

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan Am/38
„Pastorskamp“



Gemeinde Schwalmtal – Ortslage Dilkrath

Änderungen nach der Offenlage wurden in rot hervorgehoben und wurden vom Rat der Gemeinde Schwalmtal am 04.05.2021 beschlossen.

IMPRESSUM

Dezember 2020

Auftraggeber:

Gemeinde Schwalmtal
Markt 20
41366 Schwalmtal

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Sebastian Schütt



i.A. M.Sc. Ramona Grothues

Projektnummer: 20-042

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis.....	1
1.2	Planungsziel.....	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes.....	2
1.4	Planverfahren gemäß § 13b BauGB.....	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1	Regionalplan.....	5
2.2	Flächennutzungsplan.....	6
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete.....	6
2.4	Wasserrechtliche Schutzgebiete.....	7
3	PLANUNGSKONZEPT.....	7
3.1	Nutzung.....	7
3.2	Verkehrliche Erschließung.....	8
3.3	Freiraum.....	9
3.4	Ver- und Entsorgung.....	9
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	9
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	9
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	10
4.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	10
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	12
4.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	13
4.6	Verkehrsflächen.....	13
4.7	Beseitigung von Niederschlagswasser.....	13
4.8	Öffentliche Grünflächen.....	14
4.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
4.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	14
4.11	Gestalterische Festsetzungen.....	15
5	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	15
6	HINWEISE.....	16

7	PLANDATEN.....	18
8	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
	8.1 Umweltprüfung	18
	8.2 Artenschutz.....	18
	8.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....	21
	8.4 Altlasten.....	21
9	VERFAHRENSVERMERKE	22
10	RECHTSGRUNDLAGEN.....	23

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Schwalmtal beabsichtigt die Schaffung von Wohnbauland in der Ortslage Dilkrath. Der Flächenbedarf für die aktuelle Wohnraumnachfrage kann innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsgebietes“ (ASB) der Gemeinde, welcher die Ortslagen Waldniel und Amern umfasst, nicht mehr gedeckt werden, da der überwiegende Teil der für Wohnnutzungen geeigneten Flächen bereits in Anspruch genommen wurde.

Laut des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist die Entwicklung von Wohnnutzungen sowie deren Folgenutzungen im Sinne der Eigenentwicklung vorwiegend auf den ASB zu richten. Innerhalb kleinerer Gemeinden haben sich historisch oftmals exponierte Ortslagen entwickelt, die heute nicht unter den ASB gefasst werden. Eine ausschließliche Konzentration auf die Ortslagen, die innerhalb des ASB liegen, verwehrt kleineren Ortslagen somit eine zukunftsfähige Entwicklung und steht damit insgesamt einer nachhaltigen, insbesondere städtebaulichen, Entwicklung im ländlichen Raum entgegen. Eine solche Ortslage stellt auch Dilkrath im Norden der Gemeinde Schwalmtal dar. Die Siedlungsränder zeigen sich innerhalb der Ortslage teils ungeordnet und können mittels gezielter Planung zur angrenzenden Landschaft arrondiert werden. Zudem ergaben die jüngsten Erhebungen in der Ortslage Dilkrath einen Bedarf von 30 Anfragen auf 9 zur Verfügung stehende Baulücken. Um diesem Bedarf gerecht zu werden sowie zur Schaffung eines geordneten Landschaftsrandes beabsichtigt die Gemeinde Schwalmtal demzufolge die Erschließung von Bauland.

Die Flächen des Plangebietes bieten sich für die geplante Nutzung besonders an, da sie in Richtung Westen, Süden und Osten unmittelbar an die bestehenden Siedlungsstrukturen der Ortslage angrenzen. Insofern würde die Planung zur städtebaulich kompakten Arrondierung der Ortslage beitragen. Zudem bestehen diverse Möglichkeiten zur Anbindung des Plangebietes an die bestehende Infrastruktur, sodass die Planung an dieser Stelle zur Vermeidung zusätzlicher Infrastruktur und damit verbundenen Eingriffen beiträgt.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Die Flächen sind überwiegend als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplans Am/38 „Pastorskamp“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Baugebietes durch Aufstellung eines Bebauungsplanes. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und der Ausbildung eines städtebaulich geordneten Landschaftsrandes sowie eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen. Ferner soll ein attraktives Wohnflächenangebot für die zukünftige Entwicklung der Ortslage Dilkrath und damit der Gesamtgemeinde Schwalmtal bereitgestellt werden.

1.3 Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelb-gestrichelte Linie) (Land NRW, 2020)

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Dilkrath und umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha. Derzeit unterliegt das Plangebiet unterschiedlichen Nutzungen. Ca. 0,95 ha des räumlichen Geltungsbereiches stellen sich als Ackerflächen dar und unterliegen derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung. Im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze befinden sich östlich Wohnnutzungen sowie westlich angrenzend daran ein Jugendheim und ein Kindergarten mit Spielplatz. Zwischen Jugendheim und Kindergarten verläuft von Osten nach Süden ein Fußgängerweg, der an das umliegende Straßennetz anbindet.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Südlich des Plangebietes verläuft die Nordstraße. Angrenzend schließen Wohnnutzungen an, die durch eine eher kleinteilige Bebauung gekennzeichnet sind. Östlich des Plangebietes verläuft die Straße Vorstadt. Angrenzend schließen Wohnnutzungen und landwirtschaftliche Flächen an. Nördlich des Plangebietes befinden sich weitere Grünflächen sowie entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze und im Bereich der nordwestlichen Plangebietsgrenze kleinteilige Wohnnutzungen. Westlich des Plangebietes grenzen Wohnnutzungen, Gehöfte und im Anschluss die freie Feldflur an.

1.4 Planverfahren gemäß § 13b BauGB

Im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches von 2017 hat der Gesetzgeber mit dem § 13b BauGB ein Instrument geschaffen, mit dem Bebauungspläne auch für sogenannte Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens“ gem. § 13b im eigentlichen Sinne des § 13a BauGB, i.V.m. § 13 BauGB ist an strenge Zugangsvoraussetzungen gebunden. Das Vorliegen dieser Zugangsvoraussetzungen wird nachfolgend geprüft.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13b BauGB ist nur bis zu einer Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m² möglich.

„Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des [§13a Abs. 1] Satzes 2 [BauGB] die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.“ Wird hingegen eine Grundfläche im Bebauungsplan festgesetzt, so ist bei der Bewertung der Frage, ob die zulässige Grundfläche überschritten wird, allein die voraussichtlich versiegelte Fläche in den Baugebieten maßgeblich. Die Versiegelung anderer Flächen, z.B. von Verkehrsflächen, ist in diesem Fall unerheblich. (vgl. BVerwG, Urt. v. 8. 12. 2016 – 4 CN 4.16)

Vorliegend ist mit einer versiegelten Fläche im Umfang von ca. 5.722 m² (GRZ 0,4) innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ zu rechnen. Eine Grundfläche von 10.000 m² wird nicht überschritten.

- Durch den betreffenden Bebauungsplan muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

„Weder Gesetzeswortlaut des § 13b Satz 1 BauGB noch die Gesetzesbegründung legen sich hinsichtlich des Begriffs der Wohnnutzung auf einen bestimmten Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung fest, so dass beide Gebietstypen grundsätzlich möglich sind. Im Hinblick auf die Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL sind jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials auszuschließen.“ (VGH München (2. Senat), Beschluss vom 09.05.2018 – 2 NE 17.2528) Der vorliegende Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden zusätzlich durch textliche Festsetzung gesteuert (vgl. Kapitel 4.2). Somit wird der Tatbestand einer „Wohnnutzung“ im Sinne des § 13b BauGB erfüllt.

Zudem grenzt der geplante Bebauungsplan sowohl im Osten und Westen als auch im Süden an bestehende Wohnnutzungen. Die verfahrensgegenständlichen Flächen schließen somit an bereits bebaute Ortsteile an.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB ist nur innerhalb eines bestimmten Zeitraumes möglich.

Gemäß § 13b Satz 2 BauGB kann das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens“ nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Am/38 wurde am 11.12.2019 durch den Rat der Gemeinde Schwalmtal gefasst.

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist gem. § 13b Satz 2 BauGB bis zum 31.12.2021 zu fassen; vorbehaltlich eines üblichen Bearbeitungsaufwandes und vorbehaltlich eines politischen Konsenses wird der Satzungsbeschluss innerhalb dieses Zeitraumes als realistisch angesehen.

Weitere Zugangsvoraussetzungen für die Durchführung von beschleunigten Verfahren ergeben sich aus § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB. Diese Zugangsvoraussetzungen werden nachfolgend geprüft.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Schwellenwerte für Pflicht zur Durchführung einer UVP ergeben sich aus Anlage 1 zum UVPG. Allgemeine Bauvorhaben mit UVP-Pflicht werden unter Punkt 18 der Anlage 1 zum UVPG geführt. Demnach besteht für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² die Pflicht zur Durchführung einer UVP. Ab einer Grundfläche von 20.000 m² ist eine Allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Beide Werte werden bereits durch § 13b Satz 1 BauGB ausgeschlossen. Eine UVP-Pflicht kann für Verfahren gemäß § 13b BauGB ausgeschlossen werden.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Bei dem nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Tantelbruch mit Elmpter Bachtal und Teilen der Schwalmaue“, welches sich ca. 2,6 km südwestlich des Plangebietes befindet sowie das FFH-Gebiet „Schwalm, Knippertzbach, Raderveekes u. Luettelforster Bruch“, welches sich etwa 6 km südlich des Plangebietes befindet. Nördlich des Plangebietes befindet sich in etwa 6,8 km Entfernung das FFH-Gebiet „Krickenbecker Seen – Kl. De Witt-See“. Die verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann. Da sich die verfahrensgegenständlichen Flächen bereits zum aktuellen Zeitpunkt zu drei Seiten in einem direkten Siedlungszusammenhang befinden.

Allgemein sind Natura-2000-Gebiete insbesondere empfindlich gegenüber direkten Eingriffen oder unmittelbar benachbarten Vorhaben. Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; beispielsweise durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Umsetzung von Vorhaben mit einer möglichen Barrierewirkung.

Aufgrund der anthropogenen Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes bestehen Ausweichmöglichkeiten wie weitläufige Freiflächen oder die Biotopstrukturen umliegender Bachtäler, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem

Wohnen dienenden Gebiete [...], so weit wie möglich vermieden werden.“ (vgl. § 50 Satz 1 BImSchG). Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG handelt es sich bei schädlichen Umwelteinwirkungen um Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Gemäß Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU handelt es sich bei schweren Unfällen um ein Ereignis – z. B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes –, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe der Richtlinie beteiligt sind. Betriebe, die zu entsprechenden Umwelteinwirkungen oder Unfällen führen könnten, sind im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht begründet.

Die Zugangsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB werden somit vollständig erfüllt. Von der „Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens“ soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Im beschleunigten Verfahren stehen unterschiedliche Verfahrenserleichterungen zur Verfügung:

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB darf abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB durchzuführen. Aus Gründen der Transparenz sowie zur umfassenden Ermittlung abwägungsrelevanter Belange beabsichtigt die Gemeinde jedoch eine Frühzeitige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchzuführen.
- Der Bebauungsplan kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach abgesehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Düsseldorf, Blatt 17, stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) dar. In den AFAB sollen vorwiegend Flächen für landwirtschaftliche Nutzungen, Grün-, Sport- und sonstige Gemeinbedarfsflächen sowie Freizeit- und Erholungsflächen. Der AFAB kann neben landwirtschaftlichen und freiraumbezogenen Nutzungen auch

Siedlungs- und Verkehrsflächen umfassen, sofern diese unter der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle liegen. Dilkath bleibt deutlich hinter der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle von 2.000 Einwohnern, sodass die Planung der Darstellung des Regionalplans nicht entgegensteht.

Überdies wird das Plangebiet von der überlagernden Darstellung „Grundwasser- und Gewässerschutz“ erfasst. Diese wird durch die Zone III A2 des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Amern I u. II“ konkretisiert. Hiermit verbundene Konflikte sind jedoch nicht ersichtlich (vgl. Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** dieser Begründung), sodass die Darstellungen des Regionalplanes der Umsetzung des Planvorhabens nicht erkennbar entgegenstehen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den überwiegenden Teil der verfahrensgegenständlichen Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes sind zudem „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ sowie „Jugendheim“ dargestellt. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes besteht derzeit eine Darstellung von „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“. Um den geplanten Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu „Wohnbaufläche“ geändert werden. Im Verfahren nach § 13b BauGB ist der Flächennutzungsplan nicht in einem gesonderten Verfahren zu ändern, sondern kann im Wege der Berichtigung, im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren, angepasst werden.

2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes 1 „Mittleres Schwalmthal“. Für den räumlichen Geltungsbereich legt der Landschaftsplan das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung“ zugrunde. Das Entwicklungsziel umfasst in der Hauptsache die Anreicherung *„einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen. In Betracht kommen dabei insbesondere Einzelbäume, Feldgehölze und uferbegleitende Anpflanzungen aus standortgerechten Arten mit naturnahem Aufbau.“* (Kreis Viersen, 1980)

Eine Anreicherung der Landschaft im Sinne des Entwicklungsziels 2 erfolgt vorliegend mittels grünordnerischer Festsetzungen. Im Rahmen der Grünflächen- und Gartengestaltungen innerhalb des Plangebietes kann gegenüber der aktuell vorherrschenden eher artenarmen Vegetationsstrukturen des Plangebietes eine Aufwertung erfolgen. Das Planvorhaben steht den Festsetzungen des

Landschaftsplanes somit nicht entgegen. Aktuell wird der Landschaftsplan mitsamt der angrenzenden Landschaftspläne neu aufgestellt. Dies hat auf das Entwicklungsziel jedoch bislang keinen Einfluss.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Nationalparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen.

Eine räumliche Überlagerung besteht demnach lediglich mit dem Naturpark Maas-Schwalm-Nette. Innerhalb des deutsch-niederländischen Naturparks sind insbesondere ausgedehnte Wald- und Heidegebiete, Sumpf- und Moorlandschaften sowie Seen und Flussniederungen mit blühenden Wiesen und Weiden als wertvolle Naturmerkmale genannt. Die vorgenannten Strukturen sind jedoch im Plangebiet nicht vorzufinden, sodass eine diesbezügliche Beeinträchtigung nicht gegeben ist.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Vorliegend ist jedoch von keiner diesbezüglichen Beeinträchtigung auszugehen (vgl. Kapitel 1.4).

2.4 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit von Wasserschutzgebieten wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS WEB) des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen. Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Heilquellenschutzgebieten überlagert.

Jedoch befinden sich die verfahrensgegenständlichen Flächen innerhalb der Zone III A2 des Trinkwasserschutzgebietes „Amern I u. II“. Hier ist der Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen oder vor radioaktiven Verunreinigungen, zu gewährleisten. Ein erheblicher Einfluss auf die Grundwasserstrukturen durch das Planvorhaben ist nicht zu erwarten, da Wohnnutzungen keine erheblichen Schadstoffeinträge auslösen und der Versiegelungsgrad durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 im Plangebiet gering ist. Oberflächen-gewässer sind auf dem Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden, sodass auch diesbezüglich keine Beeinträchtigung zu erwarten ist.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzung

Geplant ist ein Konzept, welches die Schaffung von attraktivem Wohnraum gewährleistet. Dabei sollen Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser entstehen, die eine weitgehende Gestaltungsfreiheit unter Beachtung einer städtebaulichen Gesamtqualität gewährleisten.

Gestaltungsspielräume zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern werden entlang der östlichen, südlichen und westlichen Plangebietsgrenzen eröffnet. Hierdurch orientieren sich diese dichteren Bauformen an den breit ausgebauten Bestandsstraßen sowie der breit geplanten

Haupterschließungsstraße. Für diese Bereiche werden eine offene Bauweise, eine Traufhöhe von 6,50 m sowie eine Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt. Von der vorgenannten Gebäudehöhe abgewichen wird im Bereich der bisher unbebauten Grundstücke entlang der Straße Vorstadt. Um Konflikten mit bestehenden Anwohnern entgegenzuwirken, wird die Gebäudehöhe an dieser Stelle auf 9,5 m beschränkt. In allen der vorgenannten Bereiche wird im rückwärtigen Grundstücksbereich eine zusätzliche, bis zu 4,0 m hohe Bebauung ermöglicht.

Bei den im Plangebiet zentral gelegenen Grundstücken sollen demgegenüber kleinteiligere Bauungen entstehen. Aus diesem Grund wird die Bauweise auf Ein- und Zweifamilienhäuser beschränkt. Ebenso werden eine Traufhöhe von 6,5 m und eine Gebäudehöhe von 9,5 m festgesetzt. Auf diese Weise kann eine optische bedrängende Wirkung in dem an dieser Stelle eher schmalen Straßenraum vermieden werden.

Aus Gründen der gestalterischen Harmonisierung sind die Doppelhäuser mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firshöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen. Um eine hinreichende Transparenz sowie harmonische Übergänge innerhalb der Wohnnutzungen zu gewährleisten, sollen Einfriedungen vorliegend in transparenter Weise gehalten werden.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die südlich verlaufende Nordstraße. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine zunächst von Süden nach Norden verlaufende Stichstraße. Diese knickt nach rund 26 m in Richtung Osten ab und endet nach weiteren rund 60 m in einem Wendehammer. Dieser wurde so dimensioniert, dass ein Wenden durch Müllfahrzeuge und die Unterbringung von Stellplätzen ermöglicht werden. Um die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes zu verbessern, wird der Wendehammer über einen Fußweg an die östlich gelegene Straße Vorstadt angebunden. Zur Erschließung der nordwestlich im Plangebiet gelegenen Flächen wird eine zusätzliche Stichstraße vorgesehen.

Die Hauterschließungsstraße sowie die bis zum Wendehammer führende Straße verfügen über eine Breite von 7,0 bis 9,0 m. Mit einer solchen Breite ist die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit gewährleistet. Sie ermöglicht den Begegnungsverkehr PKW-LKW gemäß RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen). Der nördlich verlaufende Stich wird hingegen mit einer leicht reduzierten Breite von 6,0 m ausgebaut, da hier nur mit einem geringen Verkehrsaufkommen gerechnet wird.

Die gewählte Ausrichtung und Lage der Verkehrsflächen trägt ferner zu einer Optimierung der Aufteilungsmöglichkeiten angrenzender Grundstücke sowie zur Vermeidung von Nordgärten bei. Auf diese Weise entstehen Nordgärten ausschließlich entlang der nördlichen Plangebietsgrenze. Diese stellt zugleich den Landschaftsrand dar, sodass die Nordgärten an dieser Stelle zu einer harmonischen Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft beitragen.

Der ruhende Verkehr wird überwiegend auf den privaten Grundstücksflächen bewältigt und mittels zeichnerischer und textlicher Festsetzungen gesteuert. Hierdurch haben Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, wodurch davor ausreichende Flächen zur Unterbringung weiterer Stellplätze verbleiben. Öffentliche Stellplätze werden östlich angrenzend an den Wendehammer vorgesehen. Ferner ermöglicht die gewählte Straßenbreite die Anordnung von weiteren Stellplätzen im Bereich der Fahrbahnen.

3.3 Freiraum

Ein Ziel des Freiraumkonzeptes ist es, eine Ortsarrondierung zu schaffen, also die Schaffung eines deutlich sichtbaren, einheitlichen und optisch ansprechenden Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich. Aus diesem Grund soll das Plangebiet in Richtung der freien Landschaft, also in Richtung Norden durch eine 1,0 m breite Schnitthecke eingefasst werden.

Zudem werden entlang der Verkehrsflächen öffentliche Grünflächen festgesetzt, in denen das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen versickert werden soll.

Da die Vorgartenbereiche zu mindestens 40 % zu begrünen sind und die freie Landschaft unmittelbar angrenzt werden auch nach Umsetzung der Planung ausreichende Freiflächenpotentiale und begrünte Flächen bestehen. Insofern wird auf die Festsetzung weiterer, öffentlicher Grünflächen verzichtet. Im Übrigen wird aufgrund der festgesetzten, offenen Bauweise und der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um maximal 0,1 ein eher geringer Versiegelungsgrad erwartet. Damit bleiben ausreichende Flächen des Baulandes unversiegelt und stehen für Bepflanzungen zur Verfügung.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes sowie die Entsorgung des Schmutzwassers sollen über ein noch zu erstellendes Leitungsnetz in den Planstraßen erfolgen, welches an das bestehende Kanalnetz in der Nordstraße angebunden wird.

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde ein Baugrundgutachten erstellt (vgl. Dipl.-Geol. Veronika Steinberg 2020). Demnach ist die Errichtung von Versickerungsanlagen wie Mulden- oder Rohr-Rigolen-Systemen, mit Anschluss an die sandigen Sedimente in etwa 1,0 bis max. 2,7 m Tiefe aus gutachterlicher Sicht problemlos möglich. Bei Herstellung des hydraulischen Anschlusses ist darauf zu achten, dass schluffige Partien oder durch Eisenhydroxid rot verfärbte, verkittete Bereiche in den Sanden vollständig entfernt werden und nach dem Aushub keine Verschlammlung der Sohle, z.B. durch Regenereignisse, erfolgt. Die ggf. zum Bodenaustausch zu verwendenden Sand-Kies-Gemische müssen Durchlässigkeiten von mind. 1×10^{-5} [m/s] aufweisen.

Vor diesem Hintergrund ist vorgesehen, das auf den privaten Grundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes zu versickern. Die Entsorgung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers soll über mehrere Mulden entlang der Verkehrsflächen erfolgen. Zu diesem Zweck wurden an mehreren Stellen öffentliche Grünflächen festgesetzt, in denen die Mulden angelegt werden sollen.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Amern, Flur 5, Flurstücke 86, 88, 89, 91, 192 – 194, 163 sowie Teile der Flurstücke 80 und 164. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der

geplanten Nutzung erforderlich sind oder die für die Anbindung an das öffentliche Wegenetz genutzt werden sollen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden soll, ist die Gemeinde gehalten, die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO auszuschließen (vgl. VGH München (15. Senat), Beschluss vom 04.05.2018 – 15 NE 18.382). Aus diesem Grunde werden die nachfolgenden Betriebe und Anlagen durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen:

1.1 *In den Allgemeinen Wohngebieten „WA1“ und „WA2“ sind die nachfolgenden allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:*

- *nicht störende Handwerksbetriebe*
- *Anlagen für Sportliche Zwecke*

1.2 *In den Allgemeinen Wohngebieten „WA1“ und „WA2“ sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Gestaltungsspielräume zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern werden entlang der östlichen, südlichen und westlichen Plangebietsgrenzen eröffnet. Hierdurch orientieren sich diese dichteren Bauformen an den breit ausgebauten Bestandsstraßen sowie der breit geplanten Haupteerschließungsstraße. Für diese Bereiche wird eine offene Bauweise festgesetzt. Bei den im Plangebiet zentral gelegenen Grundstücken sollen demgegenüber kleinteiligere Bebauungen entstehen. Aus diesem Grund wird die Bauweise auf Ein- und Zweifamilienhäuser beschränkt.

Im Übrigen wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine GRZ von 0,4 entspricht gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für „Allgemeine Wohngebiete“. Die Festsetzung dient damit einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und ermöglicht andererseits eine ortstypische Ausnutzbarkeit der Grundstücke, wodurch auch flächenintensiveren Wohnwünschen entsprochen werden kann.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Trauf- und Gebäudehöhen bestimmt. Das jeweils festgesetzte Maß wird anhand unterschiedlicher Baufenster (vgl. Kapitel 4.4 dieser Begründung) unterschieden. Demnach werden in einer Tiefe von 14,0 bis 16,0 m (Baufenster 1) – gemessen von der zur öffentlichen Verkehrsfläche gewandten, vorderen Baugrenze – eine Traufhöhe von 6,5 m

und eine Gebäudehöhe von 10,0 m für Mehrfamilienhäuser sowie eine Gebäudehöhe von 9,5 m für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Ebenso wird eine Gebäudehöhe von 9,5 m in denjenigen Bereichen festgesetzt, die nachbarschaftliche Beeinträchtigungen erwarten lassen. In den insgesamt 5,0 m tiefen, dahinter liegenden Baufenstern (Baufenster 2) wird eine Gebäudehöhe von 4,0 m festgesetzt. Die Festsetzungen fördern ortstypische Gebäudekubaturen, eine harmonische Höhenstufung in Richtung der rückwärtigen Grundstücksbereiche sowie eine großzügige Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke. Zur hinreichenden Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe werden diese definiert.

2.1 *Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) und der Traufhöhe (TH). Die zulässige Höhe ist die Differenz zwischen deren Höhenlage und der Höhenlage des Bezugspunktes.*

Für alle Baugebiete sollen attraktive Außenaufenthaltsbereiche auch in den Obergeschossen begünstigt werden. Dies soll die Attraktivität des Baugebietes sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse fördern. Aus diesem Grund dürfen Balkone das Baufenster 1 um bis zu 2,0 m im rückwärtigen Bereich überschreiten. Der gewählte Wert entspricht einer für Balkone typischen Tiefe. Vor diesem Hintergrund wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

2.2 *Eine rückwärtige Überschreitung der Baufenster 1 durch Balkone ist bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m zulässig. Die Rückseite der Baufenster wird definiert als die Seite des Baufensters, die gegenüber der Erschließungsseite des Grundstücks abgewandt liegt.*

Ebenso wird im Hinblick auf die hinreichende Bestimmtheit aller Festsetzungen ein eindeutiger Bezugspunkt festgesetzt. Hierbei bilden die in der Planzeichnung im Bereich der Planstraßen festgesetzten Höhenbezugspunkte das bestehende Gelände, zzgl. eines Zuschlages von rund 30 cm ab. Auf diese Weise kann abgesichert werden, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens geringfügig über dem Straßenniveau und infolgedessen die Zufahrten mit Gefälle zur Erschließungsstraße gebaut werden können. Dies ist aus bautechnischen Gründen wünschenswert, da es die Wahrscheinlichkeit von in die Gebäude eindringendem Oberflächenwasser herabsetzt.

2.3 *Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Höhenlage der an das jeweilige Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (jeweils höchster Punkt Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.*

Im Allgemeinen Wohngebiet „WA1“ wird die Höhenlage, der an das jeweilige Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche, bestimmt durch die bestehende Höhenlage der Straßen „Vorstadt“ und „Nordstraße“.

Im Allgemeinen Wohngebiet „WA2“ wird die Höhenlage, der an das jeweilige Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche, bestimmt durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte.

2.4 *Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als der höchste Punkt der Dacheindeckung. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) definiert als der höchste Punkt der Attika.*

2.5 *Die Traufhöhe (TH) bei Satteldächern wird definiert als Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände mit der Oberkante Dacheindeckung.*

2.6 *Die Traufhöhe (TH) bei Pultdächern wird definiert als Schnittpunkt der Außenseite der niedrigeren Außenwand mit der Oberkante Dacheindeckung.*

Gemäß §2 Abs. 6 BauO NRW sind Vollgeschosse oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen. Im Umkehrschluss ist trotz Festsetzung von zwei Vollgeschossen ein drittes Geschoss in Form eines „Nichtvollgeschosses“ zulässig. Um eine von Flachdachbauten mit drei Geschossen ausgelöste, bedrückende Wirkung im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden und eine optisch ansprechende Höhenstaffelung in Richtung der rückwärtigen Gartenbereiche zu fördern wird festgesetzt, dass das entsprechende Geschosse nur dann zulässig sind, wenn diese gegenüber der vorderen und rückwärtigen Fassade um mindestens 2,0 m zurückspringen. Bei Sattel- und Pultdächern ist eine entsprechende Regelung nicht erforderlich. Bei diesen wird die oben beschriebene Wirkung bereits durch die Festsetzung einer Traufhöhe erzielt.

2.7 Bei der Ausbildung von Flachdächern ist ein drittes Geschoss nur dann zulässig, wenn dieses gegenüber der vorderen sowie rückwärtigen Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mindestens 2,0 m zurückspringen.

Unter Beachtung der vorgenannten Festsetzungen dürfe der höchste Punkt von Flachdächern die jeweils festgesetzte Traufhöhe nicht überschreiten. Dies würde einem dritten, gegenüber den darunter liegenden Vollgeschossen zurückspringenden Geschoss entgegenstehen. Da eine von entsprechend zurückspringenden Geschossen ausgelöste, städtebauliche Fehlentwicklung nicht erkennbar ist, wird festgesetzt, dass bei Flachdächern ausschließlich die Gebäudegesamthöhe gilt.

2.8 Bei Flachdächern gilt nur die Festsetzung für die Gebäudehöhe (GH).

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese halten einen Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 3,0 m ein. Dieser entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen. Somit können auch in denjenigen Bereichen, die diesen Abstand unterschreiten, bauliche Hauptanlagen nicht ohne weiteres näher als 3,0 m an die öffentlichen Verkehrsflächen heranrücken.

In bereits bebauten Bereichen wird vom Regelabstand abgewichen, um die bestehende Bebauung planungsrechtlich abzusichern. Hierbei werden die bestehenden Gebäudekörper eng durch Baugrenzen umfasst. Ein Gebäude im Südosten des Plangebietes wird von den Baugrenzen nicht erfasst, da dieses perspektivisch, aus Gründen der Verkehrssicherheit, entfallen soll (vgl. Kapitel 4.6 dieser Begründung).

Die Baufenster verfügen über keine einheitliche Regeltiefe. Die Baufenster entlang der Nordstraße sowie der Straße „Vorstadt“ werden mit einer Tiefe von überwiegend 19,0 m festgesetzt, wohingegen die Baufenster im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser über eine Tiefe von 17,5 m verfügen. Entlang der geplanten Stichstraße verfügen die Baufenster über eine Tiefe von 21,0 m. Die Festsetzung der unterschiedlichen Baufenstertiefen trägt dazu bei, die Umsetzung der geplanten Wohnformen zu unterstützen. Im Übrigen orientieren sich die Baufenster an dem der Planung zugrundeliegenden, städtebaulichen Entwurf. Um die beabsichtigte Höhenstaffelung abzusichern (vgl. Kapitel 4.3 dieser Begründung), werden die Baufenster in einen vorderen Bereich sowie einen rückwärtigen 5,0 m tiefen Bereich untergliedert.

4.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zur Förderung der städtebaulichen Ordnung sowie einer ansprechenden Durchgrünung des Baugebietes, sollen die rückwärtigen Gartenbereiche nicht durch Garagen und Stellplätze überprägt werden. Der optische Eindruck einer „Hinterhofgarage“ oder eines „Stellplatzhofes“ soll aus Gründen des Nachbarschutzes vermieden werden, insbesondere da die Gartenbereiche zum Teil an bestehende Bebauung anschließen. Andererseits sind die Gartenbereiche aus der freien Landschaft einsehbar. Eine Überprägung des Ortsrandes durch Garagenbauten oder Stellplätze soll vermieden werden.

Ferner sollen Garagen den Hauptgebäuden räumlich zugeordnet werden und zu keiner Überprägung des öffentlichen Straßenraumes führen. Daher wird deren Zulässigkeit auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. In Bezug auf Stellplätze ist eine mit Garagen vergleichbare Überprägung des Straßenraumes nicht zu erwarten. Aus diesem Grund werden diese sowohl in den überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den durch „Flächen für Stellplätze“ definierten Vorgärten zugelassen.

- 3.1 *Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Garagen“ zulässig.*
- 3.2 *Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Garagen“ zulässig.*

4.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Um im Bereich der „Öffentlichen Verkehrsflächen“ eine größere Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung der Parkplätze zu erhalten, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraumes fest. Deren konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung. Hiervon abgewichen wird im Bereich des Wendehammers, da an dieser Stelle jedenfalls Stellplätze entstehen und Konflikte mit eventuellen Grundstückszufahrten ausgeschlossen werden sollen.

Eine besondere Zweckbestimmung wird ferner im Bereich des geplanten Fußweges getroffen. Um eine Beeinträchtigung angrenzender Baugrundstücke durch öffentlichen PKW-Verkehr sowie Durchgangsverkehr zu vermeiden, wird für diese Verkehrsflächen die besondere Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ getroffen.

4.7 Beseitigung von Niederschlagswasser

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

Es wird beabsichtigt, dass auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser innerhalb dieser Grundstücke zu versickern. Eine entsprechende Versickerungseignung wurde gutachterlich nachgewiesen (vgl. Kapitel 3.4). Zur Planungsrechtlichen Absicherung dieser Entwässerungskonzeption wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

4. *Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unbelastete Oberflächenwasser von Dachflächen ist innerhalb der privaten Grundstücksflächen zu versickern. Private Wegeflächen,*

Hofflächen, Zufahrten, Stellplätze und Terrassenflächen sind wasserdurchlässig (z.B. in wassergebundener Bauweise, mit Rasengittersteinen, Drainpflaster oder wasserdurchlässigem Fugenmaterial) herzustellen.

4.8 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll in hieran angrenzenden Mulden versickert werden (vgl. Kapitel 3.4). Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Mulden werden die hierfür vorgesehenen Flächen als „Öffentliche Grünflächen“ festgesetzt.

4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um den Eindruck einer durchgrünzten Siedlung insbesondere am Landschaftsrand zu stärken und aus Gründen des ökologischen Ausgleichs sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zu einer stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen u.a. zahlreicher Singvogelarten. Zumutbare Alternativen im Sinne des § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

5. *Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird, sowie Zufahrten und Wegeflächen.*

Zugleich wird ein Teil der zugehörigen Festsetzung klarstellend in das Kapitel 4.10 übernommen.

4.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 BauO NRW)

Zur Schaffung eines deutlich sichtbaren, einheitlichen und optisch ansprechenden Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich sowie aus Gründen des ökologischen Ausgleiches wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine Schnitthecke aus Buchen und Hainbuchen vorgesehen. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Planungsabsicht werden die entsprechenden Flächen zeichnerisch als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt und es wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

6.1 *Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine Schnitthecke aus Buchen (*Fagus sylvatica*) und/ oder Hainbuchen (*Carpinus betulus*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je laufendem Meter*

sind drei Gehölze in einer Mindestqualität Heckenpflanze, 2xv., mit Ballen, Höhe 125-150 anzupflanzen. Die Hecken sind so zu pflegen, dass eine Wuchshöhe von 2,0 m nicht überschritten wird.

Im Rahmen der Maßnahmen zur Vermeidung von Steingärten wird ferner die nachfolgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.2 *Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ sind zu mindestens 40% gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen unter 5. bleiben hiervon unberührt.*

4.11 Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Die gestalterische Freiheit bei der Bebauung der Grundstücke wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – nur in einem Mindestmaß eingeschränkt, das erforderlich ist, um ein harmonisches Ortsbild im Zusammenwirken mit den umliegenden bestehenden Wohngebieten zu gewährleisten. Um ein einheitliches, an dem Bestand orientiertes Ortsbild, insbesondere im empfindlichen Bereich des Ortsrandes zu gewährleisten, wird die folgende Festsetzung getroffen:

7.1 *Doppelhauseinheiten sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dachindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.*

Damit der Schutz der Privatsphäre auf den Wohngrundstücken bei gleichzeitiger Vermeidung einer vollkommenen Abschottung der einzelnen Grundstücke voneinander gesichert ist, wird für die Einfriedungen auf den Baugrundstücken eine Höhenbegrenzung auf maximal 1,7 m festgesetzt. Zäune und Tore sind dabei nur transparent (mit einem Materialanteil von 20%) zulässig.

7.2 *Einfriedungen auf den Baugrundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 1,7 m zulässig. Zäune und Tore sind nur transparent (mit einem Materialanteil von maximal 20%) zulässig.*

5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Das Plangebiet wird vollständig von dem nach § 51 WHG festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet „Amern I u. II“ überlagert. Zur Klarstellung der hiermit verbundenen Restriktionen wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan eingefügt (vgl. Kapitel 6). Da das Wasserschutzgebiet deutlich über die Flächen des Plangebietes hinausgeht, kann eine Nachrichtliche Übernahme des Trinkwasserschutzgebietes nicht zeichnerisch erfolgen.

Ebenso befindet sich im Plangebiet das Baudenkmal „Ehemaliges Schulgebäude Nordstraße 7“. Dieses wird daher nachrichtlich als „Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen“ in den Bebauungsplan übernommen.

6 HINWEISE

Der nachfolgende Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und wird aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. *Einsichtnahme von Vorschriften*

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

Vorsorglich wird zudem der folgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

2. *Baufeldfreimachung*

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind Gehölzentnahmen, Freischnitte von Vegetation sowie der Rückbau von Gebäuden außerhalb der Aktivitätszeit der potenziell betroffenen Arten, im Zeitraum vom 1. November bis zum 28. Februar zu entfernen.

Der nachfolgende Hinweis wird aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Amern I u. II aufgenommen:

3. *Trinkwasserschutzzone IIIA 2*

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone IIIA 2 des Trinkwasserschutzgebietes „Amern I u. II“. Damit verbundene Restriktionen sind zu beachten.

Die nachfolgenden Hinweise ergeben sich aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren sowie der Fortschreibung der Erschließungsplanung:

4. *Niederschlagswasserbeseitigung*

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde ein Baugrundgutachten erstellt (vgl. Dipl.-Geol. Veronika Steinberg 2020). Demnach ist die Errichtung von Versickerungsanlagen wie Mulden- oder Rohr-Rigolen-Systemen, mit Anschluss an die sandigen Sedimente in etwa 1,0 bis max. 2,7 m Tiefe aus gutachterlicher Sicht problemlos möglich. Bei Herstellung des hydraulischen Anschlusses ist darauf zu achten, dass schluffige Partien oder durch Eisenhydroxid rot verfärbte, verkittete Bereiche in den Sanden vollständig entfernt werden und nach dem Aushub keine Verschlammung der Sohle, z.B. durch Regenereignisse, erfolgt. Die ggf. zum Bodenaustausch zu verwendenden Sand-Kies-Gemische müssen Durchlässigkeiten von mind. 1×10^{-5} [m/s] aufweisen. Somit könnte das auf den privaten Grundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser grundsätzlich im Plangebiet versickert werden.

5. *Bergbau*

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Dilkrath 1“ und „Horrem 91“, beide im Eigentum der RWE Power AG (Stüttgenweg 2 in 50935 Köln).

6. *Sümpfungsmaßnahmen*

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch

hervorgerufene Bodenbewegungen 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.

7. *Kampfmittel*

Die Bezirksregierung Düsseldorf / Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes auf Kampfmittel. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Die Beauftragung erfolgt jeweils über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzliche eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

8. *Flurnahe Grundwasserstände*

Innerhalb des Plangebietes können flurnahe Grundwasserstände auftreten.

9. *Erdbebengefährdung*

Gemäß DIN 4149:2005 ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Erdbebenzone 1 und der Geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen. DIN 4149:2005 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. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

7 PLANDATEN

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ergibt sich die nachfolgende Flächenbilanz.

Flächenbilanz			
Festsetzung	Fläche in m ² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung
Allgemeines Wohngebiet	13.553	-	-
davon versiegelte Fläche (GRZ 0,4 bzw. 0,6 mit Nebenanlagen)	-	8.132	8.132
davon unversiegelte Fläche	-	5.088	-
davon Flächen zum Anpflanzen	-	333	-
Öffentliche Verkehrsflächen	1.906	-	-
davon öffentliche Verkehrsfläche	-	1.806	1.806
davon Fußgängerbereich	-	100	100
Öffentliche Grünflächen	407	-	-
Räumlicher Geltungsbereich / Summe	15.866	-	10.037

Tabelle 1: Flächenbilanz

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen.

8.2 Artenschutz

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden von den vorgenannten Regelungen jedoch nur die Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz erfasst. Kompensationserfordernisse nach anderen Regelungen, z.B. denen des besonderen Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz bleiben unberührt.

Die Belange des besonderen Artenschutzes betreffen sowohl Tier- als auch Pflanzenarten. Da innerhalb von NRW lediglich 6 planungsrelevante Pflanzenarten bestimmt wurden, diese sehr spezifische Habitatanforderungen aufweisen und jeweils nur sehr wenige Vorkommen bekannt sind, besteht

zunächst kein Anfangsverdacht für ein Vorkommen dieser Arten im Plangebiet. Ein diesbezügliches Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist demnach unwahrscheinlich. Vor diesem Hintergrund wird die weitere Betrachtung auf das Schutzgut Tiere beschränkt. Deren spezifische Empfindlichkeit ist maßgeblich von der Habitateignung des Plangebietes potenziell vorhandener Arten abhängig.

Eine Betrachtung von Jagdhabitaten kann dabei zunächst unberücksichtigt bleiben (vgl. BVerwG, Besch. V. 13.03.2008 – 9 VR 10.07). Ausgenommen sind Jagdhabitats, durch deren Beeinträchtigung der Fortbestand gesetzlich geschützter Fortpflanzungs- und Ruhestätten gefährdet bzw. Individuen die Nahrungsgrundlage in einer solchen Form entzogen werden könnte, dass diese verhungern und damit indirekt getötet werden. Da das Plangebiet bereits heute nahezu vollständig in einem direkten Siedlungszusammenhang steht und teils bebaut und versiegelt wurde, stellt es allenfalls ein Nahrungshabitat für an den Siedlungsraum angepasste Arten dar. Diese Funktion wird auch nach Umsetzung des Planvorhabens fortbestehen. Damit kann die Betrachtung vorliegend auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschränkt werden.

Zur Ermittlung potenziell vorhandener Tierarten wurde als Informationsbasis die Liste der planungsrelevanten Arten des LANUV (Landesamt für Natur Umwelt und Verbraucherschutz NRW) für den Quadranten 2 des Messtischblattes 4703 „Schwalmthal“ hinzugezogen. Demgemäß ist im Plangebiet mit unterschiedlichen, planungsrelevanten Arten zu rechnen. Die Eignung des Plangebietes für diese Arten bzw. die hieraus gebildeten Artengruppen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte werden in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Habitateignung der planungsrelevanten Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4703		
Art		Eignung des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	
Säugetiere		
Fledermäuse		
Eptesicus serotinus	Breitflügel- fledermaus	Bedingte Habitateignung Mit Ausnahme der Mückenfledermaus sowie dem Braunen Langohr bevorzugen alle Arten Baumhöhlen und nur selten waldnahe Gebäudequartiere. Baumstrukturen sind auf dem Plangebiet allenfalls in den Randbereichen vorhanden und hier nur vereinzelt. Eine diesbezüglich zu betonende Eignung des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ist vorliegend nicht gegeben. Die Mückenfledermaus sowie das Braune Langohr bevorzugen dagegen Spaltenverstecke an Gebäuden. Gebäude befinden sich im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze, sodass hier gegebenenfalls Fortpflanzungs- und Ruhequartiere der Mückenfledermaus sowie dem Braunen Langohr vorliegen können.
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	
Nyctalus noctula	Abendsegler	
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	
Plecotus auritus	Braunes Langohr	
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	
Vögel		
Arten der offenen oder halboffenen Feldflur		
Accipiter nisus	Sperber	Geringe Habitateignung
Alauda arvensis	Feldlerche	

Athene noctua	Steinkauz	Das Plangebiet ist nahezu ringsum von Siedlungsstrukturen umfasst. Rückzugsräume, beispielsweise in Form von ungestörten, freiwachsenden Hecken, sind nicht vorhanden.
Anthus trivialis	Baumpieper	
Passer montanus	Feldsperling	
Perdix perdix	Rebhuhn	
Vanellus vanellus	Kiebitz	
Gebäudebrüter		
Delichon urbica	Mehlschwalbe	Bedingte Habitataignung
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Die Mehlschwalbe bevorzugt ihrerseits freistehende, mehrstöckige Gebäude. Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude entsprechen diesen Strukturen nicht, sodass eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht wahrscheinlich ist.
Tyto alba	Schleiereule	
Sturnus vulgaris	Star	Die Rauchschwalbe bevorzugt dagegen vereinzelte Gebäude mit Einflugmöglichkeiten, sodass ein Vorkommen der Rauchschwalbe nicht pauschal ausgeschlossen werden kann. Die Schleiereule bewohnt ebenso bevorzugt Gebäude in Einzellage, sodass ein Vorkommen vorliegend ebenfalls nicht ausgeschlossen werden kann. Der Star bevorzugt heute alle erdenklichen Formen der Höhlen sodass auch diesbezüglich kein pauschaler Ausschluss stattfinden kann.
Wald- und Baumbrüter bzw. in Horsten und Nestern anderer Arten		
Accipiter gentilis	Habicht	Geringe Habitataignung Die Arten der Wald- und Baumbrüter bauen ihre Nester/ Horst in Waldstrukturen, größeren Bäumen oder Stangenholz. Diese Habitatalemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Lediglich im südwestlichen Bereich befindet sich ein Einzelbaum sowie im Rahmen der Spielfläche des Kindergartens. Eine Nutzung dieser Einzelbäume ist aufgrund der Störwirkungen unwahrscheinlich.
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	
Accipiter nisus	Sperber	
Asio otus	Waldohreule	
Buteo buteo	Mäusebussard	
Oriolus oriolus	Pirol	
Dryobates minor	Kleinspecht	
Dryocopus martius	Schwarzspecht	
Falco tinnunculus	Turmfalke	
Falco subbuteo	Baumfalke	
Pernis apivorus	Wespenbussard	
Strix aluco	Waldkauz	
Arten der gewässernahen Strukturen		
Acrocephalus scirpaceus	Teichrohrsänger	Geringe Habitataignung
Alcedo atthis	Eisvogel	Gewässerstrukturen sind im Plangebiet sowie in der direkten Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.
Pandion haliaetus	Fischadler	

Rallus aquaticus	Wasserralle	
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	
Arten mit Ausweichhabitaten in Gärten		
Serinus serinus	Girlitz	Geringe Habitateignung
Streptopelia turtur	Turteltaube	Gartenähnliche Strukturen befinden sich auf dem Plangebiet lediglich im Bereich der Spielfläche. Daneben nur im Umfeld des Plangebietes, sodass eine Nutzung der umliegenden Flächen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte deutlich wahrscheinlicher ist.
Carduelis cannabina	Bluthänfling	

Tabelle 2: Habitateignung der planungsrelevanten Arten für Quadrant 4 im Messtischblatt 5405

Eine bedingte Habitateignung ergibt sich lediglich für einige Fledermausarten sowie eine bedingte bis hohe Habitateignung für einige Vogelarten der Gebäudebrüter. Aufgrund der direkt angrenzenden Störwirkungen durch die Straßenverkehrsflächen im Süden und im Osten ist eine tatsächlich essenzielle Bedeutung des Plangebietes für die vorgenannten Arten nicht zu erwarten, kann aber dennoch nicht pauschal ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung eines planbedingten Eintritts der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind daher Regelungen zur Baufeldfreimachung zu treffen. Diese werden in Kapitel 6 aufgeführt.

8.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Umwidmungssperrklausel) besteht bei der Inanspruchnahme der nachfolgend aufgeführten Flächen eine Begründungs- und Abwägungspflicht:

- landwirtschaftliche Fläche im Sinne von § 201 BauGB
- Wald im Sinne des Waldgesetzes
- für Wohnzwecke genutzte Flächen

Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, ist eine gesonderte Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Insofern wird die Inanspruchnahme vorliegend unmittelbar durch das Bebauungsplanverfahren begründet.

Das Plangebiet wird zu drei Seiten von Siedlungsnutzungen umschlossen und eignet sich somit nur noch bedingt für landwirtschaftliche Nutzungen. Eine Bewirtschaftung der Flächen ist somit bereits zum jetzigen Zeitpunkt nur unter Erschwernissen möglich, um die angrenzenden Anwohner nicht erheblich zu stören. Derzeit wird das Plangebiet vorrangig für den Grasanbau genutzt und unterliegt somit nur bedingt einer typisch landwirtschaftlichen Nutzung. Vor diesem Hintergrund ist eine Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen vertretbar. Der Umsetzung des geplanten Vorhabens wird daher eine höhere Gewichtung eingeräumt als dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen.

8.4 Altlasten

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche kann ein Altlastenverdacht nicht pauschal ausgeschlossen werden. Es besteht jedoch kein Anfangsverdacht für das Vorhandensein von Bodenbelastungen, die über übliche Einträge durch Düngemittel hinausgehen.

10 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch ~~Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)~~ Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG –) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29. Mai 2020 (GV. NRW. S. 376)