

**BEGRÜNDUNG ZUR
3. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
NR. WA/7 IV
„WALDNIELER HEIDE-SÜD“**



**GEMEINDE SCHWALMTAL
ORTSLAGE WALDNIEL**



Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation.....	1
2.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.2	Beschreibung des Plangebietes	1
3	Übergeordnete Planungen.....	2
3.1	Regionalplan	2
3.2	Flächennutzungsplan	2
3.3	Bestehendes Planungsrecht.....	3
3.4	Landschaftsplan	4
3.5	Schutzgebiete.....	5
4	Begründung der Festsetzungen.....	6
4.1	Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6
4.2	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	6
4.2.1	Bauweise (§ 22 BauNVO).....	6
4.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)	6
4.3	Hinweise.....	7
5	Umsetzung der Planung.....	7
5.1	Erschließung	7
5.2	Entwässerung.....	7
5.3	Freiraumkonzept.....	7
6	Auswirkungen der Planung	7
6.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	7
6.2	Umweltauswirkungen	8
6.3	Ausgleich.....	8
7	Planverfahren.....	8
8	Kosten	9
9	Flächenbilanz.....	9

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Schwalmtal beabsichtigt, den Bebauungsplan Wa/7 IV „Waldnieler Heide – Süd“ zu ändern. Grund der Änderung ist der Wunsch der dort ansässigen Grundstückseigentümer, ihre Grundstücke im rückwärtigen Bereich mit Wintergärten bebauen zu können. Aufgrund der Grundstücksgröße wird die derzeit festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 weder von den baulichen Hauptanlagen noch von den Nebenanlagen erreicht. Die durch die Änderung betroffenen Bereiche der Grundstücke stellen sich derzeit als Hausgärten dar und sind von der Allgemeinheit nicht einzusehen.

Die Änderung ist erforderlich, um die Errichtung von rückgelagerten Wintergärten zu ermöglichen. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist daher die 3. Änderung des Bebauungsplans Wa/7 IV erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

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 3. Änderung des Bebauungsplanes Wa/7 IV befindet sich im Südosten der Ortslage Waldniel. Er umfasst die Grundstücke 1059, 1060, 810, 809, 808, 807, 1155, 1156, 838, Flur 55, Gemarkung Waldniel und hat eine Größe von etwa 5100 m². Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Schwalmtal im Ortsteil Waldniel. Die Gemeinde liegt im Westen von Nordrhein-Westfalen am linken Niederrhein und gehört dem Kreis Viersen an. Sie grenzt an die Städte Viersen, Nettetal Mönchengladbach und Wegberg sowie an die Gemeinden Brügggen und Niederkrüchten.

Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortslage Waldniel, nördlich der A 52, in der sogenannten Rösler-Siedlung. Diese dient Wohnzwecken und ist überwiegend von Freiflächen (Agrar- und Waldflächen) umgeben.



Abbildung 1 Luftbild des Plangebietes (Quelle: TIM Online)

Das Plangebiet ist, bis auf das Flurstück 838, derzeit mit Wohngebäuden bebaut. Im Norden und Osten schließen sich weitere Wohnbauflächen an das Plangebiet an. Im Süden grenzt ebenfalls Wohnbebauung an, diese ist durch die Willy-Rösler-Straße getrennt. Im westlichen Teil befindet sich derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit angrenzenden Waldflächen.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Regionalplan

Am 13.04.2018 ist der neue Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW in Kraft getreten und hat damit den bisher gültigen Regionalplan GEP 99 für den gesamten Planungsraum Düsseldorf abgelöst.

Gemäß des RPD liegt das Plangebiet im allgemeinen Freiraum und Agrarbereich, die Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ wurde jedoch zurückgenommen, sodass das Plangebiet nicht mehr von dieser Darstellung überlagert wird. Insgesamt dürfte somit auch nach der Neuaufstellung des Regionalplans eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen des RPD gegeben sein.

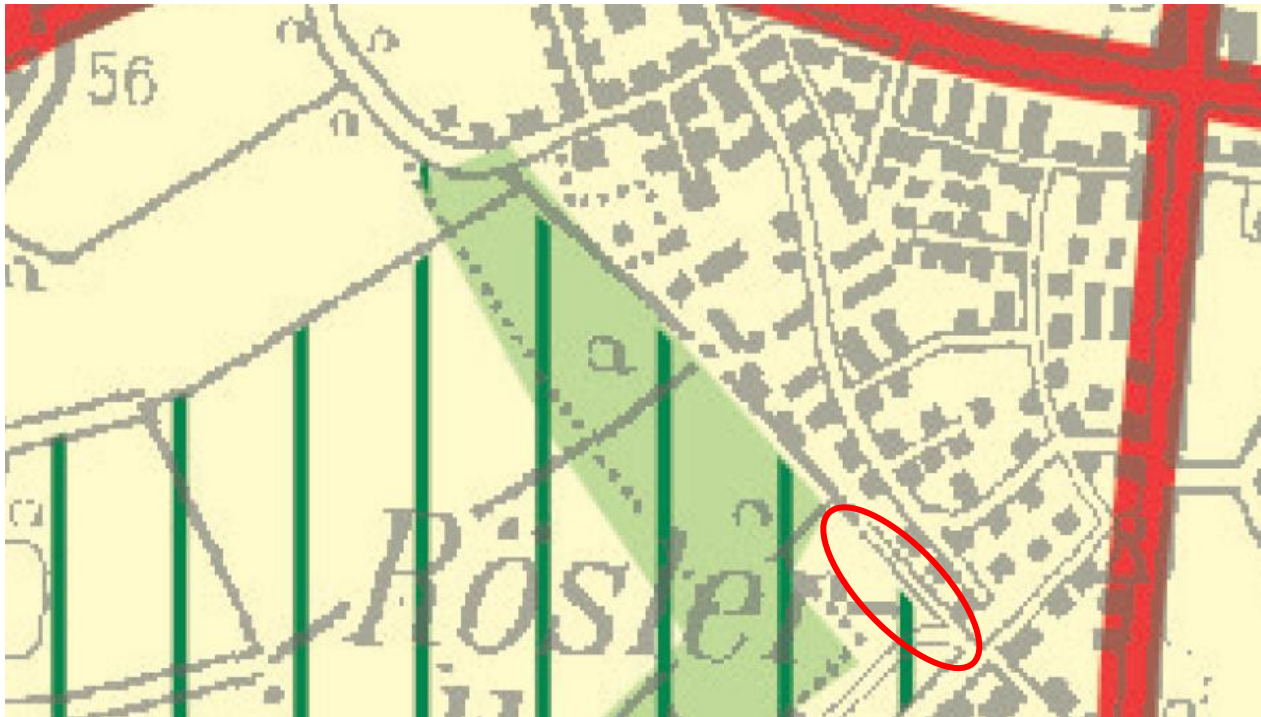


Abbildung 2 Auszug aus dem RPD (rechts); Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmtal wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Damit gilt die geplante Änderung des Bebauungsplans als aus dem Flächenplannutzungsplan entwickelt.

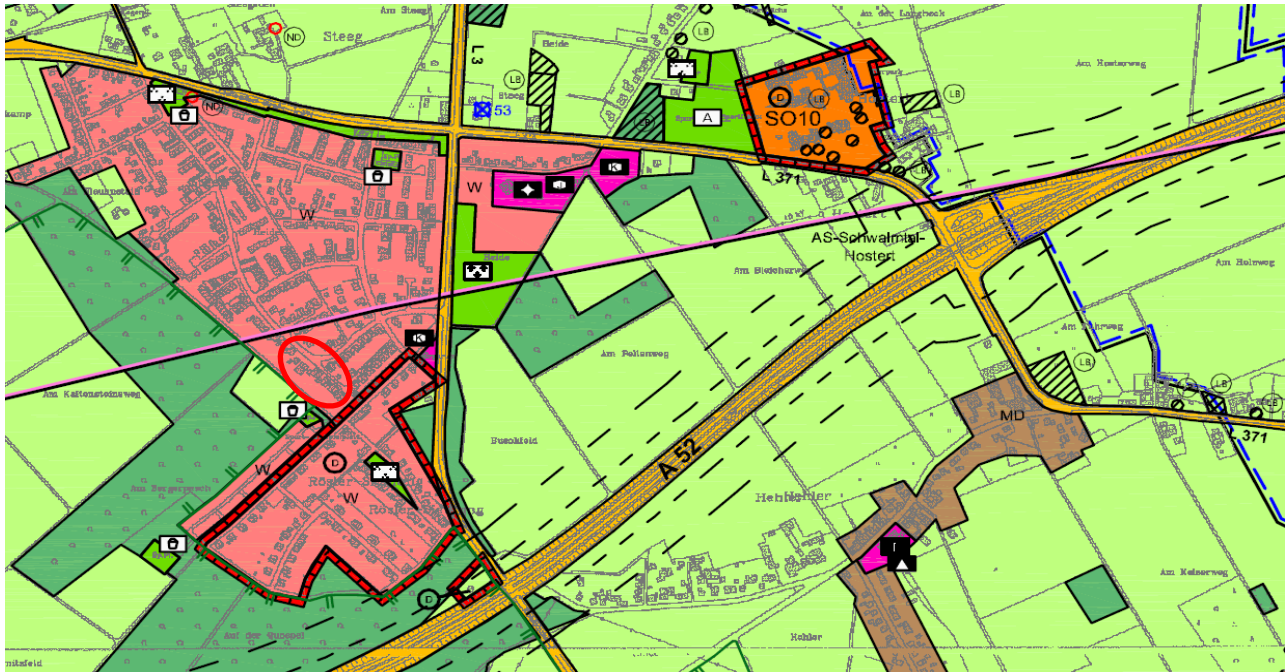


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wa/7 IV der Gemeinde Schwalmthal. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die Flurstücke 1059, 1060, 810 und 809 ein Allgemeines Wohngebiet und für die Flurstücke 808, 807, 1155 und 1156 ein reines Wohngebiet fest.

Für beide Gebiete wird die zulässige Grundflächenzahl auf das Höchstmaß von 0,4 nach §17 BauNVO und die zulässige Geschossflächenzahl auf 0,5 festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind mittels einer Baugrenze definiert.

Weiterhin wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese definiert, dass bauliche Anlagen (Einzel- oder Doppelhäuser) mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. In der vorderen und rückwärtigen Fassade sind hierbei Vor- und Rücksprünge, auch an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wurde im Bebauungsplan mit I festgelegt. Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 35° zulässig.

Zuletzt befindet sich im Plangebiet entlang der Willy-Rösler-Straße im Bereich des Flurstücks 838, Flur 55, eine Grünfläche, die als „Fläche für die Forstwirtschaft“ festgesetzt ist.

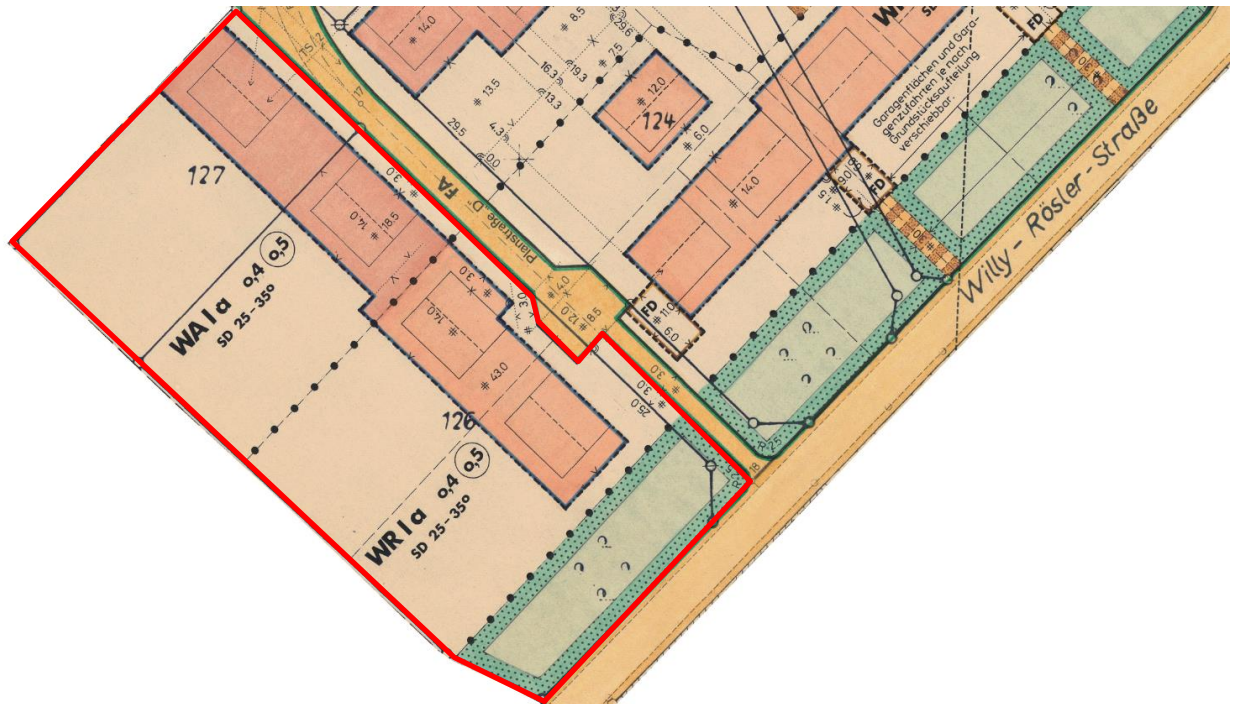


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Wa/7 IV

3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 1 „Mittleres Schwalmatal“ des Kreises Viersen. Dieser stellt für die in Rede stehende Fläche das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung der Landschaft“ dar. Der Schwerpunkt dieses Ziels liegt auf der Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen. Gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW tritt ein Landschaftsplan in Bereichen, in denen der Flächennutzungsplan eine bauliche Nutzung vorsieht, außer Kraft, sobald ein Bebauungsplan in Kraft tritt.

Da bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, tritt der Landschaftsplan mit seiner Wirkung in dem vorliegenden Falle zurück.

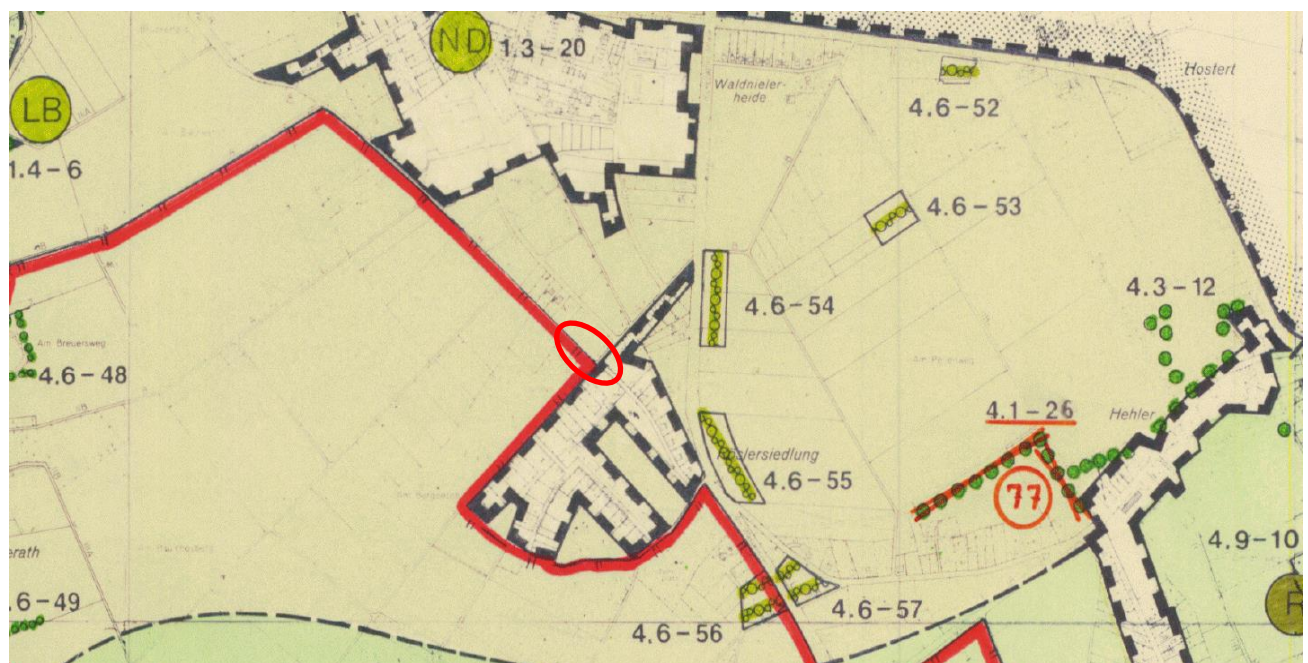


Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan 1 „Mittleres Schwalmatal“ des Kreises Viersen

3.5 Schutzgebiete

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.

Im Verfahrensgebiet selbst befinden sich keine Biotope. Im direkten Umfeld finden sich jedoch die Biotope BK-4703-124 „Laubmischwald und alte Buchen am Hohlweg westlich von Steeg“ in 0,3 km westlicher Entfernung, BK-4703-125 „Feldgehölz aus älteren Eichen bei Hostert“ in 0,6 km östlicher Entfernung und BK-4703-107 „Laubholzmischbestände in der Umgebung von Eschenrath-Hochfeld“ in 0,7 km nordöstlicher Entfernung.

Im weiteren Umfeld befinden sich die folgenden Schutzgebiete:

- BK-4703-093 „Laubmischholzbestände in der Umgebung von Mackenstein“ in 2,3 km nordöstlicher Entfernung,
- BK-4703-108 „Feldgehölz nördlich Naphausen“ in 1,9 km nordöstlicher Entfernung,
- BK-4804-505 „Villen mit parkähnlichen Gärten in Hardt“ in 2,2 km südöstlicher Entfernung,
- BK-4804-088 „Kiesgrube im Hardter Wald“ in 2,3 km südöstlicher Entfernung,
- BK-4803-097 „Laubwald westlich Fischeln“ in 0,9 km südlicher Entfernung,
- BK-4803-0004 „Laubwald südlich des Vennbachhof bei Ungerath“ in 1,4 km südlicher Entfernung,
- BK-4703-0025 „Laubmischwald südwestlich Ungerath“ in 1,3 km südwestlicher Entfernung,
- BK-4703-123 „Niederungsbereich des Kranenbaches bei Waldniel“ in 1 km westlicher Entfernung.

Das nächste Vogelschutzgebiet befindet sich in rund 3 km Entfernung im Süden, Südwesten und Westen des Plangebietes und wird unter der Kennung „VSG Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald und Meinweg“ geführt und ist gleichzeitig als FFH-Gebiet DE-4703-301 „Schwalm, Knippertzbach, Raderveekes und Lüttelforster Bruch“ sowie als Naturschutzgebiet „NSG Schwalmbruch, Mühlenbach- und Knippertzachtal“ ausgewiesen.

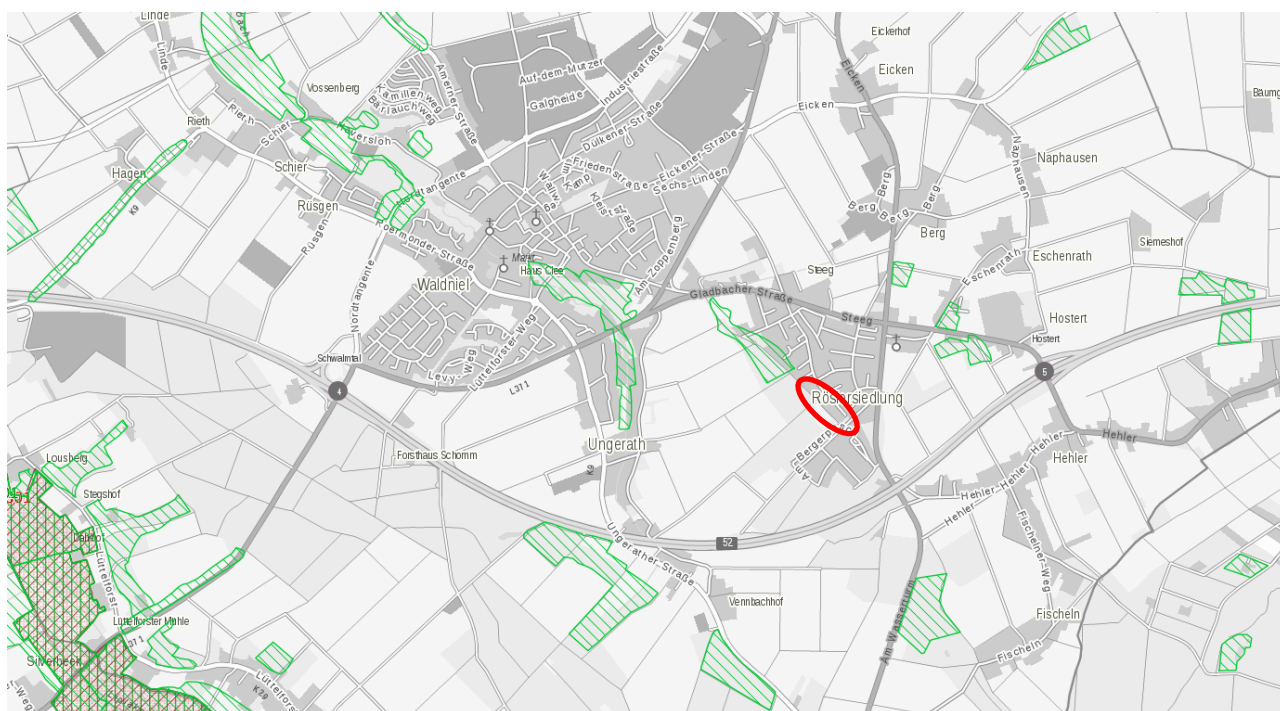


Abbildung 6: Übersicht der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Schutzgebiete, Quelle: IMA GDI

Insgesamt liegen keine Anhaltspunkte vor, die zu der Annahme führen würden, dass die vorhandenen Schutzgebiete von der Planung beeinträchtigt werden könnten. Dies ist insbesondere durch die Entfernung zum Plangebiet sowie die Beschränkung des Eingriffs auf die Plangebietsfläche zurückzuführen.

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 FESTSETZUNGEN

Die Änderung des Bebauungsplanes Wa/7 IV ist rein textlicher Natur. Die zeichnerischen Festsetzungen bleiben hiervon unberührt. Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen erfolgt einerseits eine redaktionelle Überarbeitung, andererseits eine inhaltliche Änderung. Die redaktionellen Änderungen betreffen die Zuordnung der korrekten Ermächtigungsgrundlagen für die jeweilige Festsetzung, die Zusammenfassung mehrerer textlicher Festsetzungen unter dem gleichen Themenschwerpunkt sowie die Überarbeitung nicht mehr zeitgemäßer (d.h. nicht mehr rechtssicherer) Festsetzungen. Die inhaltlichen Änderungen betreffen lediglich den Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen, die Bauweise sowie die überbaubare Grundstücksfläche. Die übrigen Festsetzungen bleiben in inhaltlicher Hinsicht unberührt. Im Folgenden werden daher lediglich jene Änderungen begründet, die inhaltlicher Natur sind. .

4.1 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Höhe bestimmter gestalterischer Elemente (Drempel- und Sockelhöhe), setzt jedoch keinen Bezugspunkt für die Ermittlung dieser Höhen fest.

Da die aktuelle Rechtsprechung jedoch fordert, dass Bezugspunkte für die Höhen hinreichend bestimmt sind, erfolgt die Festsetzung eines solchen Bezugspunktes. Der gewählte Bezugspunkt wird durch die gemittelte Höhe der Straße an der gebäudeseitigen Straßenbegrenzungslinie ermittelt. Da die Erschließung bereits fertiggestellt ist und somit nicht ohne weiteres eine Veränderung der Höhe vorgenommen werden kann, gilt die vorliegende Festsetzung als hinreichend bestimmt.

4.2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise wird gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan neu definiert. Im Ursprungsplan wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen (Einzel- und Doppelhäuser) in der abweichenden Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen. Dabei sind Vor- und Rücksprünge in der vorderen und rückwärtigen Fassade, auch an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, zulässig. Weiterhin werden Schwimmhallen auch an der seitlichen Grundstücksgrenze zugelassen. Mit der vorliegenden Änderung wird die bestehende Festsetzung zur Bauweise beibehalten, jedoch um eine Beschränkung der maximalen Gebäudelänge auf 20 m ergänzt, um die städtebauliche Gestalt der Siedlung zu sichern.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ist die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen definiert. Zukünftige Bauvorhaben können hinter den Baugrenzen zurückbleiben, wodurch eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung ermöglicht wird. Da die gewählten Baufenstertiefen den Anbau von Wintergärten jedoch nicht ermöglichen, wird die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch

Anbauten untergeordneter Bauteile (z.B. Terrassenüberdachungen, Balkone, Loggien, Wintergärten) zugelassen. Als maximal zulässige Überschreitung wird eine Tiefe von 3 m festgesetzt. Durch diese Beschränkung wird einerseits die Errichtung von Wintergärten ermöglicht, andererseits eine Sicherung der Privatgärten vorgenommen.

4.3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Zusätzlich zu den gem. bisher rechtskräftigem Bebauungsplan auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässigen Nebenanlagen (Anlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO, Mauern, Pergolen, Trennmauern, Wasserbecken, unterirdische Badeanlagen) werden zusätzlich auch Einfriedungen zugelassen. Auf diese Weise wird den Grundstückseigentümern die Möglichkeit eröffnet, ihre Grundstücke mit Einfriedungen und Zäunen gegenüber dem öffentlichen Raum sowie angrenzenden Grundstücken abzugrenzen.

4.4 Hinweise

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.

5 UMSETZUNG DER PLANUNG

5.1 Erschließung

Die in Rede stehenden Grundstücke sind bereits über die Bernhard-Rösler-Straße erschlossen. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Wa/7 IV kommt es daher zu keiner Überplanung zukünftig nicht erschlossener Bereiche.

5.2 Entwässerung

Die Entwässerung der in Rede stehenden Grundstücke ist bereits gesichert. Mit der Planung ist keine wesentliche Erhöhung des anfallenden Niederschlags- bzw. Abwassers verbunden, weshalb keine Änderungen hinsichtlich des Entwässerungskonzepts vorzunehmen sind.

5.3 Freiraumkonzept

Da aufgrund der vorliegenden Planung keine wesentlichen Eingriffe in das derzeitige Freiraumkonzept für den Geltungsbereich des Wa/7 IV zu erwarten sind, wird im Zuge der 3. Änderung dieses Bebauungsplanes kein Freiraumkonzept erarbeitet. Die Fläche für die Forstwirtschaft im Südosten des Plangebietes bleibt erhalten und trägt daher weiterhin zur Integration der Bebauung in die umliegenden Freiflächen bei.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Planung wird der Anbau von Wintergärten, Loggien, Balkonen oder Ähnlichem im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke ermöglicht. Hierdurch kommt es zu Auswirkungen hinsichtlich der städtebaulichen Gestalt des Plangebietes. Während die betroffenen Bereiche bisher unbebaut sind und auf Grundlage des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes einer Überbauung nicht zugänglich sind, ist nach Durchführung der Planung eine Überbauung dieser Bereiche möglich. Da diese jedoch lediglich im rückwärtigen Bereich der Grundstücke möglich ist, der sich

der Einsicht von der Josef-Rösler-Straße aus weitestgehend entzieht, und lediglich untergeordnete Anbauten zulässig sind, ist nicht von einer erheblichen Beeinflussung des Ortsbildes auszugehen. Auf den Verkehr innerhalb des Plangebietes und dessen Umfeldes wird die Planung ebenfalls keine Auswirkungen haben, da durch die Errichtung von Wintergärten, Balkonen oder Loggien keine Zunahme an Verkehren (Bewohner oder Besucher) begründet wird. Insgesamt gehen daher von der Planung keine negativen städtebaulichen Einflüsse aus.

6.2 Umweltauswirkungen

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

Mit Durchführung der Planung wird die zusätzliche Versiegelung bisher unversiegelter Flächen ermöglicht. Hiermit sind vor allem Eingriffe in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden verbunden. Auf nachgelagerter Ebene können hiervon, da mit den vorgenannten Schutzgütern durch das Wirkungsgefüge verbunden, auch die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft betroffen sein. Das Schutzgut Tiere kann durch die Beseitigung von Habitaten beeinträchtigt werden. Da die Flächen, auf denen eine Überbauung ermöglicht wird, jedoch derzeit als Hausgärten genutzt werden, ist mit einer strukturarmen Biotopausstattung zu rechnen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Fauna ist daher nicht zu erwarten.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Hausgarten – und somit einer strukturarmen Vegetation, die überwiegend von Rasenflächen gekennzeichnet ist – ist eine wesentliche Beeinträchtigung der vorhandenen Vegetationsstrukturen aufgrund der Durchführung der Planung ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Versiegelung zusätzlicher Flächen bedingt grundsätzlich einen Eingriff in den Boden und dessen Funktionsfähigkeit. Aufgrund der geringen zusätzlich zulässigen Überbauung sowie der noch nicht vollständig ausgenutzten GRZ, geht jedoch auch hier keine das vertretbare Maß überschreitende Beeinträchtigung von der Planung aus.

Auf die lediglich indirekt betroffenen Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sind aufgrund der lediglich geringfügigen Auswirkungen auf die direkt betroffenen Schutzgüter keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Bedeutung des Plangebietes für den Menschen ist derzeit ebenfalls vergleichsweise gering, da es sich um Privatgrundstücke und nicht um eine öffentlich zugängliche Freifläche handelt. Das Plangebiet stellt derzeit Teile der Gärten der o.g. Grundstücke dar.

Auch von einer umweltbezogenen Auswirkung des Planvorhabens auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist nicht auszugehen.

Weitere Umweltauswirkungen sind mit der vorliegenden Änderung nicht zu erwarten.

6.3 Ausgleich

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist keine wesentliche Erhöhung des zulässigen Eingriffes in Natur und Landschaft verbunden. Weiterhin wurde die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 bisher nicht vollständig ausgeschöpft. Ein Ausgleich muss daher nicht erbracht werden.

7 PLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 BauGB ist das vereinfachte Verfahren dann anwendbar, wenn in einem bereits mit einem Bebauungsplan überplanten Gebiet durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Weitere Zugangsvoraussetzungen bestehen darin, dass durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG) bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen,

dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Gegenüber einem Regelverfahren bietet das vereinfachte Verfahren einige Vorteile. Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 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 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 Gebrauch gemacht. Da im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten des Kreises Viersen Einwände gegen die Planung erhoben wurden, die zu einer Änderung der Planung geführt haben, ist eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich geworden. Diese wird als zeitlich und inhaltlich beschränkte erneute Offenlage durchgeführt. Stellungnahmen können ausschließlich zu den geänderten Teilen des Planes in einer Frist von zwei Wochen eingereicht werden.

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 § 13a 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 Vorhaben erfüllt die Zugangskriterien nach § 13 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB, da die vorliegende Planung die Bebauung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Anbauten in geringem Maße ermöglichen soll. Die Grundzüge der Planung – Ausweisung eines Allgemeinen bzw. Reinen Wohngebietes – werden durch diese Verschiebung nicht berührt. Weiterhin unterliegt die Planung nicht der Pflicht zur Durchführung einer UVP gem. Anlage 1 zum UVPG. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete, die ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausschließen würden, bestehen aufgrund des begrenzten Wirkradius und der Entfernung der nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete nicht. Mit der Planung wird weiterhin kein Vorhaben zugelassen, das schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 BNatSchG verursachen kann, weshalb keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen solcher Unfälle zu erfüllen sind.

8 KOSTEN

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Wa/7 entstehen der Gemeinde Schwalmtal keine Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans. Eine Kostenübernahme der Planungskosten ist über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

9 FLÄCHENBILANZ

Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung um eine rein textliche Änderung handelt, erfolgt keine Veränderung hinsichtlich der Flächenanteile. Eine Flächenbilanz ist somit nicht erforderlich.

Verfahrensvermerke

Diese Begründung lag dem Beschluss des Rates der Gemeinde zur erneuten Auslegung des Bebauungsplans am 15.05.18 zugrunde.

Schwalmtal, den 18.05.18

gez. Pesch (Siegel)
- Bürgermeister -

Diese Begründung hat gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 24.05.18 in der Zeit vom 04.06.18 bis 19.06.18 erneut öffentlich ausgelegt.

Schwalmtal, den 22.06.2018

gez. Pesch (Siegel)
- Bürgermeister -

Die öffentliche Auslegung dieser Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ist zusammen mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 19.07.18 erfolgt.

Schwalmtal, den 23.07.18

gez. Pesch (Siegel)
- Bürgermeister -