

**BEGRÜNDUNG ZUR  
8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS AM/4  
„GENESCHEN – NORD“**



**GEMEINDE SCHWALMTAL  
ORTSLAGE AMERN**

**\*Änderungen gemäß Beschluss des Rates vom 15.05.2018**

## Impressum

April 2018

### Verfasser:

 VDH Projektmanagement GmbH  
Maastrichter Straße 8  
41812 Erkelenz  
info@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**

<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .....</b>	<b>1</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	1
2.2	Beschreibung des Plangebietes .....	1
<b>3</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....</b>	<b>2</b>
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
<b>4</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>6</b>
4.1	Abgrenzung des Plangebietes (§ 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).....	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).....	7
4.3.3	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO).....	7
4.3.4	Geschossigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO).....	7
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	7
4.4.1	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO).....	8
4.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO) .....	8
4.5	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO).....	8
4.6	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).....	8
4.7	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	8
4.7.1	Öffentliche Verkehrsfläche .....	8
4.7.2	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung .....	8
4.7.3	Private Verkehrsfläche .....	8
4.8	Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 44 LWG NRW .....	9
4.9	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW).....	9
<b>5</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>UMSETZUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>10</b>
6.1	Verkehrliche Erschließung.....	10
6.2	Ver- und Entsorgung.....	10
6.3	Altlasten .....	10
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>10</b>
7.1	Städtebauliche Auswirkungen .....	10

---

	8. Änderung des Bebauungsplans Am/4 „ Geneschen – Nord“	
7.2	Umweltauswirkungen.....	11
7.3	Ökologischer Ausgleich .....	12
<b>8</b>	<b>PLANVERFAHREN .....</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>KOSTEN .....</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>FLÄCHENBILANZ ZUR 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS AM/4 .....</b>	<b>13</b>

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Schwalmtal beabsichtigt, den Bebauungsplan Am/4 „Geneschen – Nord“ zum 8. Mal zu ändern. Grund der Änderung ist der Wunsch der Gemeinde, das von der Änderung betroffene Grundstück einer besseren Ausnutzung zu Wohnbauzwecken zuzuführen und auf diese Weise die Innenentwicklung zu stärken. Derzeit ist die Fläche unbebaut und stellt sich als gehölzfreie, strukturarme Rasenfläche dar. Im direkten Umfeld befinden sich weitere Wohnhäuser, ein Friedhof, ein Gartenbaubetrieb sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der räumliche Geltungsbereich des Am/4 liegt vollständig innerhalb eines Bereiches, der im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99), Blatt L 4702 Nettetal als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt wird. Auch der derzeit in Neuaufstellung befindliche Regionalplan Düsseldorf (RPD) stellt für die betroffene Fläche einen ASB dar. 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.

Die Änderung wird erforderlich, um den Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Schwalmtal zu decken, ohne dabei Flächen im Außenbereich oder in noch nicht infrastrukturell erschlossenen Lagen in Anspruch nehmen zu müssen.

**In diesem Zusammenhang ist die 8. Änderung des Bebauungsplanes Am/4 erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB.**

Die Änderung des Bebauungsplanes Am/4 „Geneschen – Nord“ 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 der 8. Änderung des Bebauungsplanes Am/4 befindet sich im Westen der Ortslage Amern der Gemeinde Schwalmtal. Er umfasst die Grundstücke 944 und 955, Gemarkung Amern, Flur 19 und hat eine Größe von rund 0,16 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 Westen der Ortslage Amern, südlich der L372 wird durch den Toerschenweg erschlossen. Die verfahrensgegenständliche Fläche selbst – eine ehemalige Gartenfläche – wird derzeit nicht genutzt und stellt sich als Freifläche dar. Es handelt sich um eine gehölzfreie, strukturarme Rasenfläche. Im Norden, Osten und Süden schließt Wohnbebauung an, südwestlich befindet sich ein Gartenbaubetrieb. Im Westen ist ein Friedhof gelegen.



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

### 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. Der RPD stellt für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Auch der derzeit in Neuaufstellung befindliche Regionalplan Düsseldorf (RPD) stellt für die betroffene Fläche einen ASB dar. 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.

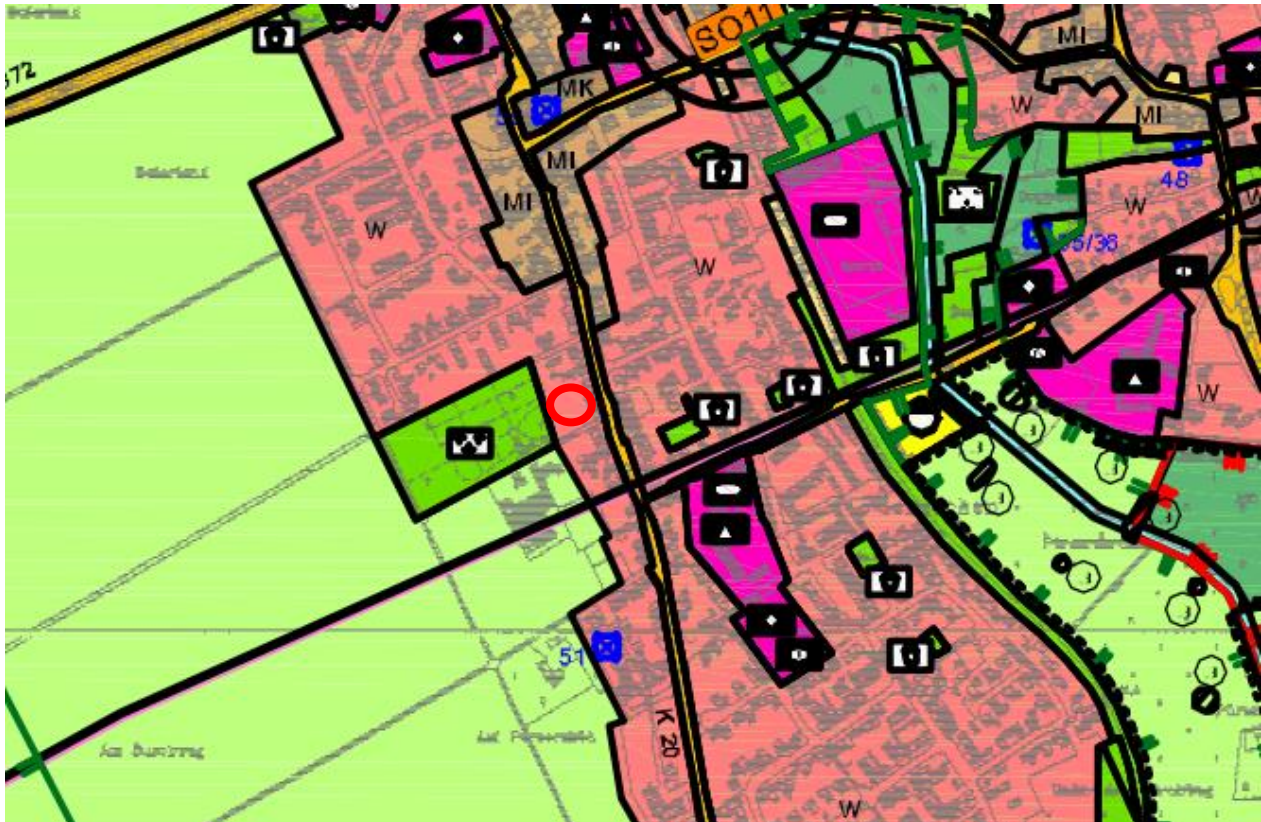


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan; Quelle: Gemeinde Schwalmtal

### 3.1.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Am/4, der derzeit in der Fassung der 7. Änderung vorliegt. Die letzte das Plangebiet betreffende Änderung wurde mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen. Gemäß dieser wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 1,2 bei offener Bauweise festgesetzt. Weiterhin wird als maximale Sockelhöhe eine Höhe von 0,6 m über angrenzender Verkehrsfläche festgesetzt. Im dem Toerschenweg zugewandten Bereich des Flurstückes 955 befindet sich eine überbaubare Grundstücksfläche, die mittels Baugrenzen festgesetzt wird. Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine Fläche für eine Tiefgarage.

Der Bereich des Flurstückes 944 ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

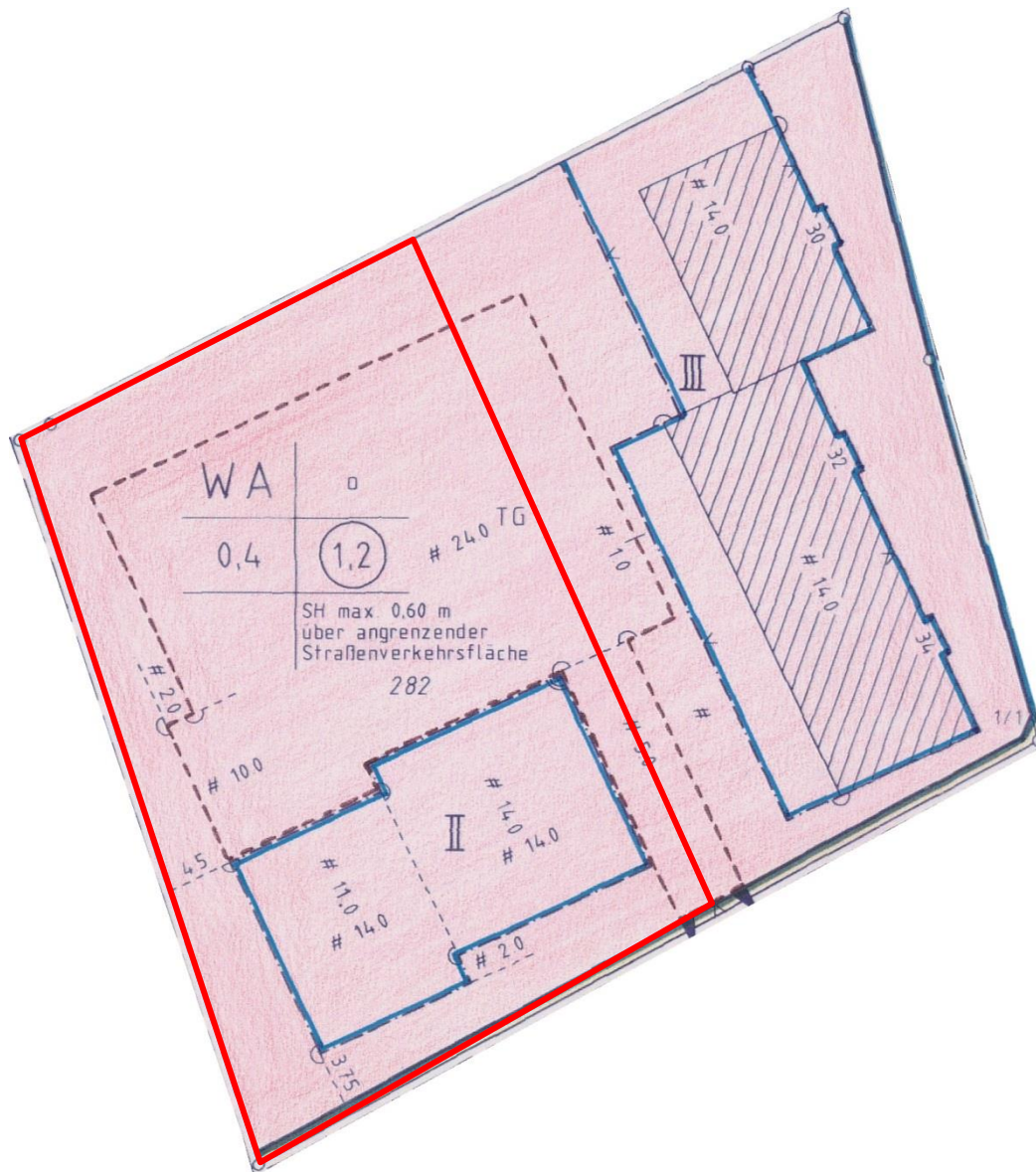


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Am/4 in der Fassung der 5. Änderung; Quelle: Gemeinde Schwalmatal

### 3.1.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 1 „Mittleres Schwalmatal“ des Kreises Viersen. Der Landschaftsplan steht der Planung somit nicht entgegen.



## 8. Änderung des Bebauungsplans Am/4 „ Geneschen – Nord“

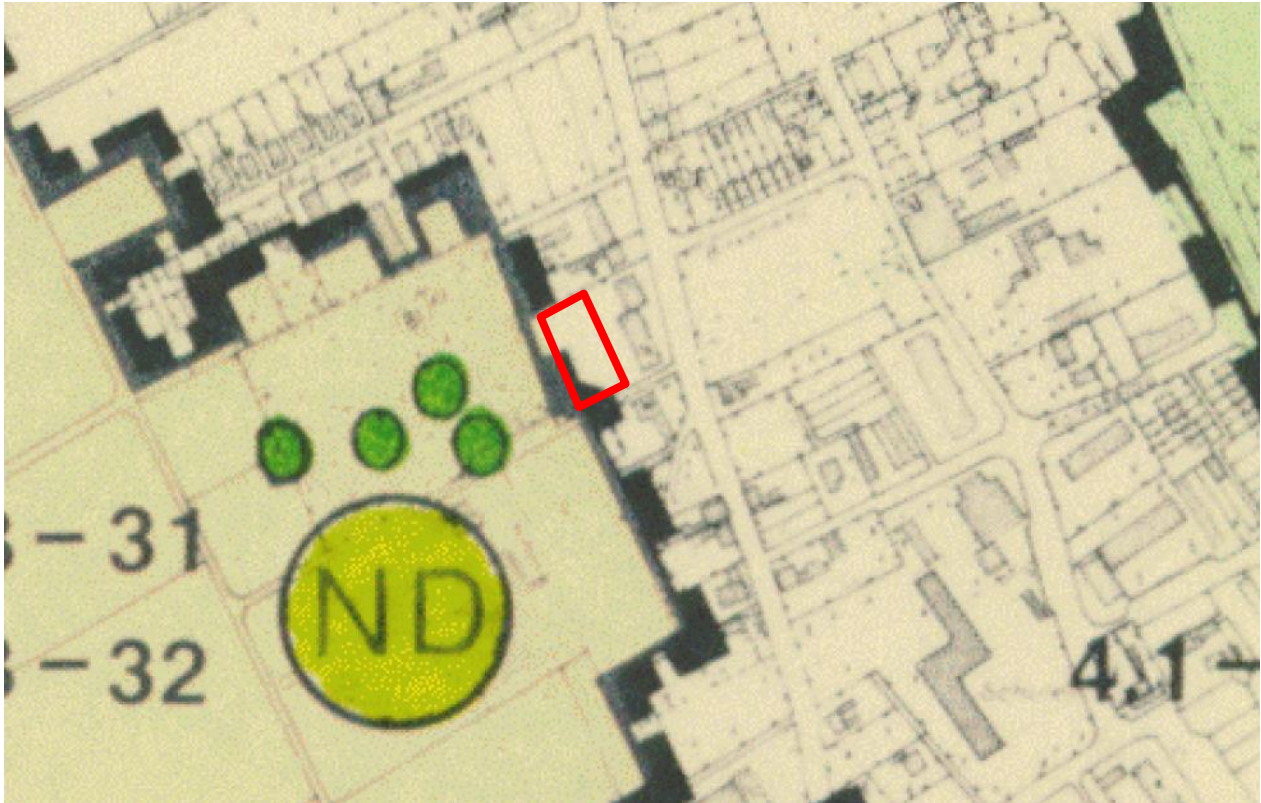


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan 1 „Mittleres Schwalmatal“ des Kreises Viersen; Quelle: Kreis Viersen

### 3.1.5 Schutzgebiete

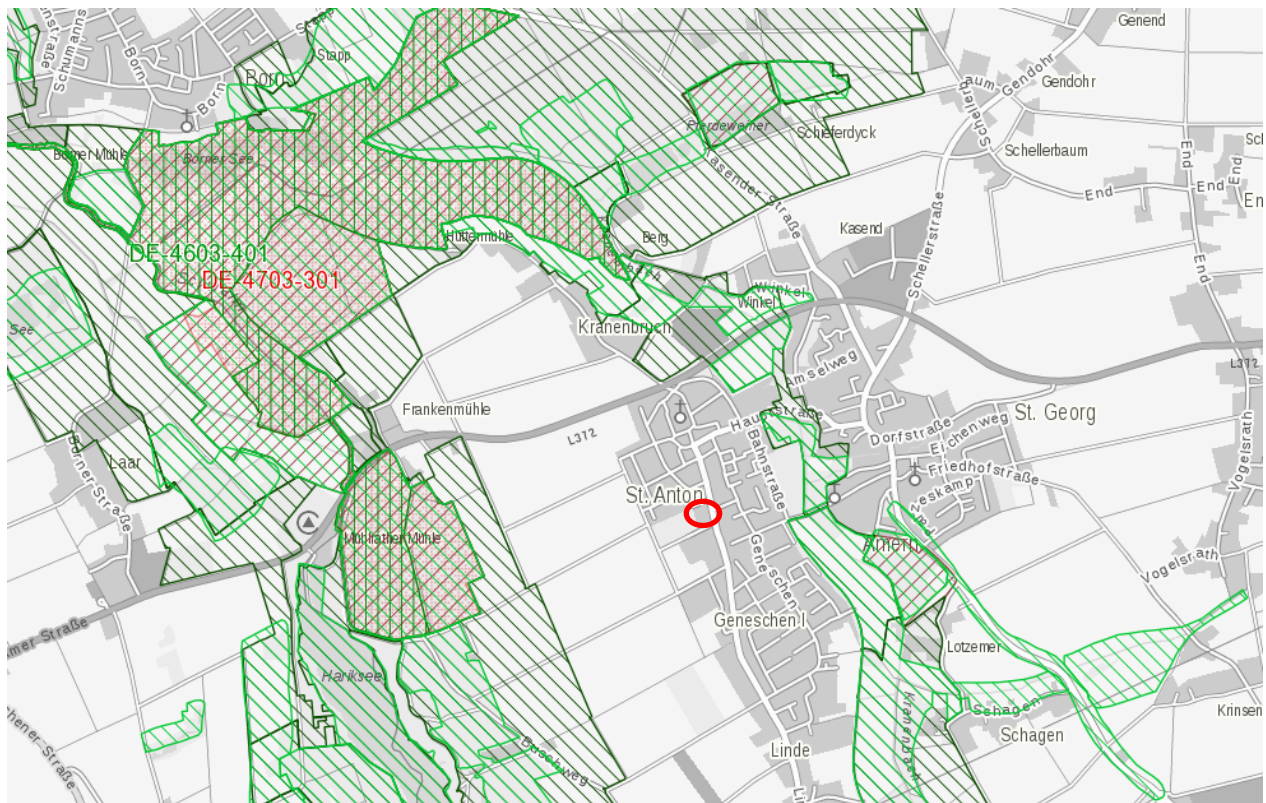


Abbildung 6: Übersicht der im weiteren Umfeld des Plangebietes vorhandenen Schutzgebiete; Quelle: IMA GDI

## 8. Änderung des Bebauungsplans Am/4 „ Geneschen – Nord“

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 Osten und Westen liegt in rund 0,4 km 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-4703-0008 „Kranenbachniederung nördlich Amern bis zum Tantelbruch“ in 0,5 km nordöstlicher Entfernung,
- BK-4703-0023 „Waldbestände Doppbusch“ in 0,4 km östlicher Entfernung,
- BK-4703-127 „Winterlindenallee zwischen Amern und Waldniel“ in 0,7 km östlicher Entfernung,
- BK-4703-906 „NSG Lotzemer Bruch“ in 0,6 km südöstlicher Entfernung,
- BK 4703-121 „Alte Winterlindenallee in Hagen“ in 1,6 km südlicher Entfernung,
- BK-4703-0022 „Sandabgrabung mit Klein-Gewässern östlich von Brempt“ in 1,8 km südwestlicher Entfernung,
- BK-4703-0027 „Eichenwälder am Hariksee“ in 1,0 km südwestlicher Entfernung,
- BK-4703-0059 „Dielsbruch“ in 0,8 km westlicher Entfernung,
- BK-4703-0007 „Kranenbachniederung zwischen Amern und Vossenbergr“ in 0,5 km südwestlicher Entfernung,
- BK-4703-0031 „Tantelbruch“ in 1,3 km nordwestlicher Entfernung,
- BK-4703-0023 „Waldbestände Doppbusch“ in 0,4 km östlicher Entfernung.

Das nächste Vogelschutzgebiet befindet sich in 0,9 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 Elmpfer Bachtal und Teilen der Schwalmaue“ ausgewiesen.

Die nächsten Naturschutzgebiete befinden sich in 0,6 km südöstlicher, 0,8 km westlicher und 0,9 km nordwestlicher Entfernung. Es handelt sich um die Naturschutzgebiete NSG Lotzemer Bruch, NSG Dielsbruch sowie 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 Biotope (§ 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 der 8. Änderung Bebauungsplanes Am/4 befindet sich im Nordosten der Ortslage Amern der Gemeinde Schwalmatal. Er umfasst das Grundstück 955 Gemarkung Amern, Flur 19 und hat eine Größe von rund 0,16 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 bisher unbebaute Fläche im Sinne der Innenentwicklung und einem 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 orientiert sich am bisher rechtskräftigen Bebauungsplan.

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

## 8. Änderung des Bebauungsplans Am/4 „ Geneschen – Nord“

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 die maximal zulässige 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. Den Vorgaben des § 17 BauNVO folgend sowie in Anlehnung an den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan wird im gesamten Allgemeinen Wohngebiet 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. Die Geschossflächenzahl im Plangebiet wird jedoch auf 0,8 begrenzt, um eine verträgliche Integration der Bebauung in das Umfeld zu gewährleisten. Dennoch wird den Grundstückseigentümern ausreichende Flexibilität bei der Bebauung der Grundstücke geboten.

**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 maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Es wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,5 m sowie eine maximal zulässige Wandhöhe von 6,5 m über Bezugspunkt festgesetzt, um die Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten GFZ von 0,8 zu ermöglichen und gleichzeitig die Integration der Baukörper in das Umfeld zu gewährleisten sowie das Ortsbild vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen.

**4.3.4 Geschossigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)**

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt. Die festgesetzte Geschossflächenzahl ist somit realisierbar. Gleichzeitig wird die Höhenentwicklung derart gesteuert, dass negative Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

**4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

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

Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. In dieser werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Auf diese Weise wird ein Einfügen der Bebauung in den Bestand zu gewährleistet und der Bebauungscharakter des Gebietes bewahrt.

#### **4.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 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 dem bereits vorhandenen Toerschenweg sowie der neu anzulegenden Erschließungsstraße. Bei einer Tiefe der Baufenster von 18 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.

#### **4.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)**

Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 12 BauNVO ist in dem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig, da die festgesetzten Baufenster bereits eine ausreichende Flexibilität ermöglichen, um Garagen und Stellplätze innerhalb dieser zu realisieren. Gleichwohl werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, um den Grundstückseigentümern die Möglichkeit zu eröffnen, untergeordnete bauliche Anlagen wie beispielsweise Gartenhäuser auch im rückwärtigen Grundstücksbereich zu errichten.

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 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Ein parallel zur westlichen Grundstücksgrenze verlaufender Streifen von 3 m Breite ist von Bebauung freizuhalten, um die angrenzende Nutzung – einen Friedhof – vor negativen Einflüssen durch störende Nutzungen zu schützen. Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind zulässig, da von diesen keine Störwirkung für den angrenzenden Friedhof ausgeht.

#### **4.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

##### **4.7.1 Öffentliche Verkehrsfläche**

Die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche im südlichen Bereich des Plangebietes dient der Sicherung des bestehenden Toerschenweges sowie der Anbindung der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der privaten Verkehrsfläche.

##### **4.7.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erhält die Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ und dient der Deckung des Stellplatzbedarfes der angrenzenden Wohnbebauung. Diese wurde ursprünglich im Rahmen einer Baulast, die auf dem Flurstück 955 lag, gesichert, es kam jedoch nie zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze, wodurch der Stellplatzbedarf nicht in ausreichendem Maße gedeckt wird. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde mit der Bauaufsichtsbehörde abgestimmt, dass bei Herstellung von sechs öffentlichen Stellplätzen im Bereich des Flurstückes 955 die o.g. Baulast gelöscht wird.

##### **4.7.3 Private Verkehrsfläche**

Die private Verkehrsfläche dient der Erschließung des rückwärtig gelegenen Baufensters. Da sie ausschließlich diesem Zweck und nicht der Nutzung durch die Allgemeinheit dienen soll, wird eine private Verkehrsfläche ausgewiesen.

#### 4.8 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauG 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.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers wird in Abhängigkeit von den vorliegenden Bodenverhältnissen festgesetzt. Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse möglich, ist diese zwingend vorgeschrieben. Sofern eine Versickerung aufgrund mangelnder Durchlässigkeit des Bodens technisch nicht möglich sein sollte, ist das Niederschlagswasser in die Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Auf diese Weise wird den Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegeben, flexibel auf die vorliegenden Bodenverhältnisse zu reagieren und gleichzeitig eine Beseitigung des Niederschlagswassers im Sinne des § 44 LWG NRW sichergestellt.

Durch die wasserdurchlässige Ausführung von privaten Wegeflächen, Hofflächen, Zufahrten, Stellplätzen und Terrassenflächen wird die Menge des abfließenden Niederschlagswassers aufgrund der direkten Versickerung reduziert.

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

##### **Einfriedungen**

Die planerische Steuerung von Einfriedungen dient der Sicherung einer einheitlichen städtebaulichen Gestalt im Plangebiet sowie dessen Umfeld.

## 5 HINWEISE

##### **Bauzeitenregelung**

Sollte eine Nutzungsänderung erst erfolgen, nachdem die natürliche Sukzession eingesetzt hat, ist zu beachten, dass grundsätzlich alle Rodungsarbeiten und Fällungen außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen sind, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

##### **Bergbau\***

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Amern St. Anton 1“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die RWE Power AG, Stütgenweg 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.

##### **Sümpfungsmaßnahmen\***

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

##### **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 Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

##### **Infektionsschutz\***

## 8. Änderung des Bebauungsplans Am/4 „ Geneschen – Nord“

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu einem Friedhof wird vorsorglich auf die erforderlichen Abstände von einem Begräbnisplatz bis zum nächsten Brunnen gemäß Nr. 3.3 der Hygiene-Richtlinien für die Anlage und Erweiterung von Begräbnisplätzen (Rd.Erl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 21.0879-VC 2 - 0265.2 (am 01.01.2003 MGSFF) ) hingewiesen.

**Einsichtnahme von Vorschriften**

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

**6 UMSETZUNG DER PLANUNG****6.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verfahrensgegenständlichen Flächen liegen innerhalb eines bereits mit einem Bebauungsplan überplanten Gebietes. Die Erschließung ist daher im Bereich des bestehenden Toerschenweges bereits gesichert. Der rückwärtig gelegene Teil des Flurstückes 955 ist jedoch noch nicht erschlossen. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche ausgewiesen wird. Die Zulässigkeit der auf Grundlage des zu ändernden Bebauungsplanes Am/4 zulässigen Nutzungen 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 des im rückwärtigen Bereich des Toerschenweges geplanten Gebäudes durchführt.

**6.2 Ver- und Entsorgung**

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.

Für das geplante Vorhaben soll die Entsorgung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers, sofern aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse möglich, über eine Versickerung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke erfolgen. Eine hierzu durch das Büro IBL Laermann GmbH erstellte Untersuchung des Bodens auf seine Versickerungsfähigkeit ermittelte in Teilbereichen des Grundstückes einen kf-Wert von  $1,884 \cdot 10^{-4}$  m/s. Andere Teilbereiche eignen sich dem Gutachten zufolge nicht für eine Versickerung. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Beseitigung von Niederschlagswasser wird sichergestellt, dass eine Versickerung dort, wo sie technisch möglich ist, erfolgen kann, während die übrigen Niederschlagswassermengen an den Niederschlagswasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche einzuleiten sind. Auf diese Weise wird dem § 44 LWG NRW entsprochen.

Die Entsorgung des belasteten Abwassers erfolgt über die in der öffentlichen Verkehrsfläche vorhandene Kanalisation.

**6.3 Altlasten**

Konkrete Altlastenverdachtsfälle innerhalb der Plangebietsflächen sind der Gemeinde Schwalmtal 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.

**7.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Durch die Planung wird die Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes gesichert. Hinsichtlich der Nutzbarkeit des Grundstückes erfolgt eine Erweiterung der derzeit überbaubaren Grundstücksfläche.

## 8. Änderung des Bebauungsplans Am/4 „ Geneschen – Nord“

Hierdurch kommt es zu Auswirkungen hinsichtlich der städtebaulichen Gestalt des Plangebietes. Während die Fläche bisher unbebaut ist und gemäß Bebauungsplan lediglich im Bereich des Toerschenweges bebaut werden könnte, wird nach Durchführung der Planung auch im rückwärtigen Bereich des Grundstückes eine Überbauung ermöglicht. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch ein Maß der baulichen Nutzung zulassen, das ein Einfügen der Bebauung in die Umgebung sicherstellt, sind erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild nicht zu erwarten.

Auf den Verkehr innerhalb des Gebietes wird es voraussichtlich keine Auswirkungen geben. Der bisherige Bebauungsplan ermöglicht die Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern, die auch mit der vorliegenden Änderung zulässig sein werden. Eine wesentliche Zunahme an Verkehren (Bewohner und Besucher) ist daher nicht zu erwarten.

Zuletzt hat die Planung Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in der Gemeinde Schwalmthal. Es besteht ein Bedarf nach Wohnraum, daher sind die Auswirkungen der Planung, aufgrund der Schaffung von neuem Wohnraum, positiver Natur. Die positiven Effekte bestehen auch darin, dass im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung bisher ungenutzte Flächen für eine Bebauung reaktiviert werden, die bereits weitestgehend erschlossen sind, und somit keine Inanspruchnahme bisher unerschlossener Flächen erfolgt.

## 7.2 Umweltauswirkungen

Da der Bebauungsplan Am/4 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert 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. Das nächstgelegene Schutzgebiet stellt das Landschaftsschutzgebiet LSG-4703-0013 „Happelter Heide, Schommm“ dar, welches das Plangebiet in jeweils rund 0,4 km Entfernung östlich und westlich umgibt. Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgebietes ist jedoch aufgrund der Entfernung sowie des begrenzten Wirkradius' der Planung nicht zu erwarten. Die übrigen Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes sind aufgrund ihrer Entfernung sowie den mit der Planung verbundenen Auswirkungen ebenfalls nicht von Beeinträchtigungen aufgrund der Planung betroffen.

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 potenziell vorkommen können. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Flächengröße des Grundstückes, der hohen Frequenz anthropogener Störungen sowie fehlender Habitatstrukturen bietet das Plangebiet keine Lebensräume und essentielle Nahrungshabitate für planungsrelevante und/oder geschützte Tierarten. Allenfalls Maulwürfe und Mäuse können die Fläche vorübergehend besiedeln; als Nahrungshabitat können geschützte Vogelarten (z.B. Amseln, Ringeltauben, Dohlen) das Gelände gelegentlich nutzen. Zwar wäre unter Berücksichtigung der vorliegenden Habitatstrukturen eine potenzielle Besiedelung des Plangebietes mit bis zu 27 Tierarten (sechs Fledermaus- und 19 Vogelarten sowie jeweils eine Amphibien- und Schmetterlingsart) möglich, in der tatsächlichen Örtlichkeit konnten jedoch keine Hinweise auf eine aktuelle Besiedlung durch planungsrelevante und/oder geschützte Tierarten gefunden werden.

Insgesamt sind von der vorliegenden Planung keine planungsrelevanten und/oder geschützten Tierarten betroffen. Sollte eine Nutzungsänderung erst erfolgen, nachdem die natürliche Sukzession eingesetzt hat, ist zu beachten, dass grundsätzlich alle Rodungsarbeiten und Fällungen außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen sind, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Die Durchführung einer vertiefenden Artenschutzprüfung wird als nicht erforderlich erachtet.

Ein Eingriff in wertvolle **Vegetationsstrukturen** ist mit dem Vorhaben nicht verbunden, da das Plangebiet selbst lediglich strukturarme Rasenflächen aufweist. In Gehölzbestände wird nicht eingegriffen. Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes kann somit ausgeschlossen werden.

In den Umweltbelang **Fläche** wird durch das Vorhaben nicht eingegriffen. Mit der Planung ist vielmehr die verantwortungsvolle Nutzung dieser Ressource sichergestellt, da eine Innenentwicklung einer Entwicklung in bisher weniger gut erschlossenen und integrierten Lagen vorgezogen wird.

Der künftig zulässige **Bodeneingriff** wird gegenüber dem derzeit zulässigen Bodeneingriff nicht verändert. Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 wird ein verhältnismäßig geringer Versiegelungsgrad zugelassen, in den unversiegelten Bereichen können nach wie vor Umweltfunktionen der Schutzgüter Boden, Wasser Vegetation, Klima und Luft erfüllt werden. Die unversiegelten Teile des Gebietes werden als private (Vor-)Gärten genutzt und bleiben daher unversiegelt.

## 8. Änderung des Bebauungsplans Am/4 „ Geneschen – Nord“

Auswirkungen auf das Schutzgut **Wasser** sind nicht zu erwarten, da mit der geplanten Nutzung keine Schadstoffeinträge verbunden sind. Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert und hat somit einen positiven Einfluss auf die Grundwasserneubildung, die Vegetation sowie das lokale Kleinklima.

Die Schutzgüter **Klima und Luft** werden aufgrund der Planung keiner Beeinträchtigung ausgesetzt. Die Plangebietsfläche weist bereits heute kaum klimatisch wirksame Strukturen auf und mit der Planung ist eine verhältnismäßig geringe Versiegelung verbunden. Klimatische Beziehungen sind somit nicht in erheblichem Maße betroffen. Mit der geplanten Wohnnutzung wird zudem keine Nutzung zugelassen, die mit einer erheblichen Emission von Luftschadstoffen verbunden ist.

Da sich das Plangebiet in keinem landschaftlich besonders wertvollen Umfeld befindet und die Planung keine hohe Strahlkraft besitzt, sind Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** nicht zu erwarten.

**Sach- und Kulturgüter** sind mangels Vorhandenseins nicht betroffen.

Die Bedeutung des Plangebietes für den **Menschen** ist derzeit vergleichsweise gering, da es sich um ein Privatgrundstück handelt, das der Allgemeinheit nicht zugänglich ist. Derzeit wird das Plangebiet nicht gemäß seiner Bestimmung genutzt und stellt somit eine Siedlungsbrache dar. Die Planung führt dazu, dass das Plangebiet zu Wohnbauzwecken genutzt wird. Mit dieser Nutzung sind keine schädlichen Immissionen für die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen verbunden. 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

Gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan kommt es durch dessen 8. Änderung zu keiner Erhöhung des zulässigen Eingriffs. Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellten Landschaftspflegerischen Begleitpläne stellen den Zustand gemäß derzeitigem Planungsrecht sowie nach Durchführung der Planung dar.

Aufgrund des geringen Umfangs des Eingriffs wurde kein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, da durch den Eingriff eine Bagatellgrenze nicht überschritten wird. Ein Kompensationsbedarf besteht nicht.

## 8 PLANVERFAHREN

Die Änderung des Bebauungsplans Am/4 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. 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 Gebrauch gemacht, sodass die Planunterlagen direkt öffentlich ausgelegt werden.

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. 0,16 ha, so dass die zulässige Grundfläche



## 8. Änderung des Bebauungsplans Am/4 „ Geneschen – Nord“

im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> 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 die Änderung des Bebauungsplanes Am/4 entstehen der Gemeinde Schwalmtal 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 sowie der öffentlichen Stellplätze 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 Schwalmtal gesichert.

## 10 FLÄCHENBILANZ ZUR 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS AM/4

Verfahrensgebiet	ca. 1.636 m <sup>2</sup>
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1.301 m <sup>2</sup>
- Verkehrsfläche	ca. 335 m <sup>2</sup>
- Davon öffentliche Verkehrsfläche	ca. 28 m <sup>2</sup>
- Davon öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 73 m <sup>2</sup>
- Davon private Verkehrsfläche	ca. 234 m <sup>2</sup>

## Verfahrensvermerke

Diese Begründung lag dem Beschluss des Rates der Gemeinde zur Auslegung des Bebauungsplans am 27.02.2018 zugrunde.

Schwalmtal, den 05.03.2018

gez. Pesch (Siegel)  
- Bürgermeister -

---

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 22.03.18 in der Zeit vom 03.04.18 bis 03.05.18 öffentlich ausgelegen.

Schwalmtal, den 07.05.2018

gez. Pesch (Siegel)  
- Bürgermeister -

---

Die öffentliche Auslegung dieser Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ist zusammen mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 24.05.2018 erfolgt.

Schwalmtal, den 30.05.2018

gez. Pesch (Siegel)  
- Bürgermeister -