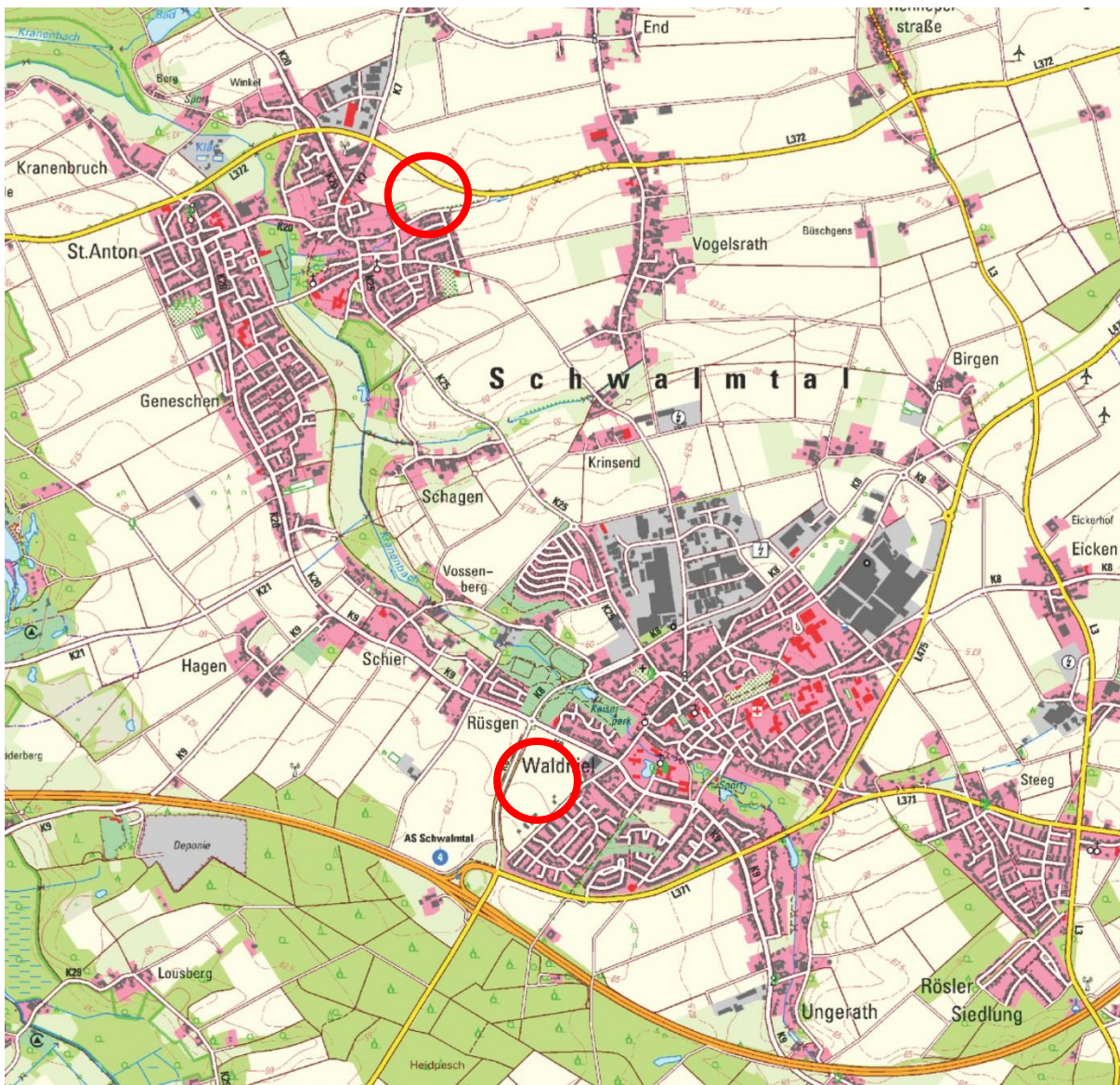


# Gemeinde Schwalmtal

## Flächennutzungsplan, 6. Änderung

„Weiterentwicklung des Baugebietes Zum Burghof und Reduzierung des Wohngebietes Hinter der Windmühle“

## Begründung



© Geobasis NRW 2015

Änderungen/Ergänzungen nach der Offenlage in roter Schrift, mit \* dargestellt, wurden vom Rat der Gemeinde Schwalmtal am 13.12.2016 beschlossen.

Änderungen/Ergänzungen nach der Offenlage in roter Schrift, mit \*\* dargestellt, wurden vom Rat der Gemeinde Schwalmtal am 15.05.2018 beschlossen.

### Inhalt

1. Planungsanlass und -ziel .....	3
2. Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3. Derzeitige Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	5
4. Übergeordnete Planungen .....	6
4.1 Regionalplan .....	6
4.2 Landschaftsplan .....	6
4.3 FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete .....	6
5. Darstellung im Einzelnen .....	7
6. Boden.....	8
7. Belange von Natur und Umwelt .....	8
8. Sonstiges .....	10

### Teil II Umweltbericht

## 1. Planungsanlass und -ziel

Die Gemeinde soll Bauleitpläne aufstellen, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Grundsatz des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches). Zur Befriedigung von Bauwünschen ist die Gemeinde grundsätzlich bestrebt, geeignete Flächen zu aktivieren und planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Gemeinde Schwalmtal beabsichtigt durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes den dritten Bauabschnitt der Wohnansiedlung Zum Burghof in Waldniel zur Weiterentwicklung vorzubereiten. Der Bereich ist Teil einer Rahmenplanung für die Gesamtfläche zwischen der Roermonder Straße im Norden, der Nordtangente im Westen und der Lüttelforster Straße im Südwesten aus dem Jahr 2010, welche für die gesamte Fläche die Entwicklung von Wohnbaufläche vorsieht. In den Jahren 2011 und 2014 wurden mit der 1. und 2. Änderung des Flächennutzungsplans die Wohnansiedlungen im Bereich nordwestlich der Lüttelforster Straße als erster Bauabschnitt und südlich der Roermonder Straße als zweiter Bauabschnitt vorbereitet. Planungsrecht schufen die Bebauungspläne Wa/58 „Zum Burghof“ und Wa/60 „Roermonder Straße“. Die Baugrundstücke in diesen beiden Baugebieten wurden bereits durch Einzelvermarktung verkauft. Die Gemeinde, im Besitz der Plangebietsflächen, strebt nun im Bereich südlich der bereits realisierten Wohnbebauung an der Roermonder Straße (2. BA) und westlich der Wohnbebauung an der Lüttelforster Straße (1. BA) ebenfalls eine Entwicklung als Wohnbaufläche (3. BA) an, um dem Bedarf an weiteren Baugrundstücken in Schwalmtal gerecht zu werden. Auch die Realisierung der verbleibenden Fläche südöstlich der Nordtangente (4. BA) ist in den kommenden Jahren vorgesehen.

Die Erweiterung der Wohnbauflächen durch einen 3. und 4. Bauabschnitt ist im ~~im \*\* Entwurf des z. Zt. in Aufstellung befindlichen Regionalplans~~ **gültigen Regionalplan** durch entsprechende Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) bereits berücksichtigt.

In Schwalmtal bestand und besteht immer noch eine hohe Nachfrage nach individuell bebaubaren Eigenheimgrundstücken. Kleinere Wohnbauflächen, Baulücken und andere Innenentwicklungspotentiale stehen zwar zur Verfügung, sind aber städtebaulich, aufgrund ihrer Lage und/ oder fehlender Infrastruktur zur Umsetzung nicht geeignet. Die Fläche direkt am südlichen Rand des Ortskerns mit bereits angrenzender Wohnbebauung im Norden und Südosten, in integrierter Lage, abgeschlossen durch die südwestlich verlaufende Nordtangente besitzt optimale Voraussetzungen zur Entwicklung einer zusammenhängenden Wohnbaufläche, um dem Bedarf nach Baugrundstücken gerecht zu werden. Langfristig verfügbare Flächenpotentiale in dieser Kategorie stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung. Um aktiv Wohnbauförderung betreiben zu können und um langfristig eine planerische Perspektive für die Wohnbauflächenentwicklung in Schwalmtal zu haben, ist die o. g. Fläche zu entwickeln.

Eine dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung an dieser Stelle entspräche nicht den gemeindlichen Entwicklungszielen.

Der Gesamtbereich wird in einzelnen Bauabschnitten entwickelt. Im Tausch gegen die neuen Wohngebietsausweisungen werden an geeigneter Stelle Wohnbauflächen durch Änderung des Flächennutzungsplanes wieder dem Freiraum zurückgegeben.

Die Gemeinde hat im Rahmen der Gesamtentwicklung Burghof geeignete Flächen zur Zurücknahme von bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen geprüft und wird im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Entwicklung des 3. BA eine Verringerung der Wohnflächendarstellung im nordöstlichen Bereich des Wohngebietes Hinter der Windmühle an der L 372 in Amern vorsehen. Die Flächen sind aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers nur in Verbindung mit großzügigen Versickerungsflächen bebaubar und daher wenig attraktiv. Die Zurücknahme von Wohnbauflächen in diesem Bereich ist im ~~\*\* Entwurf des z. Zt. in Aufstellung befindlichen Regionalplans~~ **gültigen Regionalplan** durch entsprechende Freiraum-Darstellung ebenfalls bereits berücksichtigt.

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Errichtung einer zentrennahen Wohnbebauung ermöglicht werden. Das Wohngebiet liegt in Fuß- und Radwegeentfernung zum Ortskern Waldniel und seinen Versorgungseinrichtungen. Damit ist das Baugebiet zwar keine Innenentwicklung im klassischen Sinne, trägt jedoch zur Stärkung des Zentrums sowie der verkehrlichen, sozialen und technischen Infrastruktur bei.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung umfasst zwei Teilbereiche (Geltungsbereiche). Der Erste umfasst den dritten Bauabschnitt des Baugebietes Zum Burghof in Waldniel, der Zweite die Verkleinerung des Wohngebietes Hinter der Windmühle im nordöstlichen Zentrumsbereich von Amern. Beide Geltungsbereiche sind in der Planzeichnung durch Umrandung eindeutig abgegrenzt.

### Zum Burghof

Die Änderung umfasst den nördlichen Teilbereich der Landwirtschaftsfläche nordwestlich des ersten Bauabschnittes an der Lüttelforster Straße und südlich des zweiten Bauabschnittes an der Roermonder Straße, welcher für die Weiterentwicklung des Baugebietes Zum Burghof als dritter Bauabschnitt vorgesehen ist. Zur Herstellung eines geplanten Lärmschutzwalls entlang der Nordtangente in seiner Gesamtheit umfasst die FNP-Änderung ergänzend zum eigentlichen Baugebiet eine Fläche parallel zur Nordtangente in einer Breite von ca. 20 m sowie eine Fläche im südlichen Bereich zur Herstellung eines Spielplatzes. Da zur Erschließung des neuen Wohngebietes innerhalb der Nordtangente die Herstel-



lung eines Kreisverkehrs geplant ist, wird auch der dafür entsprechend notwendige Flächenbedarf in der FNP-Änderung berücksichtigt.

Mit der Entwicklung eines späteren 4. und letzten Bauabschnittes des Baugebietes Zum Burghof ist vorgesehen im Rahmen der dann erforderlichen FNP-Änderung die nun südlich verbleibende landwirtschaftliche Fläche ebenfalls als Wohnbaufläche auszuweisen.

#### Hinter der Windmühle

Der Änderungsbereich umfasst die süd-östliche Teilfläche der unbebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen hinter der vorhandenen Bebauung an der Schellerstraße, im Kreuzungsbereich Dorfstraße/ L 372.

Mit der Entwicklung eines späteren 4. und letzten Bauabschnittes des Baugebietes Zum Burghof ist vorgesehen im Rahmen der dann erforderlichen FNP-Änderung den nun nord-westlich verbleibenden unbebauten Teilbereich in der Darstellung der Wohnbaufläche zu reduzieren und diesem ebenfalls eine landwirtschaftliche Nutzung zuzuordnen.

### **3. Derzeitige Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

#### Zum Burghof

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmtal ist der Änderungsbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der zum Ausbau des Kreisverkehrs in Anspruch zu nehmende Flächenbereich der Nordtangente sowie ein östlich der Nordtangente vorhandener Wirtschaftsweg sind als Autobahn, sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Am östlichen Rand des Änderungsbereiches ist eine Fläche für die Ver- und Entsorgung bzw. für die örtliche Niederschlagswasserbeseitigung dargestellt. Diese wurde im Rahmen der 1. FNP-Änderung zur Entwicklung des 1. Bauabschnittes an der Lüttelforster Straße zur zentralen Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer ausgewiesen und ist im Bebauungsplan Wa/58 „Zum Burghof“ als Fläche für die Ver- und Entsorgung festgesetzt. Für den restlichen Bereich der FNP-Änderung existiert noch kein Bebauungsplan.

#### Hinter der Windmühle

Der Änderungsbereich ist zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt und umfasst ca. 3,2 ha Wohnbaufläche. Da die Flächen, aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers, nur in Verbindung mit großzügigen Versickerungsflächen bebaubar sind, ist innerhalb der Wohnbaufläche auch die Signatur für Flächen für die örtliche Niederschlagswasserbeseitigung dargestellt.

Im Osten entlang der L 372 in einer Tiefe von ca. 40 Meter sowie im Kreuzungsbereich Dorfstraße/ L372 sind Ausgleichsflächen in einer Größe von ca. 1,8 ha dargestellt.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionalplan

#### Zum Burghof

~~Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (Gebietsentwicklungsplan CEP 99) ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt. Nördlich der Roermonder Straße und östlich der Lüttelforster Straße grenzt unmittelbar allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) an. In Abstimmung mit der Bezirksregierung ist eine maßvolle Erweiterung des Siedlungsbereiches an dieser Stelle, bei gleichzeitiger Reduzierung von Wohnbauflächen an anderer Stelle, mit den Zielen der Landesplanung vereinbar.~~

Im **\*\* Entwurf des in Aufstellung befindlichen neuen Regionalplanes Regionalplan (RPD)** ist der Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

#### Hinter der Windmühle

~~Der Änderungsbereich ist zum größten Teil als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Lediglich ein kleiner Teil im Kreuzungsbereich Dorfstraße/ L 372 ist als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich im Regionalplan dargestellt.~~

Im **\*\* Entwurf des in Aufstellung befindlichen neuen Regionalplanes Regionalplan (RPD)** ist der Bereich als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

### 4.2 Landschaftsplan

#### Zum Burghof und Hinter der Windmühle

Die Änderungsbereiche liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr.1 „Mittleres Schwalmtal“. Festsetzungen des Landschaftsplanes sind in den Änderungsbereichen nicht vorhanden.

### 4.3 FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete

#### Zum Burghof

Im Änderungsbereich selbst befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne der FFH-Richtlinie bzw. keine Europäischen Vogelschutzgebiete. Westlich in über 200 m Entfernung liegt das

nächstgelegene FFH-Gebiet in der Schwalmaue. Auswirkungen durch die neue Wohnflächenausweisung sind nicht zu erwarten.

#### Hinter der Windmühle

Durch die Zurücknahme der Wohnflächenausweisung bei dem Änderungsbereich wird die heute vorhandene Agrarnutzung unverändert beibehalten. Es ergibt sich somit keine planerische Veränderung an der heutigen Situation, so dass sich auch keine veränderten Einflüsse auf ein FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet ergeben können.

## **5. Darstellung im Einzelnen**

#### Zum Burghof

Entlang der Nordtangente erfolgt die Ausweisung von Grünflächen mit Ausgleichsfunktion in einer Tiefe von ca. 20 m. Diese verlaufen parallel entlang der Nordtangente und dienen zum einen der Herstellung eines Lärmschutzwalls, der die geplante Wohnbebauung vor Verkehrslärm der Nordtangente schützt, sowie zur Ausbildung eines Siedlungsrandes. In der südlichen Dreiecksfläche erfolgt die Ausweisung von Grünflächen zur Herstellung eines Spielplatzes. Innerhalb der Grünflächen ist auch der Verlauf eines Fuß- und Radweges vorgesehen. Die Grünfläche ist Bestandteil eines großzügigen Grünzugs, welcher eine attraktive Wegeverbindung um das Wohngebiet schafft. Insgesamt umfasst die Grünfläche ca. 1,3 ha, sodass ein Großteil der erforderlichen Ausgleichsflächen möglichst ortsnah angelegt werden kann.

Im nordöstlichen Randbereich des Änderungsbereiches wird die Ausweisung der Grünflächen, welche bereits mit der 1. und 2. FNP-Änderung erfolgt sind, etwas aufgeweitet. Mit der, in der 1. FNP-Änderung ausgewiesenen, Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung war die Herstellung eines Versickerungsbeckens geplant. Dieses Versickerungsbecken wurde nicht hergestellt und wird auch zukünftig nicht benötigt, da im Verlauf der weiteren Planung ein Becken im nördlichen Kreuzungsbereich Nordtangente/ Roermonder Straße hergestellt wurde. Im Bereich des ehemals geplanten Beckens soll der zum Teil schon vorhandene Grünzug in einheitlicher Breite hergestellt werden.

Die Darstellung Autobahn, sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (Nordtangente) wird um den entsprechenden Flächenbedarf zur Herstellung des Kreisverkehrs auf einem Straßenabschnitt von ca. 80,0 m aufgeweitet.

Der nördliche Bereich des Änderungsbereiches wird zum größten Teil zur Vorbereitung einer baulichen Entwicklung als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Fläche umfasst ca. 3,0 ha.

#### Hinter der Windmühle

Entsprechend den gemeindlichen Zielen wird der östliche Teilbereich einer unbebauten Fläche hinter der vorhandenen Bebauung an der Schellerstraße und der Dorfstraße als ca. 5,0 ha große Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Auf die vormals beabsichtigte Ausweitung des Wohngebietes wird zu Gunsten der Erweiterung des Wohngebietes Zum Burghof verzichtet. Die unmittelbar angrenzenden Ausgleichsflächen, welche diesem Baugebiet direkt zugeordnet waren, sind nicht mehr erforderlich und werden ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Insgesamt werden durch die FNP-Änderung in Waldniel 3,0 ha Wohnbaufläche neu dargestellt und in Amern 3,2 ha Wohnbaufläche zurückgenommen.

## **6. Boden**

Die Bodenkarte Nordrhein-Westfalen, Blatt 4702 Nettetal, weist für den nordwestlichen Bereich des Plangebietes Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Die Untersuchungen im Rahmen des Bodengutachtens (Ingenieurgesellschaft Quadriga, November 2014, Würselen) bestätigen die Aussagen der Bodenkarte NRW. Kolluviale (humose) Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und weisen im Allgemeinen eine verminderte Tragfähigkeit auf. In der Planzeichnung ist daher eine Flächenkennzeichnung gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 erfolgt, welche den genannten Bereich als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, kennzeichnet. Im Rahmen einer zukünftigen Bebauung sind daher die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung NRW zu beachten.

## **7. Belange von Natur und Umwelt**

Bei der Aufstellung und auch bei der Änderung von Bauleitplänen sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz und § 1 (6) Nr. 7 Baugesetzbuch, und mit anderen Belangen abzuwägen.

### Umweltbericht

Der Umweltbericht zu 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch das Büro Hermanns Landschaftsarchitektur/ Umweltplanung, Schwalmtal, erstellt und bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (Umweltbericht zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schwalmtal, hermanns Landschaftsarchitektur/ Umweltplanung, Schwalmtal, 02.09.2016).



### Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft lassen sich erst auf der Grundlage der künftigen Bebauungsplanfestsetzungen hinreichend konkret ermitteln. Es ist daher im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung ausreichend, hinsichtlich der verbindlichen Regelungen über Umfang und Ausgestaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den nachfolgenden Bebauungsplan zu verweisen.

### Artenschutz

Als Nachweis im Sinne des § 42 BNatSchG, dass artenschutzrechtliche Verbote der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegenstehen, wurde für das Plangebiet und seine Umgebung eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Fachbüro Hermanns Landschaftsarchitektur/ Umweltplanung, Schwalmtal, für das Plangebiet eine artenschutzrechtlichen Vorprüfung erarbeitet (Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Wa/62 „Weiterentwicklung Baugebiet Zum Burghof“ Gemeinde Schwalmtal, Hermanns Landschaftsarchitektur/ Umweltplanung, Schwalmtal, 02.09.2016).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass nach Auswertung des Messtischblattes sowie Analyse der Begehung planungsrelevante Arten von dem Vorhaben nicht betroffen sind.

Von vornherein auszuschließen ist das Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten. Eine Bewertung nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Typische Gefährdungen oder Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten, wie z.B. der Verlust von (pot.) Quartieren/ Fortpflanzungs-/ Ruhestätten werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

Bei den übrigen (im Rahmen der Artenschutzbetrachtung zu berücksichtigenden) (Tier-)Arten handelt es sich um Arten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit.

Für diese wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung des Vorhabens nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, d.h. keine Beeinträchtigung lokaler Populationen und keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten ausgelöst werden.

Verletzungen oder Tötungen können bei Beachtung der allgemeinen Hinweise zum Zeitpunkt für die Rodungen und Nutzungsänderungen vermieden werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan Wa/ 62 übernommen.

Insgesamt sprechen somit keine artenschutzrechtlichen Gründe gegen die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Durch die Zurücknahme der Wohnflächenausweisung bei dem Änderungsbereich Hinter der Windmühle wird die heute vorhandene Agrarnutzung unverändert beibehalten. Es ergibt sich somit keine planerische Veränderung an der heutigen Situation, so dass sich auch keine veränderten Einflüsse auf artenschutzrechtliche Belange ergeben. Für diese Bereiche erfolgt daher keine artenschutzrechtliche Prüfung.

## 8. Sonstiges

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoff. Einschränkungen für eine Bebauung oder für Bauvorhaben ergeben sich nach Auskunft des Rechteinhabers hierdurch nicht.

- \* Im Rahmen der Offenlage weist die Bezirksregierung Arnsberg bezüglich dieses Erlaubnisfeldes auf folgendes hin:

*„Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoff“ innerhalb der festgesetzten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange – insbesondere auch die des Gewässerschutzes – geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.“*

Des Weiteren liegt das Plangebiet im Bereich der durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlentagebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände ist nach der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg nicht auszuschließen.

## Teil II Umweltbericht