

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan AM/40

„Linde“



Gemeinde Schwalmtal – Ortslage Linde

~~Mai 2022~~ August 2022

Die nach der öffentlichen Auslegung eingefügten Änderungen bzw. Ergänzungen sind in lila dargestellt und wurden vom Rat der Gemeinde Schwalmtal am 28.09.2022 beschlossen.

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Marc Rudolph und Jessica Rudolph
Quartelsweg 4a
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: 20-103

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel.....	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes	2
1.4	Planverfahren gemäß § 13a BauGB	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	5
2.1	Regionalplan	5
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	5
2.4	Wasserschutzgebiete.....	6
3	PLANUNGSKONZEPT.....	7
3.1	Nutzungskonzept.....	7
3.2	Erschließungskonzept.....	7
3.3	Freiraumkonzept	7
3.4	Ver- und Entsorgungskonzept	7
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	8
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
4.2	Art der baulichen Nutzung	8
4.3	Maß der baulichen Nutzung	8
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
4.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Abfallbeseitigungsgefäße	9
4.6	Zulässige Zahl der Wohnungen.....	9
4.7	Verkehrsflächen.....	10
4.8	Beseitigung von Niederschlagswasser	10
4.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
4.10	Sonstige technischen Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien.....	11
4.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	12
4.12	Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen	12
5	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
6	HINWEISE.....	13
7	PLANDATEN	15

8	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
8.1	Ausgleich.....	15
8.2	Artenschutz.....	15
8.3	Immissionen	16
8.4	Nachbarschaftliche Belange	16
9	VERFAHRENSVERMERKE	17
10	RECHTSGRUNDLAGEN.....	18
11	REFERENZLISTE DER QUELLEN	18

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

In der Ortslage Linde der Gemeinde Schwalmthal befindet sich ein Wohngebäude auf einer bisher überwiegend ungenutzten Fläche. Das Plangebiet liegt im Beurteilungsmaßstab nach § 34 BauGB und ist, entsprechend der Umgebungsbebauung, als allgemeines Wohngebiet einzuordnen. Die Vorhabenträger haben die Fläche bereits in zwei Grundstücke parzellieren lassen und eine Baugenehmigung für ein Doppelhaus für das westliche Grundstück erhalten. Im Zuge dessen trat der Vorhabenträger mit der Bitte an die Gemeinde heran, auf dem östlichen der zwei Grundstücke ein Mehrfamilienhaus zzgl. der dazugehörigen Erschließung zu realisieren.

Die Gemeinde Schwalmthal steht dem Antrag positiv gegenüber. Insgesamt wird durch das Vorhaben die stetige Nachfrage nach Wohnraum gedeckt. Daneben wird eine Nutzung planungsrechtlich abgesichert, die ansonsten an anderer, mit hoher Wahrscheinlichkeit bisher unvorbelasteter Stelle realisiert werden müsste. Zugleich würde die Umsetzung des Vorhabens zu einer Berücksichtigung des Grundsatzes 6.1-6 des Landesentwicklungsplanes für das Land Nordrhein-Westfalen führen, wonach Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich haben.

Durch die Prozesse der Individualisierung und Pluralisierung der Lebensformen wächst neben dem Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern auch der Bedarf an flexiblen Wohnraumkonzepten. Das Konzept eines Mehrfamilienhauses lässt eine deutlich kompaktere Bauweise zu. Auch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist ein Mehrfamilienhaus als sinnvoll zu erachten.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Ein Bebauungsplan besteht nicht. In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplans Am/40 „Linde“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist es ein Mehrfamilienhaus und ein Doppelhaus sowie die erforderliche Erschließung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes planungsrechtlich abzusichern. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungsstrukturen.

1.3 Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie) (Land NRW, 2020)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Amern, Flur 20, Flurstücke 670 und 671. Er umfasst damit eine Fläche von ca. 0,18 ha. Auf dem aktuellen Luftbild ist noch ein Wohngebäude mit dazugehörigem rückwärtigem Gartenbereich zu sehen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Planung und bei einer Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die Wohnbebauung zurückgebaut wurde und diverse Gehölzstrukturen im Gartenbereich nicht mehr vorhanden sind. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ragt zum Teil eine Steinmauer in das Plangebiet hinein, die allerdings aufgrund von nachbarschaftlichen Interessen erhalten bleiben soll. Westlich des Plangebietes verläuft die Straße Linde, über welches das Plangebiet erschlossen wird.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich Wohnnutzungen. Zwischen bestehenden Wohnbebauungen im Nordwesten liegt eine Freifläche, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Im Südosten schließt die freie Feldflur an.

1.4 Planverfahren gemäß § 13a BauGB

Vorliegend handelt es sich um ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Am/40 „Linde“. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB kann auch die Aufstellung 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

Mit den Zielen einer Innenentwicklung sind insbesondere auch Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile gemeint (vgl. Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger: Kommentar zum BauGB § 13a, Rn. 26). Im vorliegenden Fall soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der einen Ortsteil an die heutigen Nutzungsansprüche anpasst, was langfristig zu der Erhaltung und Fortentwicklung der bestehenden Nutzung beiträgt. Darüber hinaus dient die Aufstellung des Bebauungsplanes der Nachverdichtung einer bestehenden Nutzung.

- 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 m² zulässig. Sofern keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine festgesetzte Grundfläche von bis zu 70.000 m² 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 1.840 m². Da es für die verfahrensgegenständlichen Flächen keinen Bebauungsplan gibt, ist hierbei die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 (0,6 mit Nebenflächen) festgesetzt. Insofern ist zuzüglich der geplanten Verkehrsfläche mit einer Versiegelung von ca. 1.252 m² zu rechnen. Demzufolge wird der relevante Schwellenwert von ca. 20.000 m² deutlich unterschritten.

- 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.

Schwellenwerte für die Pflicht zur Durchführung einer UVP ergeben sich aus Anlage 1 zum UVPG. Allgemeine Bauvorhaben mit UVP-Pflicht werden unter Punkt 18 der Anlage 1 zum UVPG geführt. Demnach besteht für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² die Pflicht zur Durchführung einer UVP. Ab einer Grundfläche von 20.000 m² ist eine Allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Da es sich beim Plangebiet um einen Innenbereich handelt und beide Schwellenwerte unterschritten werden, ist eine Pflicht zur Durchführung einer UVP vorliegend nicht gegeben.

- 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 ersten 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. Hiervon 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

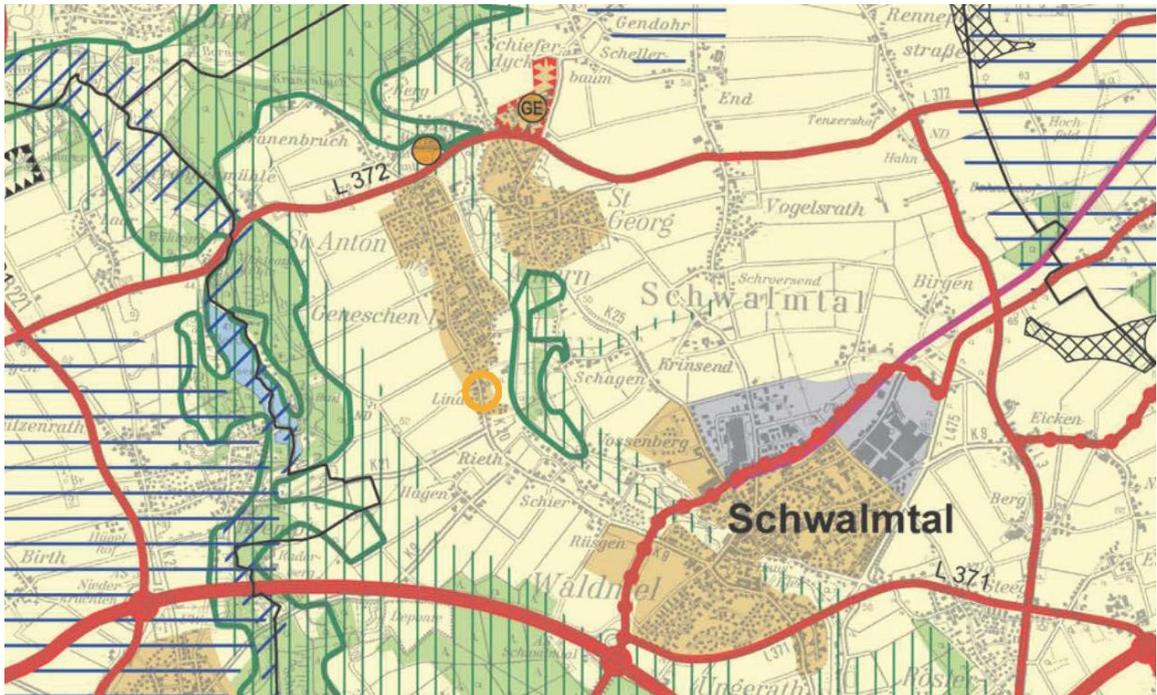


Abbildung 2: Regionalplan Düsseldorf (RPD) mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelber Kreis) (Bezirksregierung Düsseldorf, 2020a)

Der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf stellt das Plangebiet – wie auch den gesamten Ortsteil Linde – 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 innerhalb des ASB. Insofern folgt die Planung den Darstellungen des Regionalplanes.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmthal stellt die Fläche des Geltungsbereiches bereits als „Wohnbaufläche“ dar. Somit kann der geplante Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln 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 Biotop (§ 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 wird im aktuell rechtskräftigen Landschaftsplan Nr. 1 „Mittleres Schwalmthal“ abgebildet. 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. 1,3 km nordwestlich des Plangebietes befindet. In südwestlicher Richtung, welches sich in einer Entfernung von 1,6 km vom Plangebiet befindet, handelt es sich um das FFH-Gebiet „Schwalm, Knippertzbach, Raderveekes u. Luettelforster Bruch“. *„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. 2,2 km entfernt. Allerdings werden durch das Vorhaben die nächstgelegenen Wasserschutzgebiete nicht beeinträchtigt, da mögliche Wechselwirkungen durch den großen Abstand nicht zu erwarten sind. 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.

Das Plangebiet ist nicht von Starkregenereignissen betroffen (LANUV, 2021). Insofern sind Konflikte durch das Planvorhaben nicht ersichtlich. Des Weiteren überlagern sich die Hochwasserbereiche gemäß der Hochwasser-Risikokarte und der Hochwasser-Gefahrenkarte nicht mit dem Plangebiet.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Geplant ist ein Konzept, welches die Schaffung von attraktivem Wohnraum gewährleistet. Dabei soll ein Doppelhaus auf der vorderen westlichen Seite des Plangebietes und auf dem östlichen rückseitigen Bereich des Plangebietes ein Mehrfamilienhaus entstehen.

Die Bauweise orientiert sich an den umliegenden Wohngebieten, so dass die Wohnbebauungen in offener und zweigeschossiger Bauweise zulässig sind. Die Gebäudehöhe wird hierbei auf 10,0 m bzw. 9,5 m beschränkt, dies gewährleistet eine weitgehende Gestaltungsfreiheit unter Beachtung einer städtebaulichen Gesamtqualität.

Aus Gründen der gestalterischen Harmonisierung sind die Doppelhäuser mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.

3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Linde im Westen. Auf eine direkte Erschließung einzelner Baugrundstücke wird verzichtet, um den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen. Insofern ist eine Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die Stichstraße verläuft entlang der nördlichen Plangebietsgrenze und knickt nach rund 26,0 m nach Süden ab.

Die Erschließung verfügt über einer Breite zwischen 5,0 -6,0 m und soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Zudem ist der Ausbau der Verkehrsanlage als „verkehrsberuhigte Zone“ mit Zeichen 325 (StVO) vorgesehen.

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend auf den privaten Grundstücken des Plangebietes bewältigt. Des Weiteren ist ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen.

3.3 Freiraumkonzept

In Bezug auf den anhaltend hohen Wert zur Neuinanspruchnahme von Flächen werden Maßnahmen zur Nachverdichtung immer wichtiger. Allerdings ist insbesondere aus Gründen des Klimaschutzes darauf zu achten, dass die Nachverdichtungsmaßnahmen auf möglichst klimaverträgliche Weise durchgeführt werden. Insofern sollen private Wegeflächen, Hofflächen, Zufahrten, Stellplätze und Terrassenflächen mit wasserdurchlässigen Materialien hergerichtet werden. Darüber hinaus sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Aufgrund der in der unmittelbaren Umgebung befindliche freien Landschaft werden auch nach Umsetzung der Planung ausreichende Freiflächenpotentiale und Naherholungsmöglichkeiten bestehen. Insofern wird auf die Festsetzung weiterer, öffentlicher Grünflächen verzichtet.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Versorgung des Plangebietes sowie die Entsorgung des Schmutzwassers sollen über ein noch zu erstellendes Leitungsnetz in den Planstraßen erfolgen, welches an das bestehende Kanalnetz in der Straße Linde angebunden wird. Die geplante Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Daneben soll das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA 1 in das öffentliche Kanalnetz in der Straße Linde eingeleitet werden und das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA 2 innerhalb der privaten Grundstücksfläche versickert werden.

Da die Abflussbelastung den zulässigen Gewässerpunkt überschreitet, wird eine Rohrrigole als Versickerungseinrichtung unterhalb des geplanten Straßenraums errichtet (Ingenieurbüro Ralf Schaefer, 2021).

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Amern, Flur 20, Flurstücke 670 und 671. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung erforderlich sind.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird, da sich die damit einhergehende Baustruktur nicht in die Struktur des Ortsbildes und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würde:

1. *In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:*
 - *Betriebe des Beherbergungsgewerbe*
 - *Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe*
 - *Anlagen für Verwaltungen*
 - *Gartenbaubetriebe*
 - *Tankstellen*

4.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich am Bestand orientieren. Entsprechend soll in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden. Diese Festsetzungen gewährleisten den Erhalt der aufgelockerten und gleichmäßigen Bebauungsstruktur der Ortslage.

Im Übrigen wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und in Orientierung an den umliegenden Bestand in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies dient einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und ermöglicht andererseits eine ortstypische Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe von 9,5 m baulicher Anlagen im „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und die Gebäudehöhe von 10,0 m baulicher Anlagen im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 dient dem Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen. Dies trägt zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes bei sowie zur Gewährleistung eines ausreichenden Gestaltungsspielraums bei der Errichtung des Mehrfamilienhauses.

Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbar Bezugspunkte definiert. Zugleich wird festgesetzt, dass auch die mittlere Wandhöhe anhand dieses Bezugspunktes zu bestimmen ist.

- 2.1 *Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Die zulässige Höhe ist die Differenz zwischen deren Höhenlage und der Höhenlage des Bezugspunktes.*

- 2.2 *Innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes" WA1 ist der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen der in die Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt BP1.*
- 2.3 *Innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes" WA2 ist der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen der in die Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt BP2.*
- 2.4 *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.*
- 2.5 *Innerhalb der "Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes" 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.*

4.4 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. Die überbaubare Grundstücksfläche im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 besitzt eine Tiefe von 13,0 m und eine Breite von 19,50 m. Die Baugrenze hält zudem einen Abstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße ein.

Die überbaubare Grundstücksfläche im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 hält einen Abstand von 3,0 m zu den umliegenden Grundstücksgrenzen ein. Das Baufenster grenzt unmittelbar an die „Fläche für Stellplätze“ an. Insgesamt schaffen die im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 großzügig festgesetzten Baugrenzen einen hinreichenden Gestaltungsspielraum für die an dieser Stelle geplante Mehrfamilienhausbebauung.

4.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Abfallbeseitigungsgefäße

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

Garagen und Stellplätze bzw. überdachte Stellplätze sind in den Baugebieten für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Ferner sind Stellplätze und Nebenanlagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gekennzeichneten Bereichen zulässig. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass das Bild der Siedlung zum Straßenraum hin nicht durch Garagen dominiert wird und dass Stellplätze für anderweitige Nutzungen außerhalb des Plangebietes unterbunden werden. Die Festsetzungen dienen zudem der Förderung der städtebaulichen Ordnung.

- 3.1 *Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*
- 3.2 *Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten "Flächen für Stellplätze" zulässig.*
- 3.3 *Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten "Flächen für Abfallbeseitigungsgefäße" sind die gemeindlichen Abfallbeseitigungsgefäße aufzustellen. Die Leerung der Abfallbeseitigungsgefäße erfolgt an der Kreisstraße Linde (K 20) außerhalb des Sichtdreieckes.*

4.6 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um den Charakter einer ortstypischen Siedlung zu schaffen, wird die Zahl der Wohneinheiten im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Daneben ist die Umsetzung eines Mehrfamilienhauses geplant, welches den Wohnansprüchen unterschiedlicher Nutzergruppen gerecht wird. Durch die Prozesse der Individualisierung und Pluralisierung der Lebensformen wächst neben dem Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern auch der Bedarf an flexiblen Wohnraumkonzepten. Hierdurch

kann eine kompaktere Bebauungsdichte ermöglicht werden. Daher wird die Zahl der Wohneinheiten im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 auf 8 begrenzt.

- 4.1 *Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.*
- 4.2 *Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 sind je Wohngebäude höchstens 8 Wohnungen zulässig.*
- 4.3 *Doppelhaushälften, Reihemittelhäuser und Reihendhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.*

4.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bereich der „Öffentlichen Verkehrsflächen“ wird ein „Öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt. Somit werden Stellplätze für Besucher sichergestellt. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 ist eine großzügige Fläche als „Fläche für Stellplätze“ festgesetzt, um die notwendigen Stellplätze für die Mehrfamilienhausbebauung unterzubringen. Im Norden des Plangebietes ragt eine Stützmauer des Nachbargrundstückes in die geplante öffentliche Verkehrsfläche hinein. Dabei wird der Verkehrsfluss nicht negativ beeinträchtigt.

4.8 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 im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 in das öffentliche Kanalnetz in der Straße Linde einzuleiten. Des Weiteren soll im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Grundstücks versickert werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Entwässerungskonzeption wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 5.1 *Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unbelastete Oberflächenwasser von Dachflächen im "Allgemeinen Wohngebiet" WA1 ist in das öffentliche Kanalnetz in der Straße Linde einzuleiten.*
- 5.2 *Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unbelastete Oberflächenwasser von Dachflächen im "Allgemeinen Wohngebiet" WA2 ist innerhalb der privaten Grundstücksflächen zu versickern.*
- 5.3 *Private Wegeflächen, Hofflächen, Zufahrten, Stellplätze und Terrassenflächen sind wasserdurchlässig (z.B. in wassergebundener Bauweise, mit Rasengittersteinen, Drainpflaster oder wasserdurchlässigem Fugenmaterial) herzustellen.*

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um den Eindruck einer durchgrünten Siedlung zu stärken 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 Storchnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

6. *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 4.11 übernommen.

4.10 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 m²) 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

7.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Dachflächen von Flachdächern und flach geneigte Dächer innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche mit Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien auszustatten.

7.2 *Flachdächer und flach geneigte Dächer werden definiert als Dachformen mit einer maximalen Neigung von 12 Grad. Die Dachfläche wird definiert als die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) 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, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien verwendet werden kann.*

4.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

8. *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). Die Regelungen unter 6. bleiben hiervon unberührt.*

4.12 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

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

Die gestalterische Freiheit bei der Bebauung der Grundstücke wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – nur in einem Mindestmaß eingeschränkt, das erforderlich ist, um ein harmonisches Ortsbild im Zusammenwirken mit den umliegenden bestehenden Wohngebieten zu gewährleisten sowie die Verkehrssicherheit zu sichern. Des Weiteren soll das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA 2 innerhalb der privaten Grundstücksfläche versickert werden. Insofern werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

- 9.1 *Die vom „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 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.*
- 9.2 *Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ WA1 sind Doppelhauseinheiten mit gleicher Dachform, Dachneigungen, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.*
- 9.3 *Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Linde sowie innerhalb der nachrichtlich übernommenen „Sichtdreiecke“ dürfen Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie jegliche baulichen Anlagen, Einfriedungen, Hecken, Strauchwerk und sonstige Anpflanzungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der festgesetzte Höhenbezugspunkt BP1.*
- 9.4 *Die Vorgartenbereiche (siehe zeichnerische Festsetzung "Vorgartenbereiche") sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwegung zur Haustür sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen oder Carports unversiegelt zu belassen.*
- 9.5 *In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind als Einfriedungen nur Hecken und Zäune in Höhe von 0,5 m zulässig. Zäune und Tore sind nur transparent (mit einem Materialanteil von max. 20%) zulässig. Mauern sind unzulässig.*
- 9.6 *An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen auf den Baugrundstücken nur bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Zäune und Tore sind hierbei nur transparent nach dem vorgenannten Materialanteil zulässig. Mauern sind unzulässig.*
- 9.7 *Für Hecken sind nur einheimischen Gehölze gemäß der nachfolgenden Pflanzlisten zulässig. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen:*

Pflanzliste A: Sträucher	
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Paffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>

Pflanzliste B: Bäume II. Ordnung	
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>

Faulbaum	<i>Rahmnus frangula</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

Tabelle 1: Pflanzliste A und B

Analog zu 4.10 ist auf Flachdächern, bei der keine PV-Anlagen installiert wurden, eine Dachbegrünung auszuführen. Zudem wird eine Kombination zwischen PV-Anlagen und Dachbegrünung ermöglicht. In diesem Zusammenhang wird die nachfolgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 9.8 Sofern die Dachflächen von Flachdächern und flach geneigte Dächer nicht durch Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung 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 Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien ist möglich. Dabei sind die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie aufgeständert über einer ganzflächigen Dachbegrünung zu installieren.

5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Vorliegend betrifft dies die Sichtdreiecke an der Ausfahrt des Plangebietes, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Zur Bestimmung der hiermit verbundenen Einschränkungen wurde eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 4.12).

6 HINWEISE

Es wurden die nachfolgenden Hinweise in Folge der Erstellung eines Artenschutzgutachtens der Stufe I in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. *Bauzeitenregelung*

Eine Betroffenheit von Singvögeln ist nie vollständig auszuschließen, da es sich um kleine, unauffällige Tiere handelt. Die Erschließung der Fläche und alle Bodenarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit, also von September bis Februar, beginnen. Sofern dies nicht möglich ist, müssen Bruten verhindert oder durch eine Begehung vor dem Beginn der Arbeiten ausgeschlossen werden.

2. *Fund von Vogelbruten oder nicht selbständige Jungvögel*

Sollten bei Arbeiten Vogelbruten oder nicht selbständige Jungvögel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und Maßnahmen zum Schutz der Brut zu ergreifen.

3. *Schutz von bestehenden Gehölzen*

Randlich stehende Gehölze (zwei Sträucher im Osten sowie Brombeeren im Süden) sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen und während der Brutzeit (März bis September) möglichst wenig zu beunruhigen, sofern Bruten nicht ausgeschlossen werden können.

4. *Beleuchtung auf der Baustelle und im öffentlichen Straßenraum*

Bei der Beleuchtung der Baustelle muss - v.a. im Sommerhalbjahr- auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden, da sie Insekten anlocken und töten können und nachtaktive Wirbeltiere (v.a. Eulen und Fledermäuse) abschrecken. V.a. eine weit reichende horizontale

Beleuchtung muss vermieden werden. Auch die fertiggestellten Gebäude und die Gärten sollten so beleuchtet werden, dass keine weit reichende horizontale Beleuchtung in Richtung benachbarten Gartenflächen stattfindet.

5. *Nistkästen*

Es wird angeregt, für nicht planungsrelevante Vogelarten (Halb-/Höhlenbrüter) Niststätten und für Fledermäuse Quartiere an den Neubauten zu schaffen (Höhlensteine oder Kästen vor der Fassade), da derzeit durch Abbrüche und (energetische) Sanierungen in großer Zahl und meist ohne Ersatz Lebensstätten im Siedlungsbereich verloren gehen.

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

6. *Wasserrechtliche Erlaubnis*

Eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG ist bei der zuständigen Wasserbehörde des Kreises Viersen zu beantragen. Dabei sollten die nachfolgenden Punkte a) und b) in jedem Fall beachtet werden:

a) Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes (alt) (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998),

b) Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.05.2004).

7. *Flurnahe Grundwasserstände*

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs können flurnahe Grundwasserstände auftreten.

8. *Bergbau*

Der räumliche Geltungsbereich liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Amern St. Anton 1“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

9. *Sümpfungsmaßnahmen*

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung sowie der Wiederanstieg des Grundwassers sind nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Hierdurch bedingte Bodenbewegungen und Schäden an der Tagesoberfläche können nicht ausgeschlossen werden und sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

10. *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. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

11. *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 Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

12. *Arbeiten im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung*

Damit die Sicherheit der Stromversorgung gewährleistet bleibt und außerdem jegliche Gefährdung auf der Baustelle im Bereich der Freileitung ausgeschlossen wird, muss sorgfältig darauf geachtet werden, dass immer ein genügender Abstand zu den Bauteilen der Freileitung eingehalten wird (siehe „Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute/Bauherren“ der Westnetz GmbH). Der Bauherr hat die von ihm Beauftragten sowie sonstige auf der Baustelle anwesenden Personen und Unternehmen entsprechend zu unterrichten.

Der Bauherr haftet gegenüber der Westnetz GmbH im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für sämtliche Schäden, die durch ihn und seine Erfüllungsgehilfen an der Hochspannungsfreileitung, den Masten und deren Zubehör verursacht werden.

7 PLANDATEN

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ergibt sich die nachfolgende Flächenbilanz.

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	Fläche in m ² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung
Bestand			
Wohnbaufläche	1.840	-	-
Summe	1.840	-	-
Planung			
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)	1.471	-	-
davon versiegelte Fläche (40% bzw. 60% mit Nebenflächen)	-	883	883
davon Gartenfläche	-	588	-
Straßenverkehrsflächen öffentlich	369	-	369
Summe	1.840	-	1.252

Tabelle 2: Bedarf an Grund und Boden

8 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.

8.1 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.

8.2 Artenschutz

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden von den vorgenannten Regelungen jedoch nur die Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz erfasst. Kompensationsanforderungen nach anderen Regelungen, z.B. denen des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz bleiben unberührt. Vor diesem Hintergrund wurden artenschutzrechtliche Belange fachgutachterlich untersucht (Michael Straube, 2022).

Das Artenschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Begehung des Untersuchungsgebietes keine Hinweise auf Lebensstätten planungsrelevanter Arten im Plangebiet festgestellt werden konnte. Zum Zeitpunkt der Begehung ist die Fläche, entgegen dem aktuellen Luftbild, vollständig geräumt worden. Lediglich stehen an der Ostseite zwei kleinere Büsche, die keine Nester beherbergen. Zudem konnten keine Tierarten beobachtet werden. Nach dem FIS NRW sind in der Region Vorkommen mehrerer Fledermaus- und Vogelarten sowie Laubfrosch und Nachtkerzenschwärmer als planungsrelevante Arten bekannt. Aufgrund des Zustandes und der anhaltenden Bauarbeiten auf der Fläche können aktuelle Vorkommen der o.g. planungsrelevante Arten ausgeschlossen werden. Des Weiteren könnte die Fläche als Nahrungshabitat der im FIS NRW genannten planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten dienen. Jedoch stellt die Fläche kein essentielles Nahrungshabitat dar, da in der Umgebung weitaus größere naturnahe Flächen zur Verfügung stehen. Ein Vorkommen von Laubfröschen und Nachtkerzenschwärmer kann aufgrund der bisherigen Nutzung ausgeschlossen werden. Allerdings kann eine Betroffenheit von Singvögeln nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Vor diesem Hintergrund wurden entsprechende Hinweise (vgl. Kapitel 6) in den Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich wurden Anregungen zur Installation von Nistkästen an Neubauten als Hinweis berücksichtigt. Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange der Umsetzung des Planvorhabens nicht entgegenstehen.

8.3 Immissionen

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 130 m ein Ponyhof. Die nach DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – erforderlichen Mindestabstände betragen 100 m und werden damit überschritten. Ferner bestehen auch durch die vorhandenen Wohnbebauungen unmittelbar angrenzend zum Ponyhof eine bestimmte Abschirmungswirkung gegenüber Gerüchen oder Lärm. Weitere Vorbelastungen im Umkreis des Plangebietes sind nicht erkennbar, sodass auch hier keine Nutzungskonflikte absehbar sind.

8.4 Nachbarschaftliche Belange

Nachbarschaftliche Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Am/40 „Linde“ grundsätzlich berührt. Durch die geplanten Bauwerke könnte es zu Auswirkungen auf nachbarschaftliche Belange kommen, da sich auf den nördlich, östlich und südlich angrenzenden Grundstücken bereits bestehende Wohngebäude befinden. Die Anwohner der unmittelbar angrenzenden Grundstücke zum geplanten Mehrfamilienhaus könnten sich je nach Anordnung der Fenster oder Außenbauteile wie Balkone beeinträchtigt fühlen, da der Garten vom Nachbargebäude aus ggf. besser einsehbar wird. Allerdings werden durch die festgesetzten zwei Vollgeschosse sowie einer Gebäudehöhe von 10,0 m bzw. 9,5 m die Einsehbarkeit auf ein minimales Maß reduziert. Daneben ist aufgrund der Gebäudeanordnung des Mehrfamilienhauses sowie des Doppelhauses nicht von einer Verschattung der umliegenden Gärten auszugehen. Ferner werden keine neuen nachbarschaftlichen Konflikte durch das Doppelhaus ausgelöst, da an geplanter Stelle bereits ein Wohnhaus vorhanden war und sich hinsichtlich ihrer Kubatur in die Umgebung einfügt. Insgesamt sind somit planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

9 VERFAHRENSVERMERKE

Diese Begründung lag dem Ausschuss für Planung, Bauen und Verkehr der Gemeinde Schwalmtal zur Auslegung der Bebauungsplanänderung am 07.06.2022 zugrunde.

Schwalmtal, den 08.06.2022

Gez. Gisbertz
- Bürgermeister -

Siegel

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 09.06.2022 in der Zeit vom 20.06.2022 bis einschließlich 01.08.2022 öffentlich ausgelegen.

Schwalmtal, den 08.08.2022

Gez. Gisbertz
- Bürgermeister -

Siegel

Die öffentliche Auslegung dieser Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ist zusammen mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 13.10.2022 erfolgt.

Schwalmtal, den 17.10.2022

Gez. Gisbertz
- Bürgermeister -

Siegel

10 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch ~~Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)~~ Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch 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)

11 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.
- Ingenieurbüro Ralf Schaefer. (März 2021). Öffentliche Erschließung: Stichstraße Linde 11 - Schwalmtal. Solingen: Ingenieurbüro Ralf Schaefer.
- Klimaschutz- und Energieagentur. (2021). Photovoltaik in der kommunalen Bauleitplanung Muster-Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen in Bebauungsplänen. Hannover: Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen GmbH.
- Land NRW. (2020). *TIM Online 2.0*. Von Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- LANUV. (2021). Klimaanpassung Karte NRW. Recklinghausen: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen.
- Michael Straube. (März 2022). Schwalmtal-Linde BP Am40 Artenschutzprüfung Stufe I. Wegberg: Michael Straube.
- 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