

Gemeinde Schwalmtal
Der Bürgermeister
Fachbereich 3 – Planung, Verkehr und Umwelt

Bebauungsplan Am/39 „Dorfstraße“

Begründung zum Vorentwurf

Planverfasser:

StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 10
Wallfahrtsstadt
D. 47623 Kevelaer
T. +49 (0)2832 / 97 29 29
F. +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de



20. Mai 2022

Inhalt

1	Veranlassung / Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Gegenwärtiger Zustand	4
4	Planungsvorgaben.....	5
4.1	Regionalplan	5
4.2	Flächennutzungsplan.....	6
4.3	Bebauungsplan.....	6
4.4	Landschaftsplan	7
5	Ziele des Bebauungsplans.....	7
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	8
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse	9
6.2.3	Höhe der baulichen Anlagen (GH/TH).....	9
6.3	Bauweise	9
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
6.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	10
6.6	Photovoltaik auf Dachflächen	10
6.7	Öffentliche Grünflächen.....	11
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	11
6.9	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	12
6.10	Gestalterische Festsetzungen.....	12
7	Erschließung	12
8	Ver- und Entsorgung	13
8.1	Gas, Wasser, Strom.....	13
8.2	Schmutzwasser / Regenwasser	13
9	Belange von Natur und Landschaft.....	14

9.1	Artenschutz.....	14
9.2	Ökologischer Ausgleich.....	15
10	Immissionsschutz.....	16
10.1	Geruch.....	16
10.2	Lärm.....	16
11	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	16
12	Überschwemmungsgebiet / Hochwasser / Starkregen	17
13	Altlasten und Altablagerungen	18
14	Bodenordnende Maßnahmen.....	18
15	Hinweise	18
16	Verfahrensvermerke	21

Für den östlichen Teil des Plangebiets liegt bisher kein Bebauungsplan vor. Dies und die bisherige Festsetzung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Am/25 für den westlichen Teil als Fläche für den Gemeinbedarf steht der angestrebten Nutzung als Wohnbaufläche entgegen.

Um die gesamte Fläche sinnvoll zu entwickeln und um die Nutzbarkeit der innenliegenden Grundstücke zu sichern sowie um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Die vorliegende Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Der vorliegende Plan erfüllt alle Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten:

- Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das somit der Innenentwicklung dient.
- Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m².
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) liegen nicht vor.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind, liegen ebenfalls nicht vor.

Deshalb ist gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist rund 14.560 m² groß und befindet sich zentral im Schwalmtaler Ortsteil Amern. Es umfasst die Flurstücke 344, 416, 418 und 419 in der Gemarkung Amern, Flur 29. Das Plangebiet ist begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke 339, 340, 341, 348, 349, 350, 351, 352, 368 und 369 in der Flur 29 der Gemarkung Amern
- im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke 64, 305, 306, 307, 308, 309 und 310 in der Flur 29 der Gemarkung Amern
- im Süden durch die Dorfstraße
- im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 298 und 346 in der Flur 29 der Gemarkung Amern

Die Plangeietsgrenze ist in der Planunterlage mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Abbildung: Lage des Plangeiets (ohne Maßstab)



3 Gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet weist im Süden entlang der Dorfstraße und im Westen nahe dem Baudenkmal „Printzenhof“ bestehende Wohngebäude auf. Im östlichen Planbereich befindet sich eine Grünlandfläche, die im Westen durch eine landschaftsprägende, sich über rund 50 m in Nord-Süd-Richtung erstreckende Gehölzreihe begrenzt wird. Weitere Bäume befinden sich im Nordwesten des Geltungsbereichs, ein besonders wertvoller alter Einzelbaum im Südwesten.

Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Im nahen, westlich gelegenen Ortskern finden sich auch vereinzelte Gemeinbedarfs-, Versorgungs- und Gastronomieeinrichtungen. Rund 20 m nördlich des Plangebiets beginnt eine größere Ackerparzelle, die im Norden und Osten von der Landesstraße 372 begrenzt wird. Der überwiegend landwirtschaftlich geprägte Außenbereich beginnt jenseits der Landesstraße.

Abbildung: Luftbild (Quelle: Tim-online.nrw.de; ohne Maßstab)



4 Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Im rechtskräftigen Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf (RPD) ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet.

Abbildung: Darstellungen des Regionalplans (ohne Maßstab)



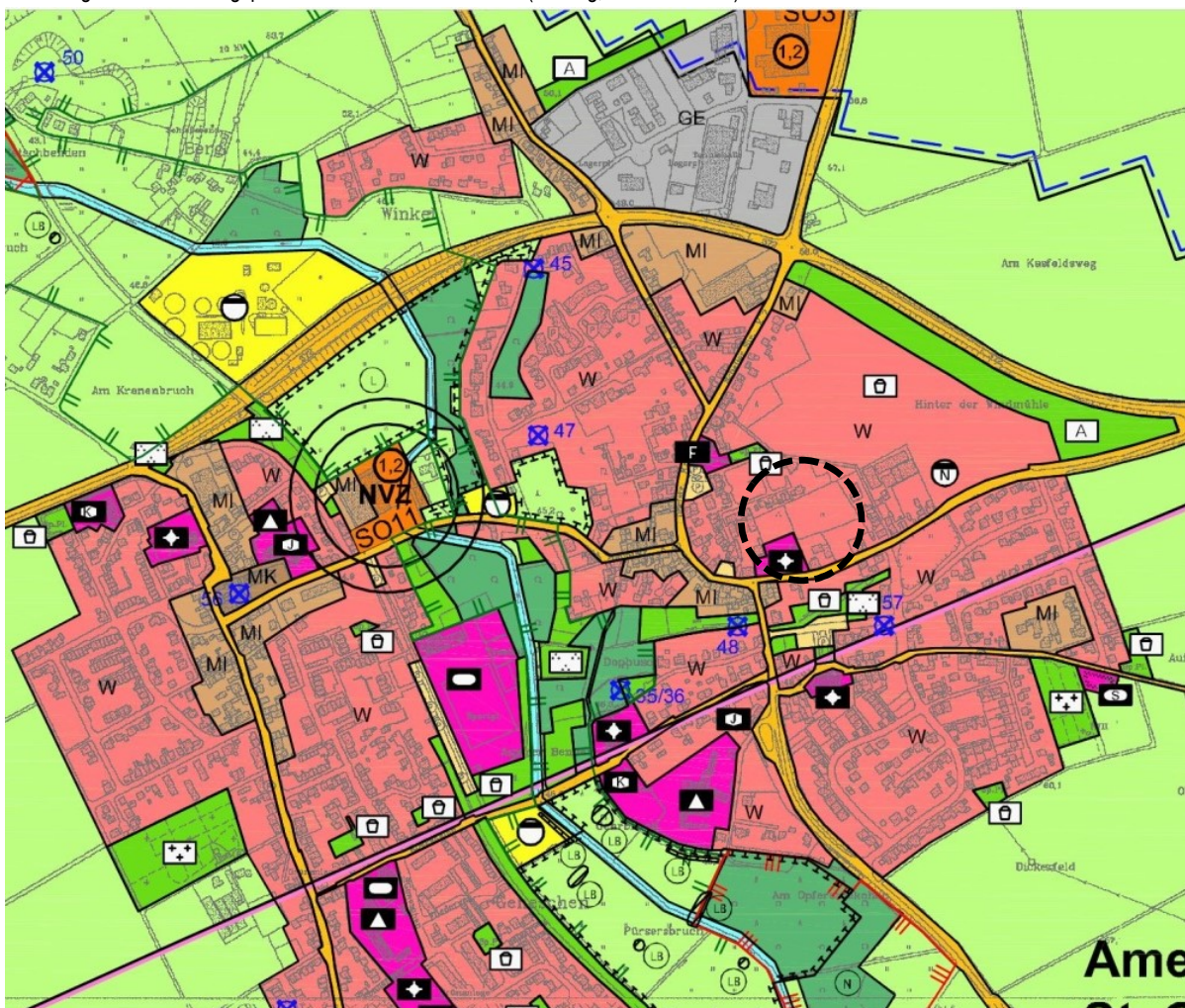
4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmtal ist der Geltungsbereich überwiegend als Wohnbaufläche und für einen kleinen Teilbereich im Südwesten als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB kann auf ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden. Stattdessen wird die der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf entgegenstehende Darstellung mittels einer redaktionellen Berichtigung angepasst.

Insofern kann durch das gewählte Planverfahren dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprochen werden.

Abbildung: Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmtal (Auszug, ohne Maßstab)



4.3 Bebauungsplan

Der westliche Teil des Plangebiets befindet sich bereits heute im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Dabei handelt es sich um den Bebauungsplan Am/25 „Printzenhof“. Die jetzt durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan zu überschreibende Fläche ist dort als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchliche Zwecke“ festgesetzt.

Für das restliche Plangebiet liegt bisher kein Bebauungsplan vor.

4.4 Landschaftsplan

Die im Norden des Plangebiets liegende Grünlandfläche befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans "Grenzwald/Schwalm" des Kreises Viersen. Der Landschaftsplan benennt für das Plangebiet das Entwicklungsziel 07 „Anreicherung“.

Eine Anpassung des Landschaftsplans an die kommunale Bauleitplanung ist erforderlich. Diese Anpassung obliegt dem Kreistag als Satzungsgeber. Der Konflikt wird gemäß LNatSchG NRW über das so genannte „Primat“ der Bauleitplanung gehandhabt, sofern der Träger der Landschaftsplanung der Bauleitplanung nicht widersprochen hat. Dann treten die Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten der überplanenden Bauleitplanung außer Kraft. Ein eigenständiges Aufhebungsverfahren für den betroffenen Teil des Landschaftsplans ist dann nicht erforderlich.

Die restlichen Flächen, also die bebauten Bereiche im Süden entlang der Dorfstraße und der westliche Teil nahe dem Baudenkmal „Printzenhof“ liegen außerhalb des Landschaftsplans.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

5 Ziele des Bebauungsplans

Ziele des Bebauungsplanes Am/39 „Dorfstraße“ sind,

- die Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen,
- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum zu schaffen,
- einen Beitrag zum Ausbau der erneuerbaren Energien und damit zum Klimaschutz zu leisten,
- wertvolle Vegetationsstrukturen zu erhalten und eine ergänzende Eingrünung mit einheimischen Gehölzen sicherzustellen und
- die Erschließung zu sichern.

Die Antragsfläche trägt dem städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung, demzufolge einer Nachverdichtung bereits erschlossener Siedlungsbereiche gegenüber deren Ausdehnung in den Außenbereich der Vorzug zu geben ist. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die bauliche Nutzung des betroffenen Bereiches ermöglicht werden und dabei die zukünftige bauliche Entwicklung im Sinne einer städtebaulich und gestalterisch harmonischen Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur gesteuert werden.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen des Plangebiets werden entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe passen vom Platzbedarf her nicht in die kleinteilig vorstrukturierten Wohngebiete und führen zu Zusatzverkehren, die an dieser Stelle nicht gewünscht sein können. Für diese Nutzungen stehen an anderer Stelle im Gemeindegebiet entsprechende Bauflächen zur Verfügung. Daher werden diese gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzungen zur maximalen Wandhöhe und Gebäudehöhe bestimmt.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, die innerhalb des Plangebiets für die vier festgesetzten Teilflächen WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 variiert.

Für die Teilflächen WA 1 und WA 2 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Teilfläche WA 3 erhält eine zulässige GRZ von 0,5 und die Teilfläche WA 4 eine zulässige GRZ von 0,6. Damit wird der Orientierungswert für Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 in dem für eine Reihenhausbauung vorgesehenen Teil westlich der vorhandenen Gehölzreihe (WA 3) sowie in dem Bereich um das Bestandsgebäude Dorfstraße 51 (WA 4) leicht überschritten.

Die Überschreitung des Orientierungswerts von 0,4 ist städtebaulich gerechtfertigt, da es sich um einen festgelegten Siedlungsbereich handelt, innerhalb dessen in der unmittelbaren Nachbarschaft des Bebauungsplangebiets teilweise eine vergleichbare bauliche Verdichtung anzutreffen ist.

Der Wert 0,5 wird für eine Teilfläche festgesetzt, für die gemäß Städtebaulichem Entwurf eine Reihenhausbauung vorgesehen ist. Diese ermöglicht eine im Vergleich zu freistehenden Einfamilienhäusern verdichtete Bauweise und damit pro Wohneinheit geringere Grundstücksgößen.

Hierdurch kann ein wichtiger Beitrag zu einer flächensparenden Baulandentwicklung und damit zu einem Schutz des unbesiedelten Außenbereichs geleistet werden. Hier gilt der allgemeine Grundsatz des Bodenschutzes und der Innenentwicklung, wonach eine Konzentration der Bebauung in bestehenden Siedlungsschwerpunkten erfolgen soll.

Es ist des Weiteren als städtebaulicher Grund anzuführen, dass eine verdichtete Bebauung eine wirtschaftliche Ausnutzung der Infrastruktur begünstigt.

Die zweite Teilfläche mit einer höheren zulässigen GRZ (0,6) stellt einen bebauten Bereich an der Dorfstraße dar, die im Bestand einen höheren Versiegelungsgrad aufweist, so dass die Festsetzung eine Anpassung an die Bestandssituation darstellt.

Hinweise auf eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind für das Plangebiet bei einer Realisierung der Bauleitplanung mit den teilweise geringfügig höheren Grundflächenzahlen

nicht zu erkennen. Angesichts der Anordnung der Baugrenzen und der Gebäudehöhenfestsetzungen ist von einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen auszugehen.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass die vorgenannten Festsetzungen bezüglich der Grundflächenzahl der baulichen Dichte der Nachbarschaft gerecht werden und eine wirtschaftlich tragfähige Ausnutzung der Grundstücke bei maßstäblicher Einpassung in den Siedlungszusammenhang erlauben. Zur Kompensation des zu erwartenden Versiegelungsgrades wurden verschiedene Festsetzungen zum Erhalt und zur Neuschaffung von Grünstrukturen in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird in Bezug auf die bestehende städtebauliche Situation für die Teilflächen WA 1, WA 2 und WA 4 auf zwei begrenzt.

In der für Reihenhäuser vorgesehenen Teilfläche wird eine etwas geringere Höhenentwicklung angestrebt, da die Bebauung dort andernfalls zu massiv wirken würde.

Durch die Festsetzung soll in Verbindung mit den Vorgaben zu den zulässigen Gebäudehöhen eine städtebauliche Einbindung in das bauliche Umfeld erreicht werden.

6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (GH/TH)

Ziel der Festsetzungen zu den maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen ist insbesondere eine der Lage entsprechende Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Kubatur und Höhenentwicklung. Dadurch wird eine Feinsteuerung der Bebauung ermöglicht, die sowohl zu einem harmonischen Erscheinungsbild der neuen Siedlung führt (interner Aspekt) als auch eine gestalterische Einbindung in das städtebauliche Umfeld garantiert (externer Aspekt).

Die Höhenfestsetzungen erfolgen bezogen auf noch im Rahmen der Straßenplanung konkret festzulegende Bezugspunkte im Grenzbereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und den Wohnbaugrundstücken. Bei Bauvorhaben ist jeweils der nächstgelegene Bezugspunkt heranzuziehen. Die Festlegung der Bezugspunkte erfolgt zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs.

6.3 Bauweise

Innerhalb des WA sind die Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Hierdurch soll der bauliche Charakter einer aufgelockerten Bebauung aus der Nachbarschaft beibehalten werden.

Innerhalb der Teilflächen WA 1, WA 2 und WA 4 sind gemäß der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption in der offenen Bauweise lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Für die Teilfläche WA 3 ist zudem eine Reihenhausbauweise zulässig.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend durch Baugrenzen festgesetzt. Dies gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines städtischen Ordnungsrahmens und belässt dabei auf der anderen Seite dem Bauherrn einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens. Die Anordnung der Baugrenzen ist aus dem Städtebaulichen Entwurf abgeleitet.

Die ergänzende textliche Festsetzung, wonach im gesamten Plangebiet eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen in einer Tiefe von bis zu 3,0 m auch über die rückwärtige Baugrenze hinaus zulässig sind, erfolgt, um den Bauherren einen größeren Spielraum bei der Anordnung der Neubauten einzuräumen. Durch die Begrenzung auf eine eingeschossige Bauweise dieser zulässigen Überschreitungen wird die Möglichkeit von Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke und des städtebaulichen Erscheinungsbilds minimiert.

Ausgehend von der Bestandsbebauung an der Dorfstraße 51, 57 und 59 wird für die dort vorgesehene Neubebauung eine Vervollständigung der straßenbegleitenden Baustrukturen beabsichtigt, weshalb hier einseitig auf das Instrument der Baulinie zurückgegriffen wird.

6.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zur planungsrechtlichen Festlegung der Anordnung der notwendigen Stellplatz- und Garagenflächen werden entsprechende Flächen festgesetzt, deren Lage aus dem Städtebaulichen Konzept abgeleitet ist. Eine zusätzliche textliche Festsetzung zum Ausschluss dieser baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenzen und der dafür vorgesehenen Flächen verhindert eine ungesteuerte Verteilung von Garagen und Stellplätzen über das gesamte Grundstück.

Zusätzlich wird über die im Plan markierten Vorgartenbereiche ein Ausschluss von Nebenanlagen außer Müllboxen und eingehausten Fahrradabstellflächen innerhalb dieser Bereiche vorgeschrieben, um auch hier eine ungesteuerte Verteilung von Nebenanlagen auszuschließen. Die Festsetzung dient auch der Übersichtlichkeit und damit der Verkehrssicherheit des Straßenraumes.

6.6 Photovoltaik auf Dachflächen

In den Bebauungsplan wurde eine Festsetzung zur Ausstattung von mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude mit Photovoltaikmodulen aufgenommen, sofern sie nicht bereits begrünt sind.

Der Begriff der nutzbaren Dachfläche meint denjenigen Teil der Dachfläche, der sich aus technischen und wirtschaftlichen Gründen grundsätzlich für die Nutzung der Solarenergie eignet. Nicht nutzbar wären beispielsweise etwa ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden, erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude oder vorhandene Bäume oder auch von anderen Dachnutzungen wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitten, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches.

Mit der Begrenzung der Solardachpflicht auf 50 % der nutzbaren Dachflächen berücksichtigt die Gemeinde, dass auch vom nutzbaren Teil nicht alle Dachbereiche wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Der Eingriff in die Eigentumsfreiheit der Bauherren wird unter Berücksichtigung dieser Begrenzung als verhältnismäßig angesehen.

Mit dieser Festsetzung wird ausschließlich die Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie geregelt, aber keine Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs, also etwa ob die Anlage der Eigenversorgung oder zur Einspeisung in die öffentliche Energieversorgung dient. Auch geht für die Eigentümer mit der Festsetzung keine Verpflichtung zur Deckung des Eigenstrombedarfs durch Solarstrom einher.

Durch die Pflicht zur Nutzung regenerativer Energien wird der Ausstoß von schädlichen Gasen und Feinstaub bei der Verbrennung von fossilen Energieträgern reduziert und ein Beitrag zur Senkung des CO₂-Ausstoßes geleistet.

6.7 Öffentliche Grünflächen

Die bestehende, das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchziehende Gehölzreihe wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“ festgesetzt.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wodurch sich eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erübrigt. Außerdem kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Dies entbindet den Plangeber aber nicht davon, die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen.

Deshalb wurden verschiedene diesbezüglich verschiedene Maßnahmen in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Alle Flachdächer oder flach geneigten Dächer mit bis zu 15° Dachneigung von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind zu begrünen. Diese Begrünungspflicht entfällt, wenn das Dach bereits mit Photovoltaikmodulen bestückt ist oder wenn Dachflächenbereiche erforderliche haustechnische Einrichtungen oder Dachfenster aufweisen. Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaik ist aber ausdrücklich zulässig.
- Der bestehende ortsbildprägende, rund 50 m lange Gehölzstreifen sowie ein alter großkroniger Laubbaum im Südwesten des Plangebiets sind zu erhalten.
- In südlicher Verlängerung des genannten Gehölzstreifens wird eine Pflanzmaßnahme festgesetzt, die eine durchgehende Grünstruktur bis zur Dorfstraße entstehen lassen soll.
- Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt vier Alleebäume und im Bereich des WA 1 nahe der südwestlichen Plangebietsgrenze weitere zwei heimische Laubbäume anzupflanzen.
- Im Süden entlang der Dorfstraße ist angrenzend an den Einfahrtbereich der westlichen Stichstraße zur Abschirmung der dort festgesetzten Fläche für Stellplätze eine Schnithecke anzulegen.
- Vorgärten sind als wesentliche straßenraumprägende Bestandteile des Stadtbildes sowie aufgrund ihrer nachhaltigen Bedeutung für die Ökologie von einer vollständigen Asphaltierung, Pflasterung oder Schotterung freizuhalten und statt dessen mit Vegetation, welche einen unmittelbaren Kontakt zur belebten Bodenzone aufweist, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind befestigte Flächen im Vorgarten nur für die notwendige Erschließung zulässig.

Alle genannten Maßnahmen dienen neben ihrer positiven Wirkung auf das Kleinklima (Vermeidung einer starken Aufheizung in den Sommermonaten) und die Luftqualität auch der Schaffung eines zusätzlichen Nahrungsangebots für Insekten und Vögel. Die Pflanzungen erfüllen überdies auch eine gestalterische Funktion.

6.9 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die linke Seite im Zufahrtsbereich der östlichen neuen Verkehrsfläche ist im Plan als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, da hier die Möglichkeit zur Anordnung von öffentlichen Stellplätzen oder Entwässerungsanlagen offengehalten werden soll.

6.10 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans beschränken sich auf solche Rahmenbestimmungen, die zum angestrebten Ziel einer hohen Gestaltqualität der baulichen Anlagen erforderlich sind.

Die Baufreiheit wird durch die im Anschluss erläuterten Festsetzungen nur im zur städtebaulichen Zielerreichung unbedingt notwendigen Umfang eingeschränkt. Der Gestaltungsspielraum innerhalb der vorgegebenen Grundregeln ist ausreichend groß, so dass individuelle Wünsche - sofern sie nicht das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigen - verwirklicht werden können.

Es wird eine einheitliche Gestaltung der Einfriedungen festgesetzt. Diese dürfen eine maximale Höhe von 1,70 m nicht überschreiten. Zäune und Tore müssen transparent ausgestaltet werden und dürfen einen Materialanteil von maximal 20% nicht überschreiten. Mauern werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Hecken sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll eine offene und großzügige Gestaltung der Einfriedungen erreicht werden.

Die Zulässigkeit geschlossener Zäune oder Mauern bis maximal 2 m Höhe und in einer Tiefe von maximal 4 m vom Gebäude gemessen erfolgt, um diesen Bereichen zum Schutz der Privatsphäre eine blickdichte Abschirmung gegenüber den Nachbargrundstücken zu gewähren.

Die festgesetzten Vorgartenbereiche sollen von Einfriedungen freigehalten werden. Der öffentlich wirksame und räumlich wahrnehmbare Straßen- und Platzraum wird durch die Bebauung begrenzt. Räumlich wirksame Einfriedungen innerhalb dieser Fläche beeinträchtigen diesen offenen Erschließungsbereich und sind daher nicht zugelassen. Dieser Ausschluss dient auch der Übersichtlichkeit und damit der Verkehrssicherheit des Straßenraumes. Bei Eckgrundstücken gilt dieser Ausschluss von Einfriedungen nur auf einer der beiden an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseiten.

Schließlich sind Doppelhaushälften und Reihenhauseinheiten in einheitlicher Bautiefe und mit gleicher Firsthöhe und Dachneigung zu bauen.

7 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die südlich verlaufende Dorfstraße. Zur inneren Erschließung des Plangebiets ist der Bau neuer Straßen erforderlich. Das städtebauliche Konzept sieht hierfür zwei neue Stichwege vor. Der Verzicht auf eine Ringschließung erfolgt auch zum Schutz der prägenden Gehölzreihe in der Mitte des Plangebiets, die nicht durchbrochen wird und vollständig

erhalten bleiben kann. Zudem dient dieses Erschließungssystem der Wohnruhe innerhalb des neuen Quartiers.

Der westliche Stichweg ist mit einer Breite von 6,0 m im Regelquerschnitt eingeplant. An diese ist die geplante Reihenhausbauung (WA 3) angebunden. Die östliche neue Erschließungsstraße weist einen breiteren Zufahrtsbereich zur Dorfstraße auf und weitet sich zu einem Quartiersplatz auf, der eine Umfahrt ermöglicht und in der Mitte eine Reihe von rund sieben öffentlichen Stellplätzen aufweist. Über diesen Quartiersplatz sind die für Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehene Teilfläche WA 1 und zwei der geplanten Mehrfamilienhäuser (WA 2) erschlossen.

Die Erschließungs- und Tiefbauplanung erfolgt durch ein Fachbüro. Im Rahmen dessen wird die gesamte Erschließungskonzeption technisch überprüft. Diese Erschließungsplanung wird dem Bebauungsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung zugrundeliegen.

Das gesamte Umfeld des Planbereiches ist ausreichend verkehrlich erschlossen. Der durch die Planung beeinflusste Quell- und Zielverkehr kann wie bisher problemlos von dem bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden. Mit negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation innerhalb der näheren Umgebung ist nicht zu rechnen.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Gas, Wasser, Strom

Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, wie Gas, Wasser und Strom, die sich in der angrenzenden Dorfstraße befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden im weiteren Verlauf des Verfahrens durchgeführt und in der Erschließungsplanung weiter konkretisiert. Die konkrete Planung der Hausanschlüsse erfolgt auf der Ebene der nachgelagerten Genehmigungsplanung.

8.2 Schmutzwasser / Regenwasser

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Gemäß 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) soll Niederschlagswasser von neu bebauten Grundstücken vor Ort versickert oder ortsnahe eingeleitet werden. Entsprechend dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 erfordert die Umsetzung der gesetzlichen Rechtsvorschriften frühzeitige Planungsaussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung der betroffenen Baugebiete.

Zur Beurteilung, ob eine Versickerung/Verrieselung des Niederschlagswassers vor Ort oder eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer möglich ist, sind regelmäßig mindestens Grundaussagen zu den geohydrologischen Randbedingungen (bei ortsnahe Einleitung zusätzliche Angaben zur Leistungsfähigkeit des oberirdischen Gewässers) notwendig. Dieser Vorgabe wurde durch die Erarbeitung eines Bodengutachtens¹ nachgekommen.

Im Zuge der Untersuchung wurden sechs Rammkernbohrungen bis 3 m Tiefe sowie zwei Rammsondierungen mit der mittelschweren Rammsonde durchgeführt.

¹ Dipl.Geol. Veronika Steinberg: Gutachten zur Boden- und Baugrunduntersuchung B-Plan Am/39 „Dorfstraße“, Schwalmtal-Amern, Grefrath, 02.12.2020

Die Geländehöhe wird mit etwa 50 m bis 53,20 m NHN angegeben. Das Grundwasser wurde bei den Bohrungen bis 3 m Tiefe nicht angetroffen.

Es ist laut Gutachten ein Bemessungswasserstand von 47,50 m NHN plus 30 cm Sicherheitszuschlag, also 47,80 m anzunehmen.

In zwei der angelegten Bohrlöcher wurden Versickerungsversuche durchgeführt. Aus diesen ist abzuleiten, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers problemlos möglich ist. Es wird aber empfohlen, bei der Errichtung von Versickerungsanlagen stark rötlich gefärbte Sande und kiesige Sande ggf. durch sauberen Grubenkies auszutauschen.

Im Zuge des Gutachtens wurde die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen. Aufbauend auf diesen Ergebnissen ist eine Tiefbau- und Entwässerungskonzeption zu erstellen. Diese wird zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vorliegen.

Die vollständige Versickerung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers ist auch vor dem Hintergrund notwendig, dass die Kanalisation in der Dorfstraße hydraulisch stark ausgelastet ist, so dass diese kein Regenwasser mehr aufnehmen kann.

Deshalb wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die die dezentrale Versickerung des auf den Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswassers regelt.

Das erforderliche Volumen und die Lage möglicher notwendiger öffentlicher Versickerungsmulden wird im Zuge der o.g. Entwässerungsplanung ermittelt.

Die Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und der privaten Flächen erfordert jeweils separate wasserrechtliche Genehmigungsverfahren im Anschluss an die Rechtskraft des Bebauungsplans.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll in den Kanal im Bereich der Dorfstraße eingeleitet werden. Im Neubaugebiet muss eine entsprechende Kanalisation hergestellt werden.

9 Belange von Natur und Landschaft

9.1 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung wird im Zuge von Planungs- und Zulassungsverfahren durchgeführt, um die Erfüllung der in § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG genannten rechtlichen Vorgaben zu prüfen. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Ein Fachgutachter wurde beauftragt, in einer Vorprüfung² festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten. Bei den planungsrelevanten Arten handelt es sich um die durch das Landesamt für Natur, Umwelt, und Verbraucherschutz NRW (LANUV) vorgenommene naturschutzfachliche Auswahl derjenigen Arten, die bei der Artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind.

² Hermanns Landschaftsarchitektur/Umweltplanung: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP Stufe I) für Bebauungsplan Am/39 „Dorfstraße“, Gemeinde Schwalmthal, Schwalmthal, 11.12.2020

Am 20.11.2020 wurde eine Ortsbesichtigung des Plangebiets durchgeführt. Zudem wurde das relevante Artenspektrum über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem ausgewertet. Der dritte und vierte Quadrant des Messtischblatts 4703 enthält, bereinigt um die nicht relevanten Biotoptypen, eine Liste von 46 planungsrelevanten Tierarten (siehe Hermanns, S. 10).

Während der Ortsbesichtigung wurden auf der Eingriffsfläche 15 Vogelarten angetroffen. Planungsrelevante Arten waren nicht darunter. Bei den angetroffenen Vogelarten handelte es sich um in NRW weit verbreitete Vogelarten mit Vorkommensschwerpunkt im Siedlungsbereich.

Laut Gutachter ist das Plangebiet aufgrund der geringen Flächengröße weder für Vögel noch für Fledermäuse als essentielles Nahrungshabitat anzusehen (siehe Hermanns, S. 10). Für charakteristische Offenlandarten wie Feldlerche oder Kiebitz wird eine Besiedlung aufgrund der nahen Vertikalstrukturen ausgeschlossen. Auch für Amphibien und Reptilien fehlt es dem Plangebiet an einer besonderen Eignung (siehe Hermanns, S. 12).

Die Datenrecherche im Rahmen der ASP I endet damit, dass auch der Unteren Naturschutzbehörde keine Vorkommen planungsrelevanter Tierarten bekannt sind und schließlich auch die @Linfos-Auskunft keine entsprechenden Erkenntnisse brachte (siehe Hermanns, S. 12).

Da jedoch verschiedene Tierarten grundsätzlich im Plangebiet Nistplätze, Versteckmöglichkeiten und Nahrung finden könnten, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte verschiedene Maßnahmen durchzuführen, die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführt werden. Diese sind als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen worden.

Der Gutachter kommt abschließend zu der Einschätzung, dass es keine Hinweise darauf gibt, dass in Folge der Bauleitplanung planungsrelevante Arten beeinträchtigt werden, sofern die Hinweise und Maßnahmen beachtet und umgesetzt werden.

Lokale Populationen werden voraussichtlich von den geplanten Maßnahmen nicht negativ betroffen. Insbesondere bleibt die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Planung für alle planungsrelevanten Arten erhalten.

9.2 Ökologischer Ausgleich

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Regelung des § 1a BauGB konkretisiert die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind (die im Rahmen der Planung festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm) gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereitet werden, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

In Anbetracht des kleinflächigen Eingriffs innerhalb eines rundum bereits bebauten Siedlungsgebiets sind keine negativen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten. Die Innenentwicklung leistet einen wertvollen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und reduziert die Neuinanspruchnahme von bisher unversiegelten Landschaftsbereichen, so dass von einer positiven Entwick-

lung für Natur und Landschaft ausgegangen werden kann. Anhaltspunkte für nachteilige Umweltauswirkungen sind im Übrigen nicht erkennbar.

10 Immissionsschutz

10.1 Geruch

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine geruchsimmissionsrelevanten landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung. Eine spezielle Geruchsuntersuchung mit Überprüfung der in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) genannten Immissionswerte ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

10.2 Lärm

Das Plangebiet befindet sich in einer ruhigen innerörtlichen Lage. Weder wirken vorhandene Lärmquellen in einer die Wohnruhe beeinträchtigenden Weise auf das Plangebiet ein noch ist zusätzlicher Verkehr in einer solchen Größenordnung zu erwarten, dass er sich in Form einer erheblichen Lärmbelästigung der umgebenden Wohngebiete auswirken könnte. Es kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass Geräuschimmissionen, die durch Wohngebäuden zugeordnete Parkplätze entstehen, zu den üblichen Erscheinungen in einem Wohngebiet gehören und dass Stellplätze, deren Anzahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, selbst in einem von Wohnbebauung geprägten Gebiet keine erheblichen Störungen hervorrufen. Auch ist das Spitzenpegelkriterium bei Stellplätzen und Garagen zu Wohnanlagen außer Betracht zu lassen, da i. d. R. keine erheblichen Störungen aus diesen Geräuschen (z.B. das Schlagen von Pkw-Türen oder Kofferraumdeckeln) resultieren. Die Benutzung von Stellplätzen und Garagen im öffentlichen Straßenraum wie auch auf den Grundstücken in Wohn- und Mischgebieten ist als Bestandteil des täglichen Lebens anzusehen. Dies sollte auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nahelegen.

Relevante Gewerbelärmquellen befinden sich in der näheren Umgebung nicht. Auch unzumutbare Beeinträchtigungen aus Sport- oder Freizeitlärm sind in der direkten Umgebung nicht zu erwarten.

Die Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen ist im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Insgesamt ist aufgrund der Lage und Größe des Plangebiets sowie der zulässigen Nutzung davon auszugehen, dass der Realisierung des Bebauungsplans keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

11 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Denkmalpflege

Das Plangebiet selbst weist keine Baudenkmäler auf. In der direkten Nachbarschaft befinden sich aber mehrere in die Denkmalliste der Gemeinde Schwalmtal eingetragene Baudenkmäler.

Eine Beeinträchtigung denkmalrechtlicher Belange ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans aus Sicht der Gemeinde Schwalmtal nicht verbunden. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe, die dafür Sorge tragen, dass die neuen Baukörper nicht zu massiv wirken. Im Zuge der Planaufstellung werden die Untere und die Obere Denkmalbehörde über die Planungsabsichten informiert.

Abbildung: Lage der Baudenkmäler in der Nachbarschaft des Plangebiets (StadtUmBau GmbH, ohne Maßstab)



Bodendenkmalpflege

Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor.

Ein etwaiges Auffinden von Bodendenkmalsubstanz im Plangebiet kann aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Mit der Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan werden die Eigentümer auf die Anzeigepflicht nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW im Falle des Auffindens von Bodendenkmalsubstanz hingewiesen.

12 Überschwemmungsgebiet / Hochwasser / Starkregen

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsbereich im Sinne des § 76 WHG. Das grundsätzliche Planungsverbot bzgl. der Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 WHG greift deshalb nicht.

Das Plangebiet befindet sich auch außerhalb des Darstellungsbereichs der Hochwassergefahrenkarten gem. EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie.

Hochwasserbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, Infrastrukturen und Eigentum bestehen nicht.

Eine mögliche Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse kann aber nicht ausgeschlossen werden. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine "Hinweiskarte Starkregengefahren"³ veröffentlicht, aus der hervorgeht, dass in einem kleinen Teil des Plangebiets im Süden im Bereich der Bestandsbebauung an der Dorfstraße bei einem extremen Ereignis eine simu-

³ <https://geoportal.de/map.html>

lierte Wasserhöhe von 0,1 - 0,5 m anzunehmen ist. Darüber hinaus ist noch für eine kleine Teilfläche im äußersten Nordwesten eine simulierte Wasserhöhe bis 2 m dargestellt. Bzgl. der Fließgeschwindigkeiten liegen hingegen keine Angaben vor.

Die Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse ist im Zuge der konkret für jedes Baugrundstück zu erarbeitenden Entwässerungskonzeption zu berücksichtigen.

Der Abfluss von Regenwasser kann durch einen möglichst geringen Versiegelungsgrad und die Bepflanzung von Flächen vermieden oder verzögert werden. Im Vergleich zu asphaltierten Flächen läuft Wasser auf einer Rasenfläche erheblich langsamer ab. Durch die Anlage von Pflanzstreifen wird dieser Effekt noch verstärkt und zudem steigt die Verdunstungsrate. Wichtig sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Bodenverhältnisse, von denen die Versickerungsleistung abhängt.

Im Hinblick auf die Starkregenengefahr erfolgt im Bebauungsplan in Gestalt der festgesetzten Dachbegrünung eine Minderungsmaßnahme, mit Hilfe derer eine gewisse Regenrückhaltung erfolgt.

Die Empfindlichkeit der geplanten Nutzung gegenüber lokalen Überflutungen ist als hoch zu bezeichnen. Technische Maßnahmen sind außerhalb der Bauleitplanung zu regeln und umzusetzen. Was die im Plangebiet lebenden Menschen betrifft, ist neben der Rückhaltung und der Abflussregelung der Objektschutz besonders wichtig. Hier sind beispielhaft der Schutz vor Rückstau aus dem Kanalnetz, der Schutz vor Bodenfeuchte, Grundwasser und Sickerwasser oder das Weggleiten des Wassers von Gebäuden zu nennen.

13 Altlasten und Altablagerungen

Belastete Bereiche (Altlasten) und möglicherweise belastete Bereiche (Verdachtsflächen) sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Zuge des Bodengutachtens (s. Kap. 8 dieser Begründung) wurden auch vier Bodenproben entnommen. Eine Schluffprobe wurde chemisch untersucht. Dabei wurden keine Auffälligkeiten festgestellt und die Werte aller untersuchten Parameter liegen weit unterhalb der geltenden Zuordnungswerte, können also ohne Einschränkung wiederverwertet werden.

14 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

15 Hinweise

Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind diese der Gemeinde Schwalmtal als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW). Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten.

Erdbebenzonen

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Karte zu DIN 4149 Bauten in deutschen

Erdbebengebieten - Fassung April 2005) befindet sich das Plangebiet in Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse S.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, 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 jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Bauwerksabdichtungen

Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der Deckschichten ist zeitweise mit aufstauendem Sickerwasser zu rechnen. Es wird daher empfohlen, die Keller in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen und gegen drückendes Wasser abzudichten.

Tragfähigkeit des Bodens

Für das Plangebiet liegt bereits ein Bodengutachten vor (Dipl.Geol. Veronika Steinberg: Gutachten zur Boden- und Baugrunduntersuchung B-Plan Am/39 „Dorfstraße“, Schwalmtal-Amern, Grefrath, 02.12.2020).

Jeder Bauherr hat daher darüber hinaus je nach Erforderlichkeit in Eigenverantwortung die Tragfähigkeit des Bodens zu prüfen und ggf. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Im gesamten Planbereich befinden sich humose Oberböden in einer Mächtigkeit von mind. 0,3 m. Der humose Oberboden ist gemäß § 202 BauGB bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Dieser Oberboden ist auch nicht für die Abtragung von Bauwerkslasten geeignet. Er ist daher im Bereich der Baumaßnahmen abzutragen und einer im Sinne des § 202 BauGB entsprechenden Wiederverwertung zuzuführen.

Sümpfungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist gemäß der Differenzpläne mit Stand 01.10.2016 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63.-20000-1-) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Es wird empfohlen, diesbezüglich, zu zukünftigen Planungen sowie zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen bezüglich bergbaulicher Einwirkungen eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Horrem 124“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Artenschutz

1. Alle Fällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§39(5) Nr.2 BNatSchG 2009).
2. Die Fällung von Höhlenbäumen ist zum Schutz winterschlafender Fledermäuse in einer frostfreien Periode (außerhalb der Brut- und Setzzeiten) durchzuführen. Vor der Fällung sind alle betroffenen Bäume im unbelaubten Zustand auf das Vorkommen von Baumhöhlen zu untersuchen. Sollte eine Beurteilung der Baumhöhlen vom Boden aus nicht möglich sein, wird der Einsatz eines Baumkletterers oder eines Hubsteigers (ggf. unmittelbar vor der Fällung) notwendig. Die Verwendung eines Endoskops ist hierbei empfehlenswert, ebenso wie eine Begleitung der Arbeiten durch einen ökologischen Fachgutachter.
3. Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und sofort an geeigneter Stelle freizulassen; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.
4. Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der zuständigen Behörde durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z. B. Meisen).
5. Der Nistplatzverlust geschützter oder planungsrelevanter Höhlenbrüter (durch die Fällung von Höhlenbäumen) ist in Abstimmung mit der UNB durch die fachgerechte Anbringung geeigneter Nistkästen in ausreichender Anzahl mit räumlichem Bezug zum Eingriff auszugleichen. Die Nistkästen an den zur Fällung vorgesehenen Bäumen sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten abzunehmen und an anderer Stelle (mit räumlichem Bezug zum Eingriff) fachgerecht wieder aufzuhängen.
6. Der Kompost ist in einer frostfreien Periode außerhalb der o.g. Brut- und Setzzeiten entweder händisch zu entfernen oder vor seiner Entfernung von Hand umzuschichten.

16 Verfahrensvermerke

Diese Begründung lag dem Beschluss des Rates der Gemeinde Schwalmtal zur Auslegung des Bebauungsplanes am _____ zugrunde.

Schwalmtal, den _____

- Bürgermeister -

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

Schwalmtal, den _____

- Bürgermeister -

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

Schwalmtal, den _____

- Bürgermeister -

Erarbeitet:



20. Mai 2022

Gemeinde Schwalmtal
Der Bürgermeister