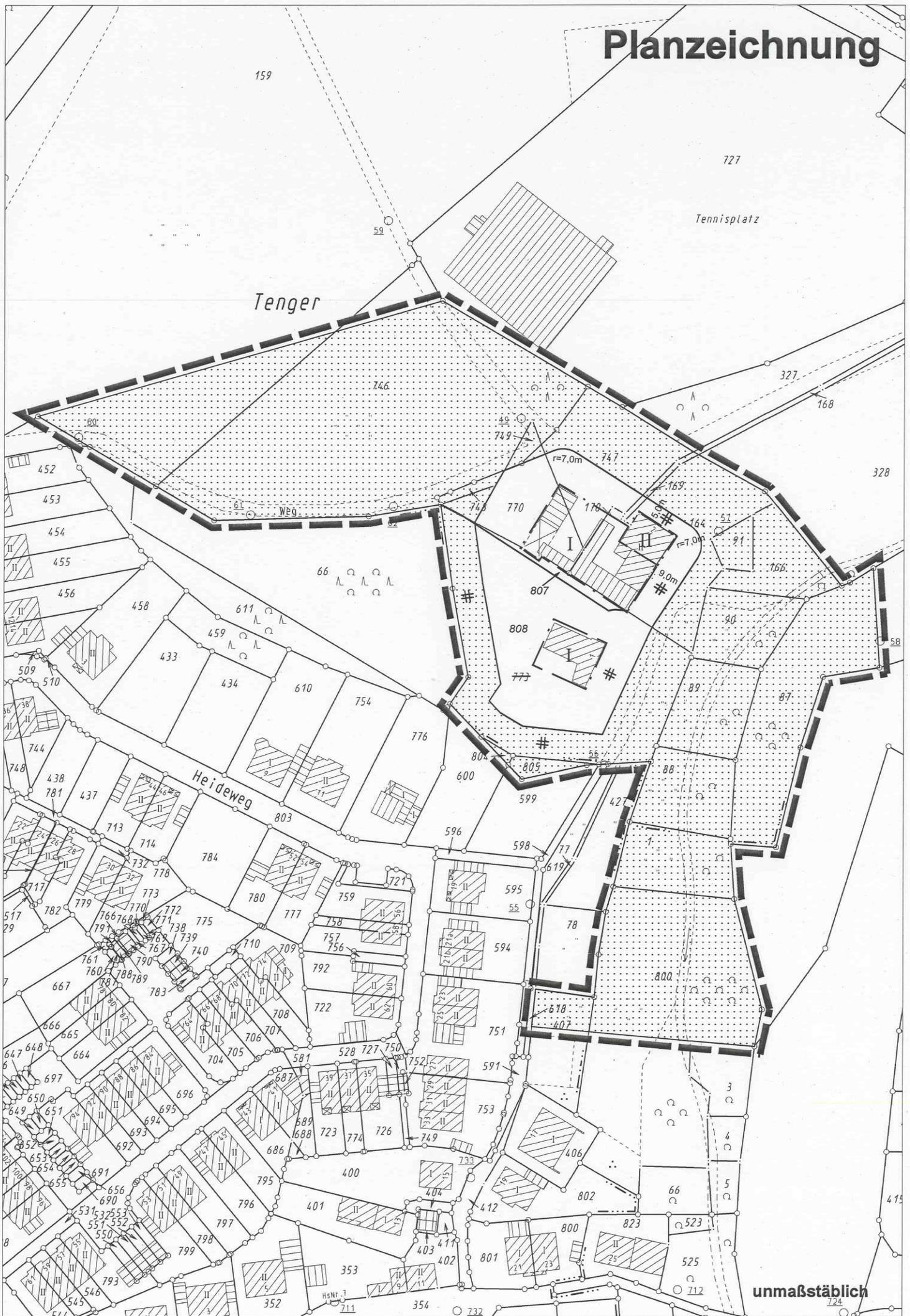


Bebauungsplan Nr. 172 „Grünzug Tenger“

- zeichnerische Festsetzungen
- Legende
- textliche Festsetzungen
- Begründung

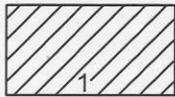
Planzeichnung



unmaßstäblich

Legende

Bestandsangaben



Wohngebäude



Wirtschaftsgebäude

Zeichnerische Festsetzungen

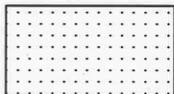
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

----- Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Freiflächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)



von Bebauung frei zu haltende Flächen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 23 (3) i. V. m. § 23 (2) Satz 3 BauNVO sind Überschreitungen der Baugrenze durch Balkone bis zu maximal 2,20 m ausnahmsweise zulässig.

2. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Wege zur Erschließung und zum Zwecke der Erholung sowie Einfriedungen ausnahmsweise zulässig.

BEBAUUNGSPLAN NR. 172 „GRÜNZUG TENGER“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

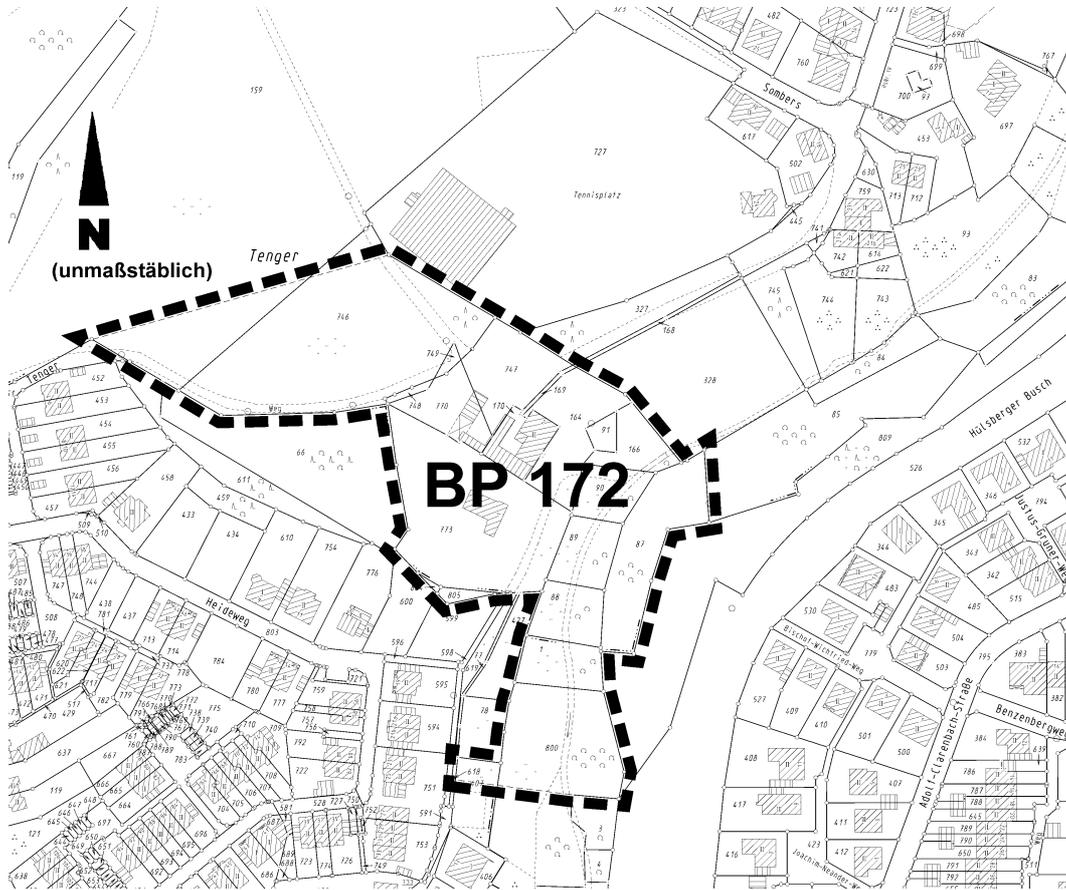
Gemäß § 23 (3) i. V. m. § 23 (2) Satz 3 BauNVO sind Überschreitungen der Baugrenze durch Balkone bis zu maximal 2,20 m ausnahmsweise zulässig.

2. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Wege zur Erschließung und zum Zwecke der Erholung sowie Einfriedungen ausnahmsweise zulässig.

Bebauungsplan Nr.172 „Grünzug Tenger“

Begründung in der Fassung vom 21.05.2012



unmaßstäbliche Darstellung auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Mettmann vom 23.10.1997
Nr.: L 31 / 97

Verfahrensvermerk:

Der Begründung wurde vom Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan mit dem Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB am _____.2012 zugestimmt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am _____.2012 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Die Begründung hat in der Zeit vom _____.2012 bis zum _____.2012 mit dem Entwurf des Bauleitplans, dem Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Haan hat der Begründung beim Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB am zugestimmt.

Stadt Haan
Der Bürgermeister

Im Auftrag:

(Rautenberg)

Gliederung

1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele
 - 1.1 Lage des Plangebietes
 - 1.2 Flächennutzungsplan
 - 1.3 Geltendes Planungsrecht und derzeitige Nutzung
 - 1.4 Anlass und Erfordernis der Planung
 - 1.6 Ziel der Planung
 - 1.7 Planverfahren
2. Begründung der Planinhalte
 - 2.1 Bestimmung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
 - 2.2 Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse
3. Erschließung
4. Technische Ver- und Entsorgung
5. Bodenordnende Maßnahmen
6. Kosten
7. Städtebauliche Kennwerte
8. Umweltbericht
 - 8.1 Darstellung des Vorhabens, Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen
 - 8.2. Beschreibung der Umwelt und Bewertung der Umweltwirkungen
 - 8.2.1 Schutzgut Mensch
 - 8.2.2 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild
 - 8.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 8.2.4 Schutzgut Boden
 - 8.2.5 Schutzgut Wasser
 - 8.2.6 Schutzgut Klima und Luft
 - 8.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
 - 8.3 Eingriffe in Natur und Landschaft, Kompensationsmaßnahmen
 - 8.4 Artenschutz
 - 8.5 Altlasten
 - 8.6 Immissionsschutz
 - 8.7 Niederschlagswasserbeseitigung
 - 8.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
 - 8.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt
9. Fazit / Zusammenfassung

1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 172 befindet sich in Unterhaan und umfasst die Flächen südlich und südwestlich der Tennisanlage Sombers bis zum Wäldchen nördlich des Heidewegs, die frühere Gaststätte Tenger mit den umgebenden Flurstücken, weitere Freiflächen östlich der früheren Gaststätte und westlich des Thienhauser Baches nach Süden bis zum Beginn der Wohnbaugrundstücke am Hülsberg. Die genaue Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.

1.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich Sombers/ Tenger tritt als ein von natürlichen Landschaftselementen geprägter Stadtteil im Südwesten des Stadtgebietes in Erscheinung. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Haan aus dem Jahre 1994 stellt diesen Bereich als Grünfläche, in der sich 2 kleine Waldgebiete befinden dar. Im Südwesten des Grünzugs befindet sich das im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 156 in den letzten Jahren entstandene Wohnbaugebiet "Tenger-Süd". Nordöstlich befinden sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportanlage-Tennis" sowie eine weitere noch nicht realisierte Wohnbaufläche.

1.3 Geltendes Planungsrecht und derzeitige Nutzung

Der Grünzug gilt als regionale, biotopvernetzende Verbindung zwischen der Hildener Heide und dem Ittertal. Die im Grünzug gelegenen Wäldchen, eines davon als geschützter Landschaftsbestandteil, erfüllen wesentliche Funktionen als Trittsteinbiotope für die Verbreitung von Tieren und Pflanzen. Der südlich anschließende Talbereich des Thienhausener Baches ist gleichermaßen als Grünfläche bzw. Wald dargestellt. Innerhalb des Grünzugs liegt die alte Hofschafft "Tenger" (über viele Jahre als Ausflugslokal genutzt) sowie ein der Hofschafft zugeordnetes Wohngebäude. Die Flächen des Plangebiets sind nach dem Planungsrecht gemäß § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen.

1.4 Anlass und Erfordernis der Planung

Der zwischen dem Baugebiet "Tenger-Süd" und der Hofschafft "Tenger" gelegene Bereich ist bauplanungsrechtlich nicht eindeutig definiert. Ein baulicher "Lückenschluss" könnte hier die bislang noch isolierte Lage der Hofschafft "Tenger" bauplanungsrechtlich in den Status des "unbeplanten Innenbereichs" nach § 34 BauGB versetzen, was faktisch zur Zerteilung des Grünzugs führen würde.

Auch wird nach Aufgabe der Gastronomie im Erdgeschoss der ehemaligen Hofschafft, Haus Tenger Nr. 2 eine Umnutzung des Gebäudebestands in Wohnen angestrebt. Nach Aussage der Grundstückseigentümer ist die Fortsetzung als Restaurant aufgrund von Veränderungen und Trends in der Gastronomie wirtschaftlich nicht mehr tragfähig. Mit der Nutzungsänderung von Gastronomie in Wohnen ist aber zu befürchten, dass der bisher quasi öffentliche Charakter und die Zugangsmöglichkeiten in den Grünzug verloren gehen. Große Teile der Grünflächen einschließlich der auf privaten Flächen verlaufenden Wegeverbindungen könnten der Wohn- und einer zugehörigen Gartennutzung zugeschlagen und so den Erholungssuchenden entzogen werden.

In beiden Fällen ist somit eine Entwicklung denkbar, welche den Fortbestand des dargestellten Grünzugs gefährdet und damit den städtischen Planungszielen

widerspricht. Die Funktion der Freiflächen als stadtnaher Natur- und Erholungsraum mit Biotopverbundeigenschaften zur Hildener Heide ist deshalb im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern.

1.6 Ziel der Planung

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 172 „Grünzug Tenger“ sollen die im Flächennutzungsplan dargestellten Ziele umgesetzt und der mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaftsraum mit hohem Erholungswert dauerhaft erhalten werden. Dies sind insbesondere die Grünzugverbindung zwischen Hildener Heide, Thienhauser Bachtal und Ittertal einschließlich des für die Naherholung wichtigen Wegenetzes. Der das Ortsbild und die Kulturlandschaft prägende Gebäudebestand soll in seiner Maßstäblichkeit gesichert und eine zeitgemäße Nutzung zugelassen werden. Einem Verfall ist entgegenzusteuern. Andererseits soll eine weitere bauliche Entwicklung in den Bereichen ausgeschlossen werden, die für den Erhalt des Erholungsraumes und der Grünverbindung von essentieller Bedeutung sind.

1.7 Planverfahren

Die Planungsziele sind im Rahmen eines Bebauungsplans zu sichern. Dabei scheidet die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes aus, da dieser ein Baugebiet festsetzen müsste. Damit wäre er nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der an dieser Stelle nur Flächen für die Landwirtschaft und Wald darstellt. Die Ausweisung eines Baugebietes nach § 1 (3) BauNVO ist nicht gerechtfertigt, da hier der bauliche Bestand festgeschrieben werden soll, im Übrigen jedoch die Freiraumfunktionen gesichert werden sollen. Deshalb, und um nicht in Konflikt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu geraten, ist vorgesehen, zur Durchsetzung der Planungsziele einen "einfachen Bebauungsplan" gemäß § 30 (3) BauGB aufzustellen: In diesem werden die überbaubaren und die nicht überbaubaren Flächen, sowie die von einer baulichen Nutzung frei zu haltenden Grünflächen festgesetzt. Festsetzungen zur Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse sollen eine über die vorhandene bauliche Kubatur hinaus gehende Entwicklung verhindern.

Zur Sicherung der Planungsziele hat der Rat der Stadt Haan am 06.10.2009 die 20. Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 61 „Tenger“ beschlossen (Bekanntmachung im Amtsblatt am 16.10.2009) und am 24.05.2011 die Veränderungssperre an das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 172 angepasst. Der Beschluss der Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 20 für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 172 „Grünzug Tenger“ wurde am 14.10.2011 im Amtsblatt veröffentlicht. Eine Ausnahme von der Veränderungssperre ist nach § 14 (2) BauGB nur möglich, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Eine Ausnahme ist besonders dann nicht gegeben, wenn im Sinne des § 15 BauGB zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch ein Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird.

2. Begründung der Planinhalte

Um die ehemals gastronomisch und zu Wohnzwecken genutzte Hofschafft als kulturhistorisch bedeutsames Landschaftselement zu erhalten, soll im Rahmen eines behutsamen Umbaus unter Wahrung der äußeren Gestalt die Nutzung mit einer begrenzten Anzahl an zusätzlichen Wohnungen ermöglicht werden. Die notwendigen privaten Stellplätze werden hierbei im westlich gelegenen Wirtschaftshof angeordnet.

Um die Hofschafft sollen zwecks Abgrenzung zu den vorbeiführenden Wegen private Vorgartenbereiche angelegt werden. Die Wege bleiben für die öffentliche Nutzung erhalten (siehe Nr. 3). Die beiderseits der Wege gelegenen, umfangreichen befestigten Flächen und baulichen Anlagen sollen zurück gebaut werden. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird im Rahmen des für den Umbau der Hofschafft Tenger Nr. 2 erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

2.1/ Bestimmung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Mittels Baugrenzen werden die überbaubaren Flächen auf den Gebäudebestand beschränkt. Hiermit wird eine bauliche Entwicklung zu Lasten des Orts- und Landschaftsbilds ausgeschlossen.

Die den Wohngebäuden zugeordneten Grundstücksflächen (Gartenflächen) werden als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Entsprechend § 23 (5) BauNVO können hier Nebenanlagen und bestimmte bauliche Anlagen, die nicht schon innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden, im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden. Die Entscheidung steht im pflichtgemäßen Ermessen der Behörde.

Auf den übrigen Flächen werden zur Sicherung ihrer landschaftsprägenden und ökologischen Funktionen durch Festsetzung bauliche Anlagen ausgeschlossen. Als Ausnahmen sind Wege zur Erschließung und für Zwecke der Erholung sowie Einfriedungen zulässig. Hiermit wird einerseits gewährleistet, dass der offene, ökologisch hochwertige Landschaftsraum erhalten bleibt, andererseits aber auch die Funktionen als Naherholungsgebiet und Wohnstandort hiermit vereinbart werden können.

2.2/ Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird dem Bestand entsprechend auf eins begrenzt. Der Charakter des ländlich strukturierten Erholungsbereiches wird damit gewahrt. Ausgenommen ist der schon ursprünglich zweigeschossige Wohntrakt der Hofschafft so dass dieser zweigeschossig festgesetzt wird.

3. Erschließung

Das Erschließungssystem ist durch vorhandene, private Wegeflächen im Umfeld der alten Hofschafft "Tenger" geprägt. Im Einzelnen sind dies:

- die östliche Wegeverbindung in das Baugebiet "Brucherkotten",
- die westliche Wegeverbindung mit dem Baugebiet "Tenger-Süd",
- die südliche Wegeverbindung in Richtung "Hülsberg",
- die Anbindung an das öffentliche Straßennetz "Somers" (Wohngebiet, Tennisanlage, gleichzeitig Anliegerzufahrt für die Gebäude Tenger Nr. 1 und 2).

Bis auf die südliche Wegeverbindung sind alle genannten Wege bereits im Kartenwerk der "Preussischen Uraufnahme" von 1844 enthalten; der Fortbestand der allgemeinen Benutzbarkeit liegt im öffentlichen Interesse.

Im Rahmen einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer werden die Wege als Fuß-/ Radweg für die Allgemeinheit öffentlich-rechtlich gewidmet. Über den Feldweg auf den Parzellen 159 und 764 wird mit der Stadt eine vertragliche Vereinbarung geschlossen, worin die Benutzbarkeit für die Öffentlichkeit bis zum Eintritt einer möglichen Baulandentwicklung i. R. der Darstellungen des Flächennutzungsplans (zur Aufstellung beschlossener Bebauungsplan Nr. 61) gewährleistet wird.

4. Technische Ver- und Entsorgung

Da keine zusätzlichen Bauflächen geplant sind, ändert sich an der bestehenden Situation prinzipiell nichts. Die Versorgung mit allen Medien erfolgt durch die vorhandenen Netze. Die Müllentsorgung erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

4.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasser-Kanalisation für die Gebäude Tenger 1 und 2 entwässert in den vorhandenen Kanal in der Ohligser Straße.

4.2 Niederschlagswasserableitung

Der Untergrund ist wegen seines niedrigen Durchlässigkeitsbeiwerts für eine Versickerung der Regenwässer von Straßen und Wegen sowie von Dach- und Hofflächen nicht geeignet. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend den Zielsetzungen des § 51a LWG Orts nah in den Thienhausener Bach eingeleitet.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

6. Kosten

Der Stadt Haan entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 172 keine zusätzlichen Kosten.

7. Städtebauliche Kennwerte

überbaubare Grundstücksfläche	ca. 1.200 m ²
nicht überbaubare Grundstücksfläche	ca. 2.600 m ²
von baulichen Anlagen freizuhaltende Flächen	ca. 16.400 m ²
(hierin: Zufahrten und Wegeflächen	ca. 1.600 m ²)
Geltungsbereich	<u>ca. 20.200 m²</u>

8. Umweltbericht

Für den Bebauungsplan Nr. 172 „Grünzug Tenger“ wird die Umweltverträglichkeit des Vorhabens in einem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung gemäß § 2a BauGB dargestellt. Die Schutzgüter Landschaft und Landschaftsbild, Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Wasser, Boden, Klima / Luft sowie Kultur- und Sachgüter werden einer allgemeinen Überprüfung unterzogen und bewertet.

8.1 Beschreibung des Vorhabens, Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

Der das Ortsbild und die Kulturlandschaft prägende Gebäudebestand der alten Hofschafft "Tenger" soll in seiner Maßstäblichkeit gesichert und eine zeitgemäße Nutzung zugelassen werden. Geplant ist der Umbau der Hofschafft in eine Wohnanlage. Die äußere Gestalt der Hofschafft soll hierbei erhalten und lediglich mit vorgestellten Balkonen ergänzt werden. Die weitläufig versiegelten, der ehemaligen Gastronomie-Nutzung dienenden Stellplatzflächen im Nordosten der Anlage sollen zurück gebaut und - als zukünftige Vorgartenbereiche - wieder begrünt werden. Die notwendigen Stellplätze werden innerhalb der baulichen Anlagen der Hofschafft (Wirtschaftsgebäude, Innenhof) untergebracht.

Die Errichtung weiterer Wohngebäude sowie sonstiger, die gewachsene Landschaft störender baulicher Anlagen soll durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

In § 18 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird das Verhältnis zum Baurecht geregelt. Danach ist über die durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung nach §§ 1, 1a Baugesetzbuch (BauGB) abschließend zu entscheiden.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt entsprechend den Zielsetzungen des Landeswassergesetzes.

8.2 Beschreibung der Umwelt und Bewertung der Umweltwirkungen

Der Bereich Sombers/ Tenger ist ein von natürlichen Landschaftselementen geprägtes Gebiet im Südwesten des Stadt Haan. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Haan stellt diesen Bereich als Grünzug dar, in welchem 2 kleine Waldgebiete integriert sind.

Der Grünzug gilt als regionale, biotopvernetzende Verbindung zwischen der Hildener Heide und dem Ittertal. Die im Grünzug gelegenen Wäldchen, eines davon als geschützter Landschaftsbestandteil, erfüllen wesentliche Funktionen als Trittsteinbiotope für die Verbreitung von Tieren und Pflanzen. Der südlich anschließende Talbereich des Thienhausener Baches ist gleichermaßen als Grünfläche bzw. Wald dargestellt. Innerhalb des Grünzugs liegt die alte Hofschafft "Tenger" sowie ein der Hofschafft zugeordnetes Wohngebäude.

Im Rahmen der Bauleitplanung soll einerseits ein baulicher "Lückenschluss" und damit die Unterbrechung des Grünzugs verhindert werden. Andererseits soll der Erhalt der historischen Hofschafft Tenger als landschaftsprägendes Element im Rahmen einer Umnutzung von Gastronomie in Wohnnutzung ermöglicht werden. Umfangreiche, für die ehemalige Gastronomie vorgehaltene Stellplatzflächen sollen entsiegelt, gleichzeitig das bestehende Wegenetz für die Öffentlichkeit gesichert werden.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Konflikte sind im Wesentlichen auf den eigentlichen Baustellenbetrieb beschränkt. Eingriffe in den Boden mit Verlust von Vegetationsstrukturen und Bodenlebewesen sind nicht zu erwarten.

8.2.1 Schutzgut Mensch

Temporäre Beeinträchtigungen in Form von Lärm durch den Baustellenbetrieb sind während der Bauzeit nicht auszuschließen, sie bleiben jedoch in dem für Wohnbauvorhaben üblichen Rahmen. Nachhaltig negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die vom Siedlungskörper getrennte, nur über eine private Zufahrt erreichbare Außenbereichslage bedingt, dass Straßenverkehrs bedingte Emissionen keine Relevanz für die Planung haben.

Der Abstand des angrenzenden Tennisgeländes zur Hofschaff Tenger liegt mit ca. 60 m deutlich über dem der im Bereich Sombers durch den Bebauungsplan Nr. 70 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (ca. 20 m). Mit der Planung ist keine Verschlechterung der bestehenden immissionsrechtlichen Situation verbunden.

8.2.2 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird durch die geplante Nutzungsänderung erhalten bzw. im Sinne einer Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes weiter entwickelt. Es werden keine zusätzlichen Flächen außerhalb der bereits bebauten oder versiegelten Bereiche in Anspruch genommen. Vorhandene Gehölzstrukturen werden erhalten und weiterentwickelt. Die Kubatur der Gebäude wird auf das bestehende Maß beschränkt. Wege und Einfriedungen sind innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen nur als Ausnahme zulässig sodass negative Entwicklungen vermieden werden können.

8.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet sind keine Fortpflanzungs- oder / und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten bekannt (näheres unter Nr. 8.4).

Bäume und Sträucher, die sich in unmittelbarer Nähe zum Baubereich befinden, sind für die Dauer der Bauzeit durch im Zuge der Baustellenabwicklung obligatorische Maßnahmen wirkungsvoll zu schützen.

8.2.4 Schutzgut Boden

Eingriffe in den Boden sind nicht zu erwarten. Über die bauliche Anlage der Hofschaff hinaus wird Lebensraum für Fauna und Flora durch die Entsiegelung bisher befestigter Flächen wieder hinzu gewonnen. Bei der Bauabwicklung selbst kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen durch Verdichtung des Bodens und der Schädigung von Bodenlebewesen kommen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie keiner anderen Nutzung zugeführt werden, nach Abschluss der Bautätigkeit wieder aufzulockern und gärtnerisch zu gestalten.

8.2.5 Schutzgut Wasser

Die generelle Versickerung von Niederschlagswasser scheidet auf Grund der ungünstigen Untergrundverhältnisse aus. Das Niederschlagswasser soll entsprechend den Zielsetzungen des § 51a LWG dem Thienhausener Bach zugeführt werden.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen wird den Belangen des Gewässerschutzes und des Wasserhaushaltes Rechnung getragen.

8.2.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet gehört klimatisch zur Übergangszone zwischen dem atlantisch beeinflusstem Klimaraum der Niederrheinischen Bucht und dem mehr kontinental

geprägten Mitteldeutschen Berghügelklima. Der atlantische Klimaeinfluss überwiegt allerdings, so dass die vorwiegend wechselhafte Witterung mit milden Wintern und kühlen Sommern einhergeht.

Es werden überwiegend aus Westen feuchte, ozeanische Luftmassen herangeführt. Da Haan am westlichen Rand des Bergischen Landes liegt, kommt es vermehrt zu Niederschlägen in Form von Steigungsregen.

Durch die Umnutzung der Hofschafft wird das Mesoklima des Plangebietes nicht nachteilig, sondern allenfalls positiv verändert: Die Beseitigung der großflächigen Versiegelung und die geplante Freiflächengestaltung in Form von Gartenflächen trägt zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse bei.

8.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Mit der Planung wird der Ortsbild und Kulturlandschaft prägende Gebäudebestand der alten Hofschafft "Tenger" in seiner Maßstäblichkeit gesichert. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet nicht vor. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn, zu informieren.

8.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

In § 18 (1) BNatSchG wird das Verhältnis zum Baurecht geregelt. Danach ist über die durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung nach §§ 1, 1a BauGB zu entscheiden.

Mit dem Bebauungsplan werden die Zulässigkeitsmaßstäbe des § 35 (2) BauGB für sonstige Vorhaben im Außenbereich lediglich präzisiert; Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegen weiterhin der Eingriffsregelung der §§ 14-17 BNatSchG.

Im Falle der ohne die Planung mögliche Baulückenschließung wird eine für den Grünzug als Ganzes negative Entwicklung verhindert. Für die vorhandenen baulichen Anlagen der Hofschafft und des bestehenden Wohngebäudes sollen im Rahmen des Bestandsschutzes lediglich maßvolle Erweiterungen / Umnutzungen ermöglicht werden. Gleichzeitig sollen die umfangreichen Flächenversiegelungen der ehemaligen Gastronomie bis auf die notwendigen Erschließungswege zurück gebaut werden.

Es ist somit festzuhalten, dass mit der Bauleitplanung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, sondern im Gegenteil erkennbar positive Wirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu erwarten sind. Ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag einschließlich einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist deshalb nicht erforderlich.

8.4 Artenschutz

Im Plangebiet sind keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten bekannt. Die vorhandenen Gebäude einschließlich ihres unmittelbaren Umfelds werden und wurden schon bisher dauerhaft genutzt (Gastronomie, Wohnungen). Das Vorkommen anspruchsvoller, auf störungsarme und naturnahe Habitate angewiesener Arten ist somit auszuschließen. Zusammenhängende, als Refugialbereich für anspruchsvolle Arten geeignete Biotopstrukturen fehlen. Die Auswertung der Landschaftsinformationssammlung (@ LINFOS) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz war negativ.

Des Weiteren wurde das Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten anhand der Naturschutz-Fachinformationssysteme NRW geprüft. Anhand der Liste planungsrelevanter Arten des Messtischblattes 4807 (Anlage) wurden die Habitatanforderungen der Arten auf die im Plangebiet vorkommenden Biotopstrukturen bezogen.

Es ist trotz der anthropogenen Vorbelastung des Plangebiets nicht auszuschließen, dass besonders oder streng geschützte Arten der in der Anlage aufgelisteten Arten vorkommen. Hierbei kann es sich jedoch nur um solche Arten handeln, welche an von Menschenhand geschaffene Lebensräume angepasst, in diesen allgemein weit verbreitet und in Bezug auf Störungen ihres Lebensraums entsprechend unempfindlich sind. Es kann deshalb eine Toleranz der möglicherweise betroffenen Individuen gegenüber Baumaßnahmen und / oder Gebiets typischer Nutzungen voraus gesetzt werden. Artenschutzrechtliche Belange können allenfalls in unerheblichem Maße berührt werden. Es ergeben sich keine Hinweise auf Ausschlusskriterien, die einer Realisierung des Bebauungsplans entgegenstehen.

Verstöße insbesondere gegen die im § 44 (1) BNatSchG festgelegten Zugriffsverbote sind somit nicht zu erwarten, da davon auszugehen ist, dass der jeweilige Erhaltungszustand einer möglicherweise betroffenen lokalen Population insbesondere durch Vorhaben i. S. des § 29 BauGB nicht verschlechtert wird.

Im Folgenden werden die Betroffenheiten der potentiell vorkommenden Arten in Gruppen zusammengefasst behandelt:

Libellen

Ob die beiden, knapp außerhalb des Plangebietes gelegenen Kleingewässer Habitatfunktion auch für die aufgelisteten Libellenarten haben, ist nicht bekannt. Festzuhalten ist, dass sowohl der Erhaltungszustand der Teiche als auch deren nähere Umgebung durch die Bauleitplanung nicht berührt wird sodass eine Betroffenheit durch die Planung nicht gegeben ist.

Schmetterlinge, hier: *Nachtkerzenschwärmer*

Das Vorkommen dieser Art ist im mitteleuropäischen Raum auf klimatisch begünstigte Standorte beschränkt; im betreffenden Messtischblatt also auf sonnenexponierte Böschungen, Steilwände und sonstige Offenlandstrukturen, jeweils in Kombination mit Feuchtbereichen. Durch den bestehenden, eher geringen Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrad des Plangebiets ist ein gegenüber der Umgebung erhöhtes Temperaturniveau nicht gegeben. Dennoch ist ein Auftreten dieser mobilen und wenig standorttreuen Art nicht gänzlich auszuschließen. Allerdings ist das Vorhandensein der bevorzugten Raupenfutterpflanzen (hier: Nachtkerzen, Weidenröschen und Blutweiderich) in der Umgebung des Plangebiets eine notwendige Voraussetzung. Die genannten Pflanzen besiedeln vorzugsweise bodenfeuchte bzw. Ruderalstandorte, welche außerhalb oder auch innerhalb des Plangebietes immer wieder neu entstehen, aber auch wieder verschwinden können.

In Bezug auf die genannten Kriterien wird somit im Rahmen der Planung keine nennenswerte Änderung bewirkt, so dass der Erhaltungszustand dieser Art durch die Planung nicht wesentlich beeinflusst wird. Eine planbedingte Relevanz ist somit nicht gegeben.

Amphibien

Die Gärten und Freiflächen haben eine prinzipielle Eignung als (Teil-) Lebensraum für Amphibien, sodass auch innerhalb des Plangebiets (vorhandener Teich!) grundsätzlich

mit dem Vorkommen von Amphibien zu rechnen ist. Dies können allerdings nur solche Arten sein, welche in den Siedlungsräumen allgemein verbreitet sind und keine besonderen Lebensraumansprüche haben (Grasfrosch, Grünfroschkomplex, Erdkröte, Teich- und Bergmolch). Diese Arten sind in Bezug auf Störungen ihres Lebensraums entsprechend tolerant.

Die artbedingt vagabundierende, planungsrelevante Art *Kreuzkröte* (*Bufo calamita*) ist von der Planung ebenfalls nicht betroffen: In Bezug auf die Eignung als Wanderterritorium treten keine Änderungen in Bezug zum Ausgangszustand ein. Bildungen von temporären Kleinstgewässern im Rahmen von Baumaßnahmen (Pfützen z. B. durch Baufahrzeuge) können grundsätzlich den artspezifischen Anforderungen an Laichbiotope entsprechen. Aus diesem Grunde ist selbst im innerstädtischen Bereich immer wieder mit sporadischen, aber unstedten Vorkommen zu rechnen. In Bezug auf die genannten Kriterien wird im Rahmen der Planung keine nennenswerte Änderung bewirkt, so dass der Erhaltungszustand dieser Art durch die Planung nicht wesentlich beeinflusst wird.

Die ebenfalls in der Liste aufgeführten Art *Kammolch* (*Triturus cristatus*) ist für das Plangebiet auszuschließen, da auch in der weiteren Umgebung keine Vorkommen bekannt sind, die Lebensraumansprüche zu spezifisch sind und auf Grund der Barrierewirkung der Straßen und Siedlungsflächen auch eine Zuwanderung nicht realistisch ist. Eine planbedingte Relevanz für Amphibien ist insgesamt nicht gegeben.

Reptilien

Das Plangebiet bildet aufgrund der fehlenden Lebensraumstrukturen (freie Brachflächen, Magerbiotope) für die planungsrelevante Art der *Zauneidechse* (*Lacerta agilis*) keinen typischen Lebensraum, sodass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann. Eine planbedingte Relevanz ist nicht gegeben.

Säugetiere, hier: Fledermäuse

Nicht gänzlich auszuschließen ist das Auftreten von verschiedenen, in der Anlage aufgelisteten Fledermausarten innerhalb des Plangebiets. Dies können hier jedoch nur solche Arten sein, welche an von Menschenhand geschaffene Lebensräume angepasst, in diesen allgemein weit verbreitet und in Bezug auf Störungen ihres Lebensraums entsprechend tolerant sind.

Auf Grund der Beschaffenheit des Geländes ist eine Eignung, insbesondere für anspruchsvollere Arten als Winterquartier, als Wochenstube oder als Tagesruhestätte nicht gegeben. Eine populationsrelevante Betroffenheit der potentiell vorkommenden Arten ist somit auszuschließen. Lediglich für die in NRW ungefährdete *Zwergfledermaus* (*Pipistrellus pipistrellus*) ist anzunehmen, dass Maueröffnungen, und Spaltenverstecke der baulichen Anlagen und Baumhöhlen in Anspruch genommen werden. Diese Art gilt jedoch als äußerst anpassungsfähig, insbesondere auch an den menschlichen Siedlungsraum, so dass sie gegenüber Störungen entsprechend tolerant ist und problemlos auf andere in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandene Habitate ausweichen kann.

Die generelle Eignung des Geländes als Jagd- und Nahrungsrevier für Fledermäuse wird im Rahmen der Planung nicht wesentlich verändert. Eine planbedingte Relevanz ist nicht gegeben.

Vögel

Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass der im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand Nist- und Brutstätten für anspruchslose europäische Vogelarten enthält.

Jedoch ist durch die allgegenwärtige Nähe anthropogener Nutzungen (Wohnen mit Hausgärten, Auslauffläche für Hunde und Katzen, siedlungsnaher Erholung usw.) von dauerhaft anhaltenden Störungen auszugehen, die eine Attraktivität der Gehölze als Nist- und Brutstätte insbesondere für die in der Auflistung enthaltenen planungsrelevanten Arten ausschließen.

Einzigste Ausnahme stellt der Gebäudebestand selbst dar: Dieser ist prinzipiell als Brutplatz für die in der Auflistung genannten Arten *Mehlschwalbe* und *Schleiereule* geeignet. Aber auch hier ist davon auszugehen, dass mit dem Verschwinden der vormaligen ländlichen Umgebung als Jagdhabitat mögliche Vorkommen dieser Vogelarten inzwischen erloschen sind. Falls bei Baumaßnahmen dennoch Nistplätze gefunden werden, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach § 35 BauGB unter Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann für diese nach Abschluss der Bau- bzw. Umbaumaßnahme entsprechender Ersatz zu schaffen. Eine planbedingte Relevanz ist deshalb auch hier nicht gegeben.

8.5 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen, die im Altlastenkataster des Kreises Mettmann verzeichnet sind. Aus dem informellen Altablagerungsverzeichnis des Kreises geht hervor, dass sich im nordöstlichen Randbereich der Ausläufer einer Aufschüttung mit der Nummer 6972_028 befindet.

Ein konkreter Verdacht auf Bodenbelastungen ist bei der Altablagerung nicht gegeben. Nach Einsichtnahme der Genehmigungsakten für die Anlage der Tennisplätze ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um den Erdaushub für die weiter nördlich in das Gelände eingeschobenen Tennisplätze handelt.

Der Bereich liegt außerhalb der von den geplanten Umbaumaßnahmen betroffenen Flächen und ist mit Gehölzen bestanden. Da der Gehölzbestand durch die Planung erhalten werden soll, ist davon auszugehen, dass ein Eingriff in die Altablagerung nicht erfolgen wird.

Falls dennoch Eingriffe in den Boden, welche diesen Bereich betreffen, erfolgen, ist vorsorglich die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

8.6 Immissionsschutz

Im Rahmen des einfachen Bebauungsplans gemäß § 30 (3) BauGB wird die bodenrechtliche Zulässigkeitskategorie (hier: Beurteilung nach § 35 BauGB) nicht verändert. Für die Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172 ist deshalb entsprechend dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich eine Schutzbedürftigkeit entsprechend eines Mischgebietes anzusetzen.

In einem Abstand von minimal ca. 60 m zur Bebauung Tenger Nr. 1 und 2 befindet sich eine Tennis-Sportanlage. Im Rahmen des Bebauungsplans werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen, welche den bisherigen Abstand zur Sportanlage unterschreiten. Die bestehende Situation bleibt in Bezug zur immissionsschutzrechtlichen Beurteilung insoweit unverändert.

8.7 Niederschlagswasserbeseitigung

Der Untergrund ist wegen seines niedrigen Durchlässigkeitsbeiwerts für eine Versickerung der Regenwässer von Straßen und Wegen sowie von Dach- und Hofflächen nicht geeignet.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend den Zielsetzungen des § 51a LWG Orts nah in den Thienhausener Bach eingeleitet.

8.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre folgende Entwicklung zu erwarten:

Mit der ohne das Planverfahren bauplanungsrechtlich kaum zu verhindernden Errichtung eines Wohngebäudes zwischen dem Baugebiet "Tenger-Süd" und dem vorhandenen Wohngebäude wäre ein "Lückenschluss" verbunden, welcher den zentralen Teil des Grünzugs in den Status des "unbeplanten Innenbereichs" nach § 34 BauGB versetzen und faktisch die Zerteilung des Grünzugs einleiten würde.

Mit der Umnutzung der inzwischen aufgegebenen Gastronomie im Erdgeschoss der ehemaligen Hofschafft, Haus Tenger Nr. 2, in Wohnen ist zu befürchten, dass der bisher quasi öffentliche Charakter und die Zugangsmöglichkeiten in den Grünzug verloren gehen. Große Teile der Grünflächen einschließlich der auf privaten Flächen verlaufenden Wegeverbindungen könnten der Wohn- und einer zugehörigen Gartennutzung zugeschlagen und so den Erholungssuchenden entzogen werden.

8.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Schutzgut	Auswirkungen	vorgesehene Überwachung der Auswirkungen
Mensch	keine erheblichen Auswirkungen	nicht notwendig
Tiere/Pflanzen	keine erheblichen Auswirkungen	nicht notwendig
Boden	keine erheblichen Auswirkungen	nicht notwendig
Wasser	keine erheblichen Auswirkungen	nicht notwendig
Klima/Luft	keine erheblichen Auswirkungen	nicht notwendig
Landschafts- und Ortsbild	keine erheblichen Auswirkungen	Überprüfung der Einhaltung der im Baugenehmigungsbescheid enthaltenen Auflagen i. R. regelmäßiger Baukontrolle
Kultur- und sonst. Sachgüter	keine erheblichen Auswirkungen	nicht notwendig

9. Fazit / Zusammenfassung

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 172 „Grünzug Tenger“ sollen die im Flächennutzungsplan dargestellten Ziele umgesetzt und der mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaftsraum mit hohem Erholungswert dauerhaft erhalten werden. Dies sind insbesondere die Grünzugverbindung zwischen Hildener Heide, Thienhauser Bachtal und Ittertal einschließlich des für die Naherholung wichtigen Wegenetzes. Der das Ortsbild und die Kulturlandschaft prägende Gebäudebestand soll in seiner Maßstäblichkeit gesichert werden. Der Bebauungsplanentwurf bedingt keine dauerhaften Eingriffe in Natur und Landschaft, sondern hat durch die vorgesehenen Entsiegelungsmaßnahmen sogar positive Auswirkungen auf die Umwelt.

Literatur- und Quellenverzeichnis:

BAUGB - BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

BAUO NRW - BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN - LANDESBYUORDNUNG – (BAUO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), geändert durch Gesetze vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439) und vom 22.07.2003 (GV NRW S. 434)

BNATSCHG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BNATSCHG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010

LANUV (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW)
Internetrecherche: <http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de>

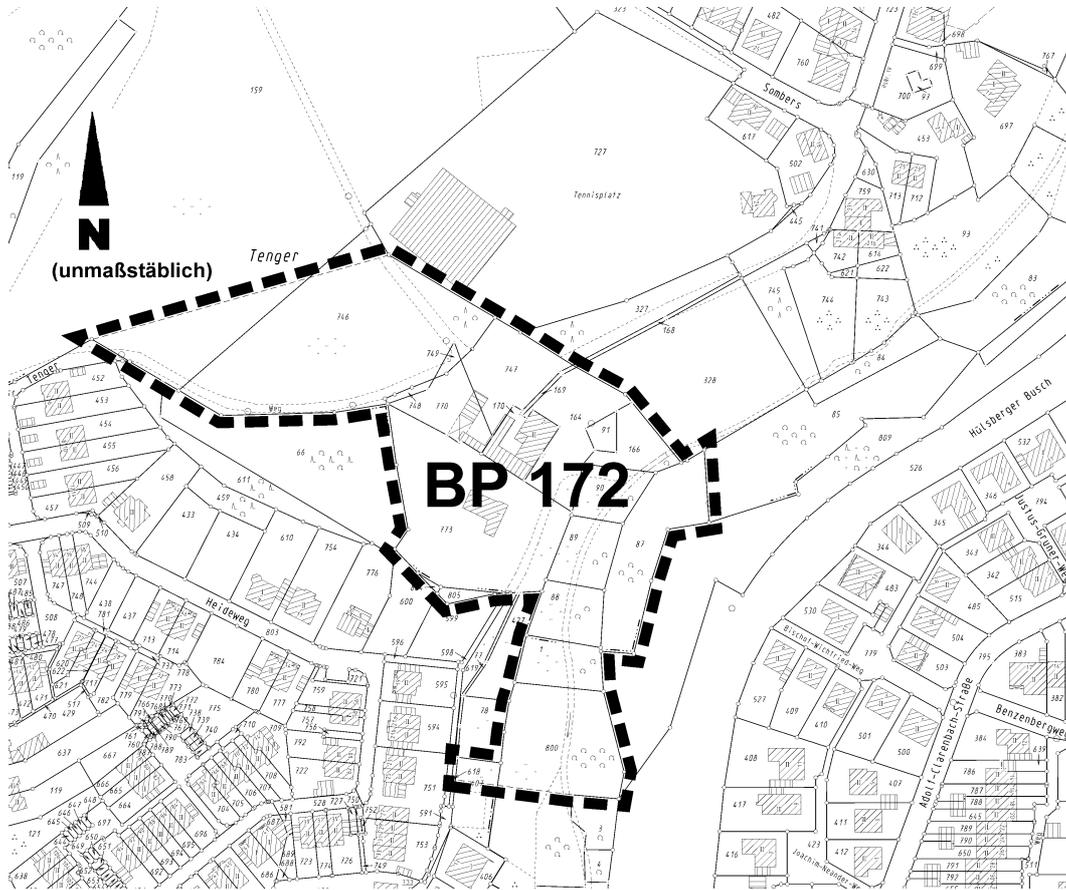
Anlage:

LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ
DES LANDES NRW, Naturschutz-Fachinformationssysteme:

Liste planungsrelevanter Arten des Messtischblattes 4807 (Hilden)

Bebauungsplan Nr.172 „Grünzug Tenger“

Begründung in der Fassung vom 21.05.2012



unmaßstäbliche Darstellung auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Mettmann vom 23.10.1997
Nr.: L 31 / 97

Verfahrensvermerk:

Der Begründung wurde vom Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan mit dem Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB am _____.2012 zugestimmt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am _____.2012 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Die Begründung hat in der Zeit vom _____.2012 bis zum _____.2012 mit dem Entwurf des Bauleitplans, dem Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Haan hat der Begründung beim Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB am zugestimmt.

Stadt Haan
Der Bürgermeister

Im Auftrag:

(Rautenberg)

Gliederung

1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele
 - 1.1 Lage des Plangebietes
 - 1.2 Flächennutzungsplan
 - 1.3 Geltendes Planungsrecht und derzeitige Nutzung
 - 1.4 Anlass und Erfordernis der Planung
 - 1.6 Ziel der Planung
 - 1.7 Planverfahren
2. Begründung der Planinhalte
 - 2.1 Bestimmung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
 - 2.2 Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse
3. Erschließung
4. Technische Ver- und Entsorgung
5. Bodenordnende Maßnahmen
6. Kosten
7. Städtebauliche Kennwerte
8. Umweltbericht
 - 8.1 Darstellung des Vorhabens, Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen
 - 8.2. Beschreibung der Umwelt und Bewertung der Umweltwirkungen
 - 8.2.1 Schutzgut Mensch
 - 8.2.2 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild
 - 8.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 8.2.4 Schutzgut Boden
 - 8.2.5 Schutzgut Wasser
 - 8.2.6 Schutzgut Klima und Luft
 - 8.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
 - 8.3 Eingriffe in Natur und Landschaft, Kompensationsmaßnahmen
 - 8.4 Artenschutz
 - 8.5 Altlasten
 - 8.6 Immissionsschutz
 - 8.7 Niederschlagswasserbeseitigung
 - 8.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
 - 8.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt
9. Fazit / Zusammenfassung

1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 172 befindet sich in Unterhaan und umfasst die Flächen südlich und südwestlich der Tennisanlage Sombers bis zum Wäldchen nördlich des Heidewegs, die frühere Gaststätte Tenger mit den umgebenden Flurstücken, weitere Freiflächen östlich der früheren Gaststätte und westlich des Thienhauser Baches nach Süden bis zum Beginn der Wohnbaugrundstücke am Hülsberg. Die genaue Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.

1.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich Sombers/ Tenger tritt als ein von natürlichen Landschaftselementen geprägter Stadtteil im Südwesten des Stadtgebietes in Erscheinung. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Haan aus dem Jahre 1994 stellt diesen Bereich als Grünfläche, in der sich 2 kleine Waldgebiete befinden dar. Im Südwesten des Grünzugs befindet sich das im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 156 in den letzten Jahren entstandene Wohnbaugebiet "Tenger-Süd". Nordöstlich befinden sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportanlage-Tennis" sowie eine weitere noch nicht realisierte Wohnbaufläche.

1.3 Geltendes Planungsrecht und derzeitige Nutzung

Der Grünzug gilt als regionale, biotopvernetzende Verbindung zwischen der Hildener Heide und dem Ittertal. Die im Grünzug gelegenen Wäldchen, eines davon als geschützter Landschaftsbestandteil, erfüllen wesentliche Funktionen als Trittsteinbiotope für die Verbreitung von Tieren und Pflanzen. Der südlich anschließende Talbereich des Thienhausener Baches ist gleichermaßen als Grünfläche bzw. Wald dargestellt. Innerhalb des Grünzugs liegt die alte Hofschafft "Tenger" (über viele Jahre als Ausflugslokal genutzt) sowie ein der Hofschafft zugeordnetes Wohngebäude. Die Flächen des Plangebiets sind nach dem Planungsrecht gemäß § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen.

1.4 Anlass und Erfordernis der Planung

Der zwischen dem Baugebiet "Tenger-Süd" und der Hofschafft "Tenger" gelegene Bereich ist bauplanungsrechtlich nicht eindeutig definiert. Ein baulicher "Lückenschluss" könnte hier die bislang noch isolierte Lage der Hofschafft "Tenger" bauplanungsrechtlich in den Status des "unbeplanten Innenbereichs" nach § 34 BauGB versetzen, was faktisch zur Zerteilung des Grünzugs führen würde.

Auch wird nach Aufgabe der Gastronomie im Erdgeschoss der ehemaligen Hofschafft, Haus Tenger Nr. 2 eine Umnutzung des Gebäudebestands in Wohnen angestrebt. Nach Aussage der Grundstückseigentümer ist die Fortsetzung als Restaurant aufgrund von Veränderungen und Trends in der Gastronomie wirtschaftlich nicht mehr tragfähig. Mit der Nutzungsänderung von Gastronomie in Wohnen ist aber zu befürchten, dass der bisher quasi öffentliche Charakter und die Zugangsmöglichkeiten in den Grünzug verloren gehen. Große Teile der Grünflächen einschließlich der auf privaten Flächen verlaufenden Wegeverbindungen könnten der Wohn- und einer zugehörigen Gartennutzung zugeschlagen und so den Erholungssuchenden entzogen werden.

In beiden Fällen ist somit eine Entwicklung denkbar, welche den Fortbestand des dargestellten Grünzugs gefährdet und damit den städtischen Planungszielen

widerspricht. Die Funktion der Freiflächen als stadtnaher Natur- und Erholungsraum mit Biotopverbundeigenschaften zur Hildener Heide ist deshalb im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern.

1.6 Ziel der Planung

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 172 „Grünzug Tenger“ sollen die im Flächennutzungsplan dargestellten Ziele umgesetzt und der mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaftsraum mit hohem Erholungswert dauerhaft erhalten werden. Dies sind insbesondere die Grünzugverbindung zwischen Hildener Heide, Thienhauser Bachtal und Ittertal einschließlich des für die Naherholung wichtigen Wegenetzes. Der das Ortsbild und die Kulturlandschaft prägende Gebäudebestand soll in seiner Maßstäblichkeit gesichert und eine zeitgemäße Nutzung zugelassen werden. Einem Verfall ist entgegenzusteuern. Andererseits soll eine weitere bauliche Entwicklung in den Bereichen ausgeschlossen werden, die für den Erhalt des Erholungsraumes und der Grünverbindung von essentieller Bedeutung sind.

1.7 Planverfahren

Die Planungsziele sind im Rahmen eines Bebauungsplans zu sichern. Dabei scheidet die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes aus, da dieser ein Baugebiet festsetzen müsste. Damit wäre er nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der an dieser Stelle nur Flächen für die Landwirtschaft und Wald darstellt. Die Ausweisung eines Baugebietes nach § 1 (3) BauNVO ist nicht gerechtfertigt, da hier der bauliche Bestand festgeschrieben werden soll, im Übrigen jedoch die Freiraumfunktionen gesichert werden sollen. Deshalb, und um nicht in Konflikt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu geraten, ist vorgesehen, zur Durchsetzung der Planungsziele einen "einfachen Bebauungsplan" gemäß § 30 (3) BauGB aufzustellen: In diesem werden die überbaubaren und die nicht überbaubaren Flächen, sowie die von einer baulichen Nutzung frei zu haltenden Grünflächen festgesetzt. Festsetzungen zur Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse sollen eine über die vorhandene bauliche Kubatur hinaus gehende Entwicklung verhindern.

Zur Sicherung der Planungsziele hat der Rat der Stadt Haan am 06.10.2009 die 20. Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 61 „Tenger“ beschlossen (Bekanntmachung im Amtsblatt am 16.10.2009) und am 24.05.2011 die Veränderungssperre an das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 172 angepasst. Der Beschluss der Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 20 für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 172 „Grünzug Tenger“ wurde am 14.10.2011 im Amtsblatt veröffentlicht. Eine Ausnahme von der Veränderungssperre ist nach § 14 (2) BauGB nur möglich, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Eine Ausnahme ist besonders dann nicht gegeben, wenn im Sinne des § 15 BauGB zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch ein Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird.

2. Begründung der Planinhalte

Um die ehemals gastronomisch und zu Wohnzwecken genutzte Hofschafft als kulturhistorisch bedeutsames Landschaftselement zu erhalten, soll im Rahmen eines behutsamen Umbaus unter Wahrung der äußeren Gestalt die Nutzung mit einer begrenzten Anzahl an zusätzlichen Wohnungen ermöglicht werden. Die notwendigen privaten Stellplätze werden hierbei im westlich gelegenen Wirtschaftshof angeordnet.

Um die Hofschafft sollen zwecks Abgrenzung zu den vorbeiführenden Wegen private Vorgartenbereiche angelegt werden. Die Wege bleiben für die öffentliche Nutzung erhalten (siehe Nr. 3). Die beiderseits der Wege gelegenen, umfangreichen befestigten Flächen und baulichen Anlagen sollen zurück gebaut werden. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird im Rahmen des für den Umbau der Hofschafft Tenger Nr. 2 erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

2.1/ Bestimmung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Mittels Baugrenzen werden die überbaubaren Flächen auf den Gebäudebestand beschränkt. Hiermit wird eine bauliche Entwicklung zu Lasten des Orts- und Landschaftsbilds ausgeschlossen.

Die den Wohngebäuden zugeordneten Grundstücksflächen (Gartenflächen) werden als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Entsprechend § 23 (5) BauNVO können hier Nebenanlagen und bestimmte bauliche Anlagen, die nicht schon innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden, im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden. Die Entscheidung steht im pflichtgemäßen Ermessen der Behörde.

Auf den übrigen Flächen werden zur Sicherung ihrer landschaftsprägenden und ökologischen Funktionen durch Festsetzung bauliche Anlagen ausgeschlossen. Als Ausnahmen sind Wege zur Erschließung und für Zwecke der Erholung sowie Einfriedungen zulässig. Hiermit wird einerseits gewährleistet, dass der offene, ökologisch hochwertige Landschaftsraum erhalten bleibt, andererseits aber auch die Funktionen als Naherholungsgebiet und Wohnstandort hiermit vereinbart werden können.

2.2/ Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird dem Bestand entsprechend auf eins begrenzt. Der Charakter des ländlich strukturierten Erholungsbereiches wird damit gewahrt. Ausgenommen ist der schon ursprünglich zweigeschossige Wohntrakt der Hofschafft so dass dieser zweigeschossig festgesetzt wird.

3. Erschließung

Das Erschließungssystem ist durch vorhandene, private Wegeflächen im Umfeld der alten Hofschafft "Tenger" geprägt. Im Einzelnen sind dies:

- die östliche Wegeverbindung in das Baugebiet "Brucherkotten",
- die westliche Wegeverbindung mit dem Baugebiet "Tenger-Süd",
- die südliche Wegeverbindung in Richtung "Hülsberg",
- die Anbindung an das öffentliche Straßennetz "Somers" (Wohngebiet, Tennisanlage, gleichzeitig Anliegerzufahrt für die Gebäude Tenger Nr. 1 und 2).

Bis auf die südliche Wegeverbindung sind alle genannten Wege bereits im Kartenwerk der "Preussischen Uraufnahme" von 1844 enthalten; der Fortbestand der allgemeinen Benutzbarkeit liegt im öffentlichen Interesse.

Im Rahmen einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer werden die Wege als Fuß-/ Radweg für die Allgemeinheit öffentlich-rechtlich gewidmet. Über den Feldweg auf den Parzellen 159 und 764 wird mit der Stadt eine vertragliche Vereinbarung geschlossen, worin die Benutzbarkeit für die Öffentlichkeit bis zum Eintritt einer möglichen Baulandentwicklung i. R. der Darstellungen des Flächennutzungsplans (zur Aufstellung beschlossener Bebauungsplan Nr. 61) gewährleistet wird.

4. Technische Ver- und Entsorgung

Da keine zusätzlichen Bauflächen geplant sind, ändert sich an der bestehenden Situation prinzipiell nichts. Die Versorgung mit allen Medien erfolgt durch die vorhandenen Netze. Die Müllentsorgung erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

4.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasser-Kanalisation für die Gebäude Tenger 1 und 2 entwässert in den vorhandenen Kanal in der Ohligser Straße.

4.2 Niederschlagswasserableitung

Der Untergrund ist wegen seines niedrigen Durchlässigkeitsbeiwerts für eine Versickerung der Regenwässer von Straßen und Wegen sowie von Dach- und Hofflächen nicht geeignet. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend den Zielsetzungen des § 51a LWG Orts nah in den Thienhausener Bach eingeleitet.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

6. Kosten

Der Stadt Haan entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 172 keine zusätzlichen Kosten.

7. Städtebauliche Kennwerte

überbaubare Grundstücksfläche	ca. 1.200 m ²
nicht überbaubare Grundstücksfläche	ca. 2.600 m ²
von baulichen Anlagen freizuhaltende Flächen	ca. 16.400 m ²
<i>(hierin: Zufahrten und Wegeflächen</i>	<i>ca. 1.600 m²)</i>
Geltungsbereich	<u>ca. 20.200 m²</u>

8. Umweltbericht

Für den Bebauungsplan Nr. 172 „Grünzug Tenger“ wird die Umweltverträglichkeit des Vorhabens in einem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung gemäß § 2a BauGB dargestellt. Die Schutzgüter Landschaft und Landschaftsbild, Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Wasser, Boden, Klima / Luft sowie Kultur- und Sachgüter werden einer allgemeinen Überprüfung unterzogen und bewertet.

8.1 Beschreibung des Vorhabens, Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

Der das Ortsbild und die Kulturlandschaft prägende Gebäudebestand der alten Hofschafft "Tenger" soll in seiner Maßstäblichkeit gesichert und eine zeitgemäße Nutzung zugelassen werden. Geplant ist der Umbau der Hofschafft in eine Wohnanlage. Die äußere Gestalt der Hofschafft soll hierbei erhalten und lediglich mit vorgestellten Balkonen ergänzt werden. Die weitläufig versiegelten, der ehemaligen Gastronomie-Nutzung dienenden Stellplatzflächen im Nordosten der Anlage sollen zurück gebaut und - als zukünftige Vorgartenbereiche - wieder begrünt werden. Die notwendigen Stellplätze werden innerhalb der baulichen Anlagen der Hofschafft (Wirtschaftsgebäude, Innenhof) untergebracht.

Die Errichtung weiterer Wohngebäude sowie sonstiger, die gewachsene Landschaft störender baulicher Anlagen soll durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

In § 18 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird das Verhältnis zum Baurecht geregelt. Danach ist über die durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung nach §§ 1, 1a Baugesetzbuch (BauGB) abschließend zu entscheiden.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt entsprechend den Zielsetzungen des Landeswassergesetzes.

8.2 Beschreibung der Umwelt und Bewertung der Umweltwirkungen

Der Bereich Sombers/ Tenger ist ein von natürlichen Landschaftselementen geprägtes Gebiet im Südwesten des Stadt Haan. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Haan stellt diesen Bereich als Grünzug dar, in welchem 2 kleine Waldgebiete integriert sind.

Der Grünzug gilt als regionale, biotopvernetzende Verbindung zwischen der Hildener Heide und dem Ittertal. Die im Grünzug gelegenen Wäldchen, eines davon als geschützter Landschaftsbestandteil, erfüllen wesentliche Funktionen als Trittsteinbiotope für die Verbreitung von Tieren und Pflanzen. Der südlich anschließende Talbereich des Thienhausener Baches ist gleichermaßen als Grünfläche bzw. Wald dargestellt. Innerhalb des Grünzugs liegt die alte Hofschafft "Tenger" sowie ein der Hofschafft zugeordnetes Wohngebäude.

Im Rahmen der Bauleitplanung soll einerseits ein baulicher "Lückenschluss" und damit die Unterbrechung des Grünzugs verhindert werden. Andererseits soll der Erhalt der historischen Hofschafft Tenger als landschaftsprägendes Element im Rahmen einer Umnutzung von Gastronomie in Wohnnutzung ermöglicht werden. Umfangreiche, für die ehemalige Gastronomie vorgehaltene Stellplatzflächen sollen entsiegelt, gleichzeitig das bestehende Wegenetz für die Öffentlichkeit gesichert werden.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Konflikte sind im Wesentlichen auf den eigentlichen Baustellenbetrieb beschränkt. Eingriffe in den Boden mit Verlust von Vegetationsstrukturen und Bodenlebewesen sind nicht zu erwarten.

8.2.1 Schutzgut Mensch

Temporäre Beeinträchtigungen in Form von Lärm durch den Baustellenbetrieb sind während der Bauzeit nicht auszuschließen, sie bleiben jedoch in dem für Wohnbauvorhaben üblichen Rahmen. Nachhaltig negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die vom Siedlungskörper getrennte, nur über eine private Zufahrt erreichbare Außenbereichslage bedingt, dass Straßenverkehrs bedingte Emissionen keine Relevanz für die Planung haben.

Der Abstand des angrenzenden Tennisgeländes zur Hofschaff Tenger liegt mit ca. 60 m deutlich über dem der im Bereich Sombers durch den Bebauungsplan Nr. 70 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (ca. 20 m). Mit der Planung ist keine Verschlechterung der bestehenden immissionsrechtlichen Situation verbunden.

8.2.2 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird durch die geplante Nutzungsänderung erhalten bzw. im Sinne einer Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes weiter entwickelt. Es werden keine zusätzlichen Flächen außerhalb der bereits bebauten oder versiegelten Bereiche in Anspruch genommen. Vorhandene Gehölzstrukturen werden erhalten und weiterentwickelt. Die Kubatur der Gebäude wird auf das bestehende Maß beschränkt. Wege und Einfriedungen sind innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Flächen nur als Ausnahme zulässig sodass negative Entwicklungen vermieden werden können.

8.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet sind keine Fortpflanzungs- oder / und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten bekannt (näheres unter Nr. 8.4).

Bäume und Sträucher, die sich in unmittelbarer Nähe zum Baubereich befinden, sind für die Dauer der Bauzeit durch im Zuge der Baustellenabwicklung obligatorische Maßnahmen wirkungsvoll zu schützen.

8.2.4 Schutzgut Boden

Eingriffe in den Boden sind nicht zu erwarten. Über die bauliche Anlage der Hofschaff hinaus wird Lebensraum für Fauna und Flora durch die Entsiegelung bisher befestigter Flächen wieder hinzu gewonnen. Bei der Bauabwicklung selbst kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen durch Verdichtung des Bodens und der Schädigung von Bodenlebewesen kommen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie keiner anderen Nutzung zugeführt werden, nach Abschluss der Bautätigkeit wieder aufzulockern und gärtnerisch zu gestalten.

8.2.5 Schutzgut Wasser

Die generelle Versickerung von Niederschlagswasser scheidet auf Grund der ungünstigen Untergrundverhältnisse aus. Das Niederschlagswasser soll entsprechend den Zielsetzungen des § 51a LWG dem Thienhausener Bach zugeführt werden.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen wird den Belangen des Gewässerschutzes und des Wasserhaushaltes Rechnung getragen.

8.2.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet gehört klimatisch zur Übergangszone zwischen dem atlantisch beeinflusstem Klimaraum der Niederrheinischen Bucht und dem mehr kontinental

geprägten Mitteldeutschen Berghügelklima. Der atlantische Klimaeinfluss überwiegt allerdings, so dass die vorwiegend wechselhafte Witterung mit milden Wintern und kühlen Sommern einhergeht.

Es werden überwiegend aus Westen feuchte, ozeanische Luftmassen herangeführt. Da Haan am westlichen Rand des Bergischen Landes liegt, kommt es vermehrt zu Niederschlägen in Form von Steigungsregen.

Durch die Umnutzung der Hofschafft wird das Mesoklima des Plangebietes nicht nachteilig, sondern allenfalls positiv verändert: Die Beseitigung der großflächigen Versiegelung und die geplante Freiflächengestaltung in Form von Gartenflächen trägt zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse bei.

8.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Mit der Planung wird der Ortsbild und Kulturlandschaft prägende Gebäudebestand der alten Hofschafft "Tenger" in seiner Maßstäblichkeit gesichert. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet nicht vor. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn, zu informieren.

8.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

In § 18 (1) BNatSchG wird das Verhältnis zum Baurecht geregelt. Danach ist über die durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung nach §§ 1, 1a BauGB zu entscheiden.

Mit dem Bebauungsplan werden die Zulässigkeitsmaßstäbe des § 35 (2) BauGB für sonstige Vorhaben im Außenbereich lediglich präzisiert; Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegen weiterhin der Eingriffsregelung der §§ 14-17 BNatSchG.

Im Falle der ohne die Planung mögliche Baulückenschließung wird eine für den Grünzug als Ganzes negative Entwicklung verhindert. Für die vorhandenen baulichen Anlagen der Hofschafft und des bestehenden Wohngebäudes sollen im Rahmen des Bestandsschutzes lediglich maßvolle Erweiterungen / Umnutzungen ermöglicht werden. Gleichzeitig sollen die umfangreichen Flächenversiegelungen der ehemaligen Gastronomie bis auf die notwendigen Erschließungswege zurück gebaut werden.

Es ist somit festzuhalten, dass mit der Bauleitplanung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, sondern im Gegenteil erkennbar positive Wirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu erwarten sind. Ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag einschließlich einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist deshalb nicht erforderlich.

8.4 Artenschutz

Im Plangebiet sind keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten bekannt. Die vorhandenen Gebäude einschließlich ihres unmittelbaren Umfelds werden und wurden schon bisher dauerhaft genutzt (Gastronomie, Wohnungen). Das Vorkommen anspruchsvoller, auf störungsarme und naturnahe Habitate angewiesener Arten ist somit auszuschließen. Zusammenhängende, als Refugialbereich für anspruchsvolle Arten geeignete Biotopstrukturen fehlen. Die Auswertung der Landschaftsinformationssammlung (@ LINFOS) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz war negativ.

Des Weiteren wurde das Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten anhand der Naturschutz-Fachinformationssysteme NRW geprüft. Anhand der Liste planungsrelevanter Arten des Messtischblattes 4807 (Anlage) wurden die Habitatanforderungen der Arten auf die im Plangebiet vorkommenden Biotopstrukturen bezogen.

Es ist trotz der anthropogenen Vorbelastung des Plangebiets nicht auszuschließen, dass besonders oder streng geschützte Arten der in der Anlage aufgelisteten Arten vorkommen. Hierbei kann es sich jedoch nur um solche Arten handeln, welche an von Menschenhand geschaffene Lebensräume angepasst, in diesen allgemein weit verbreitet und in Bezug auf Störungen ihres Lebensraums entsprechend unempfindlich sind. Es kann deshalb eine Toleranz der möglicherweise betroffenen Individuen gegenüber Baumaßnahmen und / oder Gebiets typischer Nutzungen voraus gesetzt werden. Artenschutzrechtliche Belange können allenfalls in unerheblichem Maße berührt werden. Es ergeben sich keine Hinweise auf Ausschlusskriterien, die einer Realisierung des Bebauungsplans entgegenstehen.

Verstöße insbesondere gegen die im § 44 (1) BNatSchG festgelegten Zugriffsverbote sind somit nicht zu erwarten, da davon auszugehen ist, dass der jeweilige Erhaltungszustand einer möglicherweise betroffenen lokalen Population insbesondere durch Vorhaben i. S. des § 29 BauGB nicht verschlechtert wird.

Im Folgenden werden die Betroffenheiten der potentiell vorkommenden Arten in Gruppen zusammengefasst behandelt:

Libellen

Ob die beiden, knapp außerhalb des Plangebietes gelegenen Kleingewässer Habitatfunktion auch für die aufgelisteten Libellenarten haben, ist nicht bekannt. Festzuhalten ist, dass sowohl der Erhaltungszustand der Teiche als auch deren nähere Umgebung durch die Bauleitplanung nicht berührt wird sodass eine Betroffenheit durch die Planung nicht gegeben ist.

Schmetterlinge, hier: *Nachtkerzenschwärmer*

Das Vorkommen dieser Art ist im mitteleuropäischen Raum auf klimatisch begünstigte Standorte beschränkt; im betreffenden Messtischblatt also auf sonnenexponierte Böschungen, Steilwände und sonstige Offenlandstrukturen, jeweils in Kombination mit Feuchtbereichen. Durch den bestehenden, eher geringen Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrad des Plangebiets ist ein gegenüber der Umgebung erhöhtes Temperaturniveau nicht gegeben. Dennoch ist ein Auftreten dieser mobilen und wenig standorttreuen Art nicht gänzlich auszuschließen. Allerdings ist das Vorhandensein der bevorzugten Raupenfutterpflanzen (hier: Nachtkerzen, Weidenröschen und Blutweiderich) in der Umgebung des Plangebiets eine notwendige Voraussetzung. Die genannten Pflanzen besiedeln vorzugsweise bodenfeuchte bzw. Ruderalstandorte, welche außerhalb oder auch innerhalb des Plangebietes immer wieder neu entstehen, aber auch wieder verschwinden können.

In Bezug auf die genannten Kriterien wird somit im Rahmen der Planung keine nennenswerte Änderung bewirkt, so dass der Erhaltungszustand dieser Art durch die Planung nicht wesentlich beeinflusst wird. Eine planbedingte Relevanz ist somit nicht gegeben.

Amphibien

Die Gärten und Freiflächen haben eine prinzipielle Eignung als (Teil-) Lebensraum für Amphibien, sodass auch innerhalb des Plangebiets (vorhandener Teich!) grundsätzlich

mit dem Vorkommen von Amphibien zu rechnen ist. Dies können allerdings nur solche Arten sein, welche in den Siedlungsräumen allgemein verbreitet sind und keine besonderen Lebensraumansprüche haben (Grasfrosch, Grünfroschkomplex, Erdkröte, Teich- und Bergmolch). Diese Arten sind in Bezug auf Störungen ihres Lebensraums entsprechend tolerant.

Die artbedingt vagabundierende, planungsrelevante Art *Kreuzkröte* (*Bufo calamita*) ist von der Planung ebenfalls nicht betroffen: In Bezug auf die Eignung als Wanderterritorium treten keine Änderungen in Bezug zum Ausgangszustand ein. Bildungen von temporären Kleinstgewässern im Rahmen von Baumaßnahmen (Pfützen z. B. durch Baufahrzeuge) können grundsätzlich den artspezifischen Anforderungen an Laichbiotope entsprechen. Aus diesem Grunde ist selbst im innerstädtischen Bereich immer wieder mit sporadischen, aber unstedten Vorkommen zu rechnen. In Bezug auf die genannten Kriterien wird im Rahmen der Planung keine nennenswerte Änderung bewirkt, so dass der Erhaltungszustand dieser Art durch die Planung nicht wesentlich beeinflusst wird.

Die ebenfalls in der Liste aufgeführten Art *Kammolch* (*Triturus cristatus*) ist für das Plangebiet auszuschließen, da auch in der weiteren Umgebung keine Vorkommen bekannt sind, die Lebensraumansprüche zu spezifisch sind und auf Grund der Barrierewirkung der Straßen und Siedlungsflächen auch eine Zuwanderung nicht realistisch ist. Eine planbedingte Relevanz für Amphibien ist insgesamt nicht gegeben.

Reptilien

Das Plangebiet bildet aufgrund der fehlenden Lebensraumstrukturen (freie Brachflächen, Magerbiotope) für die planungsrelevante Art der *Zauneidechse* (*Lacerta agilis*) keinen typischen Lebensraum, sodass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann. Eine planbedingte Relevanz ist nicht gegeben.

Säugetiere, hier: Fledermäuse

Nicht gänzlich auszuschließen ist das Auftreten von verschiedenen, in der Anlage aufgelisteten Fledermausarten innerhalb des Plangebiets. Dies können hier jedoch nur solche Arten sein, welche an von Menschenhand geschaffene Lebensräume angepasst, in diesen allgemein weit verbreitet und in Bezug auf Störungen ihres Lebensraums entsprechend tolerant sind.

Auf Grund der Beschaffenheit des Geländes ist eine Eignung, insbesondere für anspruchsvollere Arten als Winterquartier, als Wochenstube oder als Tagesruhestätte nicht gegeben. Eine populationsrelevante Betroffenheit der potentiell vorkommenden Arten ist somit auszuschließen. Lediglich für die in NRW ungefährdete *Zwergfledermaus* (*Pipistrellus pipistrellus*) ist anzunehmen, dass Maueröffnungen, und Spaltenverstecke der baulichen Anlagen und Baumhöhlen in Anspruch genommen werden. Diese Art gilt jedoch als äußerst anpassungsfähig, insbesondere auch an den menschlichen Siedlungsraum, so dass sie gegenüber Störungen entsprechend tolerant ist und problemlos auf andere in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandene Habitate ausweichen kann.

Die generelle Eignung des Geländes als Jagd- und Nahrungsrevier für Fledermäuse wird im Rahmen der Planung nicht wesentlich verändert. Eine planbedingte Relevanz ist nicht gegeben.

Vögel

Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass der im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand Nist- und Brutstätten für anspruchslose europäische Vogelarten enthält.

Jedoch ist durch die allgegenwärtige Nähe anthropogener Nutzungen (Wohnen mit Hausgärten, Auslauffläche für Hunde und Katzen, siedlungsnaher Erholung usw.) von dauerhaft anhaltenden Störungen auszugehen, die eine Attraktivität der Gehölze als Nist- und Brutstätte insbesondere für die in der Auflistung enthaltenen planungsrelevanten Arten ausschließen.

Einzigste Ausnahme stellt der Gebäudebestand selbst dar: Dieser ist prinzipiell als Brutplatz für die in der Auflistung genannten Arten *Mehlschwalbe* und *Schleiereule* geeignet. Aber auch hier ist davon auszugehen, dass mit dem Verschwinden der vormaligen ländlichen Umgebung als Jagdhabitat mögliche Vorkommen dieser Vogelarten inzwischen erloschen sind. Falls bei Baumaßnahmen dennoch Nistplätze gefunden werden, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach § 35 BauGB unter Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann für diese nach Abschluss der Bau- bzw. Umbaumaßnahme entsprechender Ersatz zu schaffen. Eine planbedingte Relevanz ist deshalb auch hier nicht gegeben.

8.5 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen, die im Altlastenkataster des Kreises Mettmann verzeichnet sind. Aus dem informellen Altablagungsverzeichnis des Kreises geht hervor, dass sich im nordöstlichen Randbereich der Ausläufer einer Aufschüttung mit der Nummer 6972_028 befindet.

Ein konkreter Verdacht auf Bodenbelastungen ist bei der Altablagung nicht gegeben. Nach Einsichtnahme der Genehmigungsakten für die Anlage der Tennisplätze ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um den Erdaushub für die weiter nördlich in das Gelände eingeschobenen Tennisplätze handelt.

Der Bereich liegt außerhalb der von den geplanten Umbaumaßnahmen betroffenen Flächen und ist mit Gehölzen bestanden. Da der Gehölzbestand durch die Planung erhalten werden soll, ist davon auszugehen, dass ein Eingriff in die Altablagung nicht erfolgen wird.

Falls dennoch Eingriffe in den Boden, welche diesen Bereich betreffen, erfolgen, ist vorsorglich die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

8.6 Immissionsschutz

Im Rahmen des einfachen Bebauungsplans gemäß § 30 (3) BauGB wird die bodenrechtliche Zulässigkeitskategorie (hier: Beurteilung nach § 35 BauGB) nicht verändert. Für die Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172 ist deshalb entsprechend dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich eine Schutzbedürftigkeit entsprechend eines Mischgebietes anzusetzen.

In einem Abstand von minimal ca. 60 m zur Bebauung Tenger Nr. 1 und 2 befindet sich eine Tennis-Sportanlage. Im Rahmen des Bebauungsplans werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen, welche den bisherigen Abstand zur Sportanlage unterschreiten. Die bestehende Situation bleibt in Bezug zur immissionsschutzrechtlichen Beurteilung insoweit unverändert.

8.7 Niederschlagswasserbeseitigung

Der Untergrund ist wegen seines niedrigen Durchlässigkeitsbeiwerts für eine Versickerung der Regenwässer von Straßen und Wegen sowie von Dach- und Hofflächen nicht geeignet.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend den Zielsetzungen des § 51a LWG Orts nah in den Thienhausener Bach eingeleitet.

8.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre folgende Entwicklung zu erwarten:

Mit der ohne das Planverfahren bauplanungsrechtlich kaum zu verhindernden Errichtung eines Wohngebäudes zwischen dem Baugebiet "Tenger-Süd" und dem vorhandenen Wohngebäude wäre ein "Lückenschluss" verbunden, welcher den zentralen Teil des Grünzugs in den Status des "unbeplanten Innenbereichs" nach § 34 BauGB versetzen und faktisch die Zerteilung des Grünzugs einleiten würde.

Mit der Umnutzung der inzwischen aufgegebenen Gastronomie im Erdgeschoss der ehemaligen Hofschafft, Haus Tenger Nr. 2, in Wohnen ist zu befürchten, dass der bisher quasi öffentliche Charakter und die Zugangsmöglichkeiten in den Grünzug verloren gehen. Große Teile der Grünflächen einschließlich der auf privaten Flächen verlaufenden Wegeverbindungen könnten der Wohn- und einer zugehörigen Gartennutzung zugeschlagen und so den Erholungssuchenden entzogen werden.

8.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Schutzgut	Auswirkungen	vorgesehene Überwachung der Auswirkungen
Mensch	keine erheblichen Auswirkungen	nicht notwendig
Tiere/Pflanzen	keine erheblichen Auswirkungen	nicht notwendig
Boden	keine erheblichen Auswirkungen	nicht notwendig
Wasser	keine erheblichen Auswirkungen	nicht notwendig
Klima/Luft	keine erheblichen Auswirkungen	nicht notwendig
Landschafts- und Ortsbild	keine erheblichen Auswirkungen	Überprüfung der Einhaltung der im Baugenehmigungsbescheid enthaltenen Auflagen i. R. regelmäßiger Baukontrolle
Kultur- und sonst. Sachgüter	keine erheblichen Auswirkungen	nicht notwendig

9. Fazit / Zusammenfassung

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 172 „Grünzug Tenger“ sollen die im Flächennutzungsplan dargestellten Ziele umgesetzt und der mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaftsraum mit hohem Erholungswert dauerhaft erhalten werden. Dies sind insbesondere die Grünzugverbindung zwischen Hildener Heide, Thienhauser Bachtal und Ittertal einschließlich des für die Naherholung wichtigen Wegenetzes. Der das Ortsbild und die Kulturlandschaft prägende Gebäudebestand soll in seiner Maßstäblichkeit gesichert werden. Der Bebauungsplanentwurf bedingt keine dauerhaften Eingriffe in Natur und Landschaft, sondern hat durch die vorgesehenen Entsiegelungsmaßnahmen sogar positive Auswirkungen auf die Umwelt.

Literatur- und Quellenverzeichnis:

BAUGB - BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

BAUO NRW - BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN - LANDESBYUORDNUNG – (BAUO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), geändert durch Gesetze vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439) und vom 22.07.2003 (GV NRW S. 434)

BNATSCHG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BNATSCHG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010

LANUV (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW)
Internetrecherche: <http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de>

Anlage:

LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ
DES LANDES NRW, Naturschutz-Fachinformationssysteme:

Liste planungsrelevanter Arten des Messtischblattes 4807 (Hilden)

Anlage

zu Nr. 8.4 der Begründung des Bebauungsplans Nr. 172 "Grünzug Tenger"

Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4807

(Zur erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten für das Messtischblatt 4807 nach Lebensraumtypen)

Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen, Fließgewässer, Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Säume, Hochstaudenfluren, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude, Feucht- und Nasswiesen und -weiden, Stillgewässer.

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Bemerkung	FlieG	KiGehool	Saeu	Gaert	Gebaeu	FeuW	StiilG	
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name											
Säugetiere												
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Art vorhanden	G	G		X	X		X	(WQ)	(X)	XX
Myotis myotis	Großes Mausohr	Art vorhanden	U	U			X		(X)	WSWQ	X	
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	Art vorhanden	G	G		X	XX	(X)	XX	XWSWQ		
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	Art vorhanden	U	G		(X)	WSWQ	(X)	X	(WQ)	(X)	(X)
Pipistrellus nathusii	Rauhhauffledermaus	Art vorhanden	G	G		X				(WSV/WQ)		X
Pipistrellus pipistrellus	Zwerffledermaus	Art vorhanden	G	G		(X)	XX		XX	WSWQ	(X)	(X)
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Art vorhanden	G	G			X	X	X	WS(WQ)	X	(X)
Vögel												
Accipiter gentilis	Habicht	sicher brütend	G	G			X		X		(X)	
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	G	G			X	X	X		(X)	
Acrocephalus scirpaceus	Teichrohrsänger	sicher brütend	G	G		XX						XX
Alcedo atthis	Eisvogel	sicher brütend	G	G		XX			(X)			X
Anas clypeata	Löffelente	Durchzügler	G	G		X		(X)			X	X
Anas querquedula	Knäkente	sicher brütend		S		X		(X)			X	X
Anthus pratensis	Wiesenpieper	sicher brütend	G ₁	G ₁		(X)		XX			XX	
Anthus trivialis	Baumpieper	sicher brütend					X					
Ardea cinerea	Graureiher	sicher brütend	G	G		X	X		X		X	X
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend	G	G			XX	(X)	X			
Athene noctua	Steinkauz	beobachtet zur Brutzeit	U	G			XX	X	X	X	(X)	
Aythya ferina	Tafelente	sicher brütend		S		X		(X)				XX
Aythya ferina	Tafelente	Durchzügler	G	G		X		(X)				XX
Buteo buteo	Mäusebussard	sicher brütend	G	G			X	X			(X)	
Charadrius dubius	Flussregenpfeifer	sicher brütend	U	U		X					(X)	X
Crex crex	Wachtelkönig	beobachtet zur Brutzeit	S	S		(X)		(X)			XX	
Cuculus canorus	Kuckuck	sicher brütend				X	X		X		X	X
Delichon urbica	Melieureiher	sicher brütend	G ₁	G ₁				X	X	XX	(X)	(X)
Dryobates minor	Kleinspecht	sicher brütend	G	G			X		X			
Dryocopus martius	Schwarzspecht	sicher brütend	G	G			X	X				
Falco subbuteo	Baumfalke	sicher brütend	U	U		X	X	X			X	X
Falco tinnunculus	Turmfalke	sicher brütend	G	G			X	X	X	X	(X)	
Hirundo rustica	Rauchschnalze	sicher brütend	G ₁	G ₁		X		X	X	XX	X	X
Locustella naevia	Heideschnabel	sicher brütend	G	G		(X)	XX	XX			X	X
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	sicher brütend	G	G		(X)	XX	X	X			(X)
Mergellus albellus	Zwergsäger	Wintergast	G	G								XX
Mergus merganser	Gänsesäger	Wintergast	G	G			XX					XX
Milvus migrans	Schwarzmilan	sicher brütend	S	S		X						X
Oriolus oriolus	Pirol	sicher brütend	U ₁	U ₁			X		X			
Pandion haliaetus	Fischadler	Durchzügler	G	G		X						XX
Pernis apivorus	Wespenbussard	sicher brütend	U	U			X	X				
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	beobachtet zur Brutzeit	U ₁	U ₁			X		X		(X)	
Picus canus	Grauspecht	beobachtet zur Brutzeit	U ₁	U ₁				(X)				
Remiz pendulinus	Beutelmeise	sicher brütend	U	U		X	X					XX
Riparia riparia	Uferschwalbe	sicher brütend	G	G		X					(X)	X
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	sicher brütend					X					
Streptopelia turtur	Turteltaube	sicher brütend	U ₁	U ₁			XX		(X)		(X)	
Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend	G	G			X	(X)	X	X		
Tachybaptus ruficollis	Zwergtaucher	beobachtet zur Brutzeit	G	G		X						XX
Tyto alba	Schleiereule	sicher brütend	G	G		(X)	X	XX	X	X	X	
Vanellus vanellus	Kiebitz	sicher brütend	G	G		X					XX	X
Amphibien												
Bufo calamita	Kreuzkröte	Art vorhanden	U	U		(X)		(X)	XX			X
Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	Art vorhanden	G	G		X	(X)		X		X	XX
Triturus cristatus	Kammolch	Art vorhanden	U	G		(X)	X	(X)	(X)		X	XX
Reptilien												
Lacerta agilis	Zauneidechse	Art vorhanden	G ₁	G ₁			X	XX	X	(X)		
Schmetterlinge												
Proserpinus proserpina	Nachtkerzen-Schwärmer	Art vorhanden	G	G		XX		XX	X			X
Libellen												
Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	Art vorhanden	unbek.	U								XX
Stylurus flavipes	Asiatische Keiljungfer	Art vorhanden	unbek.	G		XX						