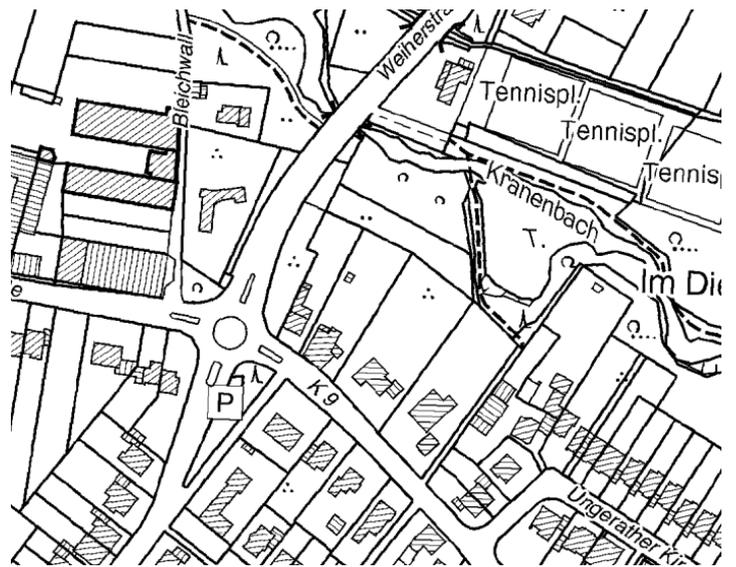


BEGRÜNDUNG ZUR 04. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS WA/14 I „UNGERATHER KIRCHWEG“



**GEMEINDE SCHWALMTAL
ORTSLAGE WALDNIEL**



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	3
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	Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)	7
3.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 Abs. 3 BauNVO)	7
3.6	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)	8
3.7	Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)	8
4	Kennzeichnung und Hinweise.....	8
5	Umsetzung der Planung.....	10
5.1	Erschließung	10
5.2	Entwässerung.....	10
6	Auswirkungen der Planung	10
6.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	10
6.2	Umweltauswirkungen	10
6.3	Ausgleich.....	11
7	Planverfahren.....	11
8	Kosten	12
9	Flächenbilanz.....	12
	Verfahrensvermerke.....	13

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Schwalmtal beabsichtigt, für das Plangebiet im Südosten des Hauptortes Waldniel, zwischen der Ungerather Straße und dem Kranenbach den Bebauungsplan Wa/14 I zur Ansiedlung weiterer Wohnbebauung durch Erweiterung der Baugrenzen zu ändern. Nach derzeitiger Planung ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern 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 Wa/14 I der Gemeinde Schwalmtal. Allerdings ist das Baufenster im Plangebiet mit einem sehr großen Abstand zur Weiherstraße festgesetzt und sichert im Wesentlichen den baulichen Bestand, sodass eine zeitgenössische Bebauung im Plangebiet nur schwer umsetzbar ist.

Da eine Realisierung des Projektes im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan aufgrund der Baugrenzen 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 im Plangebiet 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 Brügggen 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 Waldniel in der Gemeinde Schwalmtal. Es umfasst die Flurstücke 1049 und 1118 tlw., Flur 74, Gemarkung Waldniel und hat eine Größe von etwa 1.850 qm.



Abbildung 1 Luftbild des Plangebietes (TIM Online)

Das Plangebiet ist derzeit nur zu einem Teil im Südosten bebaut. Auf dem Flurstück 1049 befindet sich die ehemalige Gaststätte Carré, welche dauerhaft geschlossen wurde. Die weiteren Flächen des Plangebietes werden derzeit als Garten genutzt. Im Norden wird das Plangebiet von dem Kranenbach und dem dort hinter liegenden Tennisplatz begrenzt. Im Osten grenzen weitere Wohnbauflächen an das Plangebiet. Im Westen und Süden liegen die Weiherstraße bzw. die Ungerather Straße, welche das Plangebiet dort begrenzen.

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 Norden grenzt das Plangebiet an den allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB). Zudem liegt das Plangebiet sowie der gesamte Ortsteil Waldniel in dem Schutzgebiet für Fluglärm Zone C.

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

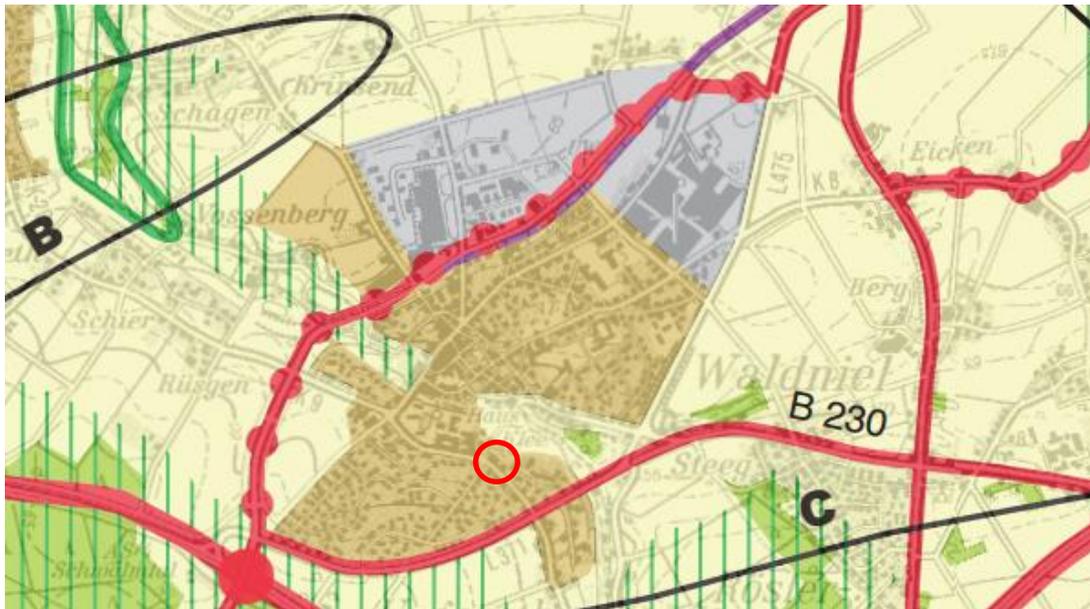


Abbildung 2 Auszug aus dem Regionalplan GEP 99 (Regierungsbezirk Düsseldorf)

Auch der derzeitige Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplanes Düsseldorf sieht für das Plangebiet einen allgemeinen Siedlungsbereich vor, sodass eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen des Regionalplanes gegeben bleibt.



Abbildung 3 Auszug aus dem Entwurf des Regionalplanes Düsseldorf (Stand: Juni 2016)

2.2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmtal wird das Plangebiet als Wohnbaufläche entlang der Ungerather Straße sowie angrenzend als Grünfläche in Richtung des Kranenbaches dargestellt.

Aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans ist keine genaue Lokalisierung und Abgrenzung der dargestellten Flächen möglich. In der Örtlichkeit sind keine eindeutigen Zäsuren erkennbar, die eine exakte Abgrenzung zwischen der dargestellten Wohnbaufläche und der Grünfläche ermitteln. Für das geplante Wohngebiet kann die überbaubare Fläche als in Teilen der dargestellten Wohnbaufläche und in Teilen der Grünfläche zugehörig angesehen werden. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt, sodass die gesamte überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der im Flächennutzungsplan festgelegten Wohnbaufläche liegt. Diese Vorgehensweise ist möglich, da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch diese Berichtigung nicht beeinträchtigt wird. Durch die vorgenommene Berichtigung gilt der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

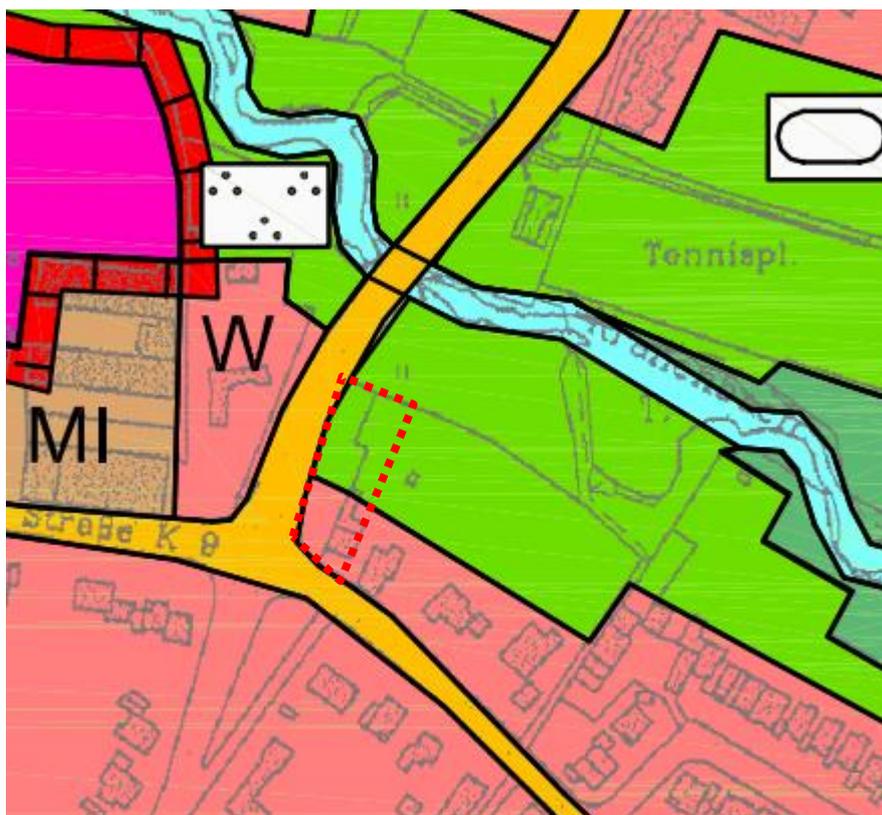


Abbildung 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

2.2.3 Landschaftsplan/Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 1 „Mittleres Schwalmatal“ des Kreises.



Abbildung 5 Auszug aus dem Landschaftsplan "Mittleres Schwalmatal", Kreis Viersen

2.2.4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Bebauungsplan Wa/14 I der Gemeinde Schwalmatal. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die in Rede stehende Fläche ein allgemeines Wohngebiet sowie im nördlichen Bereich Grünflächen fest. Allerdings ist derzeit nur ein geringer Teil des Plangebietes bebaubar. Die Baufenster enden an den Grenzen des Flurstückes 1049, eine Bebauung des Nachbargrundstückes ist derzeit nicht möglich. Dies soll mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans ermöglicht werden.

Für das allgemeine Wohngebiet setzt der Bebauungsplan maximal zwei Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 fest.

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 § 19 BauNVO von maximal 9,5 m festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt die Höhendifferenz zwischen der fertig ausgebauten Straße (Ungerather Straße; Weiherstraße), 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 (Ungerather Straße; Weiherstraße), 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 gleichzeitig den räumlichen Ansprüchen eines Mehrfamilienhauses gerecht wird.

3.4 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes darf die festgesetzte GRZ von 0,4 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,5 überschritten werden. Da auf den privaten Grundstücken Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, kann mit der Festsetzung einer maximalen zulässigen Überschreitung sichergestellt werden, dass die Versiegelung der privaten Grundstücke auf ein Minimum reduziert wird.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan WA/14 I 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 das vorhandene Baufenster mittels Baugrenzen erweitert werden. Zukünftige Bauvorhaben können hinter den Baugrenzen zurückbleiben und damit bietet das Baufenster eine gewisse Flexibilität bei der anschließenden Bebauung.

Das erweiterte Baufenster ist städtebaulich sinnvoll und fügt sich in die Umgebung ein. Es ermöglicht eine bauliche Nutzung des Flurstückes 1118, die mit dem bisherigen Baufenster nicht zu realisieren wäre.

Das erweiterte Baufenster hält zur Weiherstraße einen Abstand von 1,5 m ein und greift damit den Abstand der Baugrenze auf dem angrenzenden Grundstück an der Ungerather Straße auf. Zur Ungerather Straße hält das Baufenster einen größeren Abstand von bis zu 8 m ein und ermöglicht damit eine bessere Einsicht in den Kreisverkehr. Das Baufenster wird auf dem angrenzenden Flurstück 650 an der Ungerather Straße fortgeführt, sodass ein Abstand zu diesem nicht eingehalten wird. Lediglich im rückwertigen Bereich der Grundstücke (von der Ungerather Straße aus betrachtet) rückt das Baufenster von der Grenze ab. Die bauordnungsrechtlichen Abstände bleiben davon unberührt. Die hintere Baugrenze des Baufensters wird in der Tiefe nach Norden hin erweitert und hält einen Abstand von 10 m zur Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein.

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

Um ausreichend Parkraum für die Bewohner sicherzustellen, ist bei Bauantrag auf den privaten Grundstücken je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

Die Zufahrt zu den Baugrundstücken und den privaten Stellplätzen soll über die Weiherstraße erfolgen. Daher wird entlang der Ungerather Straße zu großen Teilen sowie im Bereich des Kreisverkehrs und zum Teil entlang der Weiherstraße die Ein- und Ausfahrt zum allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

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

Einfriedungen

Mit der Festsetzung zu Einfriedungen soll ein einheitlicher und qualitätsvoller Übergang, insbesondere zum öffentlichen Straßenraum hin erreicht werden. Daher sind in den Vorgartenbereichen zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze nur Einfriedungen in Form von Heckenpflanzungen zulässig, sodass die derzeit vorhandene Hecke möglichst erhalten wird. 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 Terrassen ist in einer Tiefe von maximal 4,0 m ein geschlossener Zaun oder eine Mauer von maximal 2,0 m Höhe zulässig.

4 KENNZEICHNUNG UND HINWEISE

Humose Böden

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L4702 weist im gesamten Plangebiet Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

In der Fläche für besondere bauliche Vorkehrungen sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 "Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und

organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Bauzeitenregelung

Alle Fällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Die Fällung von Höhlenbäumen ist in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten nach vorheriger (ggf. endoskopischer) Kontrolle der Baumhöhlen auf Fledermausbesatz durchzuführen. Grundsätzlich ist bei der Fällung von Höhlenbäumen eine ökologische Begleitung der Arbeiten durch einen Fachgutachter empfehlenswert.

Artenschutz

Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Falle unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Viersen, Rathausmarkt 3, 41747 Viersen) 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 gar verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.

Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Viersen, Rathausmarkt 3, 41747 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).

Bergbau

Der o. a. Planungsbereich liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Union 278", im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, vertreten durch die RWE Power Aktiengesellschaft.

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 Sumpfungmaßnahmen 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.

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben.

5 UMSETZUNG DER PLANUNG

5.1 Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit sowohl über die Weiherstraße als auch über die Ungerather Straße erschlossen. Das derzeit dort vorhandene Gebäude orientiert sich zur Ungerather Straße, die dortige Erschließung befindet sich allerdings in direkter Nähe zum angrenzenden Kreisverkehr. Für die geplanten Mehrfamilienhäuser ist daher eine Erschließung über die Weiherstraße geplant. Entsprechend soll im Bebauungsplan die Zufahrt von der Ungerather Straße weitestgehend ausgeschlossen werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden einerseits auf dem Grundstück nachgewiesen. Andererseits werden die Stellplätze am angrenzenden Lüttelforster Weg, welche derzeit der Gaststätte Carré zugeordnet sind, zukünftig der neuen Wohnbebauung zugeordnet, wodurch die Bereitstellung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sichergestellt werden kann.

5.2 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.

Für das geplante Vorhaben soll die Entwässerung über eine Versickerungsmulde im hinteren Bereich der Grundstücke erfolgen. Aufgrund der direkten Nähe zum Kranenbach wäre auch die Einleitung in das Gewässer denkbar, diese Möglichkeit soll im nachgelagerten Genehmigungsverfahren mit dem Kreis Viersen als untere Wasserschutzbehörde abgestimmt werden.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung soll ein bestehendes Baufenster innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes erweitert werden. Eines der Flurstücke im Plangebiet ist zwar als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, kann jedoch aufgrund fehlender Baufenster nicht bebaut werden. Mit der Änderung wird somit eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke im Innenbereich ermöglicht.

6.2 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. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet Happelter Heide, Schomm und befindet sich in etwa 450 m Entfernung zum Plangebiet.

Wenige Meter nordöstlich des Plangebietes verläuft der Kranenbach. Die Bereiche entlang des Flusslaufes sind als schutzwürdige Biotope im Biotopkataster geführt. 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 zur ehemaligen Gaststätte dar und soll zugunsten eines Wohnhauses an dieser Stelle verkleinert werden.

Im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung durch das Büro Hermanns (29.09.2017) wurde ermittelt, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Belange berührt werden. Hinweise auf ein Vorkommen planungsrelevanter Tierarten wurden dabei weder auf dem Grundstück selbst, noch in seiner näheren Umgebung gefunden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden bei Beachtung der artenschutzrechtlichen Hinweise und ggf. erforderlichen Maßnahmen, welche im Bebauungsplan aufgenommen wurden, nicht ausgelöst.

Der zulässige Bodeneingriff wird im Vergleich zum derzeit zulässigen Bodeneingriff geringfügig erhöht. Durch die festgesetzte höchstzulässige GRZ und eine maximal zulässige Überschreitung der GRZ um 0,1 sowie durch die festgesetzte offene Bauweise wird jedoch ein nur geringer Versiegelungsgrad zugelassen. Zudem ist ein Teil des Plangebietes mit der ehemaligen Gaststätte bereits bebaut und entsprechend versiegelt. Weitere Teile des Plangebietes werden als private Gärten genutzt und bleiben unversiegelt.

Weitere Umweltauswirkungen sind mit der vorliegenden Änderung nicht zu erwarten.

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

7 PLANVERFAHREN

Aufgrund der Lage im städtebaulichen Zusammenhang der Ortschaft Waldniel 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, sofern hierdurch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Im vorliegenden Fall wird der Flächennutzungsplan berichtigt, sodass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt.

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. 1.850 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.

8 KOSTEN

Durch Änderung des Bebauungsplanes Wa/14 I 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.

9 FLÄCHENBILANZ

Verfahrensgebiet	1.845 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.760 m ²

VERFAHRENSVERMERKE

Diese Begründung lag dem Beschluss des Rates der Gemeinde zur Auslegung der Bebauungsplanänderung am 12.12.2017 zugrunde.

Schwalmtal, den 15.12.2017

gez. Pesch (Siegel)
- Bürgermeister -

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 21.12.2017 in der Zeit vom 02.01.2018 bis 02.02.2018 öffentlich ausgelegen.

Schwalmtal, den 06.02.2018

gez. Pesch (Siegel)
- Bürgermeister -

Die öffentliche Auslegung dieser Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ist zusammen mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 01.03.2018 erfolgt.

Schwalmtal, den 02.03.2018

gez. Pesch (Siegel)
- Bürgermeister -