

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN AM/37
„HINTER DER WINDMÜHLE“**



**GEMEINDE SCHWALMTAL
ORTSLAGE AMERN**

Impressum

September 2018

Verfasser:

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

Sachbearbeiter:
M.Sc. Daniela Thöne

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

Inhalt

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	1
2	DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	1
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.2	Beschreibung des Plangebietes	1
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	2
3.1.1	Regionalplan.....	2
3.1.2	Flächennutzungsplan	3
3.1.3	Bestehendes Planungsrecht.....	4
3.1.4	Landschaftsplan	4
3.1.5	Schutzgebiete	5
4	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	7
4.1	Abgrenzung des Plangebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB).....	7
4.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	7
4.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	7
4.3.1	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. BauGB §§ 17, 19 BauGB).....	7
4.3.2	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. BauGB §§ 17, 20 BauGB).....	8
4.3.3	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO).....	8
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 Abs. 3 BauNVO)	8
4.5	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	8
4.6	Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 44 LWG NRW).....	8
4.7	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW).....	9
5	HINWEISE	9
6	UMSETZUNG DER PLANUNG	10
6.1	Verkehrliche Erschließung	10
6.2	Ver- und Entsorgung.....	10
6.3	Altlasten	10
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
7.1	Städtebauliche Auswirkungen	11
7.2	Umweltauswirkungen.....	11
7.3	Ökologischer Ausgleich	12
8	PLANVERFAHREN	12
9	KOSTEN	13
10	FLÄCHENBILANZ ZUM BEBAUUNGSPLAN AM/37	13

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Schwalmtal beabsichtigt die in Rede stehende Fläche in der Ortslage Amern für die Nutzung durch Wohnbebauung planerisch vorzubereiten. Derzeit ist die Fläche mit alten Treibhausanlagen bebaut, die keiner Nutzung mehr unterliegen und somit dem Verfall ausgesetzt sind. Um die Entwicklung an der Ortsrandlage zu steuern und Fehlentwicklungen zu unterbinden, soll der Bebauungsplan Am/37 „Hinter der Windmühle“ aufgestellt werden. Dessen räumlicher Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb eines Bereiches, der im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99), Blatt L 4702 Nettetal als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt wird. Diese Bereiche dienen – ihrem Namen entsprechend – vorrangig der Unterbringung von Wohnnutzungen, das Vorhaben entspricht daher den Vorgaben des Regionalplanes. Der Flächennutzungsplan stellt bereits Wohnbauflächen dar, somit ist auch hier eine Kongruenz mit der übergeordneten Planung gegeben, eine Änderung dieser wird nicht erforderlich.

In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Am/37 erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Am/37 „Hinter der Windmühle“ hat daher zum Ziel, die geplante Wohnnutzung im Rahmen der planerischen Zielsetzungen der Gemeinde Schwalmtal planungsrechtlich zu ermöglichen.

2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Im Folgenden wird das Plangebiet hinsichtlich der städtebaulichen und planungsrechtlichen Situation beschrieben.

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Am/37 befindet sich im Nordosten der Ortslage Amern der Gemeinde Schwalmtal. Er umfasst die Grundstücke Gemarkung Amern, Flur 11 Flurstücke 244 sowie 250 teilweise und hat eine Größe von rund 0,33 ha. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Schwalmtal im Ortsteil Amern. Die Gemeinde Schwalmtal liegt im Westen von Nordrhein-Westfalen am linken Niederrhein und ist eine kreisangehörige Gemeinde des Kreises Viersen. Die Gemeinde Schwalmtal grenzt an die Städte Viersen, Nettetal, Mönchengladbach und Wegberg sowie an die Gemeinden Brüggen und Niederkrüchten.

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage Amern, südlich der L372 und wird durch die Dorfstraße erschlossen. Es ist im Süden und Westen von zu Wohnbauzwecken genutzten Flächen umgeben. Im Norden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes; Quelle: TIM Online NRW

Die verfahrensgegenständliche Fläche selbst unterlag bisher einer gewerblichen Nutzung ist zu großen Teilen bebaut. Die Bebauungsstruktur wird durch Treibhäuser geprägt. Ausgeprägte Bepflanzungen sind nicht vorzufinden.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind übergeordnete Planungen zu berücksichtigen. So treffen insbesondere der Regionalplan und der Flächennutzungsplan Vorgaben, die in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

3.1.1 Regionalplan

Am 13.04.2018 ist der neue Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW in Kraft getreten und hat damit den bisher gültigen Regionalplan GEP 99 für den gesamten Planungsraum Düsseldorf abgelöst.

Gemäß RPD liegt das Plangebiet im Allgemeinen Siedlungsbereich. Allgemeine Siedlungsbereiche dienen vorrangig der Unterbringung von Wohnnutzungen, weshalb eine Übereinstimmung mit den Zielen des Regionalplanes vorliegt.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RPD; Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf

3.1.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmtal stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Diese Darstellung ist kongruent zu der geplanten Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan. Die Planung gilt somit als gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

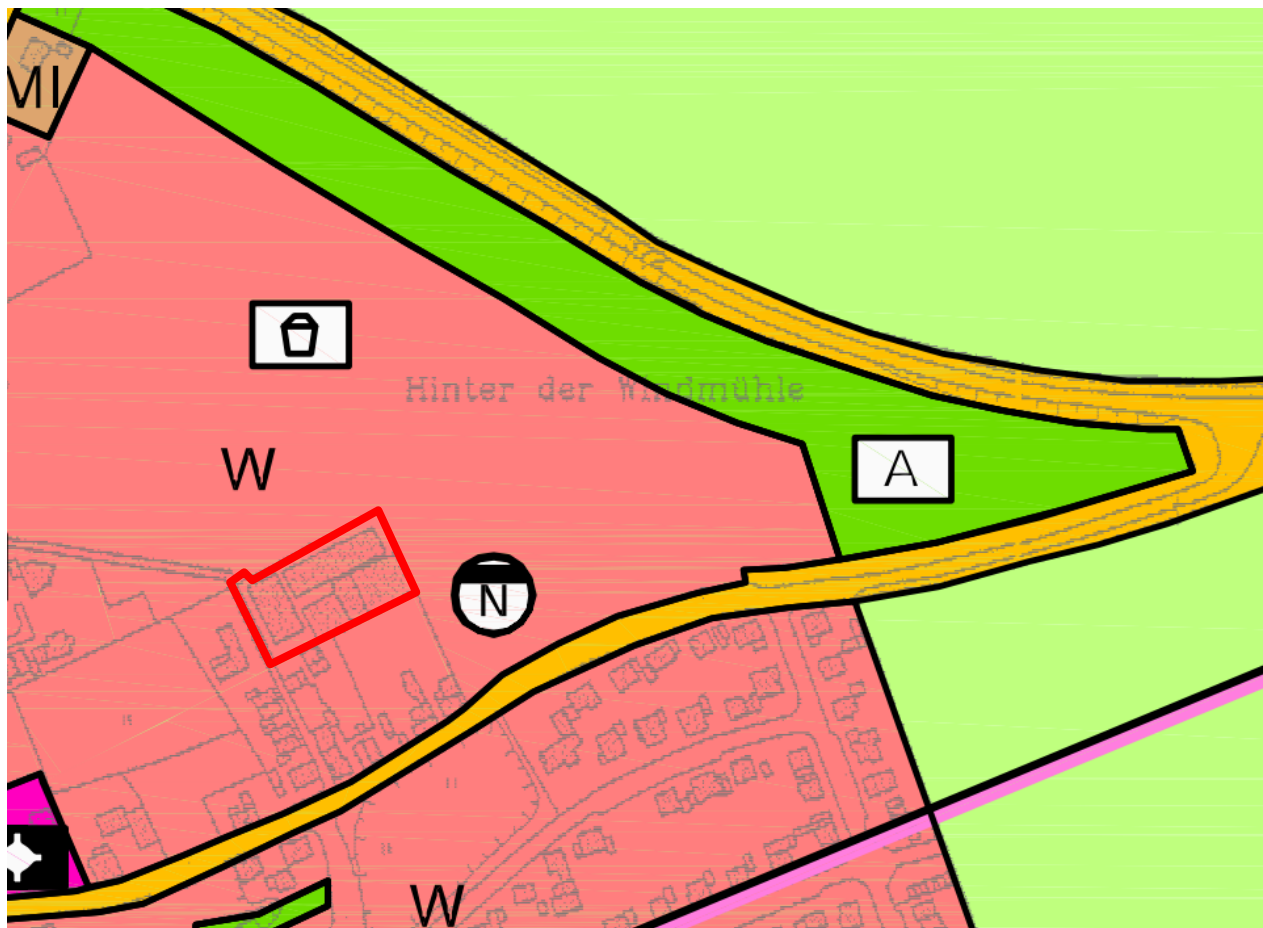


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan; Quelle: Gemeinde Schwalmtal

In der Ratssitzung am 15. Mai 2018 wurde die sechste Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen, welche aktuell zur Genehmigung bei der Bezirksregierung Düsseldorf liegt. Diese Änderung sieht die Rücknahme von Wohnbauflächen im direkten Umfeld zum Plangebiet vor, das Plangebiet selbst soll weiter Wohnbaufläche bleiben. Somit steht auch die aktuelle sechste Änderung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung nicht entgegen.

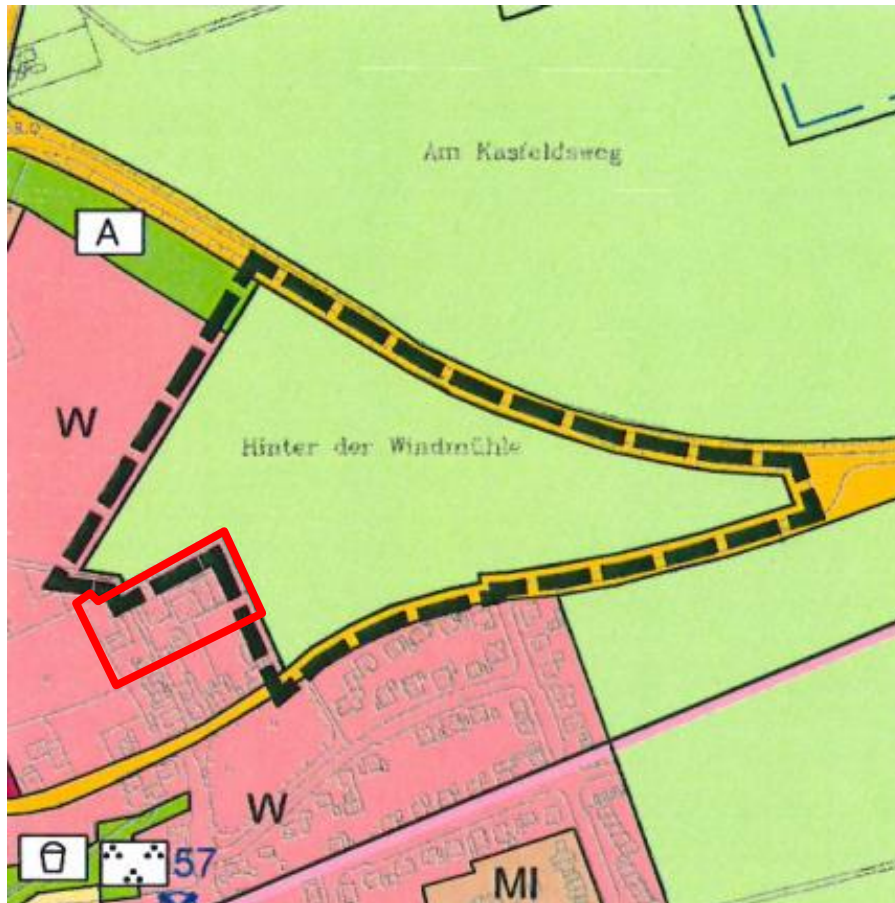


Abbildung 4: Auszug aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplans; Quelle: Gemeinde Schwalmtal

3.1.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes. Da es sich jedoch um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt, ist das Plangebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dieser besagt, dass ein Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile dann zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin wird gefordert, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährt bleiben sowie eine Beeinträchtigung des Ortsbildes unterbleibt.

3.1.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 1 „Mittleres Schwalmtal“ des Kreises Viersen. Dieser stellt für die in Rede stehende Fläche das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung der Landschaft“ dar. Der Schwerpunkt dieses Ziels liegt auf der Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen. Gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW tritt ein Landschaftsplan in Bereichen, in denen der Flächennutzungsplan eine bauliche Nutzung vorsieht, außer Kraft, sobald ein Bebauungsplan in Kraft tritt. Der Landschaftsplan steht der Planung somit nicht entgegen.

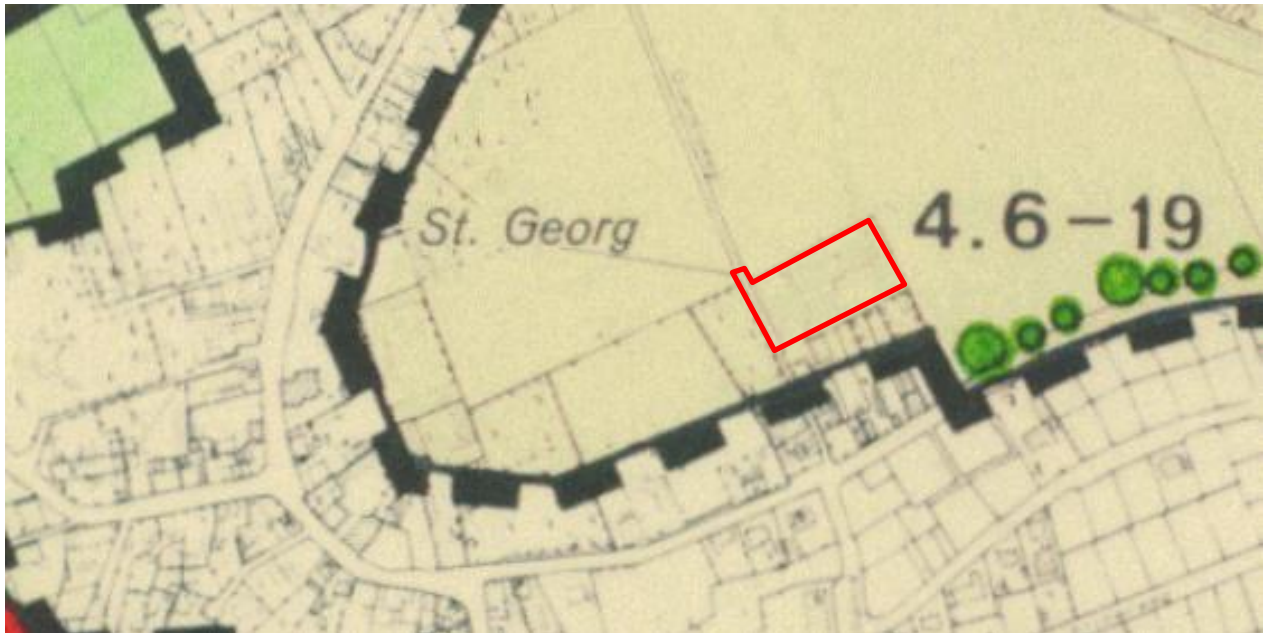


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan 1 „Mittleres Schwalmthal“ des Kreises Viersen; Quelle: Kreis Viersen

3.1.5 Schutzgebiete

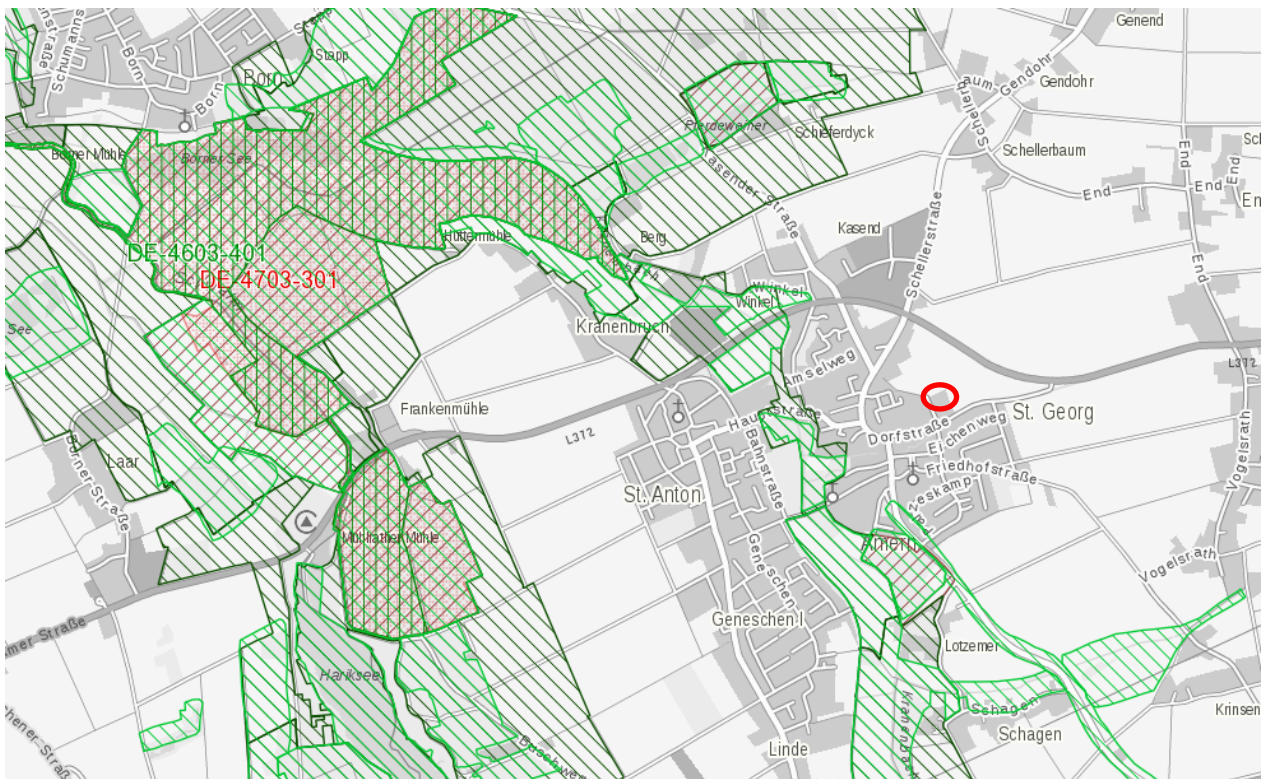


Abbildung 6: Übersicht der im weiteren Umfeld des Plangebietes vorhandenen Schutzgebiete; Quelle: IMA GDI

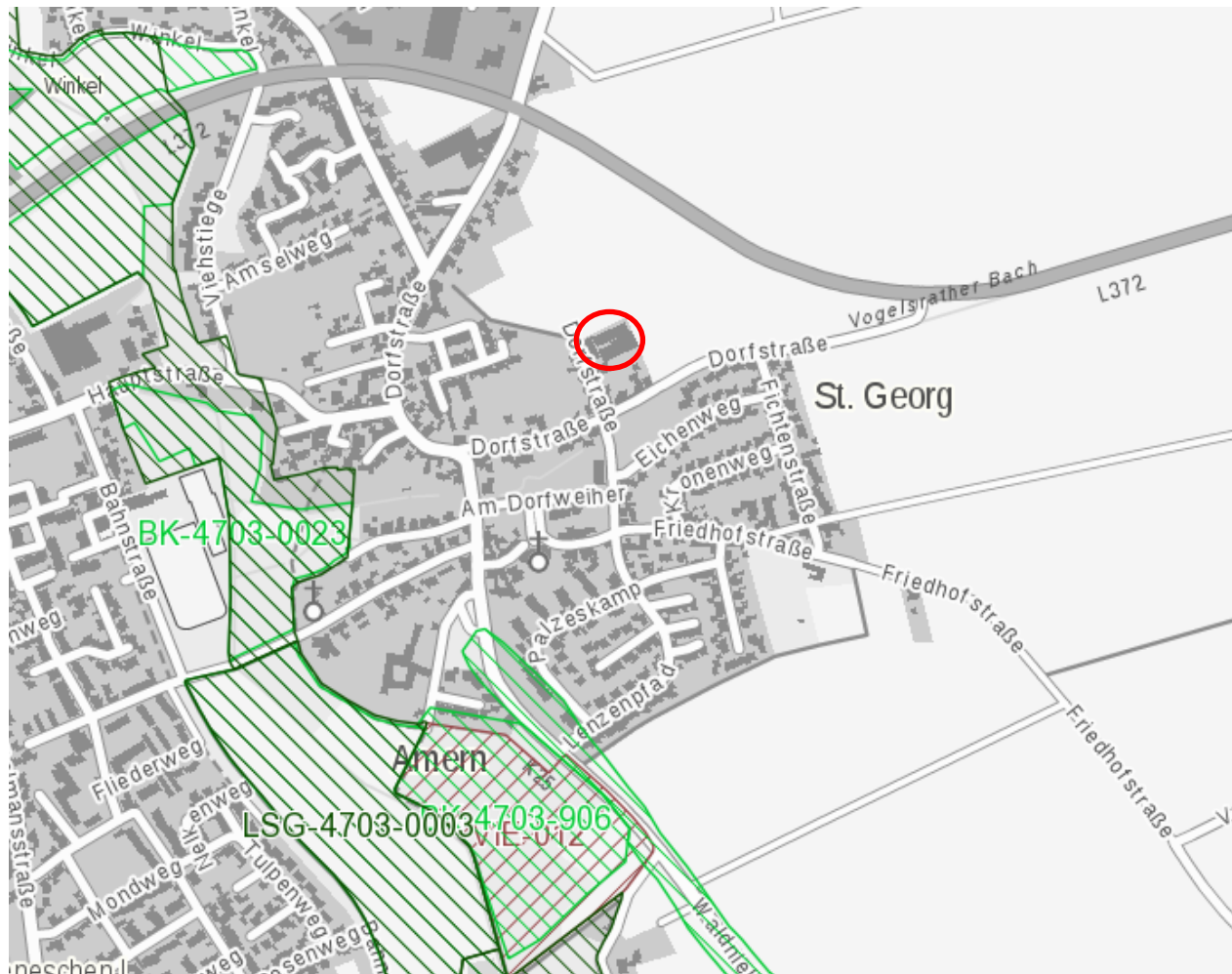


Abbildung 7: Übersicht der direkt an das Plangebiet angrenzenden Schutzgebiete; Quelle: IMA GDI

Zur Bewertung der in dem Umfeld des Plangebietes vorhandenen Schutzgebiete wird auf den Dienst „GEOportal.NRW“ des Interministeriellen Ausschusses Geodateninfrastruktur Nordrhein-Westfalens (IMA GDI.NRW) zurückgegriffen. Gemäß dieser Datenbank befinden sich im direkten Umfeld des Plangebietes mehrere Biotope.

Im Verfahrensgebiet und dessen direkten Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete. Im Westen liegt in rund 0,4 km westlicher Entfernung das Landschaftsschutzgebiet LSG-4703-0013 „LSG-Happelter Heide, Schomm“, dessen Schutzausweisung der Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsraumes sowie der Erhaltung von ökologisch bedeutsamen Kleinstrukturen dient. Dieses überlagert mehrere Biotope:

- BK-4703-127 „Winterlindenallee zwischen Amern und Waldniel“ in 0,4 km südlicher Entfernung,
- BK-4703-906 „NSG Lotzemer Bruch“ in 0,5 km südwestlicher Entfernung,
- BK-4703-0007 „Kranenbachniederung zwischen Amern und Vossenberg“ in 0,5 km südwestlicher Entfernung,
- BK-4703-0023 „Waldbestände Doppbusch“ in 0,4 km westlicher Entfernung,
- BK-4703-0008 „Kranenbachniederung nördlich Amern bis zum Tantelbruch“ in 0,6 km nordwestlicher Entfernung

Das nächste Vogelschutzgebiet befindet sich in 1,2 km nordwestlicher Entfernung und wird unter der Kennung „VSG Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald und Meinweg“ geführt und ist gleichzeitig als FFH-Gebiet DE-4703-301 „Tantelbruch mit Elmpter Bachtal und Teilen der Schwalmaue“ ausgewiesen.

Das nächste Naturschutzgebiet befindet sich mit einer Entfernung von 0,5 km im Süden des Plangebietes und trägt die Bezeichnung VIE-012 „NSG Tantelbruch“.

Insgesamt liegen keine Anhaltspunkte vor, die zu der Annahme führen würden, dass die vorhandenen Schutzgebiete von der Planung beeinträchtigt werden könnten. Dies ist insbesondere durch die Entfernung zum Plangebiet sowie die Beschränkung des Eingriffs auf die Plangebietsfläche zurückzuführen.

Wasserschutzgebiete (§§ 19 und 32 WHG), Natura-2000-Gebiete (§ 10 Abs. 8 BNatSchG), Nationalparks (§24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG) oder geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG) sind innerhalb des Plangebietes sowie dessen Umfeld nicht vorhanden und somit durch die Planung nicht betroffen.

4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan gem. § 9 BauGB getroffen.

4.1 Abgrenzung des Plangebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Am/37 befindet sich im Nordosten der Ortslage Amern der Gemeinde Schwalmatal. Er umfasst die Grundstücke Gemarkung Amern, Flur 11 Flurstücke 244 sowie 250 teilweise und hat eine Größe von rund 0,33 ha. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

4.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes, dem Umfeld des Plangebietes und der geplanten Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Siedlungsbrache im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden zu Wohnzwecken zu reaktivieren um somit die Bedarfe für Wohnbauland innerhalb des Gemeindegebietes decken zu können. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet erfolgt,

Der Ausschluss der gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO, um ein Einfügen der Nutzungen in das Umfeld des Plangebietes zu gewährleisten und den Charakter des Gebietes zu wahren, eine übermäßige Verkehrsbelastung zu vermeiden und empfindliche Nutzungen vor starker Immissionsbelastung zu schützen.

Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet dient der Unterbringung von:

- 1. Wohngebäuden,*
- 2. der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,*
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen geregelt.

4.3.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. BauGB §§ 17, 19 BauGB)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. § 17 BauNVO definiert für Allgemeine Wohngebiete eine GRZ von 0,4 als Obergrenze hinsichtlich der Grund- und Geschossflächenzahl. In Anlehnung an den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan wird im gesamten Sondergebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

4.3.2 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. BauGB §§ 17, 20 BauGB)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten 1,2. Im vorliegenden Bebauungsplan wird für die Gewerbegebiete eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um den Grundstückseigentümern größtmögliche Flexibilität zu bieten und gleichzeitig das Ortsbild zu schützen.

4.3.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung zudem die Zulässigkeit der maximalen Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich am umgebenden Bestand, um den städtebaulichen Charakter des Umfeldes zu wahren. Bei der zugelassenen Höhe von 9,5 m wird ein Einfügen der zukünftigen Bebauung in den Bestand gewahrt, gleichzeitig jedoch größtmögliche Flexibilität für die Grundstückseigentümer bei der Bebauung der Grundstücke gewährleistet. Eine Höhe von 9,5 m ermöglicht beispielsweise eine Bebauung mit einem zweigeschossigen Gebäude zzgl. Staffelgeschoss und somit die Ausnutzung der festgesetzten GRZ von 0,8.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Um den Grundstückseigentümern ausreichend Flexibilität bei der Bebauung der Grundstücke zu bieten, wird die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen definiert. Zukünftige Bauvorhaben können hinter den Baugrenzen zurückbleiben, wodurch eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung ermöglicht wird. Das Baufenster ist städtebaulich sinnvoll. Es orientiert sich an der neu anzulegenden Erschließungsstraße und hält zu dieser einen Abstand von 1,5 m ein. Bei einer Tiefe der Baufenster von 13 m (im Bereich der Wendefläche teilweise 9 m) wird ausreichend Flexibilität bei der Bebauung ermöglicht, gleichzeitig jedoch der rückwärtige Bereich der Grundstücke freigehalten, um die Anlage von Privatgärten zu ermöglichen und zu sichern.

Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist in dem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig, da die festgesetzten Baufenster bereits eine ausreichende Flexibilität ermöglichen und auf diese Weise die städtebauliche Gestalt des Gebietes gewahrt wird. Lediglich Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um den Eigentümern die Möglichkeit zu gewähren, ihre Grundstücke entlang der Grundstücksgrenzen einzufrieden.

Als Bauweise werden gem. § 22 Abs. 2 BauNVO Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, um ein Einfügen der Bebauung in den Bestand zu gewährleisten und den Bebauungscharakter des Gebietes zu bewahren.

4.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Hierdurch wird die Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze ermöglicht und gleichzeitig die städtebauliche Gestalt des Gebietes gewahrt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, da die Baufenster ausreichend dimensioniert sind, um den geplanten Nutzungen ausreichend Raum zu gewähren.

Um ausreichend Parkraum für die Bewohner sicherzustellen, ist bei Bauantrag auf den privaten Grundstücken je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Der Stellplatzbedarf für Besucher wird mit der Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ gesichert.

4.6 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 44 LWG NRW)

Gemäß § 44 LWG NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Ungeachtet des § 44 LWG NRW hat das Kanalsystem der Gemeinde Schwalmtal seine Kapazitätsgrenzen nahezu erreicht, sodass lediglich eine Einleitung des anfallenden Schmutzwassers in den vorhandenen Mischkanal erfolgen kann. Das unbelastete Niederschlagswasser ist daher aus den genannten Kapazitätsgründen vor Ort zu versickern. Gleiches gilt für das Niederschlagswasser, welches auf den Verkehrsflächen anfällt. Dieses soll innerhalb des Straßenraums versickern. Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit wurde eine Boden- und Baugrunderkundung sowie ein Versickerungsversuch durchgeführt¹. Demnach kann vor Ort mit einem Rigolen- oder Rohr-Rigolen-System versickert werden.

4.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Um eine einheitliche städtebauliche Gestalt des Plangebietes sowie eine gestalterische Abgrenzung und Eingrünung zu den angrenzenden Freiflächen zu erzeugen, werden Einfriedungen sowie die Gestaltung der Vorgärtenbereiche im Detail gesteuert.

5 HINWEISE

Artenschutz/Bauzeitenregelung

Die Abbrucharbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Zu Beginn der Abbrucharbeiten sind in einer frostfreien Periode die Dachabschlussverkleidungen und die randständigen Dachziegel des Arbeitsraumes von Hand zu entfernen.

Sollte sich der Beginn der Abbrucharbeiten in die Brut- und Setzzeiten verlagern, ist unmittelbar vor Beginn der Arbeiten eine erneute Kontrolle der Gebäude durch einen ökologischen Fachgutachter durchzuführen. In diesem Fall ist der Beginn der Abbrucharbeiten durch den Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren.

Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und sofort an geeigneter Stelle freizulassen; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.

Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der zuständigen Behörde durch das Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (möglichst mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z.B. Meisen).

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Horrem 134“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 43509 Xanten, Tel.: 02801/776290, Fax: 02801/7726933, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Sümpfungmaßnahmen

Das Plangebiet ist gemäß der Differenzenpläne mit Stand 01.10.2016 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63. -2000-1 -) von durch Sümpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

¹ Dipl.-Geol. Veronika Steinberg: „Gutachten zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen – Boden und Baugrunderkundung- Dorfstraße/Quartelsweg Am/37 ‚Hinter der Windmühle‘ in Schwalmtal-Amern“ (VS 18.05.22). 11.06.2018

Grundwasser- und Bodenverhältnisse

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwideranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwideranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Schwalmatal zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

6 UMSETZUNG DER PLANUNG

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verfahrensgegenständlichen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Zulässigkeit der im aufzustellenden Bebauungsplan Am/37 geregelten Vorhaben ist gem. § 30 Abs. 1 BauGB zwingend davon abhängig, dass die Erschließung gesichert ist. Demnach ist in dem Rahmen der Planung der Nachweis zu erbringen, dass die Erschließung des Plangebietes gesichert ist.

Über einen Erschließungsvertrag wird gesichert, dass der Vorhabenträger die Erstellung des erforderlichen Stichweges zur Erschließung der geplanten Gebäude durchführt. Auch wird im Zuge dessen die Anlage der Kanalisation, der Straßenentwässerung sowie der Wasserversorgung geregelt. Insgesamt kommt es mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Am/37 daher zu keiner Überplanung zukünftig nicht erschlossener Bereiche.

6.2 Ver- und Entsorgung

In dem Rahmen der Planung kommt es zu keiner Änderung der bestehenden Ver- und Entsorgungssituation.

Gemäß § 44 LWG NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers soll über eine Versickerung erfolgen. Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit wurde eine Boden- und Baugrunderkundung sowie ein Versickerungsversuch durchgeführt². Demnach kann vor Ort mit einem Rigolen- oder Rohr-Rigolen-System versickert werden. Im Zuge des Erschließungsvertrages wird auch die Anlage der Kanalisation, der Straßenentwässerung sowie der Wasserversorgung geregelt.

6.3 Altlasten

Konkrete Altlastenverdachtsfälle innerhalb der Plangebietsflächen sind der Gemeinde Schwalmatal nicht bekannt.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Planung kommt es zu Auswirkungen, insbesondere auf die städtebauliche Situation und die Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB. Diese Auswirkungen werden im Folgenden zusammengefasst.

² Dipl.-Geol. Veronika Steinberg: „Gutachten zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen – Boden und Baugrunderkundung- Dorfstraße/Quartelsweg Am/37 ‚Hinter der Windmühle‘ in Schwalmatal-Amern“ (VS 18.05.22). 11.06.2018

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Planung wird die Inanspruchnahme von bisher zu gewerblichen Zwecken genutzten Flächen zu Wohnbauzwecken ermöglicht.

Hierdurch kommt es zu Auswirkungen hinsichtlich der städtebaulichen Gestalt des Plangebietes. Während die bisher vorhandenen Treibhäuser aus überwiegend transparentem Material bestehen und in eingeschossiger Bauweise errichtet wurden, werden durch den aufzustellenden Bebauungsplan Baukörper mit einer Geschossigkeit von bis zu zwei Vollgeschossen ermöglicht. Der gestalterische Charakter des Gebietes wird somit stärker als bisher durch die Baukörper dominiert werden. Gleichwohl werden sich die geplanten Gebäude besser in den baulichen Bestand im Umfeld einfügen, da sie sich an diesem orientieren werden. Die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht weiterhin die Anlage von Vor- und Hausgärten, wodurch das Gebiet eine aufgelockerte Gestalt erhält.

Auf den Verkehr innerhalb des Gebietes wird es Auswirkungen in eingeschränktem Maße geben. Mit dem Vorhaben sind ein höheres Verkehrsaufkommen sowie ein höherer Stellplatzbedarf verbunden. Da das Plangebiet jedoch lediglich Raum für ca. 8 Einfamilienhäuser bietet, ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die verkehrliche Infrastruktur der Gemeinde Schwalmatal und des näheren Umfeldes des Plangebietes zu rechnen.

Zuletzt hat die Planung Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in der Gemeinde Schwalmatal. Es besteht ein Bedarf nach Wohnraum, daher sind die Auswirkungen der Planung, aufgrund der Schaffung von neuem Wohnraum, positiver Natur.

7.2 Umweltauswirkungen

Da der Bebauungsplan Am/37 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, entfällt die Erstellung eines Umweltberichtes. Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden daher im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete oder schützenswerte Bestandteile. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das Biotop BK-4703-127 „Winterlindenallee zwischen Amern und Waldniel“ in 0,4 km südlicher Entfernung sowie das Biotop BK-4703-0023 „Waldbestände Doppbusch“ in 0,4 km westlicher Entfernung. Eine Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete ist jedoch aufgrund der Entfernung sowie des begrenzten Wirkradius der Planung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist hinsichtlich seines derzeitigen Umweltzustandes als vorbelastet einzustufen. Der hohe Versiegelungsgrad, das Fehlen von Vegetation sowie eine Belastung mit Luftschadstoffen beeinträchtigen die Umweltschutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie das Wirkungsgefüge zwischen diesen.

Mit der Planung wird der zulässige Bodeneingriff reduziert, wodurch eine Strukturanreicherung von Vegetation erfolgen kann, neue Habitate für Tierarten entwickelt werden können und die Funktionen des Bodens reaktiviert werden. Diese Veränderungen haben auch positive Einflüsse auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, da die Grundwasserneubildung positiv beeinflusst wird, mehr CO₂ und Schadstoffe durch Pflanzen gebunden werden und durch die Verdunstung von Niederschlagswasser Kühleffekte hervorgerufen werden.

Im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung durch das Büro Hermanns (2018) wurde ermittelt, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Belange berührt und Verbotstatbestände i.S.d. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Hierzu wurde zunächst ermittelt, welche planungsrelevanten Tierarten aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen (Gebäude) potenziell vorkommen können. Ein Vorkommen und damit auch eine Beeinträchtigung von Reptilien, Amphibien sowie geschützten Pflanzenarten kann bereits grundsätzlich ausgeschlossen werden, da das Plangebiet sich für keine dieser Arten als Habitat eignet.

Ein mögliches Vorkommen von jeweils sieben Fledermaus- und Vogelarten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine besondere Eignung des Plangebietes als Habitat für Fledermäuse ist zwar nicht erkennbar, gleichwohl könnte der auf dem Grundstück vorhandene Arbeitsraum als Tagesquartier nutzbar sein. Auch für die potenziell vorkommenden Vogelarten weist das Plangebiet keine besondere Eignung als Habitat auf, da der Versiegelungsgrad und die baulichen Strukturen eine Nutzung ausschließen. Mit der Nutzungsänderung im Plangebiet sind weiterhin keine Beeinträchtigungen der Habitate auf den angrenzenden Ackerflächen verbunden.

Insgesamt können aufgrund der Planung geschützte (nicht planungsrelevante) Vogelarten und ggf. gebäudebewohnende Fledermausarten betroffen sein. Ein konkreter Nachweis für das Vorhandensein solcher Arten konnte jedoch nicht erbracht werden. Zum Schutz der genannten Tiergruppen und somit zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden daher Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, welche Vorgaben zum Abbruch sowie zur Bebauung und ggf.

erforderliche Artenschutzmaßnahmen formulieren. Bei Beachtung dieser Hinweise kann die Auslösung eines Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden. Die Durchführung einer vertiefenden Artenschutzprüfung wird als nicht erforderlich erachtet.

Die Bedeutung des Plangebietes für den Menschen ist derzeit ebenfalls vergleichsweise gering, da es sich um ein Privatgrundstück handelt, das der Öffentlichkeit nicht zugänglich ist. Derzeit befinden sich auf dem Plangebiet Treibhäuser, die dem Verfall ausgesetzt sind, wodurch das Grundstück negative Auswirkungen auf das Umfeld hat. Die Planung führt somit zu einer Aufwertung des Grundstückes und des Umfeldes. Da mit der geplanten Wohnnutzung keine störenden Nutzungen angesiedelt werden, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

Weitere Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sind nicht zu erwarten. Insgesamt ist nicht davon auszugehen, dass von der Planung erhebliche negative Umweltauswirkungen ausgelöst werden.

7.3 Ökologischer Ausgleich

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gelten – gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei einer Grundfläche von 20.000 m² – Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist im vorliegenden Plangebiet aufgrund der Größe von 0,35 ha folglich nicht erforderlich. Daher ist kein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu erstellen, der den Eingriff bilanziert und den Kompensationsbedarf ermittelt.

8 PLANVERFAHREN

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Am/37 „Hinter der Windmühle“ wurde in der Sitzung des Rates der Gemeinde Schwalmatal am 12.12.2017 gefasst.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Gemäß § 13a BauGB ist das beschleunigte Verfahren dann anwendbar, wenn das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Erfasst werden insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile. Das Gesetz zielt insbesondere auf innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brachgefallene Flächen oder Flächen, die aus anderen Gründen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, ab.

Gegenüber einem Regelverfahren bietet das beschleunigte Verfahren mehrere Vorteile. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und Behörden abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden oder die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 beziehungsweise § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Im vorliegenden Verfahren wird von der Möglichkeit des Verzichts auf die frühzeitige Beteiligung bewusst kein Gebrauch gemacht, da die Belange der Behörden und der Öffentlichkeit bereits frühzeitig im Verfahren Berücksichtigung finden sollen.

Ebenfalls wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring abgesehen. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bereits aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies ist im vorliegenden Verfahren jedoch nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Das Plangebiet erfüllt die Zugangskriterien, die § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB definiert. Es liegt in einem „Bereich der Innenentwicklung“. Zudem hat das Plangebiet lediglich eine Gesamtgröße von ca. 0,3 ha, so dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter 20.000 m² liegt. Der Bebauungsplan begründet zudem kein Vorhaben, das der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf, so dass das Zugangskriterium gemäß § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB auch erfüllt ist. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes), die ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausschließen würden, bestehen nicht.

9 KOSTEN

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Am/37 entstehen der Gemeinde Schwalmthal keine Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans sowie die Sicherung der Erschließung. Eine Kostenübernahme der Planungskosten ist über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt. Die Herstellung der Erschließungsanlagen wird vom Vorhabenträger übernommen, die fertiggestellten Anlagen werden der Gemeinde kostenfrei übergeben. Dies wird in einem Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geregelt. Auf diese Weise wird die Kostenneutralität der Gemeinde Schwalmthal gesichert.

10 FLÄCHENBILANZ ZUM BEBAUUNGSPLAN AM/37

Verfahrensgebiet	ca. 3.261 m ²
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2.698 m ²
- Verkehrsfläche	
- Davon öffentliche Verkehrsfläche	ca. 563 m ²

Verfahrensvermerke

Diese Begründung lag dem Beschluss des Rates der Gemeinde zur Auslegung des Bebauungsplans am 12.07.2018 zugrunde.

Schwalmtal, den 16.07.2018

gez. Pesch (Siegel)-

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 19.07.2018 in der Zeit vom 30.07.2018 bis einschließlich 30.08.2018 öffentlich ausgelegen.

Schwalmtal, den 03.09.2018

gez. Pesch (Siegel)-

Die öffentliche Auslegung dieser Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ist zusammen mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 22.11.2018 erfolgt.

Schwalmtal, den 05.12.2018

gez. Pesch (Siegel)-