

# **BEGRÜNDUNG**

## **Zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Am/2 „Auf der Krone“**



Gemeinde Schwalmtal – Ortslage Amern

~~-Dezember-2021~~ Mai 2022

Die nach der öffentlichen Auslegung eingefügten Änderungen bzw. Ergänzungen sind in lila dargestellt und wurden vom Rat der Gemeinde Schwalmtal am 10.05.2022 beschlossen.

## IMPRESSUM

Auftraggeber:

Gemeinde Schwalmtal  
Markt 20  
41366 Schwalmtal

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH  
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz  
T 02431 – 97 31 80  
F 02431 – 97 31 820  
E info@vdh.com  
W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Sebastian Schütt



i.A. B.Sc. David Giang

Projektnummer: 20-114

## INHALT

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>0</b>
1.1	Planungserfordernis.....	0
1.2	Planungsziel.....	0
1.3	Beschreibung des Plangebietes.....	1
1.4	Planverfahren gemäß § 13a BauGB.....	1
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>4</b>
2.1	Regionalplan.....	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete.....	5
2.4	Wasserschutzgebiete.....	6
2.5	Bisheriger Planinhalt.....	7
<b>3</b>	<b>PLANINHALT .....</b>	<b>7</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
3.2	Art der baulichen Nutzung.....	7
3.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	8
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
3.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	9
3.6	Verkehrsflächen.....	10
3.7	Beseitigung von Niederschlagswasser.....	10
3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
3.9	Sonstige technischen Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien.....	11
3.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	12
3.11	Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen.....	12
<b>4</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>14</b>
5.1	Ausgleich.....	14
5.2	Artenschutz.....	14
5.3	Nachbarschaftliche Belange.....	14

6	VERFAHRENSVERMERKE .....	15
7	RECHTSGRUNDLAGEN.....	16
8	REFERENZLISTE DER QUELLEN .....	16

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Schwalmthal hat im Jahre 1974 den Bebauungsplan Am/2 „Auf der Krone“ aufgestellt. Insgesamt wurden 6 Bebauungsplanänderungen durchgeführt. Der Gemeinde Schwalmthal liegt ein Antrag des Eigentümers der Gemarkung Amern, Flur 10, Flurstück 385 für eine weitere Änderung vor, wonach diese Fläche, die in der aktuellen Fassung des Bebauungsplanes als „geplanter öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt wurde, in das angrenzende „Allgemeine Wohngebiet“ eingebunden werden soll.

Bislang wurde die Festsetzung „geplanter öffentlicher Parkplatz“ mangels eines tatsächlichen Bedarfs nie umgesetzt. Demgegenüber könnte durch die Umsetzung der beantragten Bebauungsplanänderung ein tatsächlicher Bedarf nach Wohnbauland in Teilen bedacht und der Innenbereich nachverdichtet werden. Dies stünde im Einklang mit dem Grundsatz 6.1.6 „Vorrang der Innenentwicklung“ des LEP NRW. In diesem Zusammenhang steht die Gemeinde dem Vorhaben positiv gegenüber.

Darüber hinaus werden die Grundstücke Gemarkung Amern, Flur 10, Flurstück 225, 244 und 245 in der 7. Änderung des Bebauungsplanes miteinbezogen. Derzeit sind Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen im gesamten Baugebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen nicht zulässig. Allerdings sind die Baufenster auf dem Flurstück 244, 245 und 385 zu klein, um ein geeignetes Einfamilienhaus mit Garage und Stellplatz errichten zu können. In diesem Zusammenhang soll eine planerische Ungleichbehandlung entgegengewirkt und das Vorhaben sowie der Bestand planungsrechtlich abgesichert werden. Des Weiteren sind die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung nicht mehr zeitgemäß, weshalb nun u.a. im Hinblick auf ein flächensparendes Bauen Festsetzungen zur Gebäudehöhe und Wandhöhe getroffen werden. Insgesamt könnte durch die angestrebten Nutzungsverdichtungen an einem bestehenden Standort auf die Inanspruchnahme bisher unvorbelasteter Flächen an anderer Stelle verzichtet werden.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche der Gemarkung Amern, Flur 10, Flurstück 385 als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar. Der Bebauungsplan setzt die o.g. Fläche als „geplanter öffentlicher Parkplatz“ fest. Insofern muss eine Änderung des Bebauungsplanes und die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung erfolgen. In diesem Zusammenhang besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

## 1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist es die Fläche Gemarkung Amern, Flur 10, Flurstück 385 durch eine Änderung des Bebauungsplanes einer Wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Daneben soll der tatsächliche Bestand innerhalb der verfahrensgegenständlichen Flächen planungsrechtlich abgesichert werden sowie die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung zeitgemäß angepasst werden. Zudem soll die Errichtung von Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen in den verfahrensgegenständlichen Flächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht werden, um eine planerische Ungleichbehandlung entgegenzuwirken.

### 1.3 Beschreibung des Plangebietes

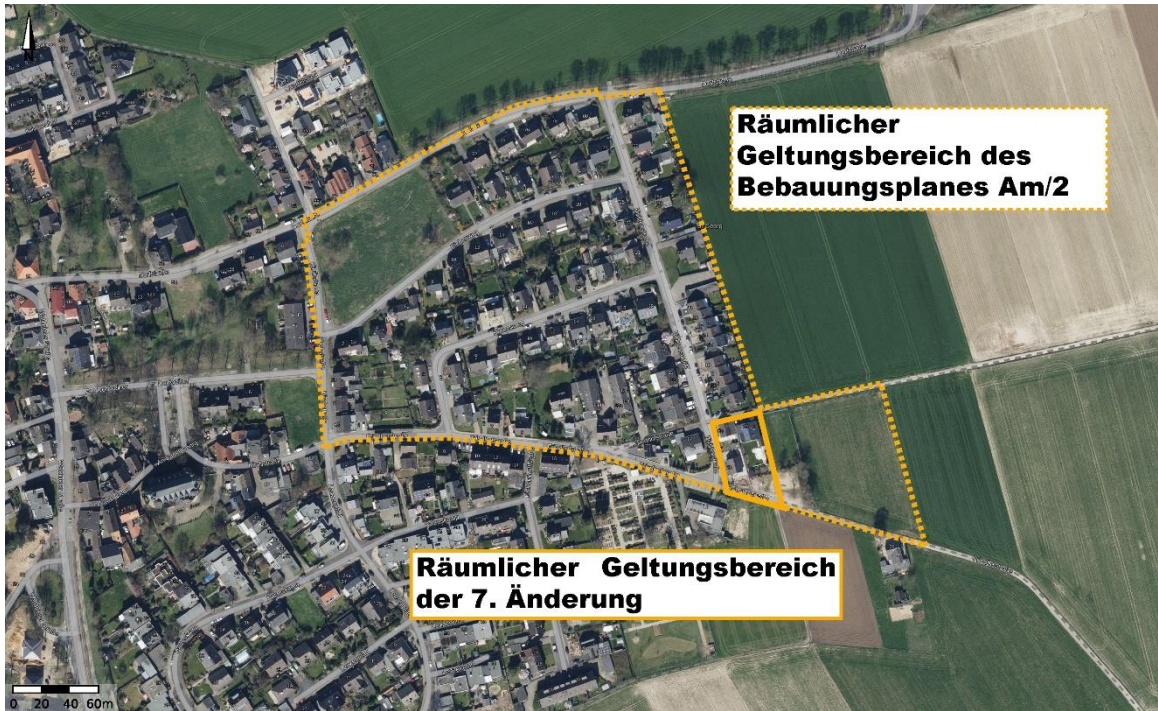


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie) und mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des gesamten Bebauungsplanes (gelb-gestrichelte Linie) (Land NRW, 2020)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Amern, Flur 10, Flurstücke 225, 244, 245 und 385 sowie eine Teilfläche der Gemarkung Amern, Flur 12, Flurstück 26. Er umfasst damit eine Fläche von ca. 1.878 m<sup>2</sup>. Bis auf das Flurstück 385 sind die restlichen zur Rede stehende Flurstücke vollständig bebaut. Im Süden des Plangebietes verläuft die Friedhofsstraße.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Norden und Westen befinden sich unmittelbar Wohnbebauungen, welche durch Zäune zueinander abgegrenzt werden. Im Süden grenzt neben der Friedhofsanlage die freie Feldflur an. Unmittelbar an der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Kinderspielplatz und ein Bolzplatz, an dessen die freie Feldflur anschließt. Im Norden sowie im Süden des Plangebietes verläuft die Friedhofsstraße. Im Westen verläuft die Fichtenstraße. Das Flurstück 385 kann über die Friedhofsstraße erschlossen werden.

### 1.4 Planverfahren gemäß § 13a BauGB

Vorliegend handelt es sich um ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Am/2 „Auf der Krone“. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB kann auch die Änderung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 1 BauGB an diverse Zugangsvoraussetzungen gebunden. Deren Vorliegen wird nachfolgend überprüft.

- Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt nur bei Maßnahmen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in Betracht

Für eine Innenentwicklung insbesondere auch in Betracht kommen „[...] innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.“

(Battis/Krautzberger/Löhr/Battis BauGB § 13a Rn. 4). Dies ist vorliegend der Fall, da die Festsetzung „geplanter öffentlicher Parkplatz“ zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) umgewandelt werden soll. Hierdurch wird eine Nutzung planungsrechtlich abgesichert, die ansonsten an anderer, mit hoher Wahrscheinlichkeit bisher unvorbelasteter Stelle realisiert werden müsste.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13a BauGB ist im Regelfall nur bis zu einer im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässig. Sofern keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine festgesetzte Grundfläche von bis zu 70.000 m<sup>2</sup> zulässig.

„Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des [§13a Abs. 1] Satzes 2 [BauGB] die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.“ Wird hingegen eine Grundfläche im Bebauungsplan festgesetzt, so ist bei der Bewertung der Frage, ob die zulässige Grundfläche überschritten wird, allein die voraussichtlich versiegelte Fläche in den Baugebieten maßgeblich. Die Versiegelung anderer Flächen, z.B. von Verkehrsflächen, ist in diesem Fall unerheblich. (vgl. BVerwG, Urt. v. 8. 12. 2016 – 4 CN 4.16)

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Verfahrens umfasst eine Fläche von ca. 1.878 m<sup>2</sup>. Somit werden die vorgenannten Schwellenwerte, unter alleiniger Betrachtung des Änderungsbereiches, in jedem Fall unterschritten.

Darüber hinaus ist jedoch auch auf die insgesamt versiegelte Fläche abzustellen, also nicht nur auf die Fläche, die durch den Bebauungsplan neu versiegelt wird (Krautzberger, aaO, Rn. 56). Unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen ergibt sich im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Am/2 – nach dessen 7. Änderung – die nachfolgende Bilanzierung. Somit ist mit einer Versiegelung im Umfang von insgesamt ca. 30.942 m<sup>2</sup> zu rechnen. Der vorliegend relevante Schwellenwert von ca. 20.000 m<sup>2</sup> wird überschritten. Demzufolge ist gemäß § 13a der Schwellenwert von 70.000 m<sup>2</sup> relevant, sofern keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Voraussichtliche Versiegelung			
Baugebiet	Fläche (ca.)	GRZ zzgl. Überschreitung nach § 19 BauNVO	Versiegelung (ca.)
Reines Wohngebiet (WR)	34.246 m <sup>2</sup>	0,6	20.547,6 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	10.105 m <sup>2</sup>	0,6	6.063 m <sup>2</sup>
Mischgebiet (MI)	7.220 m <sup>2</sup>	0,6	4.332 m <sup>2</sup>
Summe			30.942,6 m <sup>2</sup>

Tabelle 1: Voraussichtliche Versiegelung

Im Regelfall bedarf es einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Am/2. In diesem Fall wird nur eine einzige Grundstücksfläche mit einer Grundfläche von ca. 154 m<sup>2</sup> einer Wohnnutzung zugeführt, bei der keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Gleichzeitig wird durch die Planung weniger Versiegelung entstehen, da ansonsten planungsrechtlich ein öffentlicher Parkplatz errichtet werden dürfte. Ansonsten sind die planbedingten Umweltauswirkungen mit denen der bereits vorhandenen Wohngebiete vergleichbar. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 zum UVPG handelt es sich bei Wohn- und Mischgebieten um ein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen. Diese können eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen, wenn sie im bisherigen Außenbereich realisiert werden sollen und bestimmte Schwellenwerte überschreiten. Da der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung ausschließlich Flächen erfasst, die nicht im bisherigen Außenbereich liegen, kann eine von dem Vorhaben selbst ausgelöste Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgeschlossen werden.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Vorliegend ist davon auszugehen, dass die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten durch die Planung nicht beeinträchtigt werden (vgl. Kapitel 2.3 dieser Begründung).

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...], so weit wie möglich vermieden werden.“ (vgl. § 50 Satz 1 BImSchG)  
Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG handelt es sich bei schädlichen Umwelteinwirkungen um Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Gemäß Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU handelt es sich bei schweren Unfällen um ein Ereignis – z. B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes –, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe der Richtlinie beteiligt sind. Betriebe, die zu entsprechenden Umwelteinwirkungen oder Unfällen führen könnten, sind im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht begründet.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Vom beschleunigten Verfahren soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Demnach stehen die nachfolgenden Verfahrenserleichterungen zur Verfügung:

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben



werden. Wahlweise kann die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

- Der Bebauungsplan kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Planes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach abgesehen; Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt. Die Betrachtung der wesentlichen Umweltbelange bleibt hiervon unberührt.

Von den vorgenannten Verfahrenserleichterungen soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Hier- von ausgenommen wird die Möglichkeit, von einer Frühzeitigen Beteiligung abzusehen. Aus Gründen der Transparenz soll diese auf freiwilliger Basis durchgeführt werden.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Regionalplan

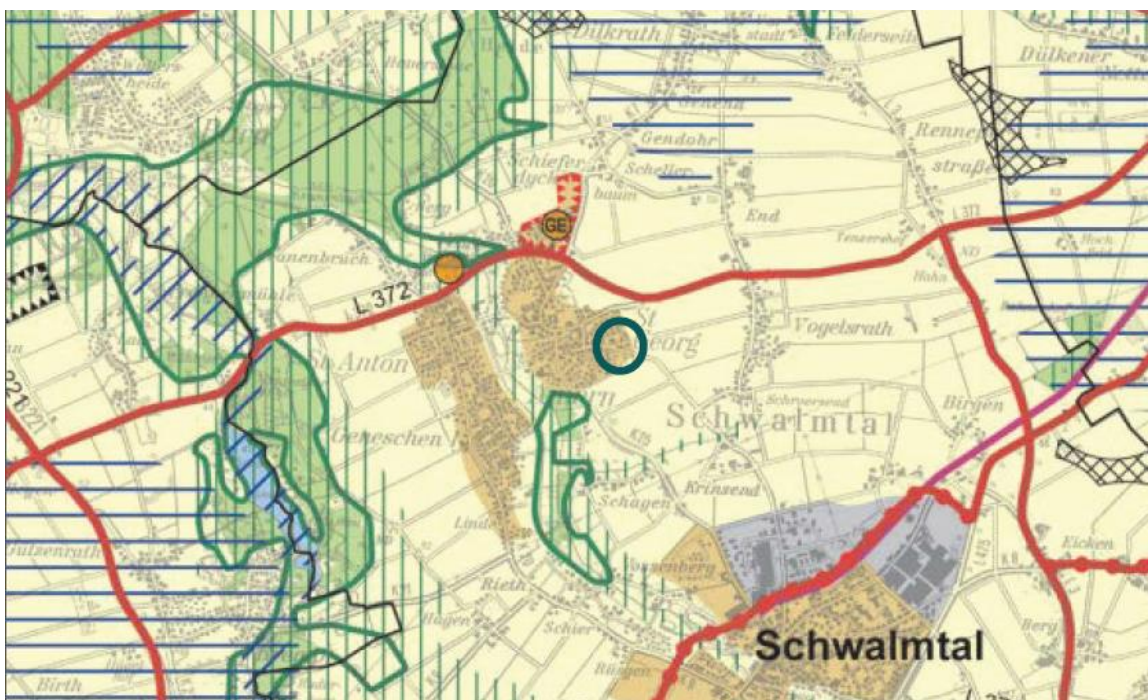


Abbildung 2: Regionalplan Düsseldorf (RPD) mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (dunkelgrüner Kreis) (Bezirksregierung Düsseldorf, 2020a)

Der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf stellt das Plangebiet – wie auch den gesamten Ortsteil Amern – als „allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die Allgemeinen Siedlungsbereiche dienen generell den siedlungsbezogenen Nutzungen, insbesondere dem Wohnen, wohnverträglichem Gewerbe, Dienstleistungen und innerörtlichen Freiflächen (Bezirksregierung Düsseldorf, 2020b). Die verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich am Rande des ASB. Unter der Berücksichtigung der Parzellenunschärfe kann das Plangebiet als im ASB gelegen betrachtet werden. Zudem ist an dieser Stelle keine eindeutige Zäsur erkennbar.

Insofern folgt die Planung den Darstellungen des Regionalplanes.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmtal stellt die Fläche des Geltungsbereiches als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar. Die Anpassung des bestehenden Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung. Insofern kann der Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

## 2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

Das Plangebiet liegt aktuell im rechtskräftigen Landschaftsplan Nr. 1 „Mittleres Schwalmtal“. Dieser befindet sich jedoch in der Neuaufstellung und wird künftig unter der Bezeichnung „Grenzwald/Schwalm“ neu gefasst. Das Plangebiet wird hierbei vom räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Süd „Grenzwald Schwalm“ ausgenommen. Insofern sind keine der vorgenannten Schutzgebiete oder Erhaltungsziele festgesetzt.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020a). Eine Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht demnach nicht.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Tantelbruch mit Elmpter Bachtal und Teilen der Schwalmaue“, welches sich ca. 1,6 km nordwestlich des Plangebietes befindet. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende*

*Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.*“ (MKULNV NRW, 2016)  
Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erwarten, die zur Annahme führen, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen ist.

Allgemein sind Natura-2000-Gebiete insbesondere empfindlich gegenüber direkten Eingriffen oder unmittelbar benachbarten Vorhaben. Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; beispielsweise durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Umsetzung von Vorhaben mit einer möglichen Barrierewirkung. Da es sich bei dem Plangebiet um ein nahezu vollständig bebautes Siedlungsgebiet handelt, kann eine Funktion als Trittsteinbiotop ausgeschlossen werden. Zudem ist die Entstehung einer Barrierewirkung für überfliegende Arten aufgrund der getroffenen Regelungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen ausgeschlossen. Zusammenfassend bestehen keine planbedingten Konflikte mit Natura-2000-Gebieten.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

## 2.4 **Wasserschutzgebiete**

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus den besonderen, wasserwirtschaftlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020b).

Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten überlagert. Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „Lüttelbracht“ befindet sich ca. 500 m entfernt. Aufgrund des geringen Umfangs der Nutzungserweiterung ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Zudem wird in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ kein Gebrauch von wassergefährdenden Stoffen erwartet. Zuletzt werden der PKW-Verkehr und die Versiegelung durch die Planung reduziert, da vorher planungsrechtlich ein öffentlicher Parkplatz zulässig wäre. Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen. Hochwasserentstehungsgebiete werden gemäß § 78d Abs. 2 WHG von den Ländern durch Rechtsverordnung festgesetzt. Dies ist in NRW aktuell noch nicht erfolgt.

Am 01. September 2021 ist die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz in Kraft getreten. Der Plan dient dazu, den Hochwasserschutz zu verbessern, indem hochwassergefährdete Flächen besser und vor allem auch einheitlicher durch vorausschauende Raumplanung geschützt werden. Demnach sind die verfahrensgegenständlichen Flächen hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Zur Bewertung einer möglichen Betroffenheit wird neben dem elektronischen wasserwirtschaftlichen Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung (MULNV NRW, 2020b) auch die Klimaanpassungskarte NRW (KLiVO NRW, 2020) sowie auf die Bodenkarten im Maßstab 1:50.000 (GD NRW, 2018) zurückgegriffen.

Das Plangebiet ist zum Teilen von Starkregenereignissen betroffen. Aufgrund der Höhenlage kann das Wasser jedoch in die freie Feldflur abfließen. Zuletzt wird die Versiegelung durch die Planung reduziert, da vorher planungsrechtlich ein öffentlicher Parkplatz zulässig wäre. Insofern sind Konflikte durch das Planvorhaben nicht ersichtlich. Des Weiteren besteht in Bezug auf Hochwasser gemäß der Hochwasser-Risikokarte und der Hochwasser-Gefahrenkarte keine Betroffenheit des Plangebietes.

## 2.5 Bisheriger Planinhalt

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan Am/2 „Auf der Krone“ setzt für den Geltungsbereich zeichnerisch folgendes fest:

- Ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,5, einer Geschossigkeit von einem Vollgeschoss und einer Dachneigung von 18° bis 25° Grad.
- Eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern als zulässige Hausform.
- Überbaubare Grundstücksflächen, welche durch Baulinien und Baugrenzen definiert werden.
- Eine Fläche als geplanter öffentlicher Parkplatz.

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

## 3 PLANINHALT

(§ 9 BauGB)

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Am/2 „Auf der Krone“ trifft für den räumlichen Geltungsbereich eine Vielzahl unterschiedlicher Festsetzungen. Im nachfolgenden werden diejenigen Festsetzungen beschrieben, die im Rahmen des vorliegenden Verfahrens geändert werden. Eine Änderung der weiteren Festsetzungen ist zur Umsetzung der Planungsziele nicht erforderlich.

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung umfasst die Flächen Gemarkung Amern, Flur 10, Flurstücke 225, 244, 245 und 385 sowie eine Teilfläche der Gemarkung Amern, Flur 12, Flurstück 26. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Erschließung erforderlich sind.

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Fläche Gemarkung Amern, Flur 10, Flurstück 385 wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Dies entspricht der Festsetzung der unmittelbar umliegenden Wohnnutzungen, sodass sich ein Nutzungszusammenhang einstellen kann. Diese Fläche soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Zudem wird durch diese Festsetzung ein tatsächlicher Bedarf gedeckt.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und der zeitgemäßen Anpassungen der Festsetzungen wird im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA eine GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 0,8 und zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies dient einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und ermöglicht andererseits eine ortstypische Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen. Aufgrund der fehlenden Angaben zur Gebäudehöhe und Wandhöhe, wird nun eine Gebäudehöhe von 9,5 m und eine Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt. Diese Festsetzungen fördern ortstypische Gebäudekubaturen sowie eine optimale Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke. Weiterhin sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser als Hausform zulässig, sodass die vorhandene Nutzungsstruktur aufrechterhalten wird.

Die im Plangebiet festgesetzte offene Bauweise wird zu einer abweichenden Bauweise geändert. Eine abweichende Bauweise wird stets für den konkreten Fall definiert. In diesem Fall darf an der gemeinsamen Grundstücksgrenze die Gesamtlänge der Bebauung mehr als 9 m betragen und von der Gesamtlänge zu allen Nachbargrundstücken von insgesamt 15 m abgewichen werden. Diese Änderung ist aufgrund der tatsächlichen Gegebenheit erforderlich, sodass der Bestand planungsrechtlich abgesichert wird.

Ebenso wird im Hinblick auf die hinreichende Bestimmtheit aller Festsetzungen ein eindeutiger Bezugspunkt festgesetzt. Hierbei bilden die bestehenden Verkehrsflächen der Straßen Friedhofstraße und Fichtenstraße die maßgeblichen Bezugspunkte.

- 1.1 *Abweichend von der offenen Bauweise wird festgesetzt, dass die Länge von Gebäuden gemäß § 6 Abs. 8 Satz 1 BauO NRW je Nachbargrenze max. 14 m sowie in Summe zu allen Nachbargrenzen max. 21 m betragen darf. Alle weiteren Regelungen zur Bauweise orientieren sich an der offenen Bauweise.*
- 1.2 *Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) und der Wandhöhe (WH). Die zulässige Höhe ist die Differenz zwischen deren Höhenlage und der Höhenlage des Bezugspunktes.*
- 1.3 *Innerhalb der "Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung" wird der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen, der an das jeweilige Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche, bestimmt durch den jeweiligen höchsten Punkt der bestehenden Höhenlage der Straßen „Friedhofstraße“ und „Fichtenstraße“.*
- 1.4 *Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als der höchste Punkt der Dacheindeckung. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) definiert als der höchste Punkt der Attika.*
- 1.5 *Die Wandhöhe (WH) bei Satteldächern wird definiert als Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände mit der Oberkante Dacheindeckung.*
- 1.6 *Die Wandhöhe (WH) bei Pultdächern wird definiert als Schnittpunkt der Außenseite der niedrigeren Außenwand mit der Oberkante Dacheindeckung.*

Gemäß § 2 Abs. 6 BauO NRW sind Vollgeschosse oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen. Im Umkehrschluss ist trotz Festsetzung von zwei Vollgeschossen ein drittes Geschoss in Form eines „Nichtvollgeschosses“ zulässig. Um eine von Flachdachbauten mit drei Geschossen ausgelöste, bedrückende Wirkung im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden und eine optisch

ansprechende Höhenstaffelung in Richtung der rückwärtigen Gartenbereiche zu fördern wird festgesetzt, dass das entsprechende Geschoss nur dann zulässig ist, wenn diese allseitig von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,0 m und gegenüber der vorderen Fassade um mindestens 2,0 m zurückspringen. Bei Sattel- und Pultdächern ist eine entsprechende Regelung nicht erforderlich. Bei diesen wird die oben beschriebene Wirkung bereits durch die Festsetzung einer Wandhöhe erzielt.

*1.7 Springt das 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) allseitig von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mind. 1,0 m zurück, darf die Wandhöhe in den Allgemeinen Wohngebieten bis zur maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m überschritten werden. Des Weiteren muss dieses Geschoss an der Erschließungsseite mindestens 2,0 m zurückspringen.*

Um die Nutzung von PV-Anlagen attraktiver zu gestalten, wird klarstellend formuliert, dass diese technischen Anlagen nicht unmittelbar zum Gebäude zählen und somit die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten dürfen.

*1.8 Innerhalb der "Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung" darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch technische Aufbauten wie z.B. PV-Anlagen um maximal 1,50 m überschritten werden. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen.*

### 3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Derzeit bestehen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ein Baufenster im Norden sowie ein Baufenster im Südwesten. In beiden Baufenstern sind bereits Wohnhäuser errichtet worden. Im Zuge der Änderung werden die Baugrenzen begradigt, sodass nun alle Baufenster einen Abstand zu den angrenzenden Straßen von 1,5 m einhalten. Davon abgewichen wird im nördlichen Bereich, bei der der Abstand zur angrenzenden Friedhofstraße im nordöstlichen Bereich mit mind. 4,5 m bemessen wird. Ein Abstand von 3,0 m zum östlich angrenzenden Spiel- und Bolzplatz wird gewährleistet.

Das neue Baufenster im südöstlichen Bereich orientiert sich an der unmittelbaren Umgebung. Somit hält auch dieses Baufenster zu den angrenzenden Grundstücksflächen einen Abstand von 3,0 m sowie zur südlich angrenzenden Friedhofstraße einen Abstand von 1,5 m ein. Des Weiteren wird in Orientierung an den vorhandenen Baufenstern ebenfalls eine Tiefe von 14 m gewährleistet.

Für die Errichtung von überdachten Terrassen darf die hintere Baugrenze ausnahmsweise um 3 m überschritten werden. Somit ist die Bebauung mit einer nutzbaren Terrasse möglich.

*2. Eine Überschreitung der hinteren oder einer seitlichen Baugrenze durch eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.*

### 3.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zum einen wird der tatsächliche

Bestand planungsrechtlich abgesichert und zum anderen erlaubt die Festsetzung mehr Flexibilität in der Anordnung der Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen sowie Nebenanlagen.

3. *Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sonstige Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW) nicht entgegenstehen.*

### 3.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Um im Bereich der „Öffentlichen Verkehrsflächen“ eine größere Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung der Parkplätze zu erhalten, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraumes fest. Deren konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung.

### 3.7 Beseitigung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 44 LWG NRW)

Es wird beabsichtigt, dass auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser möglichst innerhalb dieser Grundstücke zu versickern. Zur Planungsrechtlichen Absicherung dieser Entwässerungskonzeption wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

- 4.1 *Das auf den privaten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu versickern.*
- 4.2 *Private Wegeflächen, Hofflächen, Zufahrten, Stellplätze und Terrassenflächen sind wasser-durchlässig herzustellen.*

### 3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um den Eindruck einer durchgrünter Siedlung insbesondere am Landschaftsrand zu stärken und aus Gründen des ökologischen Ausgleichs sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zu einer stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen u.a. zahlreicher Singvogelarten. Zumutbare Alternativen im Sinne des § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

5. *Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird.*

*Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird, sowie Zufahrten und Wegeflächen.*

Zugleich wird ein Teil der zugehörigen Festsetzung klarstellend in das Kapitel 3.10 übernommen.

### **3.9 Sonstige technischen Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Aufgrund knapper werdender Ressourcen und den Herausforderungen des Klimawandels besteht ein gesellschaftliches, aber auch gemeindliches Interesse an der Energiewende sowie dem schonenden Umgang mit den natürlichen Schutzgütern. Die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern neuer Gebäude stellt ein geeignetes Mittel dar, um die Energiewende schneller voranzubringen. Zugleich trägt die vertikale Schichtung von Nutzungen – wie es bei der Installation von Photovoltaikanlagen auf den ansonsten ggf. nicht weiter genutzten Dachflächen der Fall wäre – zur Reduzierung des Flächenbedarfs für die Energieproduktion bzw. zur Schonung des Schutzgutes Fläche bei.

Auch kann festgestellt werden, dass sich moderne Photovoltaikanlagen immer schneller amortisieren. Insofern stellt die Installation entsprechender Anlagen keine pauschale Belastung beim Hausbau dar, sondern leistet vielmehr einen Beitrag zu dessen tragfähiger Finanzierung (Klimaschutz- und Energieagentur, 2021).

Des Weiteren bieten Flachdächer, im Gegensatz zu geneigten Dachformen, sehr günstige Voraussetzungen für die zusätzliche Herrichtung einer Dachbegrünung. Durch ihre abkühlenden Effekte wirkt sich eine Dachbegrünung positiv auf die Erträge der PV-Module aus. Daneben profitieren die Vegetationen unterhalb der PV-Module, aufgrund der Vermeidung einer direkten Sonneneinstrahlung und der damit verbundenen Verminderung von Trockenstress. Vor diesem Hintergrund bietet die Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern eine effiziente Möglichkeit zur Nutzung solarer Energie (BUE, 2020).

Um einen hinreichenden Beitrag zur Energiewende zu leisten und zugleich einen unverhältnismäßigen Eingriff in das Eigentum bzw. die individuelle Baufreiheit zu vermeiden, wird festgesetzt, dass auf mindestens 50% der nutzbaren Dachfläche Vorkehrungen für die PV-Anlagen zu treffen sind. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m<sup>2</sup>) abzuziehen; nicht nutzbar sind beispielsweise:

- Ungünstig ausgerichtete oder geneigte, z.B. ganz oder teilweise nach Norden geneigte Teile der Dachfläche
- durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene, insbesondere zur Erhaltung festgesetzte Bäume erheblich beschattete Teile der Dachfläche
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenstern, Gauben, Dacheinschnitten, Dachaufbauten wie Schornsteinen oder Entlüftungsanlagen belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern

6.1 *Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Flachdächer innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien auszustatten.*



6.2 *Flachdächer werden definiert als Dachformen mit einer maximalen Neigung von 5 Grad. Die Dachfläche wird definiert als die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m<sup>2</sup>) von Gebäuden und baulichen Anlagen. Die nutzbare Dachfläche wird definiert als derjenige Teil der Dachfläche, der aus technischen und wirtschaftlichen Gründen für die Nutzung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien verwendet werden kann.*

### 3.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 BauO NRW)

Zur Schaffung eines deutlich sichtbaren, einheitlichen und optisch ansprechenden Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich sowie aus Gründen des ökologischen Ausgleiches ist östlich des südöstlichen Baufensters des Plangebietes eine Schnitthecke gemäß der nachfolgenden Pflanzliste vorgesehen. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Planungsabsicht werden die entsprechenden Flächen zeichnerisch als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt und es wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

7.1 *Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine Schnitthecke aus Buchen (*Fagus sylvatica*) und/ oder Hainbuchen (*Carpinus betulus*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je laufendem Meter sind drei Gehölze in einer Mindestqualität Heckenpflanze, 2xv., mit Ballen, Höhe 125-150 cm anzupflanzen. Die Hecken sind so zu pflegen, dass eine Wuchshöhe von 2,0 m nicht überschritten wird.*

Im Rahmen der Maßnahmen zur Vermeidung von Steingärten wird die nachfolgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.2 *Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen).*

### 3.11 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Auf den versiegelten Flächen und Dachflächen soll das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden (vgl. Kapitel 3.7). Vor diesem Hintergrund wird die nachfolgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.1 *Die von dem räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfassten Flächen werden von dem Zwang zur Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Abwasseranlage gemäß § 8 der Satzung der Schwalmthalwerke Anstalt des öffentlichen Rechts über die Beseitigung von Abwasser, die Erhebung von Abwassergebühren, den Kostenersatz für Grundstücksanschlüsse und die Entsorgung des Inhaltes von Grundstücksentwässerungsanlagen -Abwasserbeseitigungssatzung- der Gemeinde Schwalmthal vom 18.03.2015 in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 12.12.2019 befreit.*

Analog zu 3.8. soll dementsprechend die privaten Vorgärten gärtnerisch angelegt werden. In diesem Zusammenhang werden die nachfolgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 8.2 *Die Vorgartenbereiche (siehe zeichnerische Festsetzung „Vorgartenbereiche“) sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwegung zur Haustür sowie Zufahrts- und Stellplatzflächen unverriegelt zu belassen.*

Um ein einheitliches, an dem Bestand orientiertes Ortsbild zu gewährleisten, wird die folgende Festsetzung getroffen:

- 8.3 *Einfriedungen auf den Baugrundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Zäune und Tore sind nur transparent (mit einem Materialanteil von max. 20 %) zulässig. Mauern sind unzulässig. Hecken sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.*
- 8.4 *Als Sichtschutz der am Haus gelegenen Terrasse ist in einer Tiefe von maximal 4,0 m ein geschlossener Zaun oder eine Mauer von maximal 2,0 m Höhe zulässig.*
- 8.5 *In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind als Einfriedung nur Hecken, Zäune und Mauern in Höhe von 0,5 m zulässig. Zäune und Tore sind hierbei nur transparent nach dem vorgenannten Materialanteil zulässig.*
- 8.6 *Für Heckenpflanzungen sind nur einheimische Gehölze in Form von Buchen (*Fagus sylvatica*) und/ oder Hainbuchen (*Carpinus betulus*) zulässig. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.*

Analog zu 3.9 soll bei Flachdächern mit PV-Anlagen eine Dachbegrünung ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang werden die nachfolgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 8.7 *Sofern die Dachflächen von Flachdächern nicht durch Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien überdeckt sind, sind diese mit einer ganzflächigen Dachbegrünung auszuführen. Die Dachbegrünung ist mit mindestens 12 cm dicken Schicht durchwurzelbarem Substrataufbau zu versehen, extensiv mit standortangepassten Stauden und Gräsern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien ist möglich. Dabei sind die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie aufgeständert über einer ganzflächigen Dachbegrünung zu installieren.*

## 4 HINWEISE

Es wurden die nachfolgenden Hinweise in Folge des durchgeführten Beteiligungsverfahrens in den Bebauungsplan aufgenommen:

### 1. Erdbebengefährdung

*Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse „S“ (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die 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 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.*

2. *Verwendung von Mutterboden*

*Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.*

## 5 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Das Bauleitplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden, wenn eine Maßnahme der Innenentwicklung besteht. Von dieser Möglichkeit soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

### 5.1 **Ausgleich**

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Planes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### 5.2 **Artenschutz**

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Lediglich im Südosten des Plangebietes besteht eine Grünfläche, die als Spielplatz genutzt wird. Im Umfeld können zudem durch die Wohnbebauungen, Verkehrsflächen sowie Bolz- und Spielplatz zu Störwirkungen führen und daraus resultierendem Meideverhalten kommen. Rückzugsmöglichkeiten in Form von Sträuchern sowie Ansitz- oder Singwarten fehlen bzw. bestehen allenfalls im Umfeld.

Durch die neu hinzukommende Wohnnutzung werden sich ggf. andere Arten ansiedeln als bisher (z.B. Lebensraum Gebäude statt Rasenfläche), was aber nicht zu einer Minderung der Vielfalt führt. Des Weiteren sind keine Gewässer oder Wälder im Umfeld des Plangebietes vorhanden. Insofern sind keine Konflikte mit dem Thema Artenschutz zu erwarten.

### 5.3 **Nachbarschaftliche Belange**

Nachbarschaftliche Belange werden durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Am/2 nicht berührt. Insbesondere da lediglich der tatsächliche Bestand planungsrechtlich abgesichert werden soll. Des Weiteren kann das neue Allgemeine Wohngebiet als eine Erweiterung des bestehenden Umfeldes betrachtet werden. Darüber hinaus betrifft der Geltungsbereich der Änderung einen klar abgegrenzten, nachbarschaftlichen Bereich, in dem auch künftig einheitliche Festsetzungen getroffen werden. Insofern sind die Anwohner von den gleichen Auswirkungen aber auch den gleichen Nutzungen betroffen.

Vor diesem Hintergrund sind nachbarschaftliche Konflikte nicht zu erwarten.

## 6 VERFAHRENSVERMERKE

Diese Begründung lag dem Beschluss des Rates der Gemeinde Schwalmtal zur Auslegung der Bebauungsplanänderung am 14.12.2021 zugrunde.

Schwalmtal, den 20.12.2021

gez. Gisbertz  
- Bürgermeister - Siegel

---

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 23.12.2021 in der Zeit vom 03.01.2022 bis einschließlich 14.02.2022 öffentlich ausgelegt.

Schwalmtal, den 21.02.2022

gez. Gisbertz  
- Bürgermeister - Siegel

---

Die öffentliche Auslegung dieser Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ist zusammen mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 10.05.2022 erfolgt.

Schwalmtal, den 30.05.2022

gez. Gisbertz  
- Bürgermeister - Siegel

## 7 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916) Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699) Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
- Planungssicherstellungsgesetz vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)

## 8 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Düsseldorf. (2020a). Regionalplan Düsseldorf – Zeichnerische Darstellung. Düsseldorf: Bezirksregierung Düsseldorf.
- Bezirksregierung Düsseldorf. (2020b). Regionalplan Düsseldorf – Textliche Darstellung. Düsseldorf: Bezirksregierung Düsseldorf.
- BUE. (2020). Dachbegrünung Leitfaden zur Planung. *Auf die Dächer – Fertig- Grün! Hamburger Gründachförderung*. Hamburg: Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt und Energie.
- GD NRW. (2018). Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1 : 50 000. Krefeld: Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen.
- GD NRW. (2018a). Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1 : 5 000. Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen.
- Klimaschutz- und Energieagentur. (2021). Photovoltaik in der kommunalen Bauleitplanung Muster-Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen in Bebauungsplänen. Hannover: Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen GmbH.

- KLiVO NRW. (2020). FIS Klimaanpassung NRW. Recklinghausen: Landesamt für Natur, Umwelt, und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV).
- Kreis Viersen. (2019). Landschaftsplan Süd "Grenzwald/ Schwalm" in der Neuaufstellung. Viersen: Kreis Viersen.
- Land NRW. (2020). *TIM Online 2.0*. Von Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. *Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz*. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MULNV NRW. (2020a). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 19. 11 2018 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>
- MULNV NRW. (2020b). *Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB)*. Von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> abgerufen