

BEGRÜNDUNG ZUR 07. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS Am/04 „GENESCHEN-NORD“



**GEMEINDE SCHWALMTAL
ORTSLAGE AMERN**



Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation.....	1
2.1	Beschreibung des Plangebietes	1
2.2	Planungsrechtliche Vorgaben	2
2.2.1	Regionalplan	2
2.2.2	Flächennutzungsplan	4
2.2.3	Landschaftsplan/Schutzgebiete	4
2.2.4	Bestehendes Planungsrecht.....	5
3	Begründung der Festsetzungen.....	6
3.1	Abgrenzung des Plangebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	6
3.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6
3.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	6
3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 Abs. 3 BauNVO)	7
3.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)	8
3.6	Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)	8
3.7	Hinweise.....	8
4	Umsetzung der Planung.....	9
4.1	Erschließung	9
4.2	Entwässerung.....	9
5	Auswirkungen der Planung	10
5.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	10
5.2	Umweltauswirkungen	10
5.3	Ausgleich.....	10
6	Planverfahren.....	11
7	Kosten	12
8	Flächenbilanz.....	12

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Schwalmtal beabsichtigt, für das Plangebiet im Westen des Ortsteils Amern, zwischen der Polmansstraße im Osten und dem Topsweg im Süden, den bestehenden Bebauungsplan Am/04 zur Erweiterung der festgesetzten Baufenster zu ändern. Nach derzeitiger Planung ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses geplant.

Das Plangebiet einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen, ist bereits seit einigen Jahren ein ausdrückliches Ziel der Gemeinde Schwalmtal. Dies zeigt sich insbesondere auch durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan der Gemeinde Schwalmtal. Allerdings ist eine Bebauung entlang des Topsweges seinerzeit nicht vorgesehen worden.

In der Zwischenzeit sind die angrenzenden Flächen entlang des Topsweges zu einem Wohngebiet entwickelt worden, sodass auch das geplante Baufenster sich in die nähere Umgebung einfügt. Aufgrund der Lage eignet sich das Plangebiet besonders gut, um dem Bedarf an Wohnungen Rechnung zu tragen. Das Ziel der Planung besteht folglich darin, das Plangebiet einer ansprechenden Nutzung zuzuführen und weiteren Wohnraum in Schwalmtal zu schaffen.

Da eine Realisierung des Projektes im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nicht möglich ist, wird die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan soll als Angebotsbebauungsplan und nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Vorliegend besteht der Anlass der Planung zwar darin, dass ein konkretes Ansiedlungsinteresse besteht. Das Ziel der Gemeinde ist es jedoch, im Plangebiet nicht die Zulässigkeit eines konkreten Vorhabens im Detail zu regeln, sondern eine Bebauung entlang des Topswegs allgemein planungsrechtlich zu ermöglichen.

2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

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

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Die Gemeinde Schwalmtal liegt im östlichen Teil des Naturparks Maas-Schwalm-Nette, 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. Aufgrund der ruhigen und verkehrsgünstigen Lage durch die Anbindung an die A 52 ist Schwalmtal ein beliebter Wohnstandort.

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Amern in der Gemeinde Schwalmtal. Es umfasst Teile des Flurstücks 581, Flur 19, Gemarkung Amern und hat eine Größe von etwa 800 qm.



Abbildung 1 Luftbild des Plangebietes (TIM Online)

Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut und dient als Grünfläche für die östlich angrenzenden Wohngebäude. Im Südosten wird das Plangebiet von dem Topsweg begrenzt. Im Norden, Osten und Süden grenzen weitere Wohnbauflächen an das Plangebiet. Im Westen grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen.

2.2 Planungsrechtliche Vorgaben

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.

2.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99), Blatt L4702 Nettetal stellt das Plangebiet sowie die nähere Umgebung als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Im Westen grenzt das Plangebiet an den allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB). Zudem verläuft im Norden des Plangebietes von Westen nach Südosten die Grenze des Schutzgebietes für Fluglärm Zone C.

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

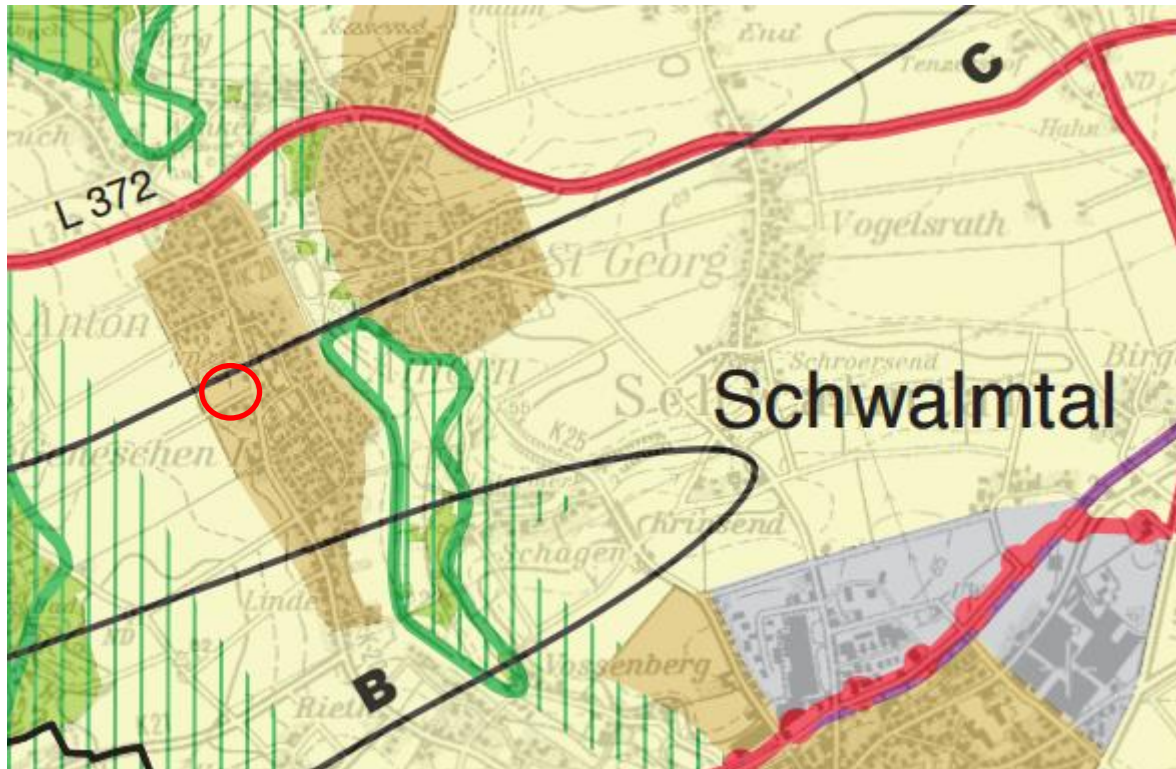


Abbildung 2 Auszug aus dem Regionalplan GEP 99 (Regierungsbezirk Düsseldorf)

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Der derzeitige Entwurf des Regionalplanes Düsseldorf sieht eine Anpassung des allgemeinen Siedlungsbereiches vor. Das Plangebiet befindet sich damit im Randbereich, kann aber noch dem allgemeinen Siedlungsbereich zugeordnet werden, sodass eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen des Regionalplanes gegeben bleibt.



Abbildung 3 Auszug aus dem Entwurf zum Regionalplan Düsseldorf

2.2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmthal wird das Plangebiet als Wohnbaufläche sowie angrenzend als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans ist keine genaue Lokalisierung und Abgrenzung der dargestellten Flächen möglich. In der Örtlichkeit ist eine dichte Schnitthecke als Zäsur zur landwirtschaftlichen Flächen erkennbar, die eine exakte Abgrenzung zwischen der dargestellten Wohnbaufläche und der Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Für das geplante Wohngebiet kann die Fläche als in Gänze der Wohnbaufläche zugehörig angesehen werden. Damit gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

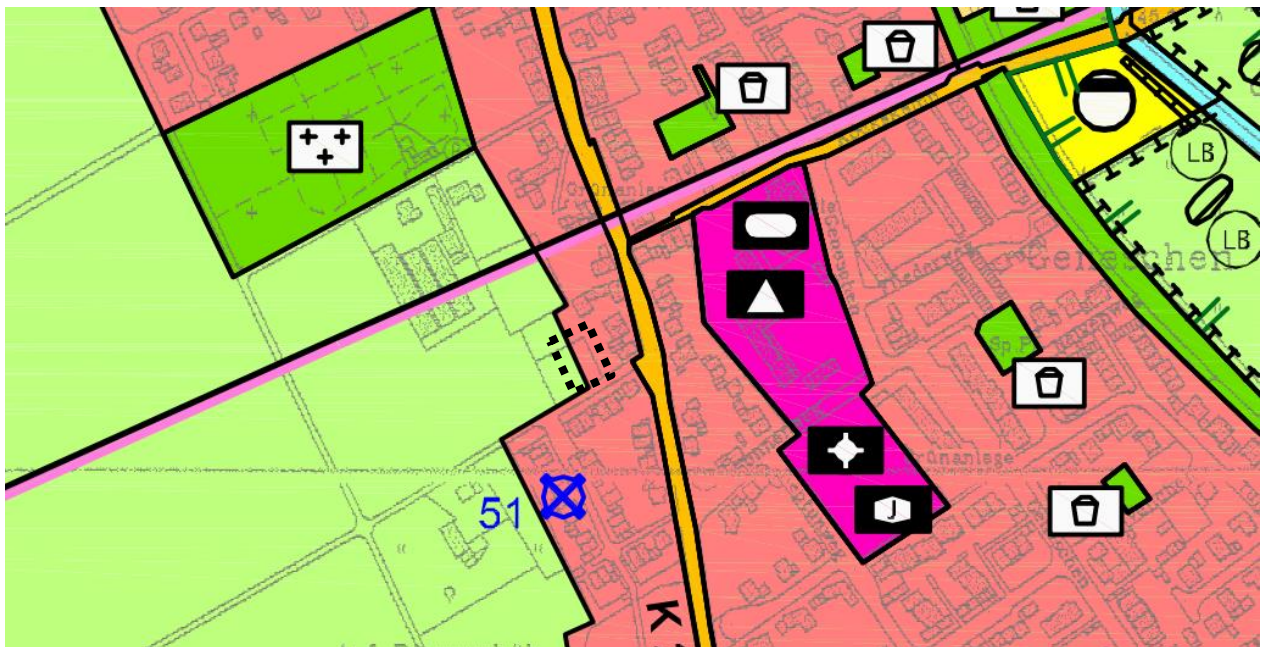


Abbildung 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

2.2.3 Landschaftsplan/Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb, jedoch direkt angrenzend an den Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 1 „Mittleres Schwalmthal“ des Kreises Viersen, welcher für die westlich und südlich angrenzenden Flächen das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung“ festlegt. Nördlich des Plangebietes ist zudem ein Naturdenkmal eingetragen. Hierbei handelt es sich um eine Robinie, eine Esche sowie drei Linden auf dem Friedhof in Amern.

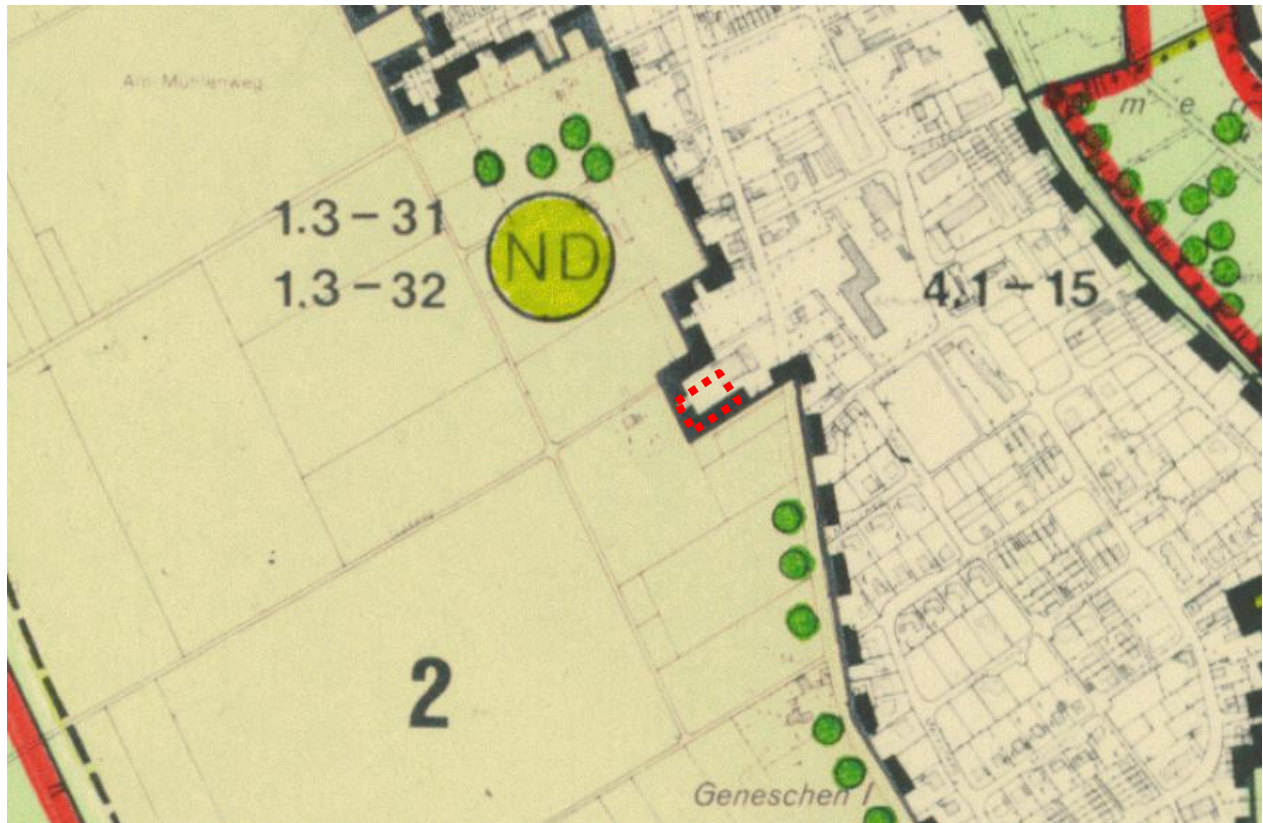


Abbildung 5 Auszug aus dem Landschaftsplan "Mittleres Schwalmatal"

2.2.4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Bebauungsplan Am/04 der Gemeinde Schwalmatal. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die in Rede stehende Fläche ein allgemeines Wohngebiet fest. Allerdings ist diese Fläche derzeit nicht überbaubar. Die Baufenster orientieren sich zur Polmansstraße und sehen eine Bebauung entlang des Topswegs nicht vor. Zur Polmansstraße sind die Bauflächen durch eine Baulinie definiert, die seitlichen und rückwärtigen Grenzen des Baufensters sind als Baugrenzen festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet setzt der Bebauungsplan zwingend zwei Vollgeschosse fest sowie eine offene Bauweise, in der in einigen Teilbereichen nur Einzel- und Doppelhäuser und in anderen Teilbereichen nur Hausgruppen zulässig sind. Zusätzlich wird die Dachneigung auf 28-33° beschränkt.



Abbildung 6 Auszug aus dem Bebauungsplan Am/04

3 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Im Bebauungsplan werden die folgenden Festsetzungen gemäß § 9 BauGB getroffen.

3.1 Abgrenzung des Plangebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Änderungsbe-
reich umfasst den Teil des Grundstücks, auf dem das zusätzliche Baufenster realisiert werden soll.
Die umgebenden Grundstücke und Grundstücksteile werden nicht in den Geltungsbereich einbezo-
gen. Die Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind bereits bebaut, so
dass hier kein Regelungsbedarf besteht.

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

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist die Ergänzung eines weiteren Baufensters in-
nerhalb des Allgemeinen Wohngebietes. Als Art der baulichen Nutzung bleibt daher ein allgemeines
Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Grundflächen-
zahl, der Geschossflächenzahl und der höchstzulässigen Gebäudehöhe geregelt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. § 17 BauNVO definiert als Obergrenze in allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl von 0,4. Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um die bestmögliche Nutzbarkeit des Grundstücks zu gewährleisten und eine der Umgebung entsprechende Bebauung zu ermöglichen.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind. Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze der Geschossflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten 0,8. Im vorliegenden Bebauungsplan wird für das Wohngebiet eine höchstzulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um die bestmögliche Nutzbarkeit des Grundstücks zu gewährleisten und eine der Umgebung entsprechende Bebauung zu ermöglichen.

Im Bebauungsplan wird zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung zudem eine höchstzulässige Gebäudehöhe gemäß § 18 BauNVO von maximal 8,5 m festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt die Höhendifferenz zwischen der fertig ausgebauten Straße (Topsweg), die an den Vorgarten angrenzt und dem obersten Gebäudeabschluss. Der Bezugspunkt ist dabei jeweils die gemittelte Höhe der Straße an der gebäudeseitigen Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

Neben der zulässigen Gebäudehöhe wird zusätzlich eine maximale Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt die Höhendifferenz zwischen der fertig ausgebauten Straße (Topsweg), die an den Vorgarten angrenzt und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der äußeren Dachhaut.

Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt und insbesondere zur offenen Landschaft eine hohe Bebauung verhindert.

3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Bauweise ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als offene Bauweise bestimmt. Zusätzlich wird für das nächstgelegenen Baufenster entlang der Polmansstraße festgesetzt, dass lediglich Hausgruppen zulässig sind. Im westlich gelegenen Baufenster sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Für das zusätzliche Baufenster wird die Festsetzung einer offenen Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäuser übernommen. Mit dieser Festsetzung fügen sich neue Gebäude in die nähere Umgebung, insbesondere in die Bebauung östlich des Topsweges, ein.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan Am/04 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Vorliegend soll mit der Änderung des Bebauungsplans ein weiteres Baufenster mittels Baugrenzen festgesetzt werden.

Das zusätzliche Baufenster ist städtebaulich sinnvoll und fügt sich in die Umgebung ein. Die gegenüberliegende Seite des Topsweges ist durch einen weiteren Bebauungsplan bereits einer Bebauung zugeführt worden. Mit dem zusätzlichen Baufenster wird das allgemeine Wohngebiet auch westlich des Topsweges abgerundet. Das zusätzliche Baufenster hält zur öffentlichen Verkehrsfläche (Topsweg) sowie zu den angrenzenden Grundstücken drei Meter Abstand ein. Durch den gewählten Abstand von 3 m wird ein ausreichender Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet und gleichzeitig eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung des Wohngebietes ermöglicht. Ein

größerer Abstand würde die nutzbare Baufläche des Grundstückes in erheblichem Maße beschränken.

Das Baufenster erhält eine Tiefe von 15 m und ermöglicht damit einen geringen Spielraum bei der Bebauung. Zudem soll ausnahmsweise eine Überschreitung der hinteren Baugrenzen durch Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig sein.

3.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt Flächen für Garagen fest. Eine Abweichung davon ist gemäß den textlichen Festsetzungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aus Gründen des Bodenschutzes sollen im allgemeinen Wohngebiet Garagen und Stellplätze weiterhin nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig sein. Daher werden auch für das neu festgesetzte Baufenster Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt, um ausreichend Möglichkeiten zu bieten, die erforderlichen Stellplätze mit einem Stellplatz je Wohneinheit auf dem Grundstück zu realisieren. Die Flächen für Stellplätze und Garagen halten aus Gründen der Verkehrssicherheit einen Abstand von 6 m zur Straße ein.

3.6 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Der Bebauungsplan Amern Am/04 trifft einige gestalterische Festsetzungen, die zukünftige Bauherren insbesondere bei der Realisierung moderner Wohnbauten erheblich einschränken. Daher werden diese Festsetzungen im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans nicht übernommen. Lediglich Einfriedungen sollen in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans geregelt werden. Mit der Festsetzung zu Einfriedungen soll ein einheitlicher und qualitätsvoller Übergang, insbesondere zum öffentlichen Straßenraum hin erreicht werden. Daher sind in den Vorgartenbereichen zwischen dem Topsweg und der vorderen Baugrenze keine Einfriedungen zulässig. In den sonstigen Bereichen sind Einfriedungen auf den Baugrundstücken nur bis zu einer Höhe von 1,7 m zulässig. Zäune und Tore sind nur transparent (mit einem Materialanteil von maximal 20%) zulässig. Als Sichtschutz der am Haus gelegenen Terrasse ist in einer Tiefe von maximal 4,0 m ein geschlossener Zaun oder eine Mauer von maximal 2,0 m Höhe zulässig.

3.7 Hinweise

Folgende Hinweise sind durch Gutachten und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung eingegangen und bei künftigen Bauvorhaben zu berücksichtigen:

Artenschutz

Alle Rodungsarbeiten und Fällungen sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG 2009).

Pflanzmaßnahmen

Im Plangebiet sind 1992 sechs Obstgehölze als Maßnahme für Zwecke des Naturschutzes und der Landespflege gepflanzt worden. Sofern diese Bäume gefällt werden, sind Ersatzpflanzungen im räumlichen Zusammenhang vorzunehmen. Drei der Obstgehölze sind auf dem Grundstück noch

heute vorhanden und werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Eine Ersatzpflanzung für die weiteren drei Obstgehölze wird durch den Grundstücks-Eigentümer angrenzend auf dem Flurstück 68, Flur 19, Gemarkung Amern, vorgenommen.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt im Bereich der Erdbebenzone 1, geologische Unterklasse S. Daher ist bei Bauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu beachten.

Bergbau

Der o. a. Planungsbereich liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Amern St. Anton", im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2, in 50935 Köln.

Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides -Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. 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.

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.

4 UMSETZUNG DER PLANUNG

4.1 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über den Topsweg erschlossen. Die bestehende Erschließung soll durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans nicht verändert werden.

4.2 Entwässerung

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 über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das Niederschlagswasser, welches bei dem geplanten Vorhaben anfällt, soll versickern. Dies soll über eine Rohrrigole im hinteren Garten erfolgen.

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung soll ein weiteres Baufenster innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. Bei Aufstellung des Bebauungsplans Am/04 lag das allgemeine Wohngebiet am Ortsrand und grenzte den Ort zur landwirtschaftlichen Fläche hin ab. In der Zwischenzeit ist östlich des Topsweges ein weiteres allgemeines Wohngebiet entstanden, sodass sich das zusätzliche Baufenster zum Topsweg hin orientiert in den Bestand einfügt und eine optimale Ausnutzung der Wohnbauflächen darstellt.

5.2 Umweltauswirkungen

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB entfällt der Umweltbericht. Die Umweltbelange werden deswegen im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete oder schützenswerten Bestandteile. Nördlich des Plangebietes ist in etwa 200 m Entfernung ein Naturdenkmal eingetragen. Hierbei handelt es sich um eine Robinie, eine Esche sowie drei Linden auf dem Friedhof in Amern.

Etwa 300 m östlich des Plangebietes verläuft der Kranenbach. Die Bereiche entlang des Flusslaufes sind im Landschaftsplan als schutzwürdige Biotope sowie als Landschaftsschutzgebiet „Kranenbachniederung“ dargestellt. Eine Beeinflussung dieser schutzwürdigen Biotope ist durch die Planung nicht zu erwarten. Darüber hinaus befinden sich in der Umgebung des Plangebietes keine Schutzgebiete oder schutzwürdige Bestandteile.

Die Bedeutung des Plangebietes für den Menschen ist derzeit ebenfalls vergleichsweise gering, da es sich um ein Privatgrundstück und nicht um eine öffentlich zugängliche Freifläche handelt. Das Plangebiet stellt derzeit einen Teil des Gartens des Vorhabenträgers dar und soll zugunsten eines Wohnhauses für eben diesen verkleinert werden.

Der zulässige Bodeneingriff wird im Vergleich zum derzeit zulässigen Bodeneingriff geringfügig erhöht. Durch die festgesetzte höchstzulässige GRZ sowie durch die festgesetzte offene Bauweise wird jedoch ein nur geringer Versiegelungsgrad zugelassen. Große Teile des Plangebietes werden als private Gärten genutzt und bleiben unversiegelt.

Weitere Umweltauswirkungen sind mit der vorliegenden Änderung nicht zu erwarten.

5.3 Ausgleich

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gelten – gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 qm – Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Ent-

scheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist im vorliegenden Plangebiet folglich nicht erforderlich.

6 PLANVERFAHREN

Aufgrund der Lage im städtebaulichen Zusammenhang der Ortschaft Amern kann die vorliegende Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 a BauGB ist das beschleunigte Verfahren dann anwendbar, wenn das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Erfasst werden insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile. Das Gesetz zielt insbesondere auf innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brach gefallene Flächen oder Flächen, die aus anderen Gründen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Gegenüber einem Regelverfahren, bietet das beschleunigte Verfahren viele Vorteile. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13 a Abs. 2 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 § 13 a 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 bewusst kein Gebrauch gemacht, da die Belange der Behörden und der Öffentlichkeit bereits frühzeitig im Verfahren Berücksichtigung finden sollen.

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 § 13 a 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 § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB definiert. Es liegt in einem „Bereich der Innenentwicklung“. Zudem hat das Plangebiet lediglich eine Gesamtgröße von ca. 800 qm, so dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter 20.000 qm liegt. Der Bebauungsplan begründet zudem kein Vorhaben, das der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf, so dass das Zugangskriterium gemäß § 13 a 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.

Am 13.05.2017 ist das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ in Kraft getreten. Damit wurde unter anderem eine Überleitungsvorschrift in § 245 c im BauGB eingeführt, welche eine Regelung für bereits begonnene Verfahren trifft. Demnach können diese Verfahren nur nach den vor dem 13.05.2017

geltenden Rechtsvorschriften fortgeführt werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist. Im vorliegenden Planverfahren ist die frühzeitige Beteiligung am 11.05.2017 im Amtsblatt des Kreises Viersen bekanntgemacht worden, sodass für dieses Verfahren von der Überleitungs-vorschrift im § 245c BauGB Gebrauch gemacht und das Verfahren nach den alten Rechtsvorschriften fortgeführt wird.

7 KOSTEN

Durch Änderung des Bebauungsplanes Am/04 entstehen der Gemeinde Schwalmtal Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans. Eine Kostenübernahme wird über den städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger und Grundstückseigentümer geregelt und sichert eine Kostenneutralität gegenüber der Gemeinde.

8 FLÄCHENBILANZ

Verfahrensgebiet	ca. 809 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 809 m ²

VERFAHRENSVERMERKE

Diese Begründung lag dem Beschluss des Rates der Gemeinde zur Auslegung der Bebauungsplanänderung am 12.07.2017 zugrunde.

Schwalmtal, den 17.07.2017

- Bürgermeister - gez. Pesch Siegel

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 20.07.2017 in der Zeit vom 28.07.2017 bis 28.08.2017 öffentlich ausgelegen.

Schwalmtal, den 31.08.2017

- Bürgermeister - gez. Pesch Siegel

Die öffentliche Auslegung dieser Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ist zusammen mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 28.09.2017 erfolgt. Die Bebauungsplanänderung hat am 29.09.2017 Rechtskraft erlangt.

Schwalmtal, den 04.10.2017

- Bürgermeister - gez. Pesch Siegel