

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUR 9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS „ERWEITERUNG KRANENBACHCENTER“



GEMEINDE SCHWALMTAL



Impressum

Juni 2020

Verfasser:

 VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz
www.vdh-erkelenz.de
Geschäftsführer:
Axel von der Heide

Sachbearbeiter:
M.Sc. Sebastian Schütt

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657
Steuernummer: 208/5722/0655
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
2	ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG.....	3
3	BERÜCKSICHTIGTE UMWELTBELANGE	4
	3.1 Schutzgut Tiere	4
	3.2 Schutzgut Pflanzen	4
	3.3 Schutz Fläche.....	4
	3.4 Schutzgut Boden	5
	3.5 Schutzgut Wasser	5
	3.6 Schutzgüter Klima und Luft	5
	3.7 Wirkungsgefüge	6
	3.8 Schutzgut Landschaftsbild	6
	3.9 Schutzgut Biologische Vielfalt	6
	3.10 Schutzgut Natura 2000 – Gebiete	6
	3.11 Schutzgut Mensch.....	6
	3.12 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	6
4	BERÜCKSICHTIGTE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	7
	4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung	7
	4.2 Behördenbeteiligung	7
5	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	8

1 EINLEITUNG

Der Rat der Gemeinde Schwalmthal hat in seiner Sitzung am 31.03.2020 die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde festgestellt. Im Sinne des § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB wurde die Feststellung am 18.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist die Flächennutzungsplanänderung in Kraft getreten.

Der in Kraft getretenen Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese enthält Angaben über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Für die in Rede stehenden Flächen in der Gemeinde Schwalmthal, Ortslage Amern existiert der seit 2006 rechtskräftige Flächennutzungsplan, nun in der Fassung der 8. Änderung. In diesem wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Am/33 und der damit verbundenen 4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes das Sondergebiet 11 mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dargestellt. Weiterhin werden die maximale Verkaufsfläche sowie die zulässigen Sortimente definiert: Auf höchstens 2.500 m² Gesamtverkaufsfläche dürfen nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.

Auf den verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich derzeit ein Lebensmittelvollsortimenter, ein -discounter sowie ein Geschäft für Tier- und Hobbybedarf, die gemeinsam das sogenannte „Kranenbachcenter“ bilden.

Anlass ist die geplante Weiterentwicklung des sog. Kranenbachcenters in Schwalmthal Amern. Der Vorhabenstandort an der Hauptstraße ist bereits langjährig durch Einzelhandelsnutzungen geprägt (REWE, NORMA). Die Planungen sehen eine Verlagerung und Erweiterung des bestehenden NORMA-Lebensmitteldiscountmarktes innerhalb des Plangebietes sowie die Neuansiedlung eines Non-Food-Discounters vor. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes NORMA soll dabei von derzeit rd. 450 m² auf insgesamt 1.000 m² erweitert werden. Der geplante Non-Food-Discounter wird nach Angaben des Auftraggebers eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.050 m² besitzen.

Die Gemeinde Schwalmthal strebt für den Vorhabenstandort die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes an.

Da weiterhin ein Mangel im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Am/33 festgestellt wurde, beabsichtigt die Gemeinde Schwalmthal, den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Am/33 in Gänze zu überplanen und an seiner Stelle den Bebauungsplan Am/36 „Erweiterung Kranenbachcenter“ neu aufzustellen, um im Zuge dessen die mittlerweile nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen anzupassen. Hierbei handelt es sich um die Festsetzungen hinsichtlich der im Sondergebiet zulässigen Verkaufsfläche. Die zwischenzeitlich erfolgte Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zur Unzulässigkeit von baugebietsbezogenen Verkaufsflächenkontingentierungen ist mit diesen Festsetzungen nicht vereinbar.

Da die geplante Erweiterung des Kranenbachcenters jedoch die gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan maximal zulässige Verkaufsfläche von 2.500 m² überschreitet, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um den Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt beurteilen zu können.

Weiterhin ist die Zweckbestimmung des im FNP derzeit dargestellten Sondergebietes aufgrund einer Neuansiedlung eines Non-Food-Discounters entsprechend anzupassen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Am/36 erfolgen.

ZUR 9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwalmatal hat daher zum Ziel, die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung aufeinander abzustimmen und so die Erweiterung des Kranenbachcenters zu ermöglichen.

3 BERÜCKSICHTIGTE UMWELTBELANGE

3.1 Schutzgut Tiere

Der Bau und die Abrissarbeiten haben verschiedene Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere. Durch den Einsatz von schwerem Gerät und die mit Baustellenfahrzeugen verbundenen Schall-, Licht- und Staubimmissionen können stöempfindliche Arten vorübergehend oder auch dauerhaft aus ihren Lebensräumen oder Brutstätten vertrieben werden. Durch die Baufeldräumung und den Abriss nicht zu erhaltender Gebäude kann es zur Zerstörung oder Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren kommen. Damit kann die Verletzung und/oder Tötung von Tieren einhergehen, was einen der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG auslösen würde. Das für das Vorhaben angefertigte Artenschutzgutachten legt jedoch dar, dass bei Beachtung der in Kapitel 2.3.1 formulierten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen das Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden wird. Es erfolgen somit keine Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen. Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko wird nicht ausgelöst. Die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf die Tierwelt sind daher als nicht erheblich einzustufen und stehen dem Vorhaben bei Durchführung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht entgegen.

Durch den Betrieb des geplanten Vorhabens können Tierarten aufgrund der von den Nutzungen ausgehenden Emissionen beeinträchtigt werden. Die wesentlich störenden Emissionen bestehen hier in Schall- und Lichtemissionen, allerdings können auch Staubemissionen sich störend auswirken. Hierzu wurde im Verfahrensverlauf ein Artenschutzgutachten erstellt. Dieses zeigte potenzielle Betroffenheiten planungsrelevanter Tierarten aufgrund der Bauphase, nicht jedoch betriebsbedingter Natur auf. Ein Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch den Betrieb und das Vorhandensein der geplanten Nutzungen ist daher nicht zu erwarten.

3.2 Schutzgut Pflanzen

Auf das Schutzgut Pflanzen bestehen vor allem in der Bauphase durch die Baufeldfreimachung und die damit verbundene Rodung und Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und der Krautschicht negative Einflüsse. Weiterhin kann die Veränderung der Schichtenfolge des Bodens das Wurzelwerk bestehender Pflanzen beeinträchtigen. Die Inanspruchnahme von Teilen der im Norden des Plangebietes befindlichen Ausgleichsfläche ist hier als größter negativer Einflussfaktor auf das Schutzgut Pflanzen zu nennen, der über einen externen Ausgleich zu kompensieren ist. Durch den Betrieb des Vorhabens sind keine Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

3.3 Schutz Fläche

Durch die vorliegende Planung wird die Inanspruchnahme bisher nicht überbaubarer Flächen ermöglicht. Grundsätzlich erfolgt daher eine Inanspruchnahme bisher unversiegelter Fläche. Diese erfolgt allerdings in einem räumlichen Zusammenhang mit bereits erschlossenen und bebauten Flächen, weshalb grundsätzlich von einem verantwortungsvollen Umgang mit dem Schutzgut Fläche gesprochen werden kann. Durch den Betrieb des Vorhabens sind keine Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

3.4 Schutzgut Boden

Der Boden – zumindest die obere Bodenschicht – ist durch die Bautätigkeit von Umformungen und Eingriffen betroffen. Dies betrifft in erster Linie die Bau- und Stellplatzflächen, jedoch in Teilen auch weitere Flächen, die für die Herstellung temporärer Baustellenzuwegungen erforderlich sind. In den dauerhaft beanspruchten Bereichen kommt es zu einem nahezu vollständigen Verlust der ökologischen Funktionsfähigkeit des Bodens. Im Bereich der temporären Inanspruchnahme ist eine Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit erforderlich. Insgesamt kommt es durch die mit dem Vorhaben verbundenen Baumaßnahmen zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Bodens, die es zu kompensieren gilt.

Bei der Planungsfläche für die Erweiterung bzw. teilweise Neuansiedlung der Einzelhandelsbetriebe handelt es sich um eine Teilfläche eines durch den Kreis Viersen als Altlasten verdächtige Fläche unter der Nr. S 78 (250-078) erfassten Altstandort mit der Bezeichnung „ehemaliger Großhandel für landwirtschaftliche Produkte mit Eigenbedarfstankstelle, Öltanks, Reparaturwerkstatt/ehemaliger metallverarbeitender Betrieb“. Die GeoTerra Geologische Beratungsgesellschaft mbH wurde mit der Durchführung der im Hinblick auf die geplante Verbrauchermarkterweiterung erforderlichen und mit dem Kreis Viersen abgestimmten orientierenden Bodenuntersuchung beauftragt. Im Rahmen der ausgeführten Untersuchungen im Zuge der historischen Recherche wurden nur geringe Hinweise auf Bereiche mit ehemaligen Nutzungen mit einem erhöhten Kontaminationspotential festgestellt. Die durchgeführten Kleinbohrungen und die ausgeführten chemischen Untersuchungen an Boden-, Bodenluft- und Grundwasserproben ergaben unauffällige Ergebnisse.

Eine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser ist aus diesen Untersuchungsergebnissen nicht ableitbar. Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit im Hinblick auf die geplante Nutzung ist nicht feststellbar.

Durch den Betrieb des Vorhabens sind keine Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

3.5 Schutzgut Wasser

In der Bauphase können minimale Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in Form von Schadstoffeinträgen (bspw. Öl von Baustellenfahrzeugen) auftreten. Bei sachgemäßer Handhabung potenziell wassergefährdender Stoffe sind Schadstoffeinträge jedoch vermeidbar. Erhebliche Beeinträchtigungen aufgrund des Vorhabens sind diesbezüglich nicht herauszustellen. Gemäß den Aussagen des Schwalmverbandes ergeben sich für die Gewässerbewirtschaftung durch die vorgesehenen Veränderungen des B-Planes keine –zum jetzigen Zeitpunkt- erkennbaren negativen Auswirkungen, sofern die Aufrechterhaltung des ungehinderten Hochwasserabflusses unter dem Gelände mit dem heutigen Durchflussquerschnitt und die wasserrechtliche Bedeutung als Gewässer erhalten bleiben. Hierzu ist der Grundstückseigentümer gem. des vorhandenen Vertrages und der genehmigten Gewässerausbauplanung ohnehin verpflichtet. Durch den Betrieb des Vorhabens sind keine Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

3.6 Schutzgüter Klima und Luft

In der Bauphase können minimale Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in Form von Schadstoffeinträgen (bspw. Öl von Baustellenfahrzeugen) auftreten. Bei sachgemäßer Handhabung potenziell wassergefährdender Stoffe sind Schadstoffeinträge jedoch vermeidbar. Erhebliche Beeinträchtigungen aufgrund des Vorhabens sind diesbezüglich nicht herauszustellen. Gemäß den Aussagen des Schwalmverbandes ergeben sich für die Gewässerbewirtschaftung durch die vorgesehenen Veränderungen des B-Planes keine –zum jetzigen Zeitpunkt- erkennbaren negativen Auswirkungen, sofern die Aufrechterhaltung des ungehinderten Hochwasserabflusses unter dem Gelände mit dem heutigen Durchflussquerschnitt und die wasserrechtliche Bedeutung als Gewässer erhalten bleiben. Hierzu ist der Grundstückseigentümer gem. des vorhandenen Vertrages und der genehmigten Gewässerausbauplanung ohnehin verpflichtet.

Die Luft wird durch die Emissionen des Kunden- und Anlieferungsverkehrs mit verschiedenen Schadstoffen belastet. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu erwarten, da bereits heute ein ähnlich hohes Verkehrsaufkommen

herrscht. Das Klima wird durch den Betrieb des Vorhabens mit klimarelevanten Gasen belastet, die durch die Verkehrsströme und den Betrieb der Haustechnik erzeugt werden.

3.7 Wirkungsgefüge

Das Wirkungsgefüge im Plangebiet ist bereits stark eingeschränkt. Durch die mit dem Vorhaben verbundenen Abrissarbeiten und den Bau neuer Gebäude kommt es zu Eingriffen in bisher unversiegelte Bereiche, innerhalb derer das Wirkungsgefüge bisher weniger stark belastet ist. Durch Eingriffe in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser und Luft werden die Wirkungszusammenhänge zwischen diesen beeinflusst und können wechselseitig dazu beitragen, die jeweilige Funktionsfähigkeit einzuschränken. Das Wirkungsgefüge wird aufgrund der beeinträchtigten Schutzgüter Tiere und Luft unter Umständen ebenfalls beeinträchtigt.

3.8 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild könnte aufgrund der eingesetzten Fahrzeuge und Maschinen eine vorübergehende optische Beeinträchtigung erfahren. Diese ist jedoch aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung und des minderen Wertes des Landschaftsbildes im Bereich des Plangebietes als unerheblich anzusehen. Die Landschaft wird durch den Betrieb des Vorhabens nicht erheblich beeinträchtigt.

3.9 Schutzgut Biologische Vielfalt

Durch den Abriss bestehender Gebäude und den Bau neuer Gebäude können aufgrund der hiermit verbundenen Vernichtung von Tieren, Pflanzen und deren Lebensräume auch negative Einflüsse auf die biologische Vielfalt bestehen. Diese können jedoch eher auf langfristiger Ebene tatsächlich beurteilt werden. Die biologische Vielfalt wird in Abhängigkeit von den Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen beeinträchtigt.

3.10 Schutzgut Natura 2000 – Gebiete

Natura 2000-Gebiete werden durch den Bau und Betrieb des Vorhabens nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet nicht von Gebieten dieser Art überlagert wird und die nächsten Gebiete sich in ausreichend großer Entfernung befinden.

3.11 Schutzgut Mensch

Der Mensch kann durch baubedingte Emissionen temporär beeinträchtigt werden. Insbesondere in der Nähe sensibler Nutzungen wie Wohngebieten können Schall-, Licht- und Staubemissionen gesundheitsschädliche Wirkungen entfalten. Da die Emissionen lediglich temporärer Natur sind, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Menschen auszugehen. Der Mensch kann durch betriebsbedingte Emissionen beeinträchtigt werden. In der Nähe sensibler Nutzungen wie Wohngebieten können insbesondere Schallemissionen gesundheitsschädliche Wirkungen entfalten. Zur Bewertung dieser wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche die erheblichen Auswirkungen auf den Menschen ermittelt. Da mit der Planung keine Erhöhung der Immissionen über die zulässigen Immissionsrichtwerte verbunden ist, sind schädliche Auswirkungen auf den Menschen nicht zu erwarten.

3.12 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Während des Baus können Kultur- und Sachgüter durch die Bearbeitung des Bodens zur Erstellung der Baugrube und des Fundaments betroffen sein. Der Einsatz von schwerem Gerät kann im Falle einer Entdeckung eines im Boden befindlichen Kulturgutes zur Beschädigung dessen führen. Durch den im Bebauungsplan erfolgenden Hinweis auf die Anzeigepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gem. § 15 DSchG und die weiteren Verhaltensregeln gem. §

16 DSchG kann eine erhebliche Beeinträchtigung vermieden werden. Während des Betriebes ist eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern nicht zu erwarten.

4 BERÜCKSICHTIGTE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Änderungsverfahren wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB beteiligt. Nachfolgend wird erläutert, auf welche Art und Weise die Ergebnisse dieser Beteiligung in der Planung berücksichtigt wurden.

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an dem Verfahren beteiligt. In den vorgebrachten Stellungnahmen wurden vor allem Wasserrechtliche Konflikte, verkehrstechnische Belange sowie mögliche Konflikte bezüglich des Nahversorgungszentrums Amern geäußert. Die geäußerten Bedenken konnten jedoch ohne Anpassung der Plankonzeption ausgeräumt werden. Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden somit entsprechend zur Kenntnis genommen.

4.2 Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖBs) wurden im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen, die zu einer Anpassung bzw. Ergänzung der Plankonzeption geführt haben, werden nachfolgend aufgeführt.

Bezirksregierung Arnsberg

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 23.03.2018 wurde die folgende Kennzeichnung in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

„1. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 280“. Eigentümerin ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Bergschäden-Markscheiderei in 50416 Köln. Ferner ist der Geltungsbereich von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.“

Bezirksregierung Düsseldorf

Aufgrund der Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 19.09.2019 wurde eine Differenzierung der Nutzungen in ein Sondergebiet SO11a und ein Sondergebiet SO11b zeichnerisch in die Plankonzeption aufgenommen und textlich entsprechend geregelt.

Geologischer Dienst NRW

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme des Geologischen Dienstes NRW vom 29.08.2019 wurde die folgende Kennzeichnung in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

„2. Erdbebengefährdung

Der räumliche Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung ist der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen. Diese Zuordnung ist bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen. DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte". Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für Verwaltungsgebäude, Versammlungshallen, Kaufhäuser etc."

Kreisverwaltung Viersen

Aufgrund der Stellungnahme der Kreisverwaltung Viersen vom 11.04.2018 wurde die zeichnerische Darstellung des Landschaftsschutzgebietes „Happelter Heide“ in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde angepasst.

Die übrigen Stellungnahmen wurden innerhalb des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens entsprechend berücksichtigt.

5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Ziel der Planung ist eine Stärkung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums im Schwalmtaler Ortsteil Amern. Die gewählte Fläche bietet sich sowohl aufgrund ihrer Lage als auch aufgrund der mit der Planung verbundenen Verdichtung an. Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund des Mangels an geeigneten Flächen nicht. Durch die Verdichtung eines bereits bestehenden Standortes erfolgen weiterhin Umwelteingriffe in geringerem Maße als dies bei einem Neustandort der Fall wäre. Die gewählte Fläche wäre demnach, selbst bei Verfügbarkeit weiterer Flächen – am besten zur Verfolgung der Ziele der Gemeinde Schwalmatal, bei gleichzeitiger Beschränkung der Umwelteingriffe auf das erforderliche Maß, geeignet.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich soweit möglich am bestehenden Bebauungsplan Am/33 in seiner derzeit rechtskräftigen Fassung. Die Abweichungen gegenüber diesem umfassen den Geltungsbereich, ein zusätzliches Bau- fenster sowie eine Überarbeitung der Festsetzungen zu den Gebietstypen. Insgesamt gehen von diesen Anpassungen jedoch keine erheblichen Umweltauswirkungen auf, die nicht kompensierbar sind, da sie in einer Weise gewählt wurden, die bei der Verwirklichung des Vorhabens einen gewissen Gestaltungsspielraum erlauben, gleichzeitig jedoch Fehlentwicklungen vermieden werden.