

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS AM/9 „VIEHSTIEGE“



**GEMEINDE SCHWALMTAL
ORTSLAGE AMERN**

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	Regionalplan	2
3.2	Flächennutzungsplan	3
3.3	Bestehendes Planungsrecht.....	4
3.4	Landschaftsplan	5
3.5	Schutzgebiete.....	5
4	Begründung der Festsetzungen.....	6
4.1	Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB).....	6
4.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	6
4.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	6
4.3.1	Grund- und Geschossflächenzahl (§ 17, 19, 20 BauNVO).....	6
4.3.2	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	7
4.3.3	Geschossigkeit (§ 20 BauNVO).....	7
4.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO).....	7
4.5	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).....	7
4.6	Stellplätze und Garagen ((§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	7
4.7	Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	7
4.8	Niederschlagsentwässerung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 44 Abs. 2 LWG NRW)	7
4.9	Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)	8
4.10	Hinweise.....	8
5	Umsetzung der Planung.....	10
5.1	Erschließung	10
5.2	Entwässerung.....	10
6	Auswirkungen der Planung	11
6.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	11
6.2	Umweltauswirkungen	11
6.3	Ausgleich.....	12
7	Planverfahren.....	13
8	Kosten	13
9	Flächenbilanz.....	14
10	Quellennachweis	15

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Schwalmtal beabsichtigt, den Bebauungsplan Am/9 zu ändern. Grund für die Änderung ist der Wunsch des im Geltungsbereich ansässigen Grundstückseigentümers, die bereits heute im südlichen Teilbereich des Plangebietes ausgeübte und von der Kreisverwaltung Viersen geduldete Büronutzung in ihrem Bestand planungsrechtlich zu sichern und eine Erweiterung des Bürogebäudes zu ermöglichen. Beides ist auf Grundlage des heute rechtskräftigen Bebauungsplans Am/9 nicht möglich, da dieser in Teilen ein Reines Wohngebiet (WR) vorsieht. Innerhalb eines WR sind Büronutzungen nach § 3 BauNVO nicht zulässig, darüber hinaus setzt der Bebauungsplan zeichnerisch eine überbaubare Grundstücksfläche fest, die einer Erweiterung entgegensteht.

Durch die mit der Planung verbundene dauerhafte planungsrechtliche Absicherung der Nutzung in Form einer Änderung des Zulässigkeitsmaßstabes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden zukünftige Anträge auf Verlängerung der Duldung durch die Kreisverwaltung obsolet. Eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht zudem die geplante Erweiterung des aktuellen Bürogebäudes.

Die Änderung ist erforderlich, um die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich abzusichern und die vorgesehene Erweiterung des Bürogebäudes zu ermöglichen. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist daher das angestrebte Planverfahren erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

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

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes Am/9 befindet sich im Zentrum der Ortslage Amern. Er umfasst die Flurstücke Nr. 17 und 182 (jeweils teilweise) der Flur 28, Gemarkung Amern und hat eine Größe von etwa 904 m². Die genaue Abgrenzung ist der Planurkunde zu entnehmen. Die nördliche und westliche Grenze des Geltungsbereiches werden durch die Straßen Amselweg und Viehstiege gebildet. Im Süden ergibt sich die Plangebietsabgrenzung aus der Grenze des Flurstückes Nr. 17. Die östliche Grenze wird bestimmt durch die für das Vorhaben erforderliche Tiefe der Baufenster.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Schwalmtal im Ortsteil Waldniel. Die Gemeinde liegt im Westen von Nordrhein-Westfalen am linken Niederrhein und gehört dem Kreis Viersen an. Sie grenzt an die Städte Viersen, Nettetal, Mönchengladbach und Wegberg sowie an die Gemeinden Brüggen und Niederkrüchten.

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Ortslage Amern, nördlich der Hauptstraße in einem Wohngebiet. Der südliche Teil des Plangebietes ist bereits heute bebaut. Hier findet sich ein ehemaliges Wohngebäude, das heute als Bürogebäude genutzt wird. Diesem sind in Richtung der Erschließungsstraße Viehstiege Stellplätze vorgelagert. Der rückwärtige Bereich des Flurstückes 17 sowie das gesamte Flurstück 182 werden von teils starkwüchsiger Vegetation bestanden.



Abbildung 1 Luftbild, Plangebiet in rot markiert; Quelle: Eigene Darstellung nach Land NRW 2019

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 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 dem RPD liegt das Plangebiet im Allgemeinen Siedlungsbereich. Die Allgemeinen Siedlungsbereiche dienen generell den siedlungsbezogenen Nutzungen, insbesondere dem Wohnen, wohnverträglichem Gewerbe, Dienstleistungen und innerörtlichen Freiflächen. Die vorliegende Planung sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vor, innerhalb dessen neben Wohnnutzungen auch wohnverträgliche Gewerbenutzungen zugelassen werden können. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Am/9 entspricht somit den planerischen Vorgaben des Regionalplanes.

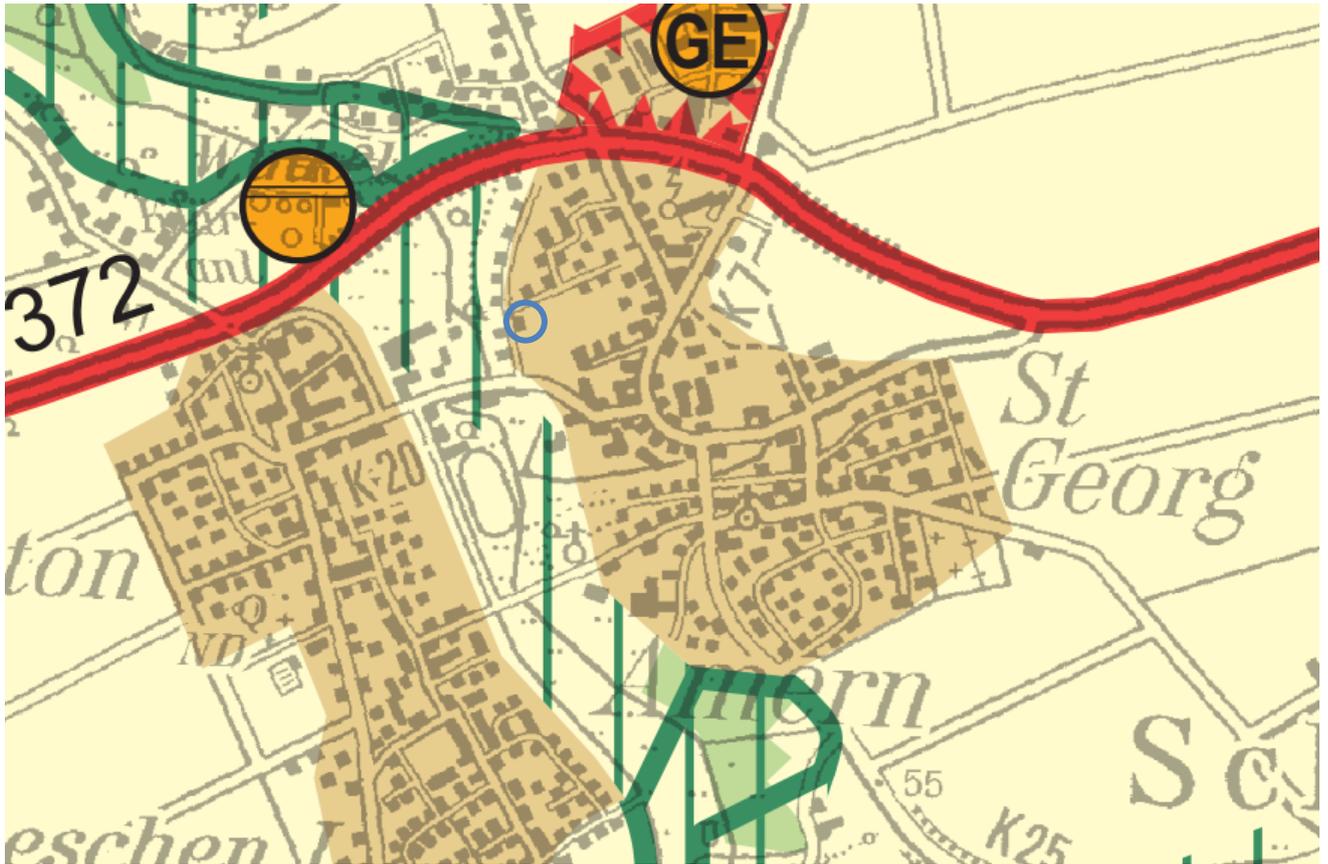


Abbildung 2 Auszug aus dem RPD, Plangebiet in blau markiert; Quelle: Eigene Darstellung nach Bezirksregierung Düsseldorf 2018

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmtal wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes gilt die geplante Änderung des Bebauungsplans als aus diesem entwickelt.

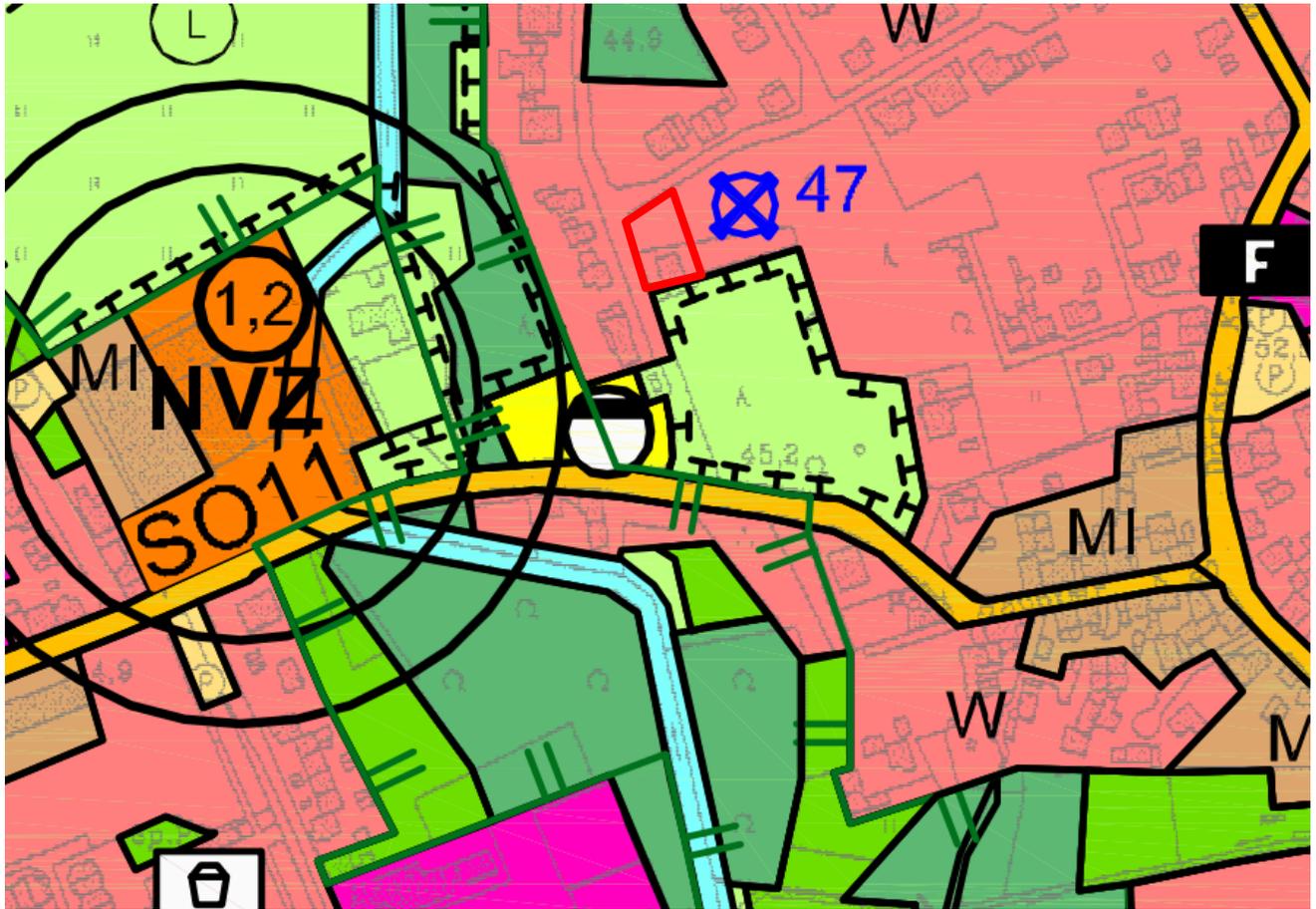


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Plangebiet rot markiert; Quelle: Eigene Darstellung nach Gemeinde Schwalmtal 2006

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Am/9 der Gemeinde Schwalmtal. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Flurstück 182 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest und für das Flurstück 17 ein Reines Wohngebiet (WR) fest. Festsetzungen zur Zulässigkeit oder zum Ausschluss einzelner Nutzungen werden für beide Baugebietstypen nicht getroffen. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden in beiden Teilbereichen eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,5 festgesetzt. Darüber hinaus wird die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss begrenzt, bauliche Anlagen sind in der offenen Bauweise zu errichten. Im Bereich des WA sind für diese Dachneigungen zwischen 28 ° bis 33 ° vorgeschrieben, für das WA gilt eine Dachneigung zwischen 45 ° bis 50 °. Die überbaubare Grundstücksfläche wird in beiden Bereichen durch Baugrenzen bestimmt. Zu den Verkehrsflächen hin werden außerdem Vorgartenbereiche festgesetzt. Darüber hinaus wird im Kreuzungsbereich Viehstiege/Amselweg zeichnerisch eine „höhere Einfriedung“ festgesetzt, ohne eine konkretere Bestimmung der Höhe dieser.

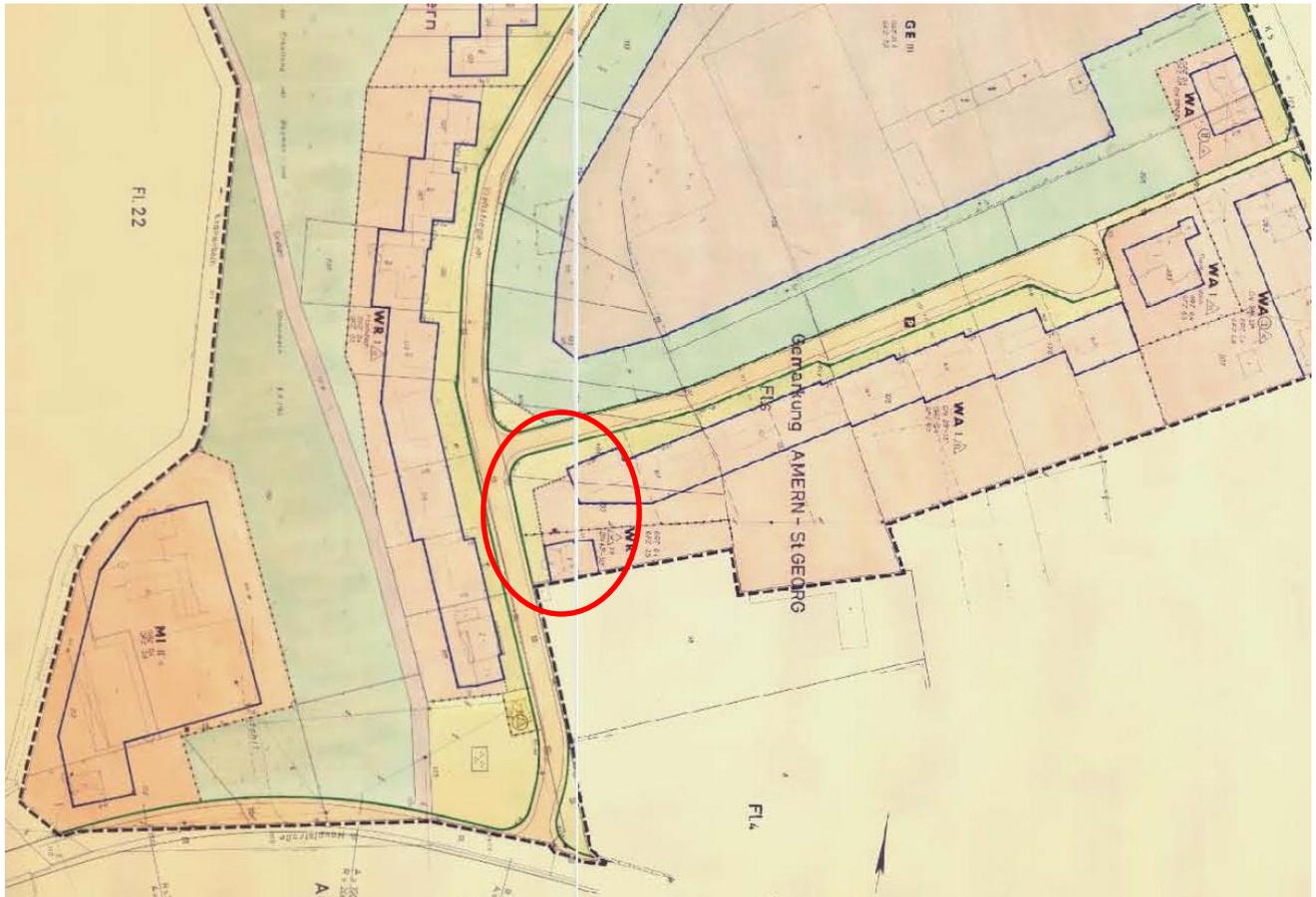


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Am/9, Plangebiet in rot markiert; Quelle: Eigene Darstellung nach Gemeinde Schwalmatal

3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 1 „Mittleres Schwalmatal“ des Kreises Viersen. Gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW tritt ein Landschaftsplan in Bereichen, in denen der Flächennutzungsplan eine bauliche Nutzung vorsieht, außer Kraft, sobald ein Bebauungsplan in Kraft tritt. Für das Plangebiet sieht der Flächennutzungsplan durch die Darstellung einer Wohnbaufläche bereits eine bauliche Nutzung dar, der Bebauungsplan Am/9 hat bereits 1969 Rechtskraft erlangt. Der Landschaftsplan ist im vorliegenden Fall somit bereits in seiner Wirkung zurückgetreten und steht der Planung daher nicht entgegen.

3.5 Schutzgebiete

Zur Bewertung der in dem Umfeld des Plangebietes vorhandenen Schutzgebiete wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) zurückgegriffen (LANUV NRW, Zugriff am 07.05.2019). Gemäß dieser Datenbank befinden sich im direkten Umfeld des Plangebietes mehrere Biotope.

Ca. 42 m westlich des Plangebietes zieht sich eine langgezogene Fläche von Norden nach Süden, die als Landschaftsschutzgebiet (LSG) festgesetzt ist. Es handelt sich um das LSG „Happelter Heide, Schomm“ (Kennzeichnung LSG-4703-0013), das insgesamt eine Größe von ca. 2.083, 12 ha aufweist. Die Schutzausweisung dient

- der Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsraumes sowie
- der Erhaltung von ökologisch bedeutsamen Kleinstrukturen.

Weitere Schutzgebiete liegen in näherer Umgebung nicht vor. Aufgrund der geringfügigen, kleinräumigen Planänderung werden weitere Gebiete daher hier nicht betrachtet. Eine umfangreichere Darstellung kann dem Umweltbericht entnommen werden.

Insgesamt liegen keine Anhaltspunkte vor, die zu der Annahme führen würden, dass die vorhandenen Schutzgebiete von der Planung beeinträchtigt werden könnten. Die Biotope dienen insbesondere dem Erhalt des (Kultur-)Landschaftsbildes. Da keine direkten Eingriffe in die Biotope erfolgen, wird diese Funktion auch nach Umsetzung der Planung gegeben sein.

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

4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Die Änderung des Bebauungsplanes Am/9 sind vor allem zeichnerischer Natur. Die textlichen Festsetzungen werden insoweit geändert, wie es aufgrund der zeichnerischen Anpassung erforderlich ist.

Die Änderungen umfassen zum einen die Veränderung der Baugrenze, aber auch die Änderung der Art der baulichen Nutzung (von reinem zu allgemeinem Wohngebiet) für einen Großteil des Plangebietes. Weiterhin wird die Anzahl der Vollgeschosse und somit die GFZ erhöht, um der geplanten Nutzung zu entsprechen. Ferner werden die Festsetzungen zur Dachform geändert.

4.1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes Am/9 befindet sich im Zentrum der Ortslage Amern. Er umfasst die Flurstücke Nr. 17 und 182 (jeweils teilweise) der Flur 28, Gemarkung Amern und hat eine Größe von etwa 904 m². Die genaue Abgrenzung ist der Planurkunde zu entnehmen.

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

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden für das Plangebiet zwei unterschiedliche Arten der zulässigen Nutzung festgesetzt. Während der nördliche Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist, ist der südliche Bereich als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. In der Planänderung soll nun insgesamt ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, um die beabsichtigte Nutzung zu ermöglichen. Geplant ist, im Gebiet auch eine Büronutzungen zu ermöglichen, die in einem WR nach § 3 BauNVO nicht zulässig ist.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig. Anlass der Planänderung ist der Wunsch des Grundstückseigentümers, eine Büronutzung zu errichten. Um dies nicht von der Genehmigungsebene abgängig zu machen, wird diese Nutzung explizit für zulässig erklärt.

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

4.3.1 Grund- und Geschossflächenzahl (§ 17, 19, 20 BauNVO)

Der vorliegende Bebauungsplan bestimmt das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) sowie der maximalen Zahl der Vollgeschosse. Im rechtsgültigen Bebauungsplan gelten sowohl für das WR als auch das WA eine GFZ von 0,4, eine GFZ von 0,5 sowie eine eingeschossige Bauweise.

Die Festsetzung der GRZ wird auch nach Planänderung für das dann entstehende WA beibehalten. Aufgrund der Erhöhung auf 2 Vollgeschosse wird die GFZ ebenfalls auf 0,8 erhöht.

4.3.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als Gebäudehöhe gilt die Höhendifferenz zwischen der fertig ausgebauten Straße, die an den Vorgarten angrenzt und dem obersten Gebäudeabschluss. Der Bezugspunkt ist dabei jeweils die gemittelte Höhe der Straße an der gebäudeseitigen Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

4.3.3 Geschossigkeit (§ 20 BauNVO)

Es werden 2 Vollgeschosse zugelassen. Im Ursprungsplan war nur 1 Vollgeschoss zugelassen. Ein zweites Geschoß konnte im Dach untergebracht werden. Um auch modernere Bauformen zu ermöglichen, werden hier zwei Vollgeschosse festgesetzt. Somit werden auch Gebäude mit Flachdach ermöglicht. Staffelgeschosse werden ausgeschlossen, damit sich das Gebäude weiterhin in die Umgebung einfügt.

4.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise fest, die beibehalten wird.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche kann im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt werden. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen definiert. Bisher bestehen zwei voneinander getrennte Baufenster, ein im Norden des Planes im heutigen WA und eins im Süden im heutigen WR. In dem südlichen Baufenster ist bereits ein Wohnhaus errichtet. Beide Baufenster sollen nun miteinander verbunden werden, um einen Anbau an das Wohnhaus, in dem die Büronutzung untergebracht werden soll, zu ermöglichen. Dabei werden die Baugrenzen begradigt, so dass Sie von den angrenzenden Straßen einen Abstand von 3,0 m zum Amselweg und 5,5 m zur Viehstiege einhalten. Die bisher festgesetzten Vorgartenflächen entfallen und werden der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugeschlagen.

4.6 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Damit bleibt den Grundstückseigentümern ausreichend Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude und Stellplätze auf dem Grundstück.

4.7 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Versiegelte Flächen sind wasserdurchlässig anzulegen. Zum Schutz von Natur und Landschaft, insbesondere des Schutzgutes Wasser, sind alle versiegelten Flächen wasserdurchlässig anzulegen.

4.8 Niederschlagsentwässerung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 44 Abs. 2 LWG NRW)

Das im Plangebiet auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den Vorschriften der Abwasserbeseitigungssatzung der Schwalmthalwerke AöR vom 18.03.2015 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 05.07.2018 auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Sofern eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist, kann an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Des Weiteren hat das Land Nordrhein-Westfalen mit Datum vom 26.05.2004 die Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren (Trennerlass) überarbeitet. Im Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastete/ unbelastete) Niederschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

In der Abwasserbeseitigungssatzung der Schwalmatalwerke AöR heißt es in § 4: „(1) Das Anschlussrecht erstreckt sich grundsätzlich auch auf das Niederschlagswasser. (2) Dieses gilt jedoch nicht für Niederschlagswasser von Grundstücken, bei denen die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers gemäß § 53 Abs. 3 a Satz 1 LWG dem Eigentümer des Grundstücks obliegt.“ Bezug genommen wird hier auf das LWG 1995. „Sofern gegenüber der zuständigen Behörde nachgewiesen ist, dass das Niederschlagswasser gemeinwohlverträglich auf dem Grundstück versickert oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden kann und die Gemeinde den Nutzungsberechtigten des Grundstücks von der Überlassungspflicht nach Absatz 1c freigestellt hat, ist er zur Beseitigung von Niederschlagswasser verpflichtet.“ Im vorliegenden Fall wird eine Versickerungsfähigkeit des Bodens angenommen. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

4.9 Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Bei der Erarbeitung der Planung ist dem Stufensystem der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Rechnung zu tragen. Demnach sind Eingriffe in Natur- und Landschaft zu vermeiden, nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Die verbleibenden Eingriffe sind schließlich auszugleichen.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird der Eingriff in Natur und Landschaft bilanziert und ermittelt sowie der Ausgleich dargelegt. Der Beitrag ist den Unterlagen zur Offenlage beigelegt.

Für die Eingriffe aufgrund der Versiegelung, die durch die Erweiterung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten entstehen, werden Kompensationsmaßnahmen bereitgestellt. Nach der Ermittlung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zeigt sich, dass ein Kompensationsdefizit von ca. 1.364 Wertpunkten besteht.

Bezüglich des Ausgleichs werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Den Eingriffen auf dem im Plan festgesetzten Sondergebiet werden 1.364 Ökopunkte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet.

Der Ausgleich wird über das Ökokonto der Gemeinde Schwalmatal abgegolten. Die Kompensationsmaßnahmen des Ökokontos sind im Einzelnen:

Pos.	Maßnahme	Ökopunkte
1	Aufforstung einer Ackerfläche mit standortgerechtem Laubgehölzen (Eiche) auf Flächen der Gemarkung Waldniel, Flur 64, Flurstück 30 (teilweise, ca. 340,5 m ²)	1.364

4.10 Hinweise

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.

Artenschutz

- Alle Fällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September eines jeden Jahres andauern (gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, 2009).
- Die Fällung von Höhlenbäumen ist zum Schutz von Fledermäusen in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen. Grundsätzlich ist bei der Fällung von Höhlenbäumen eine ökologische Begleitung der Arbeiten durch einen Fachgutachter empfehlenswert.
- Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Falle 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 oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.
- Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB Kreis Viersen) durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z.B. Meisen).
- Da eine Besiedlung des Daches des vorhandenen Wohn-/Bürogebäudes durch Fledermäuse nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, sind Arbeiten am Traufbereich (Entfernung der Fassadenverkleidung, Öffnung des Traufkastens) vorsichtig von Hand durchzuführen.
- Die Entfernung von locker geschichteten Steinmauern, die sich als Verstecke oder Ruhestätte für Amphibien (oder andere geschützte Kleintiere) eignen, ist von Hand oder nach händischer Umschichtung dieser Strukturen durchzuführen.

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, 46509 Xanten, Tel.: 02801/776290, Fax: 02801/7762933, 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.

Grundwasser

Im Bereich des Plangebietes können flurnahe Grundwasserstände auftreten.

Ferner ist der Planungsbereich von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen (Grundwasserleiter Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 60, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle). Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese 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.

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Union 280" im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Erdbebengefahr

Das Plangebiet ist gemäß den Karten der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen für NRW der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse 1/S nach DIN 4149:2005 zuzuordnen.

Bemerkung: Die DIN 4249:2005 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. der Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

Baugrund

Im Untergrund der Fläche des Planbereiches ist mit Torf (Niedermoor) zu rechnen. Es wird empfohlen, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

5 UMSETZUNG DER PLANUNG

5.1 Erschließung

Die in Rede stehenden Grundstücke sind bereits über die Straße Viehstiege erschlossen. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Am/9 kommt es daher zu keiner Überplanung zukünftig nicht erschlossener Bereiche.

5.2 Entwässerung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Des Weiteren hat das Land Nordrhein-Westfalen mit Datum vom 26.05.2004 die Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren (Trennerlass) überarbeitet. Im Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastete/ unbelastete) Niederschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken selbst versickert werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Versickerungsfähigkeit nachzuweisen. Sofern eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist, kann an einen bestehenden Kanal in der vorhandenen Straße angeschlossen.

Die Entwässerungssituation bezüglich des Schmutzwassers wird nicht verändert. Es wird in einen bestehenden Kanal eingeleitet.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die städtebaulichen Auswirkungen der Planung sind gering. Der zulässige Nutzungskatalog für das bisherige WR wird geringfügig erweitert. Städtebauliche Auswirkungen werden hierdurch, auch aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches, nicht erwartet.

6.2 Umweltauswirkungen

Die Planung verursacht Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden.

Durch die Bebauung bisher unbebauter Flächen kommt es zu einem Verlust von Teillebensräumen und Zerschneidungen von Lebensraumbeziehungen, die sich, ebenso wie Störungen durch Lärm und Licht aus dem geplanten Vorhaben, auf die Verhaltens- und Bewegungsmuster von Tieren auswirken können. Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Artenschutzgutachten erstellt. Das für das Vorhaben angefertigte Artenschutzgutachten legt dar, dass bei Beachtung von 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 die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen entsteht ein Eingriff in das Schutzgut Pflanzen. Die Inanspruchnahme von Teilen der Gartenfläche des Plangebietes ist hier als größter negativer Einflussfaktor auf das Schutzgut Pflanzen zu nennen, der über einen externen Ausgleich zu kompensieren ist.

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.

Der Boden – zumindest die obere Bodenschicht – ist durch die Bautätigkeit von Umformungen und Eingriffen betroffen. Dies betrifft in erster Linie die Gartenflächen. 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.

Da die Grundwasserbildung durch die Versickerung der Niederschläge erfolgt, wird durch die Flächenversiegelung eine Grundwasserneubildung erschwert. Grundsätzlich sind alle Maßnahmen um den Flächenverlust möglichst gering zu halten geeignet, um erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Die Entwässerung der in Rede stehenden Grundstücke ist bereits gesichert. Mit der Planung ist keine wesentliche Erhöhung des anfallenden Niederschlags- bzw. Abwassers verbunden, weshalb keine Änderungen hinsichtlich des Entwässerungskonzepts vorzunehmen sind.

Das Wirkungsgefüge wird durch die Realisierung der Erweiterung nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der räumlichen Begrenzung des Eingriffes sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Durch die Rodung von Bäumen und Gehölzen 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. Das für das Vorhaben angefertigte Artenschutzgutachten zeigt auf, dass bei Beachtung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen das Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden wird.

Da das Plangebiet außerhalb eines Natura 2000-Gebietes liegt, sind keine negativen Auswirkungen auf Gebiete dieser Art anzunehmen.

Eine Empfindlichkeit für ansässige Menschen besteht vor allem in Bezug auf potenzielle zusätzliche Immissionsbelastungen. Schutzwürdig sind in diesem Zusammenhang insbesondere die an das Plangebiet angrenzenden (Wohn-) Nutzungen. Durch die Erweiterung der Büronutzung wird weiterhin Verkehr induziert. Dies geschieht jedoch in einem sehr geringen Ausmaß, weshalb mikroklimatisch und auch in Bezug auf die Luftqualität die Plangebietsfläche kaum beeinträchtigt wird. Die umliegenden Freiflächen sowie weiter westlich, die mit Bäumen und Gehölzen bepflanzten Flächen bilden gewissermaßen einen Ausgleich zur Verbesserung des Ökoklimas und der Luftverhältnisse der Ortschaft und Umgebung.

Die künftige Nutzung entspricht dem zulässigen Gebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“. Auch in Bezug auf weitere Immissionen (z.B. Schall, Licht, Geruch) ist keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

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.

Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungskonzeptes und der genannten Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Planung insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht bzw., dass die verursachten erheblichen Umweltauswirkungen kompensierbar sind. Eine detailliertere Ausführung der Kompensationsflächenermittlung erfolgt im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. Am/9 1. Änderung „Viehstiege“.

6.3 Ausgleich

Im Verfahrensverlauf wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, welcher den Eingriff in Natur und Landschaft bilanziert und ermittelt, ob ein Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe erforderlich ist. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wurde ermittelt, dass mit dem Vorhaben ein ökologisches Defizit in Höhe von 1.364 Wertpunkten entsteht.

Bezüglich des Ausgleichs werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Den Eingriffen auf dem im Plan festgesetzten Sondergebiet werden 1.364 Ökopunkte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet.

Der Ausgleich wird über das Ökokonto der Gemeinde Schwalmtal abgegolten. Die Kompensationsmaßnahmen des Ökokontos sind im Einzelnen:

Pos.	Maßnahme	Ökopunkte
1	Aufforstung einer Ackerfläche mit standortgerechtem Laubgehölzen (Eiche) auf Flächen der Gemarkung Waldniel, Flur 64, Flurstück 30 (teilweise, ca. 340,5 m ²)	1.364

7 PLANVERFAHREN

Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Am/9 „Viehstiege“ wurde in der Sitzung des Rates der Gemeinde Schwalmthal am 21.05.2019 gefasst. Die Änderung erfolgt im Regelverfahren inkl. der Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB i.V.m. Anlage 1 BauGB. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB oder eines beschleunigten Verfahrens gemäß §§ 13a bzw. 13b BauGB liegen nicht vor.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 22.07.2019 bis zum 22.08.2019.

8 KOSTEN

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Am/9 entstehen der Gemeinde Schwalmthal keine Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans. Eine Kostenübernahme der Planungskosten ist über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

9 FLÄCHENBILANZ

Bestand (gem. aktuellen Bebauungsplan Am/9)

Plangebiet	ca.	904 m ²
Wohngebiet (WA, WR)	ca.	636 m ²
Vorgarten.....	ca.	268 m ²

Planung

Plangebiet	ca.	904 m ²
Wohngebiet (WA)	ca.	904 m ²

10 QUELENNACHWEIS

Rechtsquellen

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.11.2018 (BGBl. I S. 2254)
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934)

Literaturquellen

IMA GDI (Geschäftsstelle des IMA GDI.NRW) 2019: Geoportal.NRW. Zugriffen am: 06.03.2019, abgerufen vom <https://www.geoportal.nrw/>

Abbildungsquellen

Bezirksregierung Düsseldorf 2018: Regionalplan Düsseldorf (RPD). in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.04.2018. Blatt 17, Brüggen, Nettetal, Niederkrüchten, Schwalmtal, Viersen. Zugriffen am 06.03.2019, abgerufen von: https://www.brd.nrw.de/planen_bauen/regionalplan/pdf_rpd_aufstellung_122017/Anlage-1/graphische-Darstellung/RPD_ZD_Blatt17.pdf

Gemeinde Schwalmtal: Bebauungsplan Am/9 in der Ursprungsfassung gemäß Bekanntmachung vom 15.12.1969

Gemeinde Schwalmtal 2006: Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.06.2006

Kreis Viersen 1982: Landschaftsplan Nr. 1 „Mittleres Schwalmtal“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.1982

Land NRW 2019: Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0). Zugriffen am 16.04.2019, abgerufen von <https://www.tim-online.nrw.de>

Verfahrensvermerke

Diese Begründung lag dem Beschluss des Rates der Gemeinde zur Auslegung des Bebauungsplans am 18.09.2019 zugrunde.

Schwalmtal, den 19.09.2019

gez. Pesch
- Bürgermeister - Siegel

Diese Begründung hat gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 02.10.2019 in der Zeit vom 14.10.2019 bis 14.11.2019 öffentlich ausgelegen.

Schwalmtal, den 18.11.2019

gez. Pesch
- Bürgermeister - Siegel

Die öffentliche Auslegung dieser Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ist zusammen mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 19.12.2019 erfolgt.

Schwalmtal, den 23.12.2019

gez. Pesch
- Bürgermeister - Siegel