

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

Bebauungsplan Wa/2 I „Auf dem Zoppenberg Süd“

2. Änderung

Begründung zum Entwurf

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



22. August 2023

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	8
6.2.3	Höhe der baulichen Anlagen (GH max.).....	8
6.3	Bauweise	9
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	9
6.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	9
6.6	Photovoltaik auf Dachflächen	9
6.7	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.....	10
6.8	Gestalterische Festsetzungen.....	11
7	Erschließung	11
8	Ver- und Entsorgung	12
8.1	Gas, Wasser, Strom.....	12
8.2	Schmutzwasser / Regenwasser	12
9	Belange von Natur und Landschaft.....	13
9.1	Artenschutz.....	13
9.2	Ökologischer Ausgleich.....	14

10	Immissionsschutz.....	14
10.1	Geruch.....	14
10.2	Lärm.....	15
11	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	15
12	Überschwemmungsgebiet / Hochwasser / Starkregen	15
13	Altlasten und Altablagerungen	16
14	Bodenordnende Maßnahmen.....	16
15	Hinweise	16
16	Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB	18
17	Verfahrensvermerke	19

1 Veranlassung / Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Die Gemeinde Schwalmthal hat beschlossen, ein Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Wa/2I „Auf dem Zoppenberg-Süd“ durchzuführen. Auslöser für die Bauleitplanung ist der Antrag eines Bauherrn auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 1423 (Gemarkung Waldniel, Flur 49). Dieses Flurstück stellt nach einer jüngst erfolgten Teilung den nordöstlichen Teil des ehemaligen Flurstücks 382 dar. Der südwestliche Teil trägt nunmehr die Bezeichnung 1422. Hier befindet sich das Wohnhaus Goethestraße 22. Dieses Flurstück ist rund 500 m² groß und weist im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1968 lediglich eine 240 m² große überbaubare Grundstücksfläche auf. Das Flurstück 1423 wurde bisher als Garten zu dem Wohnhaus Goethestraße 22 genutzt.

Das Vorhaben lässt sich somit nach derzeitigem Planungsrecht nicht realisieren, weshalb der Bebauungsplan in diesem Bereich geändert werden soll. Verwaltungsseitig kann die Planung befürwortet werden, da sie als Maßnahme der Innenentwicklung einer städtebaulich wünschenswerten baulichen Ergänzung eines bestehenden Wohngebietes dient und somit eine bessere bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht. Es handelt sich um ein Grundstück, das sich für eine bauliche Nachverdichtung gut eignet.

Die beiden im Osten angrenzenden Flurstücke 383 und 578 wurden in den Geltungsbereich der Änderungsplanung einbezogen. Für diese liegt zwar bereits heute die baurechtliche Möglichkeit für die Errichtung von zwei Einzelhäusern vor. Deren Erschließung ist aber über den bestehenden ca. 2,50 m breiten Stichweg (Flurstück 1264) nicht gesichert. Hier soll eine Verbreiterung auf 3,50 m erfolgen.

Über diese konkreten Bauvorhaben hinaus ist als Hintergrund der Planung auch die starke Nachfrage nach Baugrundstücken in Waldniel und darüber hinaus im gesamten Gemeindegebiet zu nennen. Der Gemeinde stellt sich die Aufgabe, eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu gewährleisten und gleichzeitig den Erhalt kompakter Siedlungsstrukturen zu fördern. Grundsätzlich ist es Ziel der Gemeinde Schwalmthal, ungenutzte oder mindergenutzte Flächenpotentiale im Siedlungsbestand zu entwickeln und eine Innenentwicklung voranzutreiben.

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.

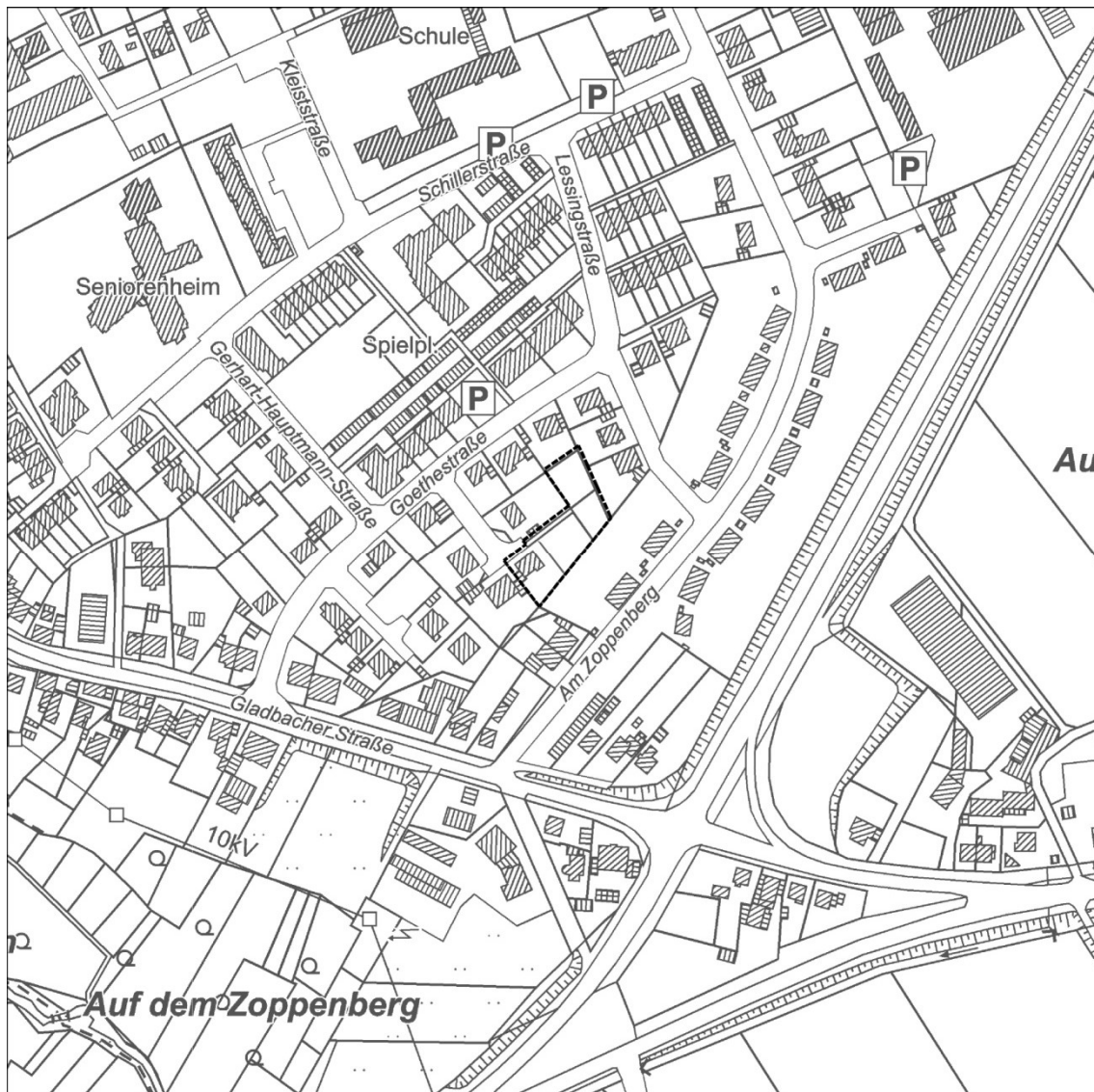
2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist rund 1.770 m² groß und befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Schwalmtaler Ortsteils Waldniel. Es umfasst die Flurstücke 383, 578, 1264 1422 und 1423 in der Gemarkung Waldniel, Flur 49. Das Plangebiet ist begrenzt:

- im Nordwesten durch die südöstliche Grenze der Flurstücke 377, 378 und 579 in der Flur 49 der Gemarkung Waldniel
- im Nordosten durch die südwestliche Grenze der Flurstücke 564 und 565 in der Flur 49 der Gemarkung Waldniel
- im Südosten durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 48 in der Flur 49 der Gemarkung Waldniel
- im Südwesten durch die nordöstliche Grenze der Flurstücke 534 und 1263 in der Flur 49 der Gemarkung Waldniel

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

Abbildung: Lage des Plangeiets (ohne Maßstab)



3 Gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet besteht aus dem bebauten Grundstück Goethestraße 22, welches neben dem Bestandsgebäude eine größere Gartenfläche ohne größere Gehölzstrukturen aufweist. Darüber hinaus sind die beiden östlich angrenzenden Flurstücke 383 und 578 Teil des Plangebiets. Hier befindet sich ein gehölzreicher Ziergarten mit kleinen Beeten, Pflanzkübeln und Sitzgruppen.

Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Östlich in rund 100 m Luftlinie Entfernung verläuft die Landesstraße L 475.

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

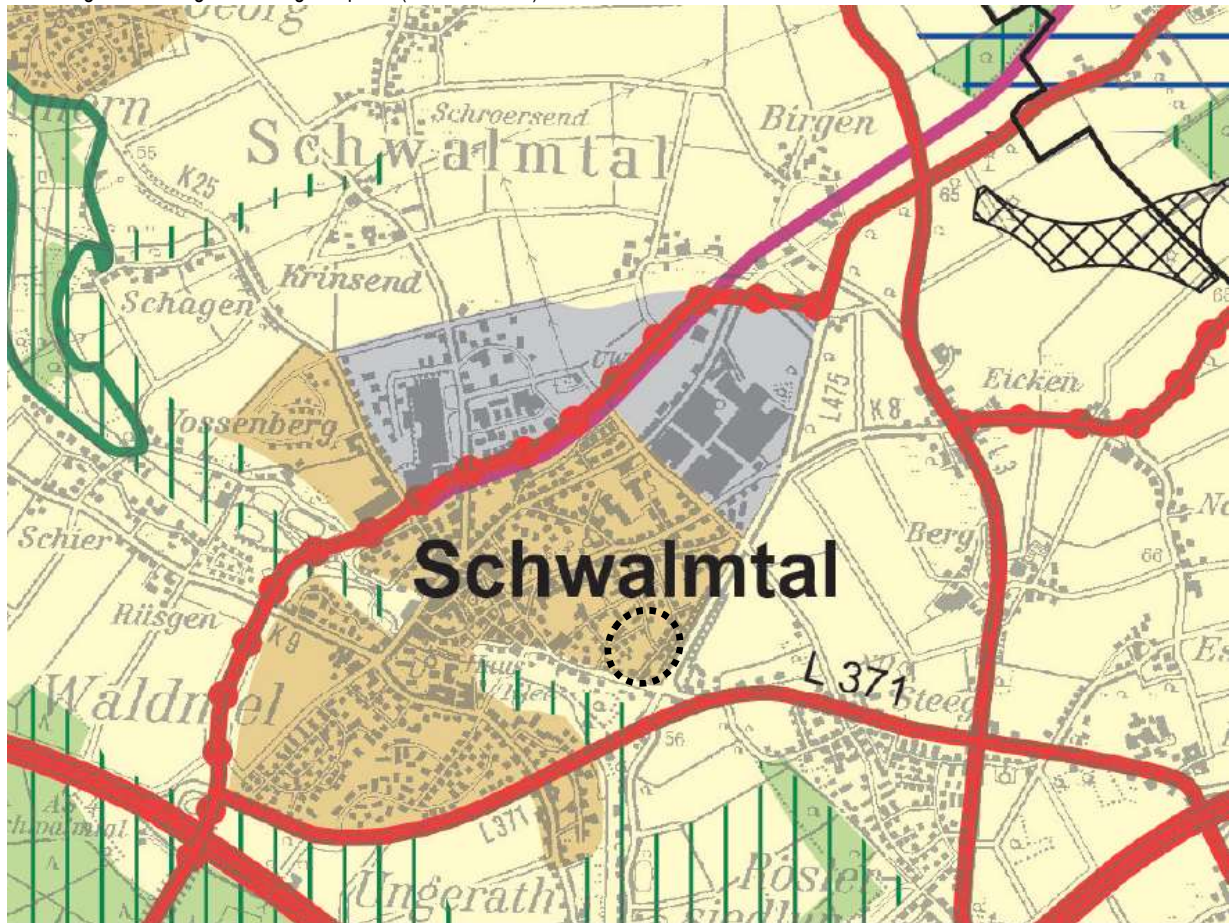


4 Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

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

Abbildung: Darstellungen des Regionalplans (ohne Maßstab)

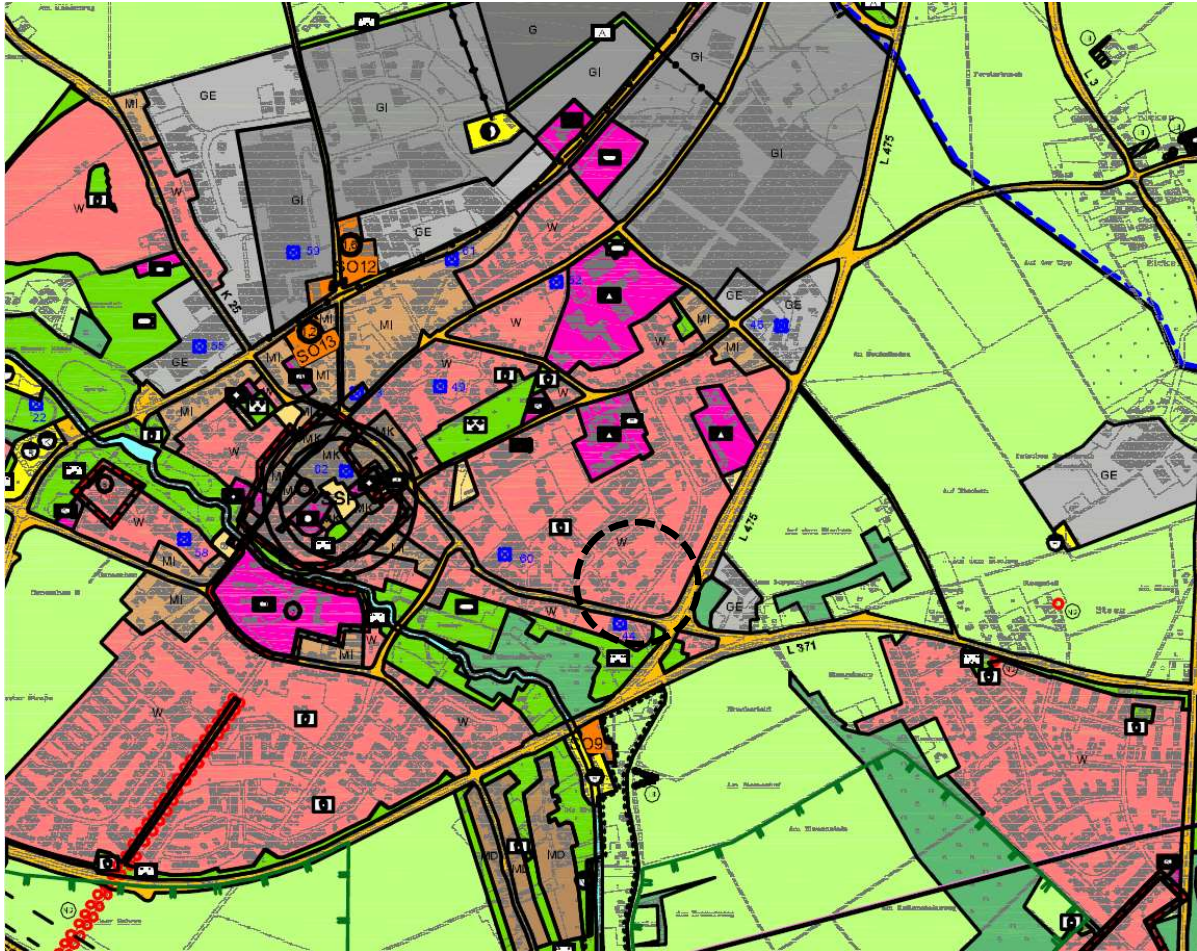


4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmtal ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs wird entsprochen.

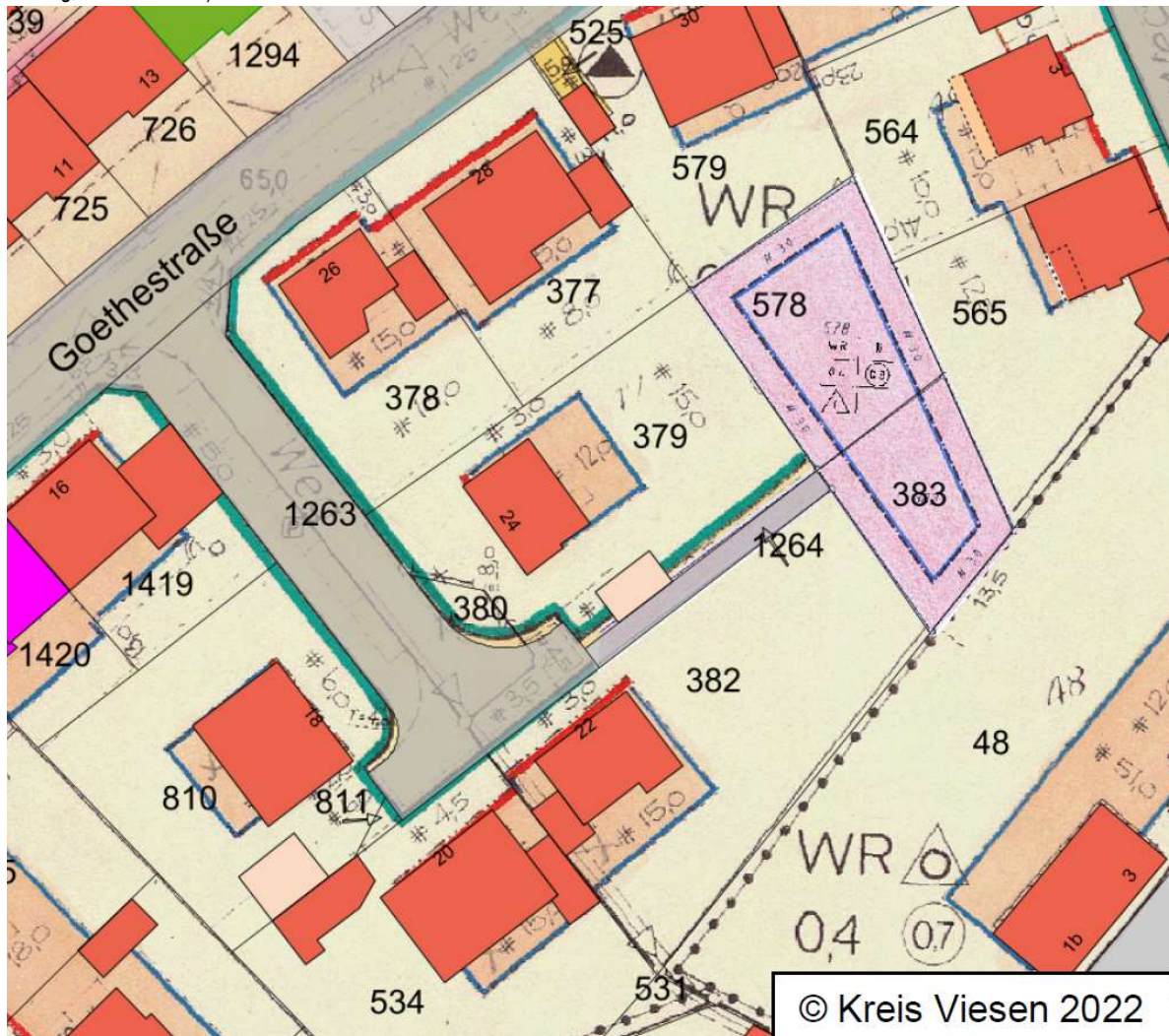
Abbildung: Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmtal (Auszug, ohne Maßstab)



4.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Wa/2 I. der östliche Teil wurde bereits im Zuge der 1. Änderung dieses Bebauungsplans überplant, im Rahmen derer dort statt der vorherigen Spielplatzfläche ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt wurde. Die übrigen für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche waren bereits vorher WR-Flächen.

Abbildung: zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich seiner ersten Änderung (Quelle: Geoportal Kreis Viersen, Auszug, ohne Maßstab)



4.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans "Grenz-wald/Schwalm" des Kreises Viersen.

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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wa/2 I „Auf dem Zoppenberg-Süd“ 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,
- 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 Änderung des bestehenden Bebauungsplanes soll eine bauliche Verdichtung 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 Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Diese Festsetzung gilt bereits im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplans.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) bestimmt.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 wird der durch § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebene Orientierungswert eingehalten.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Diese Festsetzung gilt bereits heute für die östliche Teilfläche des Änderungsbereichs sowie für die südlich angrenzenden Bereiche.

Durch die Festsetzung soll in Verbindung mit den Vorgaben zu den zulässigen Gebäudehöhen zum einen eine städtebauliche Einbindung in das bauliche Umfeld erreicht und zum anderen eine aus dem Ziel des Bodenschutzes abgeleitete Nachverdichtung gefördert werden.

6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (GH max.)

Ziel der Festsetzungen zu den maximal zulässigen 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).

Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist Normalhöhenull (NHN).

Die zulässigen Wand- und Gebäudehöhen sollen sicherstellen, dass keine zu massiven Baukörper entstehen. Die Festsetzungen wurden an den Bestandshöhen im Plangebiet bzw. in der unmittelbaren Nachbarschaft ausgerichtet.

Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Einrichtungen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien dürfen bis maximal 1,5 m über die festgesetzte Gebäudehöhe hinausragen, da bei einer vollständigen Anrechnung die verfügbaren Geschosshöhen u.U. nicht vollständig ausnutzbar wären.

Die Dachaufbauten müssen aus Sicherheitsgründen mindestens den Abstand ihrer Höhe über der Dachhaut zur Dachkante einhalten, mindestens aber 1,5 m.

6.3 Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereichs sind in der offenen Bauweise lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Hierdurch soll der bauliche Charakter einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung aus der Nachbarschaft beibehalten werden.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden 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 erlaubt für die beiden Grundstücke nördlich und südlich des Erschließungsweges die beabsichtigte bauliche Nachverdichtung. Die Lage und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche im östlichen Teilbereich wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

6.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um deren ungesteuerte Verteilung über das gesamte Grundstück zu verhindern. Die Baugrenzen sind ausreichend groß bemessen, so dass keine Notwendigkeit für eine darüber hinausgehende Zulässigkeit von Garagen besteht.

Zur planungsrechtlichen Festlegung der Anordnung der notwendigen Stellplatzflächen wird festgesetzt, dass diese außer innerhalb der Baugrenzen auch im seitlichen Grenzabstand von 3,0 m zu einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig sind, um hier eine gewisse Flexibilität bei der Anordnung solcher baulichen Nebenanlagen einzuräumen.

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 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 sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Begrünungspflicht entfällt, wenn das Dach bereits mit Photovoltaikmodulen oder Solarthermieanlagen bestückt ist oder wenn Dachflächenbereiche erforderliche haustechnische Einrichtungen oder Dachfenster aufweisen. Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaik ist aber ausdrücklich zulässig.
- 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.

6.8 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 und 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.

Schließlich sind Doppelhaushälften in einheitlicher Bautiefe mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien zu bauen.

7 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Wendehammer der westlich angrenzenden Goethestraße. Zur inneren Erschließung des Plangebiets ist eine Verbreiterung des bestehenden, ca. 2,50 m breiten, privaten Stichweges (Flurstück 1264) in der Mitte des Änderungsbereichs auf 3,50 m erforderlich.

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der öffentlich-rechtlichen Sicherung dieses Weges wird die erforderliche Teilfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche“ (GFL) festgesetzt. Die Nutzungsberechtigung wird auf den Kreis der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger beschränkt. Die öffentliche-rechtliche Sicherung dieser Erschließung erfolgt in der nachfolgenden Genehmigungsplanung durch Begründung von Baulasten.

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 Goethestraße bzw. dem bestehenden Stichweg 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) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmalig bebaut oder befestigt werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beseitigen. Demnach soll es ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer 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 Rahmen dieser Untersuchung wurden auf dem Gelände 2 Rammkernbohrungen bis in eine Tiefe von 3,9 m unter Geländeoberkante (GOK) durchgeführt. Der humose Oberboden wurde bis 0,6 m unter GOK angetroffen. Darunter steht bis 2,9 bzw. 3,1 m schwach feinsandiger Schluff und bis zur Endteufe bei 3,9 m unter GOK Mittelsand der Hauptterrasse.

Der Bodenuntersuchung ist zu entnehmen, dass Teile der anstehenden Bodenschichten nicht den für eine Versickerung erforderlichen Durchlässigkeitsbeiwert aufweisen. Eine Versickerung sollte in den gut durchlässigen Sandschichten erfolgen. Wo diese nicht im Bereich der Versickerungsunterkante vorliegen, müssen laut Gutachter hydraulische Anschlüsse geschaffen werden.

Aufgrund der grundsätzlichen Versickerungseignung unter der Voraussetzung von Bodenaustausch bzw. hydraulischem Anschluss wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die die dezentrale Versickerung des auf den Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswassers regelt.

Einzelheiten zu technischen Lösungen der Versickerung sind auf der nachfolgenden Genehmigungsebene zu regeln.

¹ Dipl.-Geol. Veronika Steinberg: Gutachten zu den Bodenverhältnissen und Versickerungsmöglichkeiten Goethestraße 22 und 24 in Schwalmtal-Waldniel, Grefrath, 11.01.2023

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfordert separate wasserrechtliche Genehmigungsverfahren im Anschluss an die Rechtskraft des Bebauungsplans.

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.

Am 10.01.2023 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 35 planungsrelevanten Tierarten (siehe Hermanns, S. 10).

Während der Ortsbesichtigung wurden auf der Eingriffsfläche 12 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 und durch das Fehlen von insektenreichen Biotopen, wie z.B. Gewässern, weder für Vögel noch für Fledermäuse als essentielles Nahrungshabitat anzusehen (siehe Hermanns, S. 10). Auch für Amphibien und Reptilien fehlt es dem Plangebiet an einer besonderen Eignung (siehe Hermanns, S. 11).

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).

Es sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte durch betriebsbedingte Auswirkungen auf streng geschützte (planungsrelevante) Tierarten zu erwarten, da die Baufelder keiner streng geschützten (planungsrelevanten) Tierart einen Lebensraum bieten. Gelegentliche Nutzungen der Gärten als Nahrungshabitat durch geschützte (oder auch planungsrelevante) Vogelarten und Fledermäuse werden als vernachlässigbar eingestuft.

Da jedoch verschiedene Tierarten grundsätzlich im Plangebiet Nistplätze, Versteckmöglichkeiten und Nahrung finden könnten, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte verschiedene Maß-

² Hermanns Landschaftsarchitektur/Umweltplanung: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP Stufe I) für Bebauungsplan Wa – 2 - I „Auf dem Zoppenberg-Süd“, Gemeinde Schwalmtal, Schwalmtal, 26.01.2023

nahmen 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.

Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung des Vorhabens nicht gegen die Verbote des § 44(1) BNatSchG verstoßen wird, d.h. keine Beeinträchtigungen lokaler Populationen und keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten ausgelöst werden. Verletzungen und Tötungen können bei Beachtung der o.g. Hinweise vermieden werden.

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.

Nach einer überschlägigen Bilanzierung würde durch die Bebauungsplanänderung bei Anwendung der Eingriffsregelung ein ökologisches Defizit von 238 Ökopunkten entstehen. In der Ausgangssituation (Festsetzungen gem. bestehendem Bebauungsplan) ergeben sich 2.718 Ökopunkte. Nach der Änderung ergeben sich 2.480 Ökopunkte.

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 Entwicklung 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 sowie seine nähere Umgebung weisen keine Baudenkmäler auf.

Eine Beeinträchtigung denkmalrechtlicher Belange ist mit der Änderung des Bebauungsplans aus Sicht der Gemeinde Schwalmtal nicht verbunden.

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 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 Teilen des südöstlichen Plangebiets bei einem extremen Ereignis eine simulierte Wasserhöhe von 0,1 - 0,5 m anzunehmen ist. 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 Starkregengefahr 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.

14 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen der Änderung 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.

³ <https://geoportal.de/map.html>

Tragfähigkeit des Bodens

Für das Plangebiet liegt bereits ein Bodengutachten vor (Dipl.Geol. Veronika Steinberg: Gutachten zu den Bodenverhältnissen und Versickerungsmöglichkeiten Goethestraße 22 und 24 in Schwalmtal-Waldniel, Grefrath, 11.01.2023).

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

Artenschutz

1. Alle Fällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG 2009). Vor der Fällung ist abzusichern, dass sich in den betroffenen Bäumen keine Baumhöhlen befinden.
2. Die Fällung von Höhlenbäumen ist zum Schutz winterschlafender Fledermäuse in einer frostfreien Periode (außerhalb der Brut- und Setzzeiten) durchzuführen. Sollte eine Beurteilung der Baumhöhlen vom Boden aus nicht möglich sein, wird der Einsatz eines Baumkletterers (ggf. unmittelbar vor der Fällung) notwendig. Die Verwendung eines Endoskops ist hierbei empfehlenswert.
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. Sie können in einem Karton mit Luftlöchern und einem hineingelegten Tuch kurz gehältert werden; hilflose oder verletzte Fledermäuse sind sofort tierärztlich zu versorgen und/oder der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.
4. Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde 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 planungsrelevanter Höhlenbrüter (Star) ist in Abstimmung mit der UNB durch die fachgerechte Anbringung artspezifischer Nistkästen in ausreichender Anzahl mit räumlichem Bezug zum Eingriff auszugleichen. Nistkästen an zur Fällung vorgesehenen Bäumen sind außerhalb der o.g. Brut- und Setzzeiten abzunehmen, zu säubern und an geeigneter Stelle (im räumlichen Bezug) wieder fachgerecht anzubringen.
6. Ast- und Holzstapel sowie vergleichbare Strukturen, die geschützten Kleintieren (wie z.B. Igel, Spitzmäusen oder Erdkröten) Versteckmöglichkeiten bieten können, sind vor ihrer Entfernung von Hand umzuschichten oder händisch zu entfernen.
7. Der Abbruch oder umfangreiche Dachsanierungen der Bestandsgebäude sind ebenfalls außerhalb der o. g. Brut- und Setzzeiten durchzuführen. In jedem Fall sind die äußeren beiden Reihen der Dachziegel oder alternativ die Innenverkleidung der Dachschrägen, der Ortgang und der Traufbereich sowie die Randbereiche von Fassadenverkleidungen von Hand zu öffnen oder zu entfernen. Bei einer Verlagerung der Arbeiten in die gesetzlichen Schutzzeiten sind diese Arbeiten durch einen ökologischen Fachgutachter zu begleiten und zu dokumentieren.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Es wird um Beachtung des Leitfadens auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf gebeten.

16 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

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.

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Horrem 84“ im Eigentum der RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Der Planbereich ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für den Bebauungsplan wurden folgende Grundwasserleiter betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2-5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

Folgendes sollte berücksichtigt werden:

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben.

Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

17 Verfahrensvermerke

Diese Begründung lag dem Beschluss des Ausschusses für Planung, Bauen und Verkehr zur Veröffentlichung der Bebauungsplanänderung im Internet am _____ zugrunde.

Schwalmtal, den _____

- Bürgermeister -

Diese Begründung wurde gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ im Internet veröffentlicht.

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:



18. August 2023

Gemeinde Schwalmtal
Der Bürgermeister