

**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN WA/7 I  
6. VEREINFACHTE ÄNDERUNG  
„WALDNIELER-HEIDE-OST“**

**GEMEINDE SCHWALMTAL  
ORTSLAGE WALDNIEL**



## 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
2.3	Bestehendes Planungsrecht.....	2
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>3</b>
3.1	Regionalplan .....	3
3.2	Flächennutzungsplan .....	4
3.3	Landschaftsplan .....	5
<b>4</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>5</b>
4.1	Abgrenzung des Plangebietes .....	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	5
4.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO).....	5
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO).....	6
4.5	Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	6
4.6	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	6
4.7	Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	7
4.8	Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	7
4.9	Niederschlagsentwässerung (. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 44 Abs. 2 LWG NRW) .....	7
4.10	Hinweise.....	8
<b>5</b>	<b>Umsetzung der Planung.....</b>	<b>9</b>
5.1	Erschließung .....	9
5.2	Entwässerung.....	9
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>10</b>
6.1	Umweltauswirkungen .....	10
6.2	Ausgleich.....	10
<b>7</b>	<b>Planverfahren.....</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Quellennachweis .....</b>	<b>12</b>

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Im Osten der Ortslage Waldniel, etwas außerhalb des Kernortes, ist zu Beginn der 70er Jahre das Baugebiet Waldnieler-Heide-Ost entstanden. Das Gebiet ist im Norden mehrheitlich mit Reihenhäusern, im Süden mehrheitlich mit Doppel- oder freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Relativ zentral im Gebiet befindet sich eine Freifläche, die in dieser Zeit keiner Bebauung zugeführt werden konnte. Der Ursprüngliche Plan sah drei Baukörper vor, die an 1-2 Seiten mit Baulinien, auf denen zwingend gebaut werden muss, eng umgrenzt waren. Obwohl der Bebauungsplan im Laufe der Jahre geändert und die Baufenster flexibler gestaltet wurden, konnte kein Bauinteressent gefunden werden.

Nun ist ein Interessent an die Gemeinde herangetreten, der drei Gebäude im Änderungsgebiet errichten möchte. Hierzu ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Planänderung kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Sowohl die Art der baulichen Nutzung als auch wesentliche Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Durch die Umsetzung Planung wird ein Bezug zum Ursprungsplan mit drei Baufenstern hergestellt.

Zur Umsetzung der Planung ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. **Es besteht ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.**

## 2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung umfasst das Flurstücke 588 bis 606 der Flur 55, Gemarkung Waldniel und hat eine Größe von 2.766 m<sup>2</sup>.

### 2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und stellt sich als Wiesenfläche dar. Im Norden grenzt die Weichselstraße mit Parkflächen an das Plangebiet, im Osten die Brunnenstraße und im Westen die Römerstraße. Umgeben ist das Plangebiet von Wohnbebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern.



Abbildung 1: Plangebiet im räumlichen Kontext, Quelle: Land NRW (2019) - Lizenz dl-de/by-2-0 (TIM Online NRW, abgerufen am 27.05.2019)

### 2.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist durch den Bebauungsplan WA/7 I beplant. Dieser wurde in den letzten Jahren mehrfach geändert. Das Plangebiet betreffen die 1. und die 5. vereinfachte Änderung. Im Rahmen der 1. Änderung wurden drei bestehende Baufenster, die zur Straßenseite eine Baulinie aufwiesen, zu zwei größeren Baufenstern ohne Baulinie zusammengelegt. Daneben wurde ein Garagenhof festgesetzt.

Art und Maß der baulichen Nutzung blieben unverändert. Es handelt sich um ein reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8, maximal 2 Vollgeschossen sowie einer offenen Bauweise (Hausgruppen). Die Dachneigung muss 30° betragen. Es sind nur Satteldächer zulässig sind.

Aktuell gilt die 5. (vereinfachte) Änderung. Hierin wurde für den östlichen Bereich aus dem Garagenhof eine Fläche für Garagen und Stellplätze entwickelt, die jedoch nicht umgesetzt wurde. Das Plangebiet ist unbebaut.

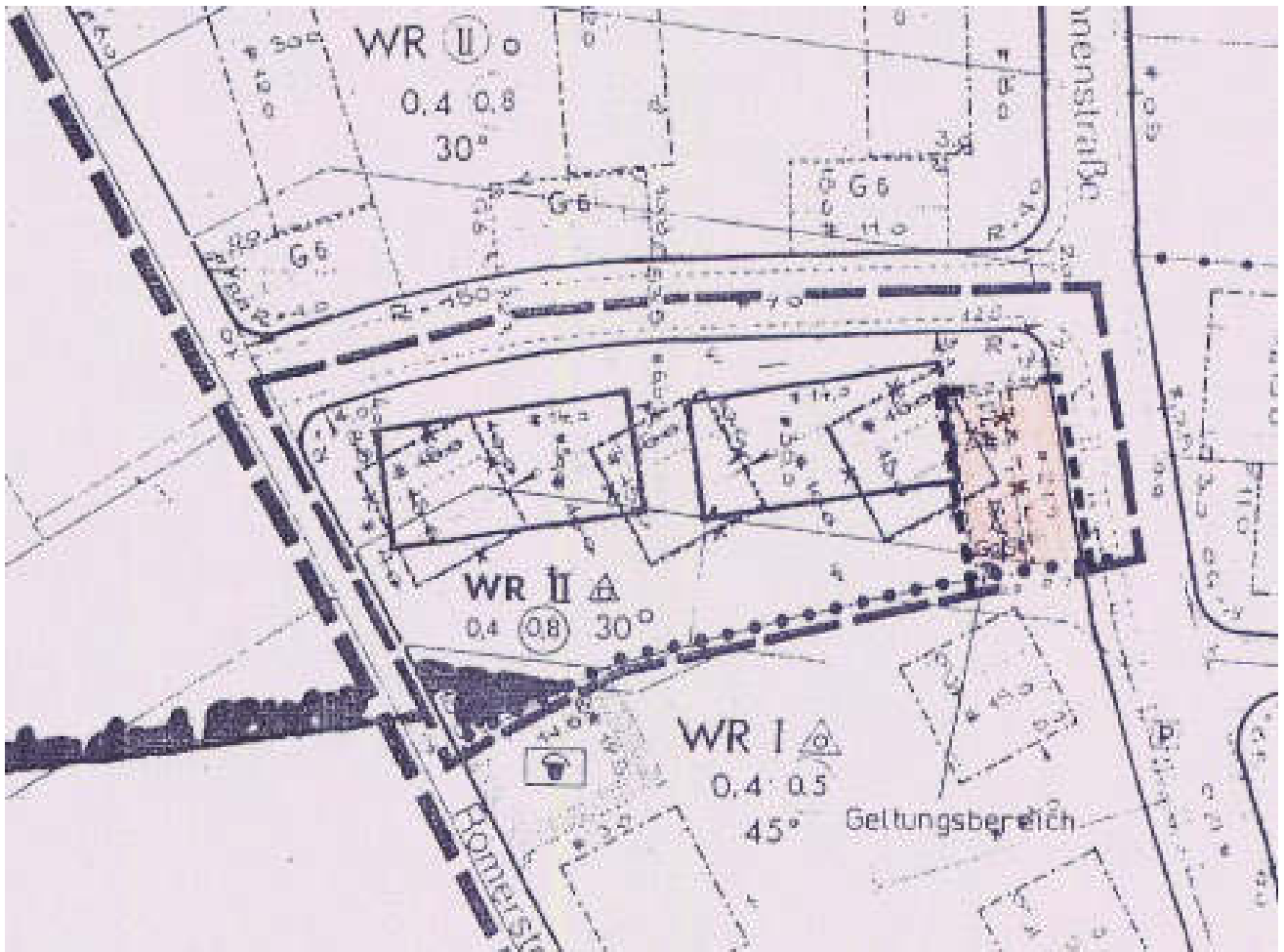


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan

### 3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### 3.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, Blatt 17 als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) dargestellt.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass hier keine Siedlungstätigkeit möglich ist. „In den zeichnerisch nicht als Siedlungsraum dargestellten Ortsteilen ist die städtebauliche Entwicklung auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe auszurichten. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung – insbesondere für Ortsteile, die für andere, noch kleinere Ortsteile Versorgungsfunktion übernehmen, kann es erforderlich sein, entsprechende Bauleitpläne aufzustellen.“

Damit ist eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen des Regionalplanes gegeben.



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan „Regierungsbezirk Düsseldorf“; Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmatal stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Es grenzen zu allen Seiten Wohnbauflächen an. Eine Übereinstimmung ist gegeben.

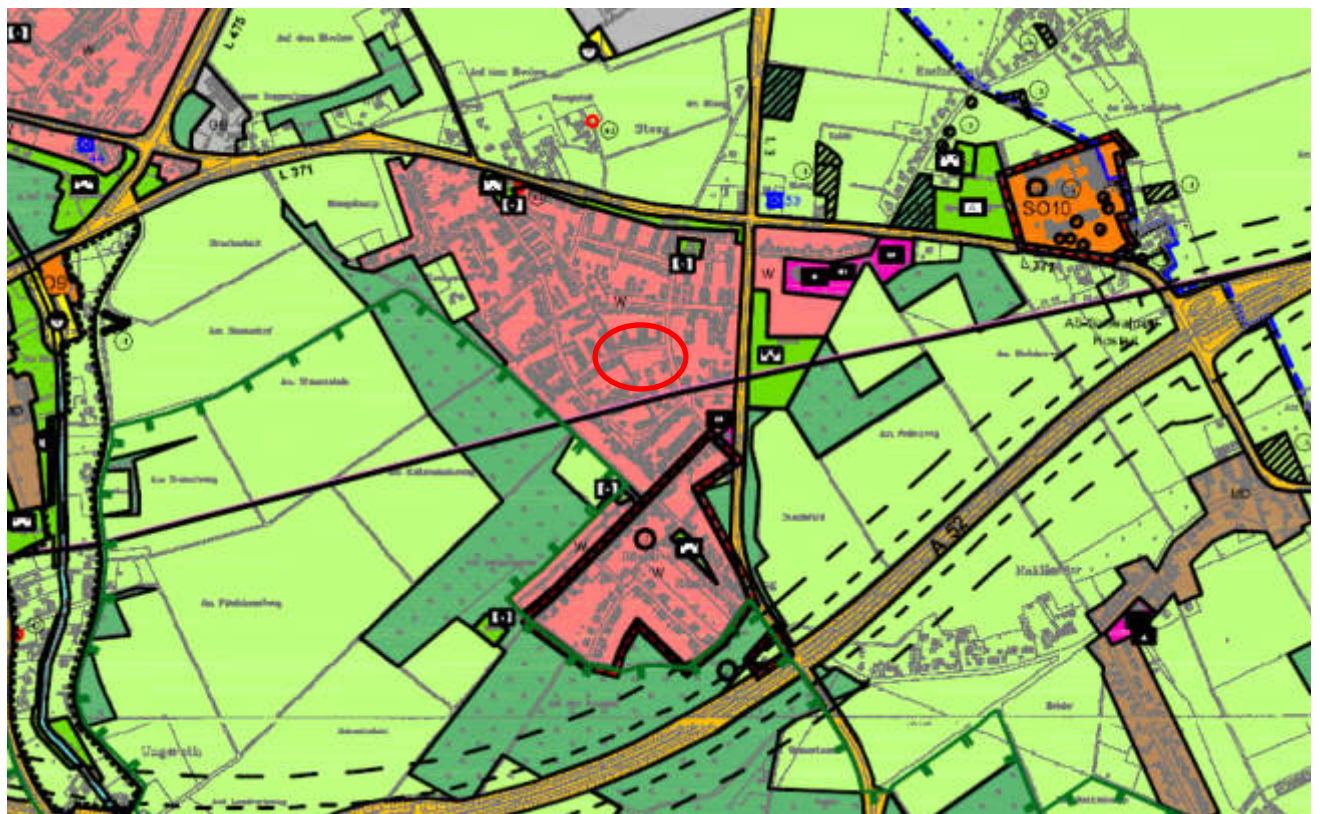


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der „Gemeinde Schwalmatal“; Quelle: Gemeinde Schwalmatal

### 3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natur- oder Landschaftsschutzgebieten. Da bereits ein Bebauungsplan besteht, kann kein Landschaftsplan gelten.

## 4 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Im nachfolgenden werden nur die Festsetzungen erläutert, die durch die Planänderung berührt werden. Die Festsetzungen als reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 sowie die maximale Anzahl der zwei Vollgeschosse bleiben von der vorliegenden Änderung unberührt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht eine Dachneigung von 30° vor. Auf diese Festsetzung einer Dachneigung wird im aktuellen Plan verzichtet, um auch zeitgemäße Bauformen mit Staffelgeschoss oder Flachdach zu ermöglichen. Die entstehende Gebäudehöhe wird durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe beschränkt (vgl. 4.2), sodass sich auch nach Wegfall der Festsetzung zur Dachneigung die Gebäudehöhe nicht ändert und in die umgebende Bebauung einfügt.

### 4.1 Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich an den vorhandenen Flurstücken, die bisher noch nicht bebaut sind und für die nun eine Anfrage zur Bebauung vorliegt. Die genaue Abgrenzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

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

*Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)*

Durch den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind zwei Vollgeschosse und ein geneigtes Dach von 30° als maximale Auslastung vorgegeben. Dadurch ergibt sich unter Berücksichtigung gängiger Geschosshöhen eine mögliche Gebäudehöhe von 9,8 m. Um eine zu starke Höhenentwicklung bei Wegfall der Dachneigung zu vermeiden, wird daher eine vergleichbare maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Bezugspunkt ist die Höhenlage des angrenzenden Kanaldeckels in der Weichselstraße auf Höhe des Flurstücks 590, welcher im Rahmen des Aufmaßes bei 69,12 m lag. Damit wird weiterhin die Errichtung von zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss oder Dachgeschoss ermöglicht.

*Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe wird definiert als der höchste Punkt des Daches. Dies ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika.*

*Der untere Bezugspunkt wird definiert über die Höhe des angrenzenden Kanaldeckels in der Weichselstraße. Dieser liegt bei einer Höhe von 69,12 m ü. NHN.*

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

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wird die offene Bauweise in eine abweichende Bauweise geändert. Bei dieser abweichenden Bauweise werden die Gebäude weiterhin mit seitlichem Grenzabstand errichtet, allerdings wird die maximale Seitenlänge der Gebäude auf

maximal 23 m begrenzt. Damit wird eine aufgelockerte Bebauung der Grundstücke sichergestellt und eine massive Riegelbebauung an dieser Stelle verhindert.

#### **4.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche kann im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Vorliegend wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Die Baugrenze orientiert sich an der geplanten Nutzung. In Richtung Norden schließt sich die Baugrenze an die Stellplatzflächen an bzw. hält den Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze ein. Gleiches gilt für die Westliche und östliche Abgrenzung.

Nach Süden hin werden größere Abstände zu den Nachbargrundstücken eingehalten, so dass hier zum einen Gemeinschaftsgärten entstehen können und zum anderen die Einsehbarkeit der Nachbargrundstücke gehemmt wird. Die Tiefe der Baufenster beträgt 15 m. Da damit die Baugrenzen für Mehrfamilienhäuser relativ eng gefasst sind, wird eine Überschreitung der hinteren, südlichen Baugrenze für untergeordnete Bauteile zugelassen.

*Eine Überschreitung der südlichen Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile wie z.B. Terrassenüberdachungen, Balkone, Loggien oder Wintergärten ist bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m zulässig.*

Weiterhin wird festgesetzt, dass Staffelgeschosse mindestens 1,0 m von der Baugrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) sowie mindestens 2,0 m von der südlichen Baugrenze zu den angrenzenden Wohnbebauungen zurückrücken müssen. Dadurch wird verhindert, dass der Eindruck einer dreigeschossigen Bebauung entsteht. In Verbindung mit der Höhenfestsetzung ist damit eine individuelle Bebauung möglich.

#### **4.5 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die Flächen für die Stellplätze werden im Bebauungsplan ausgewiesen. Für die beiden westlichen Gebäude werden diese dem Gebäude vorgelagert, zusätzlich wird eine Fläche westlich an der Römerstraße ausgewiesen. Für das östliche Gebäude werden die Stellplätze an der Brunnenstraße geplant.

Weiterhin wird festgesetzt, dass entgegen § 23 Abs. 5 BauGB Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für sie festgesetzten Flächen zulässig sind.

#### **4.6 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes werden Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Hier ist die Errichtung von Nebenanlagen, die gemäß Bauordnungsrecht in den Abstandsflächen zulässig



sind, erlaubt. Angedacht ist es hier Abstellräume für Fahrräder, Gartengeräte oder ähnliches zu schaffen, die je Wohneinheit Maße von 1,5 x 4 m aufweisen. Daher wird festgesetzt, dass innerhalb der Flächen für Nebenanlagen ausschließlich Abstellräume mit einer maximalen Grundfläche von je 6 m<sup>2</sup> zulässig sind.

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

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche besteht bereits und ist im Ursprungsplan enthalten.

#### **4.8 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.

#### **4.9 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.*

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 Schwalmthalwerke 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 Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde durch die TerraSystem GmbH ein Versickerungsgutachten (Stand: 25.09.2019) erstellt. Es wurden drei Kleinrammbohrungen mit einem Durchmesser von 50 mm zur Durchführung von Versickerungsversuchen bis in Tiefen zwischen 1,4 und 2,6 m u. Geländeoberkante niedergebracht. Die Versickerungsversuche wurden in den verrohrten

Bohrlöchern durchgeführt. Bei dem vorhandenen Boden handelt es sich um einen 0,4 m mächtigen Mutterboden (schluffig, feinsandig), darunter befindet sich bis auf 0,8m Tiefe ein Hochflutlehm. Danach folgt ein mitteldicht gelagerter Hochflutsand. Der Versickerungswert ( $k_f$ -Wert) schwankt in den drei Bohrungen bei  $1,3$  bis  $2,0 \times 10^{-4}$ . Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist demnach an diesem Standort möglich und zulässig.

#### **4.10 Hinweise**

##### Versorgungsanlagen

Im Planungsbereich befinden sich ein Kabel und zwei Schaltschränke der Westnetz GmbH. Sollten Umlegungen bzw. Sicherheitsmaßnahmen gegenüber den vorhandenen Versorgungseinrichtungen zu treffen sein, so regelt sich die Übernahme der Kosten nach den bestehenden Rechtsverhältnissen. Vor Beginn eventueller Tiefbauarbeiten in der Nähe der Leitungen ist die Westnetz GmbH zu benachrichtigen.

##### Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Horrem 82" im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln

##### Grundwasser

Der Planungsbereich ist 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 Braunkohlentagebaue, 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.

##### 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 Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

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 Planfläche stehen Sand und Kies der Jüngeren Hauptterrasse an. Es wird empfohlen, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

#### 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.

## **5 UMSETZUNG DER PLANUNG**

### **5.1 Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Weichselstraße und die Brunnenstraße erschlossen. Diese sind bereits ausreichend ausgebaut. Einzelne Stellplätze werden über die Römerstraße erschlossen. Diese ist derzeit nicht mit dem PKW befahrbar, zur Erschließung der Stellplätze muss ein Poller versetzt werden.

Nach derzeitigem Stand der Planung sollen insgesamt 25 private Stellplätze errichtet werden. Dies entspricht bei 20 geplanten Wohneinheiten einem Stellplatzschlüssel von 1,25 Stellplätzen je Wohneinheit.

### **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 Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde durch die TerraSystem GmbH ein Versickerungsgutachten (Stand: 25.09.2019) erstellt, dass die Machbarkeit der Niederschlagswasserversickerung nachweist (vgl. 4.11). Es ist geplant, ein Versickerungsbauwerk für den gesamten zu bebauenden Grundstücksbereich im nördlichen Zufahrts-/Parkplatzbereich anzulegen. Die Rigole soll dabei

eine Länge von 26 m, eine Breite von 1,5 m, eine Mächtigkeit von 1 m und eine Tiefe von 1,5 m unter dem Gelände (Unterkante der Rigole) erhalten.

## **6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **6.1 Umweltauswirkungen**

Da ein Planverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, ist gem. § 13 (3) BauGB eine Erstellung eines Umweltbericht nach § 2a nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange in der Planung zu berücksichtigen.

Durch das geplante Vorhaben werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet. Es handelt sich um eine innerörtliche Fläche, auf der keine gefährdeten Tier oder Pflanzenarten erwartet werden. Der Eingriff durch die Versiegelung, der sich auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Fläche auswirkt, ist bereits durch den Ursprungsplan erfolgt. Die GRZ wird nicht erhöht. Auswirkungen auf den Menschen oder die Schutzgüter Klima und Luft werden nicht erwartet, da die Art der zulässigen Nutzung nicht verändert wird. Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild werden ebenfalls nicht erwartet, da die Gebäudehöhe nicht verändert wird. Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **6.2 Ausgleich**

Durch die Planung wird die GRZ nicht verändert. Somit ist keine größere Versiegelung möglich. Insofern ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

## **7 PLANVERFAHREN**

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr der Gemeinde Schwalmtal hat in seiner Sitzung am 15.05.2019 im Grundsatz beschlossen, für die vorliegende Planung die 6. Änderung des Bebauungsplanes Wa/7I durchzuführen.

Das Verfahren kann als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Auf eine frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden, es kann unmittelbar die Offenlage gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt werden. Hiervon wird vorliegend jedoch kein Gebrauch gemacht.

Die Offenlage erfolgte vom 18.11.2019 bis zum 18.12.2019. Die Bebauungsplanänderung wurde am 19.02.2020 vom Rat der Gemeinde Schwalmtal als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 01.10.2020 Ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat die Bebauungsplanänderung am 02.10.2020 Rechtskraft erlangt.

Ferner wird gem. § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## 8 FLÄCHENBILANZ

Plangebiet	ca. 3.987 qm
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.777 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.210 qm

## 9 QUELLENNACHWEIS

### 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)

### Abbildungsquellen

**Bezirksregierung Düsseldorf 2018:** Regionalplan Düsseldorf (RPD). in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.04.2018. Blatt 17, Brügggen, 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](https://www.brd.nrw.de/planen_bauen/regionalplan/pdf_rpd_aufstellung_122017/Anlage-1/graphische-Darstellung/RPD_ZD_Blatt17.pdf)

**Gemeinde Schwalmtal:** Bebauungsplan Wa/7I in der Ursprungsfassung sowie in der 1. Und 5. Änderung

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

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

### Gutachten

- TerraSytem GmbH, 25.09.2019: Versickerung von Niederschlagswasser – Weichselstraße in 41366 Schwalmtal.

## Verfahrensvermerke

Diese Begründung lag dem Beschluss des Rates der Gemeinde zur Auslegung des Bebauungsplans am 30.10.2019 zugrunde.

Schwalmtal, den 04.11.2019

gez. Pesch

.....

- Bürgermeister -

Siegel

---

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 07.11.2019 in der Zeit vom 18.11.2019 bis 18.12.2019 öffentlich ausgelegen.

Schwalmtal, den 23.12.2019

gez. Pesch

.....

- Bürgermeister -

Siegel

---

Die öffentliche Auslegung dieser Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ist zusammen mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 01.10.2020 erfolgt.

Schwalmtal, den 22.10.2020

gez. Pesch

.....

- Bürgermeister -

Siegel

---