

BEGRÜNDUNG ZUR 9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS „Erweiterung Kranenbachcenter“



GEMEINDE SCHWALMTAL

Impressum

November 2019

Verfasser:

 VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz
vdh@vdhgmbh.de
www.vdh-erkelenz.de
Geschäftsführer:
Axel von der Heide

Sachbearbeiter:
M.Sc. Sebastian Schütt

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657
Steuernummer: 208/5722/0655
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

Inhalt

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	1
2	DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	1
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.2	Beschreibung des Plangebietes	2
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
3.1.1	Regionalplan	3
3.1.2	Flächennutzungsplan	5
3.1.3	Bestehendes Planungsrecht	6
3.1.4	Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schwalmtal	7
3.1.5	Landschaftsplan	9
3.1.6	Schutzgebiete	9
4	BEGRÜNDUNG DER PLANDARSTELLUNG	11
5	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
5.1	Mensch/Immissionsschutz	12
5.2	Natur- und Landschaft	12
5.3	Artenschutz	12
5.4	Boden/Altlasten	13
5.5	Wasser/Niederschlagswasser	13
5.6	Klima	14
5.7	Kultur- und Sachgüter/Denkmäler	14
5.8	Zusammenfassung Auswirkungen der Planungen in Bezug auf die Umwelt	14
6	PLANVERFAHREN	14
7	KOSTEN	15
8	FLÄCHENBILANZ ZUR 9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	15

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Für die in Rede stehenden Flächen in der Gemeinde Schwalmtal, Ortslage Amern existiert der seit 2006 rechtskräftige Flächennutzungsplan, nun in der Fassung der 8. Änderung. In diesem wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Am/33 und der damit verbundenen 4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes das Sondergebiet 11 mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dargestellt. Weiterhin werden die maximale Verkaufsfläche sowie die zulässigen Sortimente definiert: Auf höchstens 2.500 m² Gesamtverkaufsfläche dürfen nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.

Auf den verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich derzeit ein Lebensmittelvollsortimenter, ein -discounter sowie ein Geschäft für Tier- und Hobbybedarf, die gemeinsam das sogenannte „Kranenbachcenter“ bilden.

Anlass ist die geplante Weiterentwicklung des sog. Kranenbachcenters in Schwalmtal Amern. Der Vorhabenstandort an der Hauptstraße ist bereits langjährig durch Einzelhandelsnutzungen geprägt (REWE, NORMA). Die Planungen sehen eine Verlagerung und Erweiterung des bestehenden NORMA-Lebensmitteldiscountmarktes innerhalb des Plangebietes sowie die Neuansiedlung eines Non-Food-Discounters vor. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes NORMA soll dabei von derzeit rd. 450 m² auf insgesamt 1.000 m² erweitert werden. Der geplante Non-Food-Discounter wird nach Angaben des Auftraggebers eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.050 m² besitzen.

Die Gemeinde Schwalmtal strebt für den Vorhabenstandort die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes an.

Da weiterhin ein Mangel im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Am/33 festgestellt wurde, beabsichtigt die Gemeinde Schwalmtal, den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Am/33 in Gänze zu überplanen und an seiner Stelle den Bebauungsplan Am/36 „Erweiterung Kranenbachcenter“ neu aufzustellen, um im Zuge dessen die mittlerweile nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen anzupassen. Hierbei handelt es sich um die Festsetzungen hinsichtlich der im Sondergebiet zulässigen Verkaufsfläche. Die zwischenzeitlich erfolgte Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zur Unzulässigkeit von baugebietsbezogenen Verkaufsflächenkontingentierungen ist mit diesen Festsetzungen nicht vereinbar.

Da die geplante Erweiterung des Kranenbachcenters jedoch die gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan maximal zulässige Verkaufsfläche von 2.500 m² überschreitet, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um den Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt beurteilen zu können.

Weiterhin ist die Zweckbestimmung des im FNP derzeit dargestellten Sondergebietes aufgrund einer Neuansiedlung eines Non-Food-Discounters entsprechend anzupassen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Am/36 erfolgen.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwalmtal hat daher zum Ziel, die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung aufeinander abzustimmen und so die Erweiterung des Kranenbachcenters zu ermöglichen.

2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

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

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich im Nordwesten der Ortslage Amern der Gemeinde Schwalmtal. Er umfasst den gesamten Änderungsbe-
reich des Bebauungsplanes Am/33 sowie eine Erweiterungsfläche im Südosten. Im Detail sind dies die Grundstücke Gemarkung Amern, Flur 22, Flurstücke 65 und 129, Flur 27, Flurstück 174 sowie Flur 2, Flurstücke 252, 267, 441, 442 und 443 sowie 266 teilweise. Das Plangebiet umfasst somit eine Fläche von rund 1,48 ha. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Schwalmtal im Ortsteil Amern. Die Gemeinde Schwalmtal liegt im Westen von Nordrhein-Westfalen am linken Niederrhein und ist eine kreisangehörige Gemeinde des Kreises Viersen. Die Gemeinde Schwalmtal grenzt an die Städte Viersen, Nettetal, Mönchengladbach und Wegberg sowie an die Gemeinden Brüggen und Niederkrüchten.

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage Amern, südlich der L372 und wird durch die Hauptstraße erschlossen. Es ist im Westen und Südwesten von zu Wohnbauzwecken genutzten Flächen umgeben. Im Osten und teils im Süden schließen Freiflächen an. Im Norden befindet sich eine Fläche für die Landwirtschaft.



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

Die verfahrensgegenständlichen Flächen selbst unterliegen überwiegend einer Einzelhandelsnutzung und sind zu großen Teilen bebaut. Lediglich ein Teilbereich des Flurstücks 266 der Flur 2 ist

unbebaut, da hier der Kranenbach verläuft. Die Bebauungsstruktur wird insbesondere durch die Lebensmittelmärkte und deren Stellplatzanlage geprägt. Kleinteiligere Bebauungen ergänzen diese. Bepflanzungen finden sich lediglich im Bereich des Kranenbachs im Nordosten und Südosten des Plangebietes.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans (9. Änderung) sind übergeordnete Planungen zu berücksichtigen. So treffen insbesondere der Regionalplan und der Flächennutzungsplan Vorgaben, die in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

3.1.1 Regionalplan

Die Zulässigkeit des Planvorhabens setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. In diesem Zusammenhang sind die Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Landesentwicklungsplan NRW zu beachten.

Ziel 6.5-1 besagt, dass Standorte des großflächigen Einzelhandels ausschließlich im regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zulässig sind. Die Bezirksregierung Düsseldorf zeigt im Schreiben vom 15.05.2018 auf, dass die Voraussetzungen für die Anpassungen im Rahmen der 9. FNP-Änderung im Sinne der Parzellenunschärfe des Regionalplans für den bereits heute baulich geprägten Planbereich erfüllt sind (Antwort auf die landesplanerische Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW), Flächennutzungsplan-Änderung nr.9 Gemeinde Schwalmtal „Erweiterung Kranenbachcenter“ vom 15.05.2018).

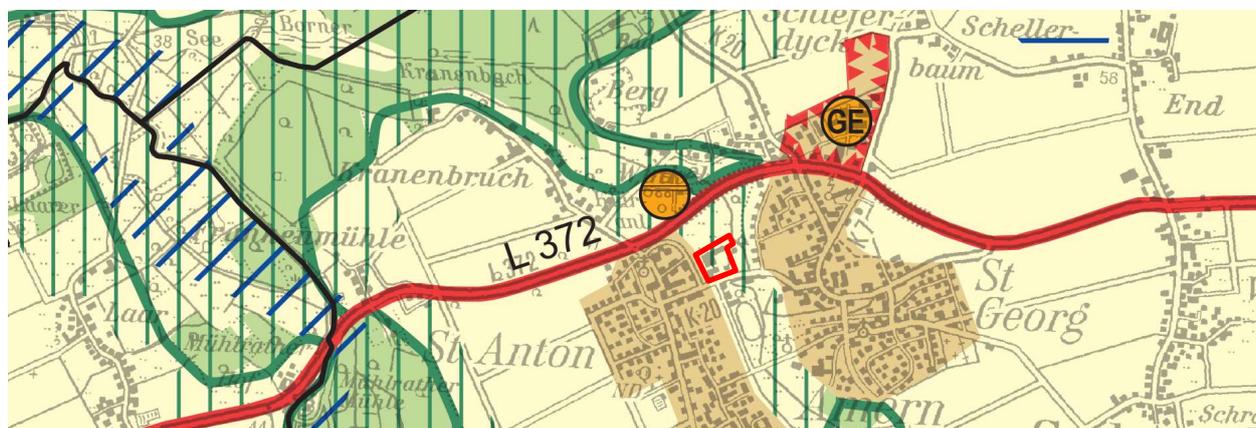


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RPD; Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf

Auszug aus dem Schreiben „Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW), Flächennutzungsplan-Änderung nr.9 Gemeinde Schwalmtal „Erweiterung Kranenbachcenter““ vom 15.05.2018:

„Die landesplanerischen Ziele zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)- Kapitel 6.5 ‚Großflächiger Einzelhandel‘. Gemäß Ziel 6.5-1 LEP NRW dürfen Gebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt werden. Diese Voraussetzung ist hier im Sinne der Parzellenunschärfe des Regionalplanes für den bereits heute baulich geprägten Planbereich erfüllt.“

Somit stehen die Vorgaben des Zieles 6.5-1 der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Ziel 6.5-2 legt fest, dass zentrenrelevante Sortimente ausschließlich in zentralen Versorgungsbe-
reich (ZVB) anzusiedeln sind. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmtal stellt für die in
Rede stehende Fläche einen ZVB dar, ebenso weist das Einzelhandelskonzept der Gemeinde
Schwalmtal einen ZVB aus. Eine Übereinstimmung mit diesem Ziel ist daher gegeben (vgl. auch
Kapitel 1.2.4). Die geplanten Gebäude innerhalb des Verfahrensgebietes (der 9. FNP-Änderung
bzw. B-Plan Am/36) befinden sich vollständig innerhalb des Plangebietes. Im Nordosten liegt der
Bereich der dargestellten Wasserfläche des Kranenbachs außerhalb des ZVBs. Dieser Bereich
wurde in den Bebauungsplan Am/36 aufgenommen und wird in diesem als Wasserfläche
dargestellt. Die Wasserfläche des Kranenbaches ist nicht für die Bebauung vorgesehen. Die
Wasserfläche liegt außerhalb der Verfahrensgrenze der 9. FNP-Änderung (vgl. Abbildung). Eine
Anpassung des Einzelhandelskonzeptes ist daher nicht vorgesehen.

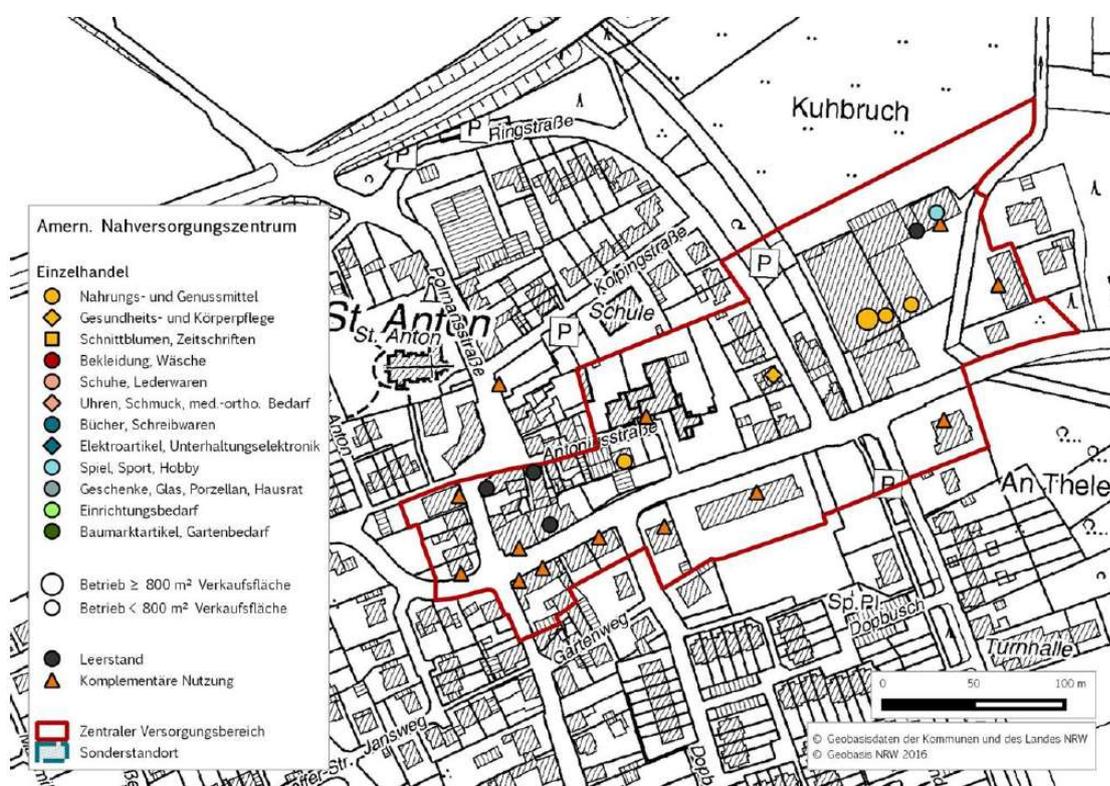


Abbildung 3: Zentraler Versorgungsbereich Abgrenzung; Quelle: (cima. München Stuttgart Forchheim Köln Leipzig Lübeck Ried(A), 2016)

Weiterhin besteht gemäß Ziel 6.5-3 ein sogenanntes Beeinträchtungsverbot. Dieses besagt, dass durch die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgen darf. Ein durch die CIMA erstelltes Gutachten bestätigt, dass eine Beeinträchtigung im Sinne des Ziels 6.5-3 durch das geplante Vorhaben nicht hervorgerufen wird. Die Planung stimmt daher auch mit diesem Ziel überein (cima. München Stuttgart Forchheim Köln Leipzig Berlin Hannover Lübeck Ried(A), 2019).

Die Grundsätze 6.5-4, 6.5-6 und Ziel 6.5-5 des Landesentwicklungsplans beziehen sich auf Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und sind daher für die vorliegende Planung nicht relevant.

Ziel 6.5-7 betrifft die Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel. Die Aussagen zum Ziel 6.5-7 sind hier nicht anzuwenden, da die Erweiterung bzw. Neuansiedlung in diesem Projekt innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches gemäß eines durch den Rat der Gemeinde Schwalmtal beschlossenen Einzelhandelskonzeptes handelt.

Ziel 6.5-8 sieht vor, dass Gemeinden der Entstehung sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb der ASB entgegenzuwirken haben. Darüber hinaus sollen sie der Entstehung sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der ZVB entgegenwirken. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine bestehende Einzelhandelsagglomeration mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, die erweitert werden soll. Die Bezirksregierung Düsseldorf zeigt im Schreiben vom 15.05.2018 auf, dass die Voraussetzungen für die Anpassungen im Rahmen der 9. FNP-Änderung im Sinne der Parzellenunschärfe des Regionalplans für den bereits heute baulich geprägten Planbereich erfüllt sind (Antwort auf die landesplanerische Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW), Flächennutzungsplan-Änderung nr.9 Gemeinde Schwalmtal „Erweiterung Kranenbachcenter“ vom 15.05.2018).

Somit stehen die Vorgaben des Zieles 6.5-1 der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Gemäß Grundsatz 6.5-9 sind Regionale Einzelhandelskonzepte bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

Gemäß den gutachterlichen Aussagen entspricht die räumliche Lage des Kranenbachcenters innerhalb des abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Amern der wesentlichen Zielsetzung des regionalen Einzelhandelskonzeptes. Darüber hinaus sollen Einzelhandelsbetriebe mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten (hier: Non-Food-Discounter) in die Ortskerne eingebunden werden, da mögliche Kundenfrequenzsteigerungen infolge der Realisierung solcher Handelsnutzungen zur Belebung der jeweiligen Handelslage beitragen kann.

Das Planvorhaben ist nach Ansicht der cma mit den Aussagen des regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Kreis Viersen und damit auch mit dem Grundsatz 6.5.-9 des LEP NRW vereinbar.

Ziel 6.5-10 trifft eine Regelung bezüglich vorhabenbezogener Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung. Die Festlegung dient der Klarstellung, dass die in den Festlegungen 1 bis 8 enthaltenen Vorgaben des sachlichen Teilplans auch auf die vorhabenbezogenen Bebauungspläne anzuwenden sind. Die Gemeinde Schwalmtal strebt die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für den Standort Kranenbachcenter an.

3.1.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmtal stellt für das Plangebiet größtenteils das Sondergebiet 11 dar. Dieses hat die Zweckbestimmung „Nahversorgung, VK max. gesamt 2.500 m², Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente zulässig“ und eine Geschossflächenzahl von 1,2. Weiterhin wird ein Nahversorgungszentrum ausgewiesen. In einem kleinen Teilbereich im Südosten des Plangebietes wird eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein Teil dieser Fläche wiederum wird durch die Randsignatur „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ umschlossen. Diese Darstellung dient dem Schutz des dort verlaufenden Kranenbachs und verläuft entlang der gesamten Kranenbachaue.

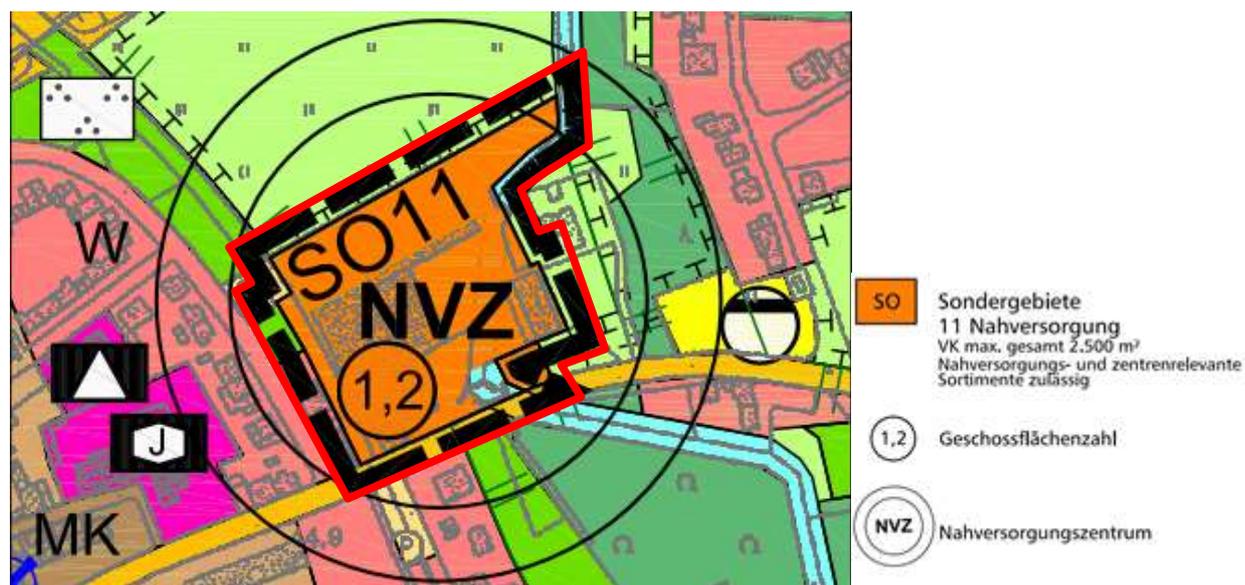


Abbildung 4: Ausschnitt aus der 4. Berichtigung des Flächennutzungsplans; Quelle: Gemeinde Schwalmtal

Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes stehen der Planung aufgrund der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 2.500 m² entgegen. Die Planung sieht eine Gesamtverkaufsfläche von 3.550 m² vor.

Weiterhin ist die Zweckbestimmung des im FNP derzeit dargestellten Sondergebietes aufgrund einer Neuansiedlung eines Non-Food-Discounters entsprechend anzupassen.

Hier ist vorgesehen, für das Sondergebiet 11 die Zweckbestimmung in „Nahversorger mit ergänzendem Sonderpostenmarkt VK max. Gesamt 3.550 m² (nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig)“ zu ändern.

Der Flächennutzungsplan soll daher im Parallelverfahren geändert werden, um den aufzustellenden Bebauungsplan Am/36 nach Durchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes als gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bewerten zu können.

Die bisher festgelegte Geschossfläche von max. 1,2 wird weiterhin beibehalten. In der Regel erfolgt die Steuerung auf der Bebauungsplanebene, indem die Bebauungsdichte beschränkt wird, um eine geordnete städtebauliche Nutzung sicherzustellen. Auch im Bebauungsplan zum dargestellten Verfahrensgebiet wird die Baudichte durch die Festlegung einer GRZ, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt. Im Flächennutzungsplan dient die dargestellte Geschossflächenzahl zur Orientierung. Grundsätzlich gilt bei der Erweiterung des Kranenbachcenters weiterhin das Prinzip, einer zu dichten Bebauung entgegenzuwirken, die mit der Darstellung im FNP verdeutlicht wird. Die Geschossfläche als Summe aller Vollgeschossflächen auf dem Baugrundstück kann in Relation zur Größe des Baugrundstücks gesetzt werden. Der so ermittelte Wert kann dann mit dem im Bebauungsplan vorgegebenen Höchstwert verglichen werden.

3.1.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt zu großen Teilen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Am/33 „Kranenbachcenter“ in der derzeit rechtskräftigen Fassung. Die Erweiterungsfläche wird durch den Bebauungsplan Am/9 überlagert.

Der Bebauungsplan Am/33 setzt für die Bauflächen des Plangebietes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gem. § 11 BauNVO und einer GRZ von 0,8 fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mithilfe von Baugrenzen definiert. Die Baufenster im Westen und Osten lassen eine Geschossigkeit von einem Vollgeschoss als Höchstmaß zu. Im zentral gelegenen Baufenster ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig, um die bestehenden Nutzungen planungs-

rechtlich abzusichern. Im gesamten Baugebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche die offene Bauweise zugrunde legt, jedoch auch Gebäudelängen von über 50 m zulässt.

Innerhalb des Sondergebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment sowie mit bis zu 20% zentrenrelevantem Randsortiment, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig. Es wird eine zulässige Gesamtverkaufsfläche von 2.500 m² festgesetzt, von der maximal 1.500 m² auf einen Lebensmittelvollsortimenter entfallen dürfen. Diese gebietsbezogene Verkaufsflächenkontingentierung wurde jedoch in der Zwischenzeit vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) als unzulässig erklärt. Sie stellt einen Ewigkeitsmangel dar, weshalb eine Änderung des Bebauungsplanes auch ungeachtet der Erweiterungs- und Umsiedlungswünsche erforderlich wäre.

Zusätzlich zu den das Sondergebiet betreffenden Festsetzungen sind die unverrohrten Bereiche des Kranenbachs als Wasserflächen festgesetzt und Flächenfestsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG im Südwesten des Plangebietes getroffen worden.

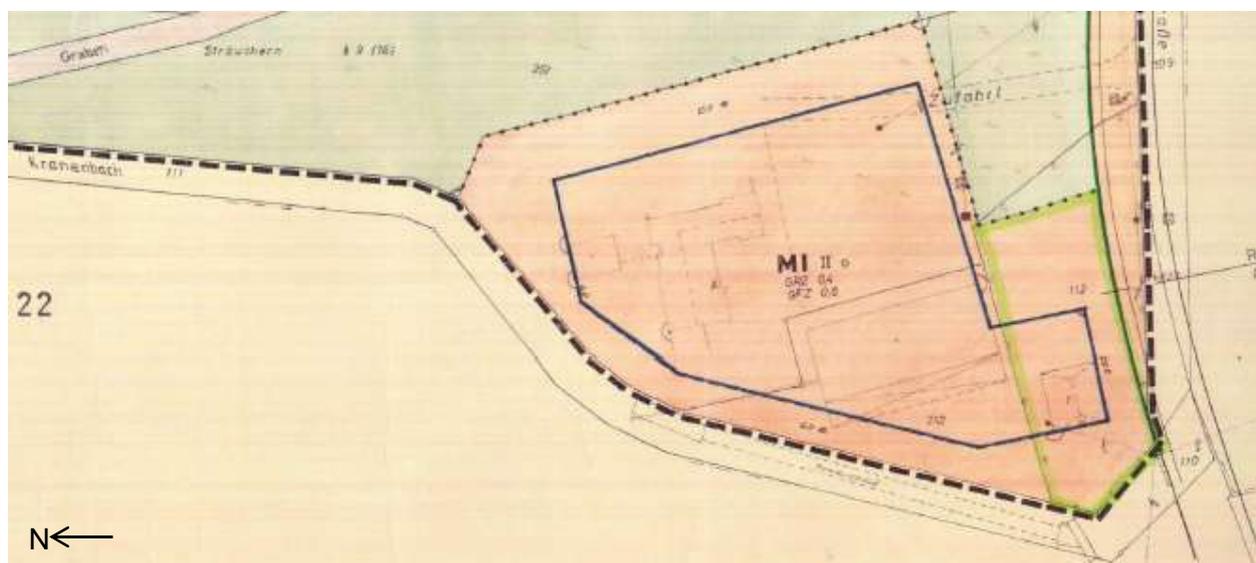


Abbildung 5: Bebauungsplan Am/9 in der derzeit rechtskräftigen Fassung; Quelle: Gemeinde Schwalmtal

Der Bebauungsplan Am/9 setzt bisher ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest. Die GRZ ist auf 0,4 begrenzt, die GFZ auf 0,8. Die sich hieraus ergebende mögliche Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen wird ebenfalls festgesetzt. Hinsichtlich der Bauweise werden mittels Baugrenzen Baufenster festgesetzt, innerhalb derer eine offene Bauweise zulässig ist.

3.1.4 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schwalmtal

Im Juni 2016 hat der Rat der Gemeinde Schwalmtal ein Einzelhandelskonzept für das Gemeindegebiet beschlossen. Dieses trifft die folgenden, für die Planung relevanten, Aussagen:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche anzusiedeln. Ausnahmen sind nur für Ergänzungsstandorte und unter Berücksichtigung der Vorgaben des LEP NRW möglich.
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind ohne Ausnahme nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig. (cima. München Stuttgart Forchheim Köln Leipzig Lübeck Ried(A), 2016)

Der räumliche Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Am/36 liegt gemäß dem Einzelhandelskonzept innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Ortskern Amern“.

Es handelt sich hierbei um ein Nahversorgungszentrum. Gemäß des Konzeptes soll dieser zentrale Versorgungsbereich eine wesentliche Versorgungsfunktion für den Ortsteil Amern darstellen und mit prägenden Lebensmittelangeboten sowie ergänzenden zentrenprägenden Nutzungen aus dem Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebereich ein breitgefächertes Angebot bieten.

Für den Zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Amern“ werden verschiedene Entwicklungsziele genannt. Zunächst sollten die bestehenden objektseitigen Defizite des vorhandenen NORMA-Lebensmitteldiscountmarktes behoben werden. Darüber hinaus wird die Empfehlung ausgesprochen, den Standortbereich mit dem Ziel der langfristigen Stärkung des Nahversorgungszentrums Amern handelsseitig weiterzuentwickeln.

Durch die vorliegende Planung wird diesen Vorgaben und Empfehlungen gefolgt.

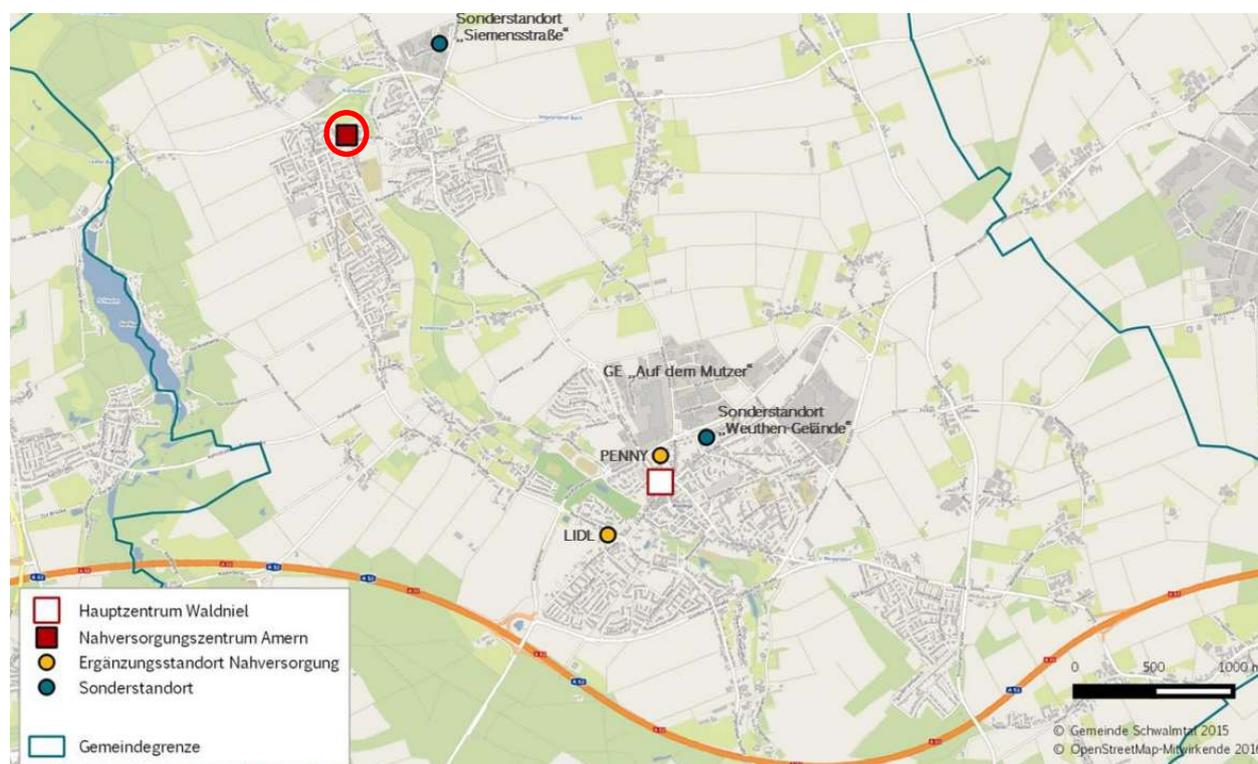


Abbildung 6: Zentren- und Standortstruktur der Gemeinde Schwalmtal; Quelle: cima. München Stuttgart Forchheim Köln Leipzig Lübeck Ried(A), 2016

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde für die Erweiterung des Kranenbachcenters ein Gutachten erstellt.

Die ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse der cima kommt zu dem Ergebnis, dass wesentliche Beeinträchtigungen Zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum infolge einer Realisierung des Planvorhabens nicht zu erwarten sind.

Die Überprüfung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Konformität mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung hat deutlich gemacht, dass das Planvorhaben aufgrund seiner räumlichen Lage außerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches derzeit nicht vollständig den landesplanerischen Voraussetzungen entspricht. Das Vorhaben steht der Darstellung des Regionalplanes daher zunächst entgegen. Die Bezirksregierung Düsseldorf zeigt im Schreiben vom 15.05.2018 auf, dass die Voraussetzungen für die Anpassungen im Rahmen der 9. FNP-Änderung im Sinne der Parzellenunschärfe des Regionalplans für den bereits heute baulich geprägten Plan-

bereich erfüllt sind (Antwort auf die landesplanerische Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW), Flächennutzungsplan-Änderung nr.9 Gemeinde Schwalmtal „Erweiterung Kranenbachcenter“ vom 15.05.2018).

Somit stehen die Vorgaben des Zieles 6.5-1 der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Die Vereinbarkeit des Vorhabens ist mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Schwalmtal aufgrund der Lage innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches sowie der deutlichen Verbesserung der Standortrahmenbedingungen am Kranenbachcenter infolge der Umsetzung der Planungen gegeben. (cima. München Stuttgart Forchheim Köln Leipzig Berlin Hannover Lübeck Ried(A), 2019)

3.1.5 Landschaftsplan

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



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan 1 „Mittleres Schwalmtal“ des Kreises Viersen; Quelle: Kreis Viersen

3.1.6 Schutzgebiete

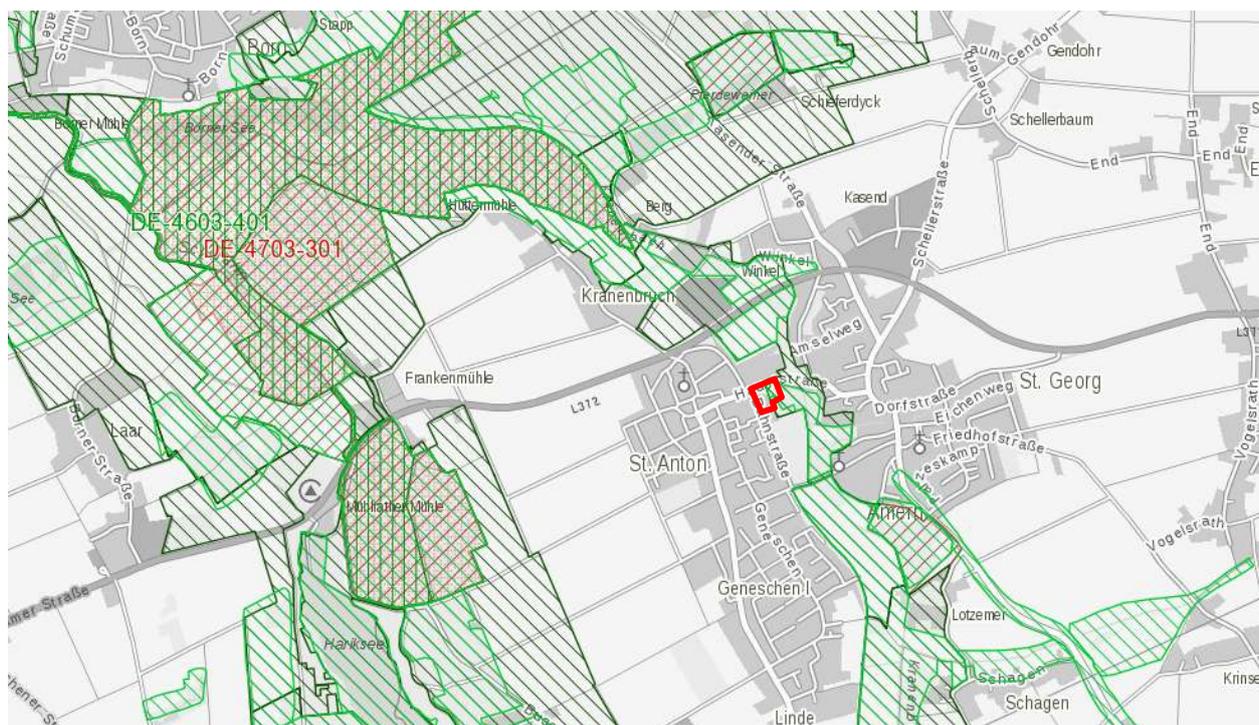


Abbildung 8: Übersicht der im Umfeld des Plangebietes befindlichen Schutzgebiete Quelle: IMA GDI



Abbildung 9: Übersicht der direkt an das Plangebiet angrenzenden Schutzgebiete; Quelle: IMA GDI

Zur Bewertung der in dem Umfeld des Plangebietes vorhandenen Schutzgebiete wird auf den Dienst „GEOportal.NRW“ des Interministeriellen Ausschusses Geodateninfrastruktur Nordrhein-Westfalens (IMA GDI.NRW) zurückgegriffen. Gemäß dieser Datenbank befinden sich im direkten Umfeld des Plangebietes mehrere Biotope.

An der nördlichen Verfahrensgrenze befindet sich das Biotop BK-4703-0008 „Kranenbachniederung nördlich Amern bis zum Tantelbruch“, welches sich jenseits der L372 weiter nach Nordwesten erstreckt. Dieses dient der Erhaltung einer großflächigen Grünlandnutzung einer in weiten Bereichen noch feuchten Aue. Da in die betroffenen Flächen nicht eingegriffen wird, ist keine Beeinträchtigung des Biotopes zu erwarten. Südlich schließt direkt das Biotop BK-4703-0023 „Waldbestände Doppbusch“ an, welches den Erhalt und die Entwicklung noch vorhandener offener und halboffener feuchter Biotope dient. Auch hier ist aufgrund der räumlichen Ausdehnung der Planung nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

In weiterer Entfernung befinden sich die folgenden Biotope:

- BK-4703-001 „Bachtal südöstlich Amern“ in 1,2 km südöstlicher Entfernung,
- BK-4703-127 „Winterlindenallee zwischen Amern und Waldniel“ in 0,6 km südöstlicher Entfernung,
- BK-4703-906 „NSG LotzemerBruch“ in 0,6 km südöstlicher Entfernung,
- BK-4703-0007 „Kranenbachniederung zwischen Amern und Vossenberg“ in 0,4 km südlicher Entfernung,
- BK-4703-0027 „Eichenwälder am Hariksee“ in 1,3 km südwestlicher Entfernung,
- BK-4703-0059 „Dielsbruch“ in 1,1 km westlicher Entfernung,
- BK-4703-0031 „Tantelbruch“ in 0,6 km nordwestlicher Entfernung.

Diese befinden sich jedoch in ausreichend großer Entfernung, um von der Planung nicht beeinträchtigt zu werden.

Das nächste Vogelschutzgebiet befindet sich in 0,6 km nordwestlicher Entfernung und wird unter der Kennung „VSG Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald und Meinweg“ geführt und ist gleichzeitig als FFH-Gebiet DE-4703-301 „Tantelbruch mit Elmpter Bachtal und Teilen der Schwalmaue“ ausgewiesen.

Weiterhin wird das Plangebiet im Norden, Osten und Süden vom Landschaftsschutzgebiet LSG-4703-0012 „LSG-Happelter Heide, Schomm“ umschlossen, dessen Schutzausweisung der Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsraumes sowie der Erhaltung von ökologisch bedeutsamen Kleinstrukturen dient. Da durch die Planung keine Eingriffe in dieses Schutzgebiet vorbereitet werden, ist mit einer Beeinträchtigung nicht zu rechnen.

Naturschutzgebiete befinden sich mit den Gebieten VIE-011 (NSG Tantelbruch), VIE-012 (NSG Lotzember Bruch) und VIE-042 (NSG Dielsbruch) in 0,6 km nord- und nordwestlicher, 0,6 km südöstlicher und 1,1 km westlicher Entfernung. Aufgrund der Entfernung sind hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

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

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

4 BEGRÜNDUNG DER PLANDARSTELLUNG

Im Plangebiet soll eine Erweiterung des Kranenbachcenters erfolgen. Die geplanten Nutzungen – ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Lebensmitteldiscounter sowie ein Non-Food-Handelsbetrieb – sollen eine Gesamtverkaufsfläche von 3.550 m² erhalten und übersteigen daher die derzeit dargestellte, maximal zulässige Verkaufsfläche von 2.500 m². Dementsprechend wird die im Flächennutzungsplan dargestellte, maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche im Zuge der 9. Änderung auf 3.550 m² angehoben. Darüber hinaus werden die zulässigen Sortimente angepasst, um die Ansiedlung des Non-Food-Handelsbetriebs zu ermöglichen.

Die Zweckbestimmung des im FNP derzeit dargestellten Sondergebietes ist ebenfalls entsprechend anzupassen. Zur Vermeidung von Windhundrennen wird das Sondergebiet anhand der geplanten Einzelnutzungen in ein SO11a und ein SO11b aufgeteilt. Zur Regelung der in den Sondergebieten zulässigen Nutzungen werden die nachfolgenden Zweckbestimmungen getroffen, wobei die Randsortimente im SO11a, zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Belange des Einzelhandels, schon auf der Flächennutzungsplanebene begrenzt werden:

- 11a Nahversorgung: max. VKF 2.500 m² (Randsortimente max. 10% der VKF)
- 11b Sonderpostenmarkt: max. VKF 1.050 m²

Eine räumliche Abgrenzung der vorgenannten Nutzungen erfolgt durch zeichnerische Darstellung einer Knödellinie gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO. Diese orientiert sich grob an der absehbaren Grundstückaufteilung.

Bisher waren lediglich nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente zulässig. Auf der Basis des FNPs wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Am/36 erfolgen können. Auf Ebene dieses parallel geführten Planverfahrens werden dezidierte Festsetzungen und die Sicherung des Ausgleichs für den mit der Planung verbundenen Eingriff erfolgen.

Die bisher festgelegte Geschossfläche von max. 1,2 wird weiterhin beibehalten. In der Regel erfolgt die Steuerung, indem die Bebauungsdichte beschränkt wird, auf der Bebauungsplanebene, um eine geordnete städtebauliche Nutzung sicherzustellen. Auch im Bebauungsplan zum dargestellten Verfahrensgebiet wird die Baudichte durch die Festlegung einer GRZ, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt. Im Flächennutzungsplan dient die dargestellte Geschossflächenzahl zur Orientierung. Grundsätzlich gilt bei der Erweiterung des Kranenbachcenters weiterhin das Prinzip, einer zu dichten Bebauung entgegenzuwirken, die mit der Darstellung im FNP verdeutlicht wird. Die Geschossfläche als Summe aller Vollgeschossflächen auf dem Baugrund-

stück kann in Relation zur Größe des Baugrundstücks gesetzt werden. Der so ermittelte Wert kann dann mit dem im Bebauungsplan vorgegebenen Höchstwert verglichen werden.

Zudem wird aufgrund der Stellungnahme des Kreises Viersen vom 11.04.2018 das verrohrte Gewässer in der Planzeichnung dargestellt. Dabei handelt es sich um einen verrohrten Abschnitt einer Gewässertrasse, die parallel zum Kranenbach verläuft und daher als Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung Hochwasserentlastungsgerinne (verrohrt)“ dargestellt wird.

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen sind. In der Umweltprüfung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans werden die voraussichtlich mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Diese werden in einem Umweltbericht dargelegt, der Teil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist. Darüber hinaus erfolgt im Verfahren zum parallel aufzustellenden Bebauungsplan Am/36 die Ausarbeitung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages mit entsprechender Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

5.1 Mensch/Immissionsschutz

Für die bestehenden Nutzungen wurde ein Schallgutachten erstellt, aufgrund dessen Schallschutzmaßnahmen in Form von schallabsorbierenden Wänden im südwestlichen Bereich des Plangebietes in ausgewiesenen Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG errichtet wurden. Diese werden im Rahmen der Neuaufstellung in den Bebauungsplan Am/36 übernommen. Zusätzlich wurde ein schalltechnisches Gutachten von der Fa. Graner und Partner Ingenieure erstellt, das die Geräuscheinwirkungen im Zusammenhang mit dem Betrieb des Kranenbachcenters unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung durch den Non-Food Discounter untersucht. Es wurde dokumentiert, dass die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß TA-Lärm an den in der Nachbarschaft vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen unterschritten, also eingehalten werden. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass der geplante Betrieb im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfolgt. (Graner + Partner Ingenieure, 2018).

5.2 Natur- und Landschaft

Das Plangebiet ist bereits in weiten Teilen bebaut. Lediglich im Bereich der Erweiterungsfläche sind kleinere Grünflächen vorhanden. Durch die geplante Erweiterung wird eine Erhöhung der versiegelbaren Fläche zugelassen.

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

Der Ausgleich wird über das Ökokonto der Gemeinde Schwalmtal abgegolten. Diesbezüglich wird in den Bebauungsplan eine Festsetzung eingefügt.

5.3 Artenschutz

Im März 2010 ist das neue Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Kraft getreten. Aufgrund der Rechtslage gem. § 44 BNatSchG sowie der Vorgabe von FFH- und Vogelschutzrichtlinie ergibt sich bei allen Planungen die Notwendigkeit einer „Artenschutzrechtlichen Prüfung“, sofern aufgrund ernstzunehmender Hinweise sogenannte „planungsrelevante Arten“ (nach Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW 2008) eingriffsrelevant betroffen sein könnten.

Durch die Bebauung bisher unbebauter Flächen kommt es zu einem Verlust von Teillebensräumen und Zerschneidungen von Lebensraumbeziehungen, die sich, ebenso wie Störungen durch Lärm und Licht aus dem geplanten Vorhaben, auf die Verhaltens- und Bewegungsmuster von Tieren auswirken können. Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Artenschutzgutachten erstellt. Dieses ermittelte ein potenzielles Vorkommen verschiedener Vogel-, Fledermaus- und Amphibienarten, die jedoch allesamt keine Planungsrelevanz aufweisen. Bei Durchführung der in Kapitel 2.3.1 geschilderten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen können Beeinträchtigungen dieser Arten und die Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Rodung/Baumfällung sowie die Abbruchmaßnahmen ausgeschlossen werden. Mit der geplanten Nutzung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für Tierarten verbunden.

5.4 Boden/Altlasten

Der Boden – zumindest die obere Bodenschicht – ist durch die Bautätigkeit von Umformungen und Eingriffen betroffen. Dies betrifft in erster Linie die Bau- und Stellplatzflächen, jedoch in Teilen auch weitere Flächen, die für die Herstellung temporärer Baustellenzuwegungen erforderlich sind. In den dauerhaft beanspruchten Bereichen kommt es zu einem nahezu vollständigen Verlust der ökologischen Funktionsfähigkeit des Bodens. Im Bereich der temporären Inanspruchnahme ist eine Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit erforderlich. Insgesamt kommt es durch die mit dem Vorhaben verbundenen Baumaßnahmen zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Bodens, die es zu kompensieren gilt (vgl. Kap. 5.2).

Bei der Planungsfläche für die Erweiterung bzw. teilweise Neuansiedlung der Einzelhandelsbetriebe handelt es sich um eine Teilfläche eines durch den Kreis Viersen als altlastenverdächtige Fläche unter der Nr. S 78 (250-078) erfassten Altstandortes mit der Bezeichnung „ehemaliger Großhandel für landwirtschaftliche Produkte mit Eigenbedarfstankstelle, Öltanks, Reparaturwerkstatt/ehemaliger metallverarbeitender Betrieb“.

Die GeoTerra Geologische Beratungsgesellschaft mbH wurde mit der Durchführung der im Hinblick auf die geplante Verbrauchermarkterweiterung erforderlichen und mit dem Kreis Viersen abgestimmten, orientierenden Bodenuntersuchung beauftragt.

Im Rahmen der ausgeführten Untersuchungen im Zuge der historischen Recherche wurden nur geringe Hinweise auf Bereiche mit ehemaligen Nutzungen mit einem erhöhten Kontaminationspotential festgestellt.

Die durchgeführten Kleinbohrungen und die ausgeführten chemischen Untersuchungen an Boden-, Bodenluft- und Grundwasserproben ergaben unauffällige Ergebnisse.

Eine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser ist aus diesen Untersuchungsergebnissen nicht ableitbar. Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit im Hinblick auf die geplante Nutzung ist nicht feststellbar. (vgl. Kapitel 2.1.4).

5.5 Wasser/Niederschlagswasser

In den zusätzlich versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen wird es zu Veränderungen des Niederschlagsabflusses kommen. Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Erweiterung eines Nahversorgungszentrums handelt, ist das Plangebiet bereits in weiten Teilen versiegelt und die Erweiterung mit einer verhältnismäßig geringen zusätzlichen Versiegelung verbunden. Insgesamt werden daher keine wesentlichen Auswirkungen erwartet.

Nach § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen ist die Beseitigung des Niederschlagswassers für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmalig bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über die Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Da mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes die Erweiterung eines bestehenden Nahversorgungszentrums vorbereitet werden soll, ist ein Entwässerungssystem für die Grundstücke bereits vorhanden. An der bestehenden Entwässerung werden keine Änderungen erforderlich.

Gemäß den Aussagen des Schwalmverbandes zum parallel verlaufenden Bauleitplanverfahren des B-Planes Am /36 „Erweiterung Kranenbachcenter“ ergeben sich für die Gewässerbewirtschaftung durch die vorgesehene Erweiterung keine – zum jetzigen Zeitpunkt – erkennbaren negativen Auswirkungen, sofern die Aufrechterhaltung des ungehinderten Hochwasserabflusses unter dem Gelände mit dem heutigen Durchflussquerschnitt und die wasserrechtliche Bedeutung als Gewässer erhalten bleiben. Hierzu ist der Grundstückseigentümer gemäß des vorhandenen Vertrages und der genehmigten Gewässerausbauplanung ohnehin verpflichtet.

5.6 Klima

Das Mikroklima im Plangebiet wird derzeit durch die bestehende Bebauung und die angrenzenden Frei- und Gehölzflächen bestimmt. Da das Plangebiet bereits in weiten Teilen versiegelt ist und keine wesentlichen Eingriffe in klimatisch wirksame Strukturen mit der Planung vorbereitet werden, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

5.7 Kultur- und Sachgüter/Denkmäler

Werden während der Bauarbeiten Kulturgüter bzw. Denkmäler entdeckt, sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und der Fund ist unverzüglich der entsprechenden Behörde mitzuteilen. Auf diese Weise können weitere Beschädigungen vermieden werden und Spuren und Artefakte gesichert werden.

Es liegen keine Erkenntnisse über Bodendenkmäler in der Region vor. Werden während der Bauarbeiten Kulturgüter- oder Denkmäler entdeckt, so werden die erforderlichen Erdarbeiten ggf. unter der Aufsicht und Weisung einer archäologischen Fachfirma ausgeführt, die betroffene archäologische Befunde/Funde (Bodendenkmäler) nach Maßgabe einer Erlaubnis gemäß § 13 DSchG NW aufnimmt und dokumentiert. Hierzu wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Denkmäler weisen aufgrund ihrer Vorbelastung keine herausragende Empfindlichkeit auf.

5.8 Zusammenfassung Auswirkungen der Planungen in Bezug auf die Umwelt

Der Umweltbericht zum FNP führt alle Themengebiete gem. Anlage 1 zum BauGB auf. Aufgrund der genaueren Betrachtungen der Auswirkungen der Planungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter (z.B. in Bezug auf Boden und Lärmeinwirkungen etc.), aber auch in Bezug auf den Ausgleich für das Bebauungsplanverfahren, konnte der Umweltbericht auch für das FNP-Verfahren entsprechend detaillierter auf die einzelnen Schutzgüter eingehen. Im Umweltbericht zur 9. Flächennutzungsplanänderung wird auf die Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen eingegangen. Die Festsetzungen finden diesbezüglich auf der Bebauungsplanebene statt.

Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungskonzeptes und der genannten Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Planung insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht bzw. dass die verursachten erheblichen Umweltauswirkungen kompensierbar sind.

6 PLANVERFAHREN

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Regelverfahren inklusive Erstellung eines Umweltberichtes.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese werden in einem Umweltbericht dargelegt, der Teil dieser Begründung ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Am/36 erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

7 KOSTEN

Durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen der Gemeinde Schwalmtal keine Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans. Eine Kostenübernahme ist über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt und sichert die Kostenneutralität der Gemeinde Schwalmtal.

8 FLÄCHENBILANZ ZUR 9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Verfahrensgebiet	ca. 14.478 m ²
- Sondergebiet (SO)	ca. 14.131 m ²
- Wasserflächen	ca. 347 m ²

Verfahrensvermerke

Diese Begründung lag dem Beschluss des Rates der Gemeinde zur erneuten Auslegung der Flächennutzungsplanänderung am 11.12.2019 zugrunde.

Schwalmtal, den 16.12.2019

Gez. Pesch Siegel

- Bürgermeister -

Diese Begründung hat gemäß § 4a (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 19.12.2019 in der Zeit vom 02.01.2020 bis einschließlich 06.02.2020 erneut öffentlich ausgelegen.

Schwalmtal, den 10.02.2020

Gez. Pesch Siegel

- Bürgermeister -

Die öffentliche Auslegung dieser Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ist zusammen mit der Bekanntmachung des Feststellungsbeschlusses am 18.06.2020 erfolgt.

Schwalmtal, den 22.06.2020

Gez. Pesch Siegel

- Bürgermeister -