

# **ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**

## **Zur Aufstellung des Bebauungsplans Am/9, 2. Änderung**

**„Viehstiege“**



**Gemeinde Schwalmtal – Ortsteil Amern**

## **Impressum**

Dezember 2019

### **Verfasser:**

 VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8

41812 Erkelenz

[info@vdhgmbh.de](mailto:info@vdhgmbh.de)

[www.vdh-erkelenz.de](http://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

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>BERÜCKSICHTIGTE UMWELTBELANGE.....</b>	<b>3</b>
3.1	Schutzgut Mensch.....	3
3.2	Tiere.....	3
3.3	Pflanzen .....	4
3.4	Biologische Vielfalt .....	4
3.5	Boden.....	4
3.6	Fläche .....	4
3.7	Wasser.....	5
3.8	Klima und Luft .....	5
3.9	Landschaftsbild .....	5
3.10	Kultur- und Sachgüter .....	5
<b>4</b>	<b>BERÜCKSICHTIGTE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG.....</b>	<b>5</b>
4.1	Öffentlichkeitsbeteiligung .....	5
4.2	Behördenbeteiligung .....	5
<b>5</b>	<b>ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....</b>	<b>7</b>

## 1 EINLEITUNG

Der Rat der Gemeinde Schwalmtal hat in seiner Sitzung am 11.12.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes AM/9 „Viehstiege“ als Satzung beschlossen. Im Sinne des § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 19.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese enthält Angaben über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes AM/9 „Viehstiege“ ist die planungsrechtliche Absicherung einer bestehenden Büronutzung und deren Erweiterung. Beides ist auf Grundlage des Bebauungsplans Am/9 in der Fassung der 1. Änderung nicht möglich, da dieser in Teilen ein Reines Wohngebiet (WR) vorsieht. Innerhalb eines WR sind Büronutzungen nach § 3 BauNVO nicht zulässig. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan zeichnerisch eine überbaubare Grundstücksfläche fest, die einer Erweiterung entgegensteht. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist daher das angestrebte Planverfahren erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

## 3 BERÜCKSICHTIGTE UMWELTBELANGE

### 3.1 Schutzgut Mensch

Eine Empfindlichkeit für ansässige Menschen besteht vor allem in Bezug auf potenzielle zusätzliche Immissionsbelastungen. Schutzwürdig in diesem Zusammenhang sind insbesondere die an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen. Durch die Erweiterung der Büronutzung wird zusätzlicher Verkehr ausgelöst. Dies geschieht jedoch in einem sehr geringen Ausmaß, weshalb mikroklimatisch und auch in Bezug auf die Luftqualität die Plangebietsfläche kaum beeinträchtigt wird. Die umliegenden Freiflächen sowie die weiter westlich mit Bäumen und Gehölzen bepflanzten Flächen bilden gewissermaßen einen Ausgleich zur Verbesserung des Ökoklimas und der Luftverhältnisse der Ortschaft und Umgebung.

### 3.2 Tiere

Durch Bebauung bisher unbebauter Flächen kommt es zum 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. Vor diesem Hintergrund wurde ein Artenschutzgutachten erstellt (Hermanns landschaftsarchitektur/umweltplanung gemeinsam mit Dipl. Ökol. Inge Püschel, 2019). Es zeigt sich, dass ein Eintritt Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG unter Beachtung der nachfolgenden Maßnahmen nicht zu erwarten ist:

1. Alle Fällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September eines jeden Jahres andauern (gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, 2009).
2. Die Fällung von Höhlenbäumen ist zum Schutz von Fledermäusen in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen. Grundsätzlich ist bei der Fällung von Höhlenbäumen eine ökologische Begleitung der Arbeiten durch einen Fachgutachter empfehlenswert.
3. Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Falle unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu

- bergen und sofort an geeigneter Stelle freizulassen, hilflose oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.
4. Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB Kreis Viersen) durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z.B. Meisen).
  5. Da eine Besiedlung des Daches des vorhandenen Wohn-/Bürogebäudes durch Fledermäuse nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, sind Arbeiten am Traufbereich (Entfernung der Fassadenverkleidung, Öffnung des Traufkastens) vorsichtig von Hand durchzuführen.
  6. Die Entfernung von locker geschichteten Steinmauern, die sich als Verstecke oder Ruhestätte für Amphibien (oder andere geschützte Kleintiere) eignen, ist von Hand oder nach händischer Umschichtung dieser Strukturen durchzuführen.

### 3.3 Pflanzen

Auf das Schutzgut Pflanzen bestehen vor allem in der Bauphase durch die Baufeldfreimachung und die damit verbundene Rodung und Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und der Krautschicht negative Einflüsse. Weiterhin kann die Veränderung der Schichtenfolge des Bodens das Wurzelwerk bestehender Pflanzen beeinträchtigen. Die Inanspruchnahme von Teilen der Gartenfläche des Plangebietes ist hier als größter negativer Einflussfaktor auf das Schutzgut Pflanzen zu nennen, der über einen externen Ausgleich zu kompensieren ist. Der Umfang des erforderlichen Ausgleichs wurde in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestimmt. Demnach entsteht durch die Planung ein ökologisches Defizit in Höhe von - 1.364 Wertpunkten. Der Ausgleich wird über das Ökokonto der Gemeinde Schwalmtal auf den Flächen der Gemarkung Waldniel, Flur 64, Flurstück 30 (teilweise, ca. 340,5 m<sup>2</sup>) abgegolten.

### 3.4 Biologische Vielfalt

Durch die Rodung von Gehölzen und die hiermit verbundenen Vernichtung von Tieren, Pflanzen und deren Lebensräume können negative Einflüsse auf die biologische Vielfalt bestehen. Das für das Vorhaben angefertigte Artenschutzgutachten zeigt auf, dass bei Beachtung der in Kapitel 3.2 formulierten Maßnahmen das Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden wird.

### 3.5 Boden

Der Boden – zumindest die obere Bodenschicht – ist durch die Bautätigkeit von Umformungen und Eingriffen betroffen. Dies betrifft in erster Linie die Gartenflächen. 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. Zu diesem Zweck werden die Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes sowie die bereits unter Kapitel 3.3 genannten Maßnahmen berücksichtigt.

### 3.6 Fläche

Durch die vorliegende Planung wird die Inanspruchnahme bisher nicht überbaubarer Flächen ermöglicht. Grundsätzlich erfolgt daher eine Inanspruchnahme bisher unversiegelter Fläche. Diese erfolgt allerdings in einem räumlichen

Zusammenhang mit bereits erschlossenen und bebauten Flächen, weshalb grundsätzlich von einem verantwortungsvollen Umgang mit dem Schutzgut Fläche gesprochen werden kann.

### **3.7 Wasser**

In der Bauphase können minimale Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in Form von Schadstoffeinträgen (bspw. Öl von Baustellenfahrzeugen) auftreten. Bei sachgemäßer Handhabung potenziell wassergefährdender Stoffe sind Schadstoffeinträge jedoch vermeidbar. Erhebliche Beeinträchtigungen aufgrund des Vorhabens sind diesbezüglich nicht herauszustellen.

### **3.8 Klima und Luft**

Hinsichtlich der Luftqualität im Plangebiet können durch den Baustellenbetrieb und -verkehr sektorale lufthygienische Beeinträchtigungen hervorgerufen werden. Luftverunreinigungen dieser Art treten lediglich temporär während der Bauphase auf und sind daher nicht als erheblich einzustufen. Gleiches gilt für die hiermit verbundenen Auswirkungen auf das Kleinklima innerhalb des Plangebietes.

### **3.9 Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild könnte aufgrund der eingesetzten Fahrzeuge und Maschinen eine vorübergehende optische Beeinträchtigung erfahren. Diese ist jedoch aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung und des minderen Wertes des Landschaftsbildes im Bereich des Plangebietes als unerheblich anzusehen.

### **3.10 Kultur- und Sachgüter**

Während des Baus können Kultur- und Sachgüter durch die Bearbeitung des Bodens zur Erstellung der Baugrube und des Fundaments betroffen sein. Der Einsatz von schwerem Gerät kann im Falle einer Entdeckung eines im Boden befindlichen Kulturgutes zur Beschädigung dessen führen. Durch den im Bebauungsplan erfolgenden Hinweis auf die Anzeigepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gem. § 15 DSchG und die weiteren Verhaltensregeln gem. § 16 DSchG. Hierdurch kann eine erhebliche Beeinträchtigung vermieden werden.

## **4 BERÜCKSICHTIGTE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Im Aufstellungsverfahren wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB beteiligt. Nachfolgend wird erläutert, auf welche Art und Weise die Ergebnisse dieser Beteiligung in der Planung berücksichtigt wurden.

### **4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Öffentlichkeit wurde innerhalb einer Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an dem Verfahren beteiligt. Im Rahmen dieser Beteiligungen wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

### **4.2 Behördenbeteiligung**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖBs) wurden innerhalb einer Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden wie folgt beschrieben berücksichtigt.

Kreis Viersen

In Folge der Stellungnahme des Kreises Viersen vom 20.08.2019 wurden die nachfolgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Versiegelte Flächen sind wasserdurchlässig anzulegen

Niederschlagsentwässerung (. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 44 Abs. 2 LWG NRW)

Das im Plangebiet auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den Vorschriften der Abwasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Schwalmtal vom 18.03.2015 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 05.07.2018 auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Sofern eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist, kann an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.“

Erftverband

In Folge der Stellungnahme des Erftverbands vom 23.07.2019 wurde der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Grundwasser

Im Bereich des Plangebietes können flurnahe Grundwasserstände auftreten.

Ferner ist der Planungsbereich von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen (Grundwasserleiter Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 60, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle). Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.“

Bezirksregierung Arnsberg

In Folge der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 25.07.2019 wurden die nachfolgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

„Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Union 280" im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.“

„Grundwasser

Im Bereich des Plangebietes können flurnahe Grundwasserstände auftreten.

Ferner ist der Planungsbereich von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen (Grundwasserleiter Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 60, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle). Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in

den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwideranstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwideranstieg 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.“

### Geologischer Dienst

In Folge der Stellungnahme des Geologischen Dienstes vom 15.08.2019 wurden die nachfolgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### „Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist gemäß den Karten der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen für NRW der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse 1/S nach DIN 4149:2005 zuzuordnen.

Bemerkung: DIN 4249:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.“

#### „Baugrund

Im Untergrund der Fläche des Planbereiches ist mit Torf (Niedermoor) zu rechnen. Es wird empfohlen, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.“

## **5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Das städtebauliche Konzept für die vorliegende Planung sieht vor, die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich abzusichern und die vorgesehene Erweiterung des Bürogebäudes zu ermöglichen. Eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht zudem die geplante Erweiterung des aktuellen Bürogebäudes. Beides ist auf Grundlage des heute rechtskräftigen Bebauungsplans Am/9 nicht möglich, da dieser in Teilen ein Reines Wohngebiet (WR) vorsieht.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen bei gleicher Zielsetzung nicht. Das Gebäude lässt sich nicht wesentlich anders auf dem Grundstück anordnen, um eine möglichst flächensparende Erweiterung zu erreichen. Aus diesen Gründen scheidet auch ein anderer Standort aus.

Zu den Verkehrsflächen hin werden außerdem Vorgartenbereiche festgesetzt. Ein Anschluss des Plangebietes an die Viehstiege ist jedoch durch die Trennung der im jetzigen Bebauungsplan ausgewiesenen Vorgartenfläche nicht gegeben. Die jetzige Nutzung steht dieser Festsetzung bereits entgegen.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich soweit möglich am bestehenden Bebauungsplan in seiner derzeit rechtskräftigen Fassung. Die Änderungen umfassen den Geltungsbereich, eine Erweiterung des Baufensters sowie eine Überarbeitung der Festsetzungen zu den Gebietstypen. Insgesamt gehen von diesen Änderungen jedoch keine erheblichen

Umweltauswirkungen aus, die nicht kompensierbar sind, da sie in einer Weise gewählt wurden, die bei der Verwirklichung des Vorhabens einen gewissen Gestaltungsspielraum erlaubt, gleichzeitig jedoch Fehlentwicklungen vermieden werden.