



Entwurfsbegründung

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 454 "Blechhof" , Delhoven



Stand:
Satzungsbeschluss
November 2011

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Städtebau
Orts- und Regionalplanung
F6 26 01/454 1. v. Ä. Jo

B E G R Ü N D U N G

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 454 „Blechhof“

Inhaltsverzeichnis

1.	Gegenstand und Geltungsbereich.....	2
	1.1 Änderungsanlass.....	2
	1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Änderungsbereichs.....	3
2.	Verfahrensablauf:.....	3
3.	Vorgaben der Planung.....	3
4.	Änderungsinhalte der Bebauungsplanänderung.....	3
	4.1 Maß der baulichen Nutzung -§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB-	4
	4.2 überbaubare Grundstücksflächen -§ 9 (1) Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO-.....	5
	4.3 Klarstellung zu den textlichen Festsetzungen über die „Art der baulichen Nutzung“ und die „Mindestgröße der Baugrundstücke“	6
5.	Umweltbelange.....	7
	5.1 Natur- und Landschaftsschutz.....	8
	5.2 Ausgleichsmaßnahmen/ Landschafts- und Ortsbild.....	8
	5.3 Bodenschutz/ Altlasten	8
	5.4 Wasser	8
	5.5 Artenschutzprüfung (ASP).....	8
6.	Bodenordnende Maßnahmen.....	9
7.	Kosten.....	9

1. Gegenstand und Geltungsbereich

1.1 Änderungsanlass

Das Plangebiet des einfachen Bebauungsplanes Nr. 454 „Blechhof“ liegt im Stadtteil Delhoven, ist 53 ha groß und den Dormagener Bürgern unter der allseits geläufigen Bezeichnung „Blechhofsiedlung“ bekannt. Der Bauleitplan ist am 20.03.2008 in Kraft getreten.

Im Gegensatz zu einem qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB enthält ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB wie vorliegend, keine Mindestfestsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstückflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Damit die bauliche Weiterentwicklung der Blechhofsiedlung dennoch in Form einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgte, wurde den beantragten Bauvorhaben als Bauungsrichtschnur bislang ein verwaltungsinternes Handlungskonzept zum strategischen Vorgehen bei der planungsrechtlichen Beurteilung zugrunde gelegt, das sich in Bezug auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung an der privilegierten vorhandenen Bebauungsstruktur orientierte (§ 35 (1) BauGB). Die zulässigen Wohngebäude durften demnach unter Einhaltung einer maximalen Gebäudehöhe von 8,50 m nur ein Vollgeschoss im Sinne der BauO NRW besitzen. Zur Vermeidung einer späteren unerwünschten baulichen Nachverdichtung wurde weiterhin ein möglichst mittiger Gebäudestandort auf dem Grundstück angestrebt, der jedoch nicht zwingend der exakten geometrischen Grundstücksmittle entsprechen musste. Vor dem Hintergrund, dass die Regelungsinhalte des Handlungskonzeptes letztendlich jedoch keinen bindenden Rechtscharakter besitzen, konnte dieses Steuerungsinstrument in letzter Konsequenz seiner Aufgabe, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, nicht gerecht werden. Auch die in solchen Fällen anzuwendenden Planersatzparagraphen, hier § 35 BauGB unter gleichzeitiger Beachtung der „Grundsätze zur planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben im Außenbereich vom 27.10.2006 (Außenbereichserlass), greifen nur für begünstigte (privilegierte) Bauvorhaben, beispielsweise landwirtschaftliche Hofstellen, Erwerbsgärtnereien etc.. Bei der Errichtung sonstiger Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, wie vorliegend von Wohnhäusern, finden diese jedoch keine Anwendung.

Zur Rechtsklarheit und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, hat der Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 07.04.2011 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 454 „Blechhof“ im Sinne des o. g. Handlungskonzeptes zu ändern. Dies soll durch die nachträgliche Aufnahme von textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan erfolgen. Da der Änderungsinhalt nur konkretisierenden Charakter besitzt, der die Grundzüge der Planung nicht berührt, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Auch nach der Änderung des Bebauungsplanes durch die ergänzenden textlichen Festsetzungen handelt es sich beim Bebauungsplan Nr. 454 „Blechhof“ immer noch um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Änderungsbereichs

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 454 „Blechhof“, 1. vereinf. Änderung liegt am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Delhoven, ist ca. 53 ha groß und umfasst insgesamt 29 ehemalige Erwerbsgärtnereien sowie 16 im Kernbereich gelegene einstige Nebenerwerbsstellen. Bei den Dormagener Bürgern ist das Plangebiet allseits unter der Bezeichnung „Blechhofsiedlung“ bekannt.

Die in der 1. vereinfachten Änderung vorgenommenen Ergänzungen der ursprünglich getroffenen textlichen Festsetzungen gelten nur für den Teilbereich der Erwerbsgärtnereigrundstücke. Sie gelten nicht für die im Kernbereich des Plangebietes gelegenen 16 Nebenerwerbsstellen „Am Chorbusch“.

2. Verfahrensablauf:

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 07.04.2011 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 454 „Blechhof“ beschlossen. In gleicher Sitzung wurde die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 13 Abs. 2 BauGB beauftragt. Dabei wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und stattdessen die direkten Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angeordnet. Die Offenlage fand vom 18.07. – 17.08.2011 in den Räumen des Technischen Rathauses statt; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.07.2011 im gleichen Zeitraum um Stellungnahmen gebeten. Die eingegangenen Anregungen und Einwendungen sind von der Verwaltung zusammengefasst und nach anschließender Einzelprüfung mit einer Beschlussempfehlung in die Abwägung eingestellt worden.

3. Vorgaben der Planung

Der Flächennutzungsplan stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Das Änderungsverfahren der 1. vereinf. Änderung entwickelt sich aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und setzt unter Beachtung der bestehenden Nutzung als weitergehende Zweckbestimmung „Flächen für die gartenbauliche Erzeugung (Erwerbsgärtnereien)“ fest.

4. Änderungsinhalte der Bebauungsplanänderung

Vor dem Hintergrund, dass die Regelungsinhalte des in Punkt 1.1 beschriebenen Handlungskonzeptes letztendlich keinen bindenden Rechtscharakter besitzen, werden diese zur planungsrechtlichen Sicherung in Form von textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die ursprünglichen textlichen Festsetzungen der Grundsatzplanung behalten dabei jedoch nach wie vor ihre Gültigkeit.

Im Einzelnen handelt es sich um Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, hier insbesondere auf die Festsetzung einer I-geschossigen Bauweise und die Definition einer Gebäudehöhe, sowie Festsetzungen in Bezug auf die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Stellung der baulichen Anlagen. Der genaue Wortlaut der in Folge begründeten ergänzenden Festsetzungen ist der Entwurfsbegründung in Anlage 1 „Textliche Festsetzungen“ zu entnehmen, wobei die einzelnen Festsetzungen aus Gründen der besseren Lesbarkeit zusätzlich mit gliedernden Ordnungszahlen versehen wurden und die geänderten bzw. ergänzten Textpassagen gegenüber der Grundsatzplanung durch ein magenta-rotes Schriftbild optisch hervorgehoben wurden.

4.1 Maß der baulichen Nutzung -§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB-

Die in der Grundsatzplanung getroffenen textlichen Festsetzungen werden in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung wie folgt ergänzt:

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird für alle zulässigen Gebäude und Anlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf max. ein Vollgeschoss festgesetzt. Die Gebäude- bzw. Anlagenhöhe darf dabei 8,50 m nicht überschreiten. Der Bezugspunkt der festgesetzten Gebäude- bzw. Anlagenhöhe (Firstpunkt, obere Dachbegrenzungslinie) bezieht sich auf die vorhandene Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Aus betrieblichen Gründen können in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde Ausnahmen zugelassen werden.

Obergeschosse, die in Form eines Staffelgeschosses ausgebildet werden, müssen im Sinne der BauO NRW gegenüber den Außenwänden an allen vier Gebäudeseiten um mindestens 1,0 m zurückspringen wobei eine Grundfläche von max. zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Erdgeschosses nicht überschritten werden darf.

Die o. g. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet werden unter Hinweis auf die in Folge beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen bestimmt.

Die Gärtnereisiedlung „Blechhof“ entstand im Jahr 1963 auf Initiative der Stadt Köln im Rahmen eines öffentlich geförderten Gruppenbauvorhabens. Die Gärtnereisiedlung befand sich im planerischen Außenbereich, wobei nur an den Betrieb zweckgebundene Wohngebäude errichtet werden durften. Gebäude mit einer reinen Wohnnutzung waren planungsrechtlich unzulässig. Die spätere Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 454 erfolgte als Reaktion auf den seit Jahrzehnten anhaltenden tief greifenden und teilweise ruinösen Strukturwandel in der Landwirtschaft, der seit der

Entstehung der Siedlung bis heute einen massiven Druck auf die dort ansässigen Gärtnereibetriebe ausübt. Durch den einsetzenden Generationenwechsel wurde dieser noch einmal zusätzlich verschärft. Die primäre Zielsetzung des im Bebauungsplan entwickelten Planungsansatzes bestand demzufolge in der Existenzsicherung der im Plangebiet ansässigen und betroffenen Gärtnereibesitzer. Vor dem Hintergrund, dass einige Betriebe aufgrund des zwischenzeitlich vollzogenen Generationenwechsels bereits aufgegeben wurden, beinhaltete die im BP Nr. 454 entwickelte Bauleitplanung neben der planungsrechtlichen Sicherung von land- und forstwirtschaftlich genutzter sowie artverwandter Betriebe, auch die Möglichkeit, die Betriebsgrundstücke - in geringem Umfang - in Abhängigkeit von den Grundstücksgrößen - für eine maßvolle untergeordnete zusätzliche Wohnnutzung zu öffnen. Unter Berücksichtigung der Plangebietslage im zu schützenden Außenbereich und der Zielsetzung die vorgegebene charakteristische Siedlungsstruktur möglichst nachhaltig zu bewahren, muss sich das Maß der baulichen Nutzung der durch die Bauleitplanung ermöglichten nachträglichen Bebauung an der Maßstabgebenden vorhandenen Siedlungsstruktur orientieren. Die planungsrechtliche Sicherung dieser städtebaulichen Zielsetzung erfolgt nunmehr durch die nachträgliche Ergänzung der o. g. textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die Forderung einer I - geschossigen Bauweise sowie einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 8,50 m gewährleistet dabei die angestrebte Homogenität mit der vorhandenen Siedlungsstruktur, in dem lediglich ein Gebäude im Plangebiet II-Vollgeschosse im Sinne der BauONW aufweist und kein Gebäude eine Höhe von über 8,00 m aufweist. Um aber auch den inzwischen stark nachgefragten „modernen Hausformen“ gerecht zu werden, sind neben geneigten Dachformen auch Flachdächer, jedoch nur in Form von Staffelgeschossen, genehmigungsfähig. Unter Berücksichtigung der o. g. städtebaulichen Zielsetzung darf es sich dabei um kein Vollgeschoss im baurechtlichen Sinne handeln. Das Geschoss muss an allen vier Gebäudeseiten um mindestens 1,0 m zurückspringen, wobei eine Grundfläche von max. zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Erdgeschosses nicht überschritten werden darf. Da der Bebauungsplan keine spezielle Dachform festsetzt, sind Flachdächer auf reinen I-geschossigen Baukörpern planungsrechtlich generell zulässig. Die in Verbindung mit Gebäudehöhen und Dächern getroffenen Festsetzungen sollen in Summe zu einem ausgewogenen und homogenen Erscheinungsbild des Plangebietes führen.

4.2 überbaubare Grundstücksflächen -§ 9 (1) Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO-

Die in der Grundsatzplanung getroffenen textlichen Festsetzungen werden in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen wie folgt ergänzt:

2 überbaubare Grundstücksflächen -§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Alle Hauptbaukörper auf den Baugrundstücken müssen mit ihren von der Mindestgrundstücksgröße abhängigen zulässigen Wohnnutzungen, mittig auf dem Grundstück platziert werden. Geringfügige Ab-

weichungen aus der exakten geometrischen Grundstücksmitte können in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde ausnahmsweise zugelassen werden. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, können in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen über Abstandsflächen (BauO NRW) abweichend vom Gebäudestandort auch an anderer Stelle auf dem Grundstück zugelassen werden.

Die hier formulierte Festsetzung wurde sowohl als gestalterisches Steuerungsinstrumentarium zum Erhalt der charakteristischen Siedlungsstruktur getroffen als auch im Sinne einer ökologischen Zielsetzung im Hinblick auf den Schutz des Außenbereichs. Als gestalterischen Steuerungsinstrumentarium zum Erhalt der charakteristische Siedlungsstruktur, da bei einer möglichst grundstücksmittigen Gebäudeplatzierung die hinzukommende nachträgliche Bebauung in den Hintergrund tritt und dadurch eine untergeordnete Wirkung entfaltet. Zum Schutz des Außenbereichs, dass damit die Grundstücksversiegelung minimiert wird. Auch wenn sich durch diese Gebäudeplatzierung dem ersten Eindruck nach der Versiegelungsgrad auf dem Grundstück eher aufgrund der damit verbundenen längeren Zuwegungen erhöht, wird im Gegenzug dadurch jedoch eine nachträgliche Grundstücksparzellierung, die zu einer weiteren baulichen Verdichtung auf dem Grundstück führen würde und im Ergebnis einen wesentlich höheren Versiegelungsgrad des Baugrundstückes zur Folge hätte, erschwert. Somit entspricht diese Festsetzung dem Gebot zur größtmöglichen Schonung des Außenbereichs.

4.3 Klarstellung zu den textlichen Festsetzungen über die „Art der baulichen Nutzung“ und die „Mindestgröße der Baugrundstücke“

Aus Gründen der Eindeutigkeit erfolgt zur weiteren Klarstellung der textlichen Festsetzungen noch folgende Konkretisierungen:

Mindestgröße der Baugrundstücke:

Der Bebauungsplan ermöglicht im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes – Erhalt und Existenzsicherung der Gärtnereibetriebe – die Errichtung einer zusätzlichen Wohnbebauung, deren Anzahl von der Grundstücksgröße abhängig ist (5000 qm/ 1WE). Eine gesonderte textliche Festsetzung in Bezug auf die damit verbundene Grundstücksteilung trifft der Bebauungsplan dabei nicht. Vor diesem Hintergrund wird in der Begründung noch einmal explizit darauf hingewiesen, dass die v. g. städtebauliche Zielsetzung nur bei einer klaren Grundstückssituation mit eindeutigen Grundstücksverhältnissen gewährleistet werden kann; vorliegend durch eine klare Trennung zwischen den Grenzen des verbleibenden Betriebsgrundstückes und den Grenzen der künftigen Wohnbaugrundstücke. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit der zusätzlichen Wohnbauvorhaben ist es daher zwingend erforderlich, dass die Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses auf dem Betriebsgrundstück nur i. V. mit einer entsprechenden Grundstücksteilung und somit auf einem neu gebildeten Grund-

stück mit 5000 qm Mindestgröße erfolgt. Unter Hinweis auf die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bebauungsplangebiet trifft diese Forderung auch für die Fallgestaltungen zu, in denen der Gärtnereibetrieb aufgrund eines zwischenzeitlich vollzogenen Generationenwechsels inzwischen aufgegeben wurde und das nunmehr brach liegende ehemalige Betriebsgrundstück nunmehr ausschließlich einer Wohnbebauung zugeführt werden soll.

Art der baulichen Nutzung; hier Tierhaltung:

Gemäß textlicher Festsetzungen Punkt 1.1 „*Art der baulichen Nutzung*“ ermöglicht der Bebauungsplan eine hobbymäßige Tierhaltung im Plangebiet. Davon ausgeschlossen sind Zuchtbetriebe und Intensivtierhaltung.

Unter Berücksichtigung der Mindestgrundstücksgröße von 5000 qm/ 1 WE ist die Intention des Bebauungsplanes dabei, dass die zulässige Tierhaltung nur von den jeweiligen Grundstücksbesitzern als untergeordnete Nutzung zur Hauptnutzung (z. B. Gärtnereibetrieb, Wohnnutzung) ausgeübt werden darf. Nur im Falle eines vom Grundstückseigentümer per Vertrag abgeschlossenen Mietverhältnisses, kann diese auch vom zeitweiligen Mieter ausgeübt werden. Die Intention des Bebauungsplanes sieht dabei eine hobbymäßige Tierhaltung von Personen, die über diesen Personenkreis hinausgehen, nicht vor. Zudem muss sie sich ausschließlich am eigenen privaten Bedarf der Nutzungsbegünstigten orientieren womit die Ausübung einer gewerblichen Tierhaltung, beispielsweise durch den Betreiber einer Reit- oder Hundeschule etc, ausgeschlossen ist. Nach angewandter Rechtsprechung hängt die hobbymäßige Tierhaltung auch von der zahlenmäßigen Abgrenzung der Familienmitglieder ab. Im Sinne der v. g. Zielsetzung des B-Planes ist demnach in der Regel von der Haltung von max. 3 - 4 Pferden auszugehen.

5. Umweltbelange

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 1 Abs.8 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 454 „Blechhof“, wird das geltende Planungsrecht lediglich durch die Ergänzung textlicher Festsetzungen nachträglich konkretisiert. Möglichkeiten einer über das Maß der Ursprungsplanung hinausgehenden zusätzlichen baulichen Nutzung werden dadurch nicht eröffnet. Die Änderungsinhalte stellen somit keinen zusätzlichen Eingriff in die Natur und Landschaft dar, die negative Auswirkungen auf relevante Umweltbelange entfalten, jedenfalls nicht von abwägungserheblichem Belang. Der bereits in der Grundsatzplanung erstellte Umweltbericht vom 25.06.2006 besitzt somit nach wie vor uneingeschränkte Gültigkeit. Dies trifft auch auf den vom Ingenieurbüro „Planwerk“ erstellten Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom 28.06.2007 zu, dessen Aussagen und Maßnahmen auch für die 1. vereinf. Änderung Anwendung finden. Diese sind im Rahmen des Aufstel-

lungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 454 „Blechhof“ mit der „Unteren Landschaftsbehörde“ des Rhein-Kreises Neuss einvernehmlich abgestimmt worden. Zusammenfassend heißt es hier:

5.1 Natur- und Landschaftsschutz

Die durch das Planvorhaben verursachten Beeinträchtigungen für die Schutzgegenstände und die Erhaltungs- und Entwicklungsziele des FFH-Gebietes „Knechtstedener Wald und Chorbusch“, sind als gering zu bewerten. Eine weitere Prüfung im Sinne der VV-FFH ist nicht erforderlich.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen/ Landschafts- und Ortsbild

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

5.3 Bodenschutz/ Altlasten

Keine der im Plangebiet anstehenden Böden bzw. Bodeneinheiten erfüllt die Kriterien der Schutzwürdigkeit des Bundes-Bodenschutzgesetzes BBodSchG, die Bodenteilfunktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, das Biotopentwicklungspotential, die Bodenfruchtbarkeit und die Regelungs- und Pufferfunktion berücksichtigen. Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind nicht erforderlich; Eingriffe werden im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfasst und ausgeglichen.

5.4 Wasser

Das Grundwasser im Plangebiet ist abgesenkt (Pletschbachverrohrung und Wasserhaltung für den Braunkohletagebau) und steht daher bei normalen Schwankungen zwischen 1,30 und 2,00 m Tiefe an. Wird die Wasserhaltung eines Tages eingestellt, ist mit einem wesentlich geringeren Grundwasserflurabstand zu rechnen. Bauliche Vorkehrungen zur Standsicherheit und Dichtigkeit der geplanten Gebäude gegen Grundwasser bzw. Staunässe (z.B. eine sogenannte „weiße Wanne“) sind daher im Auenbodenbereich des Plangebietes grundsätzlich zu berücksichtigen; Art und Umfang lassen sich erst nach entsprechenden Baugrunduntersuchungen festlegen.

5.5 Artenschutzprüfung (ASP)

Durch die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.07.2007 und 29.7.2009 (01.03.2010 in Kraft), wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Das Ergebnis der Anpassung hat dazu geführt, dass nunmehr im Rahmen der Bauleitplanung eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt werden muss. Die geforderte Artenschutzprüfung ist bereits im Rahmen der Grundsatzplanung im Rahmen der Erstellung des o. g. Landschaftspflegerischen Begleitplanes vorgenommen worden. Diesbezüglich heißt es hier Zusammenfassend:

Im Plangebiet wurden keine besonders geschützten Arten der Vogelschutz- oder FFH-Richtlinie nachgewiesen. Nachgewiesene Vorkommen der Rin-

gelnatter (Natrix natrix) beschränken sich auf Bereiche, die als Schutzflächen ohnehin von neuer Wohnbebauung freizuhalten sind. Insgesamt lässt sich festhalten, dass sowohl die vorgefundenen nicht geschützten Arten als auch die im Umfeld des Plangebietes nachgewiesenen besonders geschützten Arten im Falle einer Ansiedlung nach Umsetzung der Planung nicht mit einer zur Abwanderung führenden Änderung ihrer Habitatsituation rechnen müssen. Dazu zeigt die Planung zu geringe Auswirkungen in Bezug auf deutliche Umnutzungen, Nachverdichtungen oder das Störpotential der bisher ausgeübten Nutzung.

Im übrigen wird auf die weitergehenden Aussagen der Begründung, des Umweltberichts und des Landschaftspflegerischen Begleitplanes der Ursprungsplanung verwiesen.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. Teils des Baugesetzbuches sind für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 454 „Blechhof“ nicht erforderlich.

7. Kosten

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 454 „Blechhof“ werden für die Stadt Dormagen keine zusätzlichen Kosten ausgelöst.

Dormagen im November 2011

Im Auftrag



Nachtwey

Anlage 1: textliche Festsetzungen