

# **BEGRÜNDUNG ZUR 03. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS WA/8A „IM KAMP“**



**GEMEINDE SCHWALMTAL  
ORTSLAGE WALDNIEL**



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>1</b>
2.1	Beschreibung des Plangebietes .....	1
2.2	Planungsrechtliche Vorgaben .....	2
2.2.1	Regionalplan .....	2
2.2.2	Flächennutzungsplan .....	4
2.2.3	Landschaftsplan/Schutzgebiete .....	4
2.2.4	Bestehendes Planungsrecht.....	4
<b>3</b>	<b>Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>6</b>
3.1	Abgrenzung des Plangebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB) .....	6
3.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	6
3.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	6
3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 Abs. 3 BauNVO) .....	7
3.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO) .....	8
3.6	Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	8
3.7	Hinweise.....	8
<b>4</b>	<b>Umsetzung der Planung.....</b>	<b>9</b>
4.1	Erschließung .....	9
4.2	Entwässerung.....	9
<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>9</b>
5.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	9
5.2	Umweltauswirkungen .....	10
5.3	Ausgleich.....	10
<b>6</b>	<b>Planverfahren.....</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>12</b>
	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>13</b>

## **1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Die Gemeinde Schwalmtal beabsichtigt, für das Plangebiet zentral im Ortsteil Waldniel, in direkter Nähe zum Friedhof gelegen, den bestehenden Bebauungsplan Wa/8a zur Erweiterung der allgemeinen Wohngebiete zu ändern. Konkret ist die Umwandlung des Spielplatzes in ein allgemeines Wohngebiet geplant, um dort die Bebauung mit einem zusätzlichen Einfamilien- oder Doppelhaus zu ermöglichen.

Das Plangebiet einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen, resultiert aus dem Grundsatz der Innenentwicklung vor einer Entwicklung im Außenbereich, welcher als ergänzende Vorschrift des Umweltschutzes in § 1a Abs. 2a BauGB verankert ist. Die Spielfläche, wie sie im derzeitigen Bebauungsplan Wa/8a festgesetzt ist, wurde nie realisiert und es handelt sich derzeit um eine Grünfläche. Auch langfristig ist der Bedarf für einen Spielplatz an dieser Stelle nicht gegeben, zumal direkt angrenzend an der Pestmühle ein Spielplatz für die angrenzenden Wohngebiete existiert.

Daher bietet sich diese Fläche besonders an, das allgemeine Wohngebiet „Im Kamp“ zu ergänzen und dort zusätzliche Wohnbaufläche auszuweisen. Da eine Realisierung des Projektes im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nicht möglich ist, wird die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan soll als Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden. Das Ziel der Gemeinde ist es, im Plangebiet die Zulässigkeit zusätzlicher Wohnbebauung allgemein planungsrechtlich zu ermöglichen.

## **2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

Im Folgenden wird das Plangebiet hinsichtlich der städtebaulichen und planungsrechtlichen Situation beschrieben.

### **2.1 Beschreibung des Plangebietes**

Die Gemeinde Schwalmtal liegt im östlichen Teil des Naturparks Maas-Schwalm-Nette, im Westen von Nordrhein-Westfalen am linken Niederrhein und ist eine kreisangehörige Gemeinde des Kreises Viersen. Die Gemeinde Schwalmtal grenzt an die Städte Viersen, Nettetal, Mönchengladbach und Wegberg sowie an die Gemeinden Brüggen und Niederkrüchten. Aufgrund der ruhigen und verkehrsgünstigen Lage durch die Anbindung an die A 52 ist Schwalmtal ein beliebter Wohnstandort.

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Waldniel in der Gemeinde Schwalmtal. Es umfasst Teile des Flurstücks 1200,1270 und 1271, Flur 72, Gemarkung Waldniel und hat eine Größe von etwa 1.300 qm.

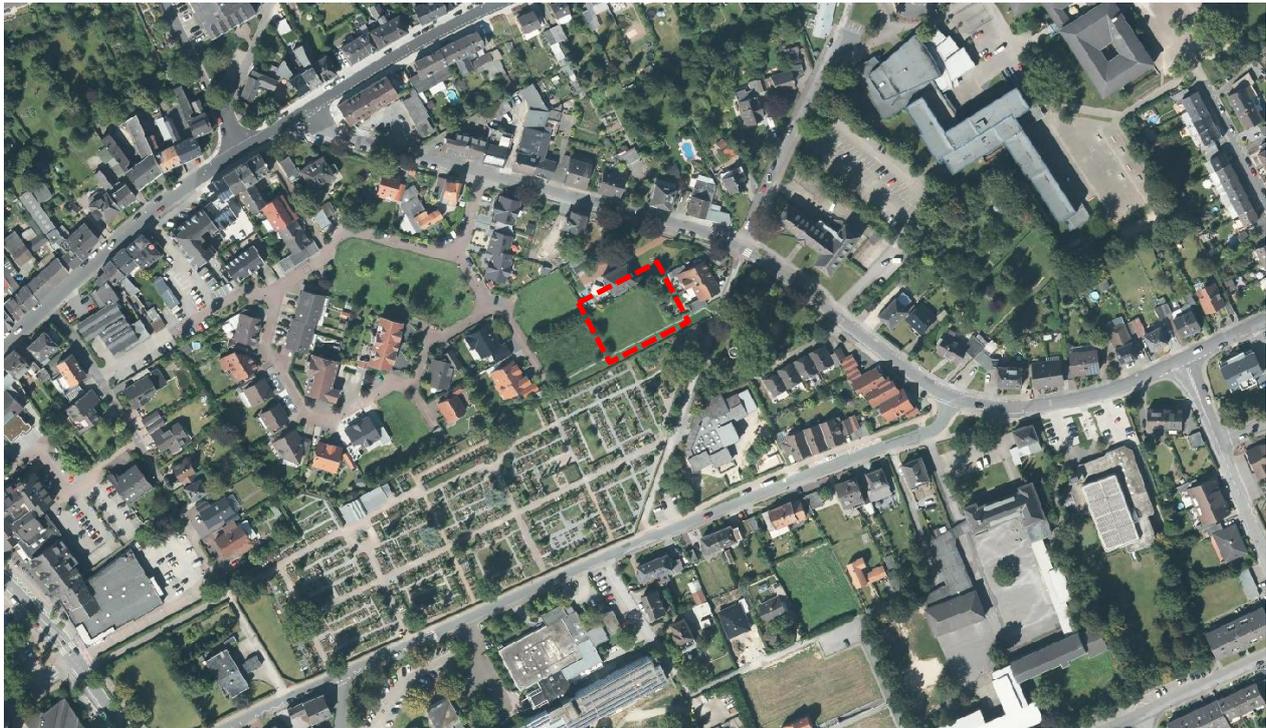


Abbildung 1 Luftbild des Plangebietes (TIM Online)

Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut und liegt als Grünfläche zwischen den angrenzenden Wohngebäuden. Ein Spielplatz ist dort nicht realisiert worden. Im Süden grenzt das Plangebiet an den Friedhof. Im Norden, Osten und Westen schließen sich weitere Wohnbauflächen an das Plangebiet an. Zudem ist östlich angrenzend die „Pestmühle“ gelegen.

## 2.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind übergeordnete Planungen zu berücksichtigen. So treffen insbesondere der Regionalplan und der Flächennutzungsplan Vorgaben, die in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

### 2.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99), Blatt L4702 Nettetal stellt das Plangebiet sowie die nähere Umgebung als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Damit ist eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen des Regionalplanes gegeben.



Abbildung 2 Auszug aus dem Regionalplan GEP 99 (Regierungsbezirk Düsseldorf)

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Auch im derzeitigen Entwurf des Regionalplanes Düsseldorf (Stand: Juni 2016) liegt das Plangebiet im allgemeinen Siedlungsbereich, sodass eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen des Regionalplanes bestehen bleibt.



Abbildung 3 Auszug aus dem Entwurf zum Regionalplan Düsseldorf

## 2.2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmthal wird das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Damit gilt die geplante Änderung des Bebauungsplans derzeit nicht als aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst werden, sofern die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt wird. Die städtebauliche Ordnung ist sichergestellt, da die nördlich, westlich und östlich angrenzenden Flächen ebenfalls Wohnbauflächen darstellen und mit der Berichtigung eine geordnete städtebauliche Zäsur zum südlich gelegenen Friedhof geschaffen werden kann.

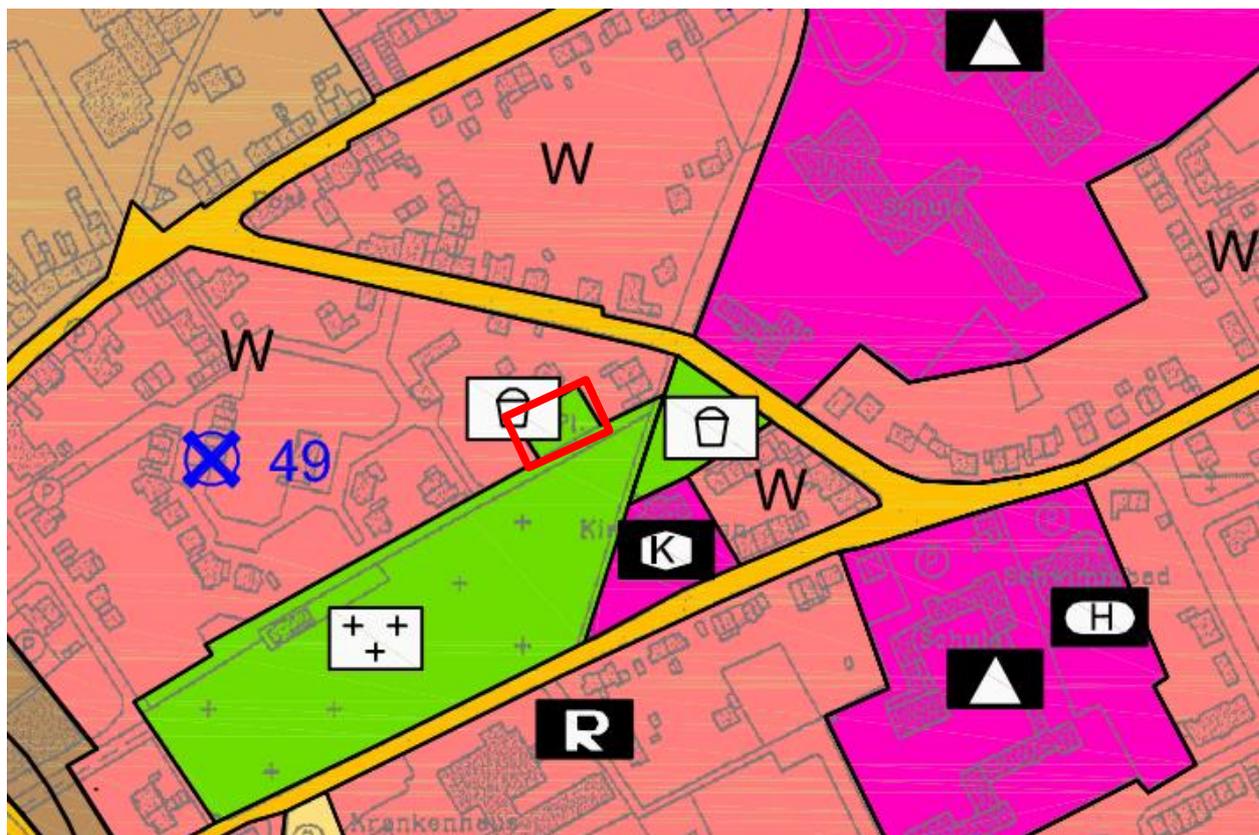


Abbildung 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

## 2.2.3 Landschaftsplan/Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 1 „Mittleres Schwalmthal“ des Kreises Viersen. Schutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden und somit durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

## 2.2.4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Bebauungsplan Wa/8a der Gemeinde Schwalmthal. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die in Rede stehende Fläche eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest. Die nördlich, östlich und westlich angrenzenden Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen definiert. Die das Plangebiet im Norden begrenzende Friedenstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.



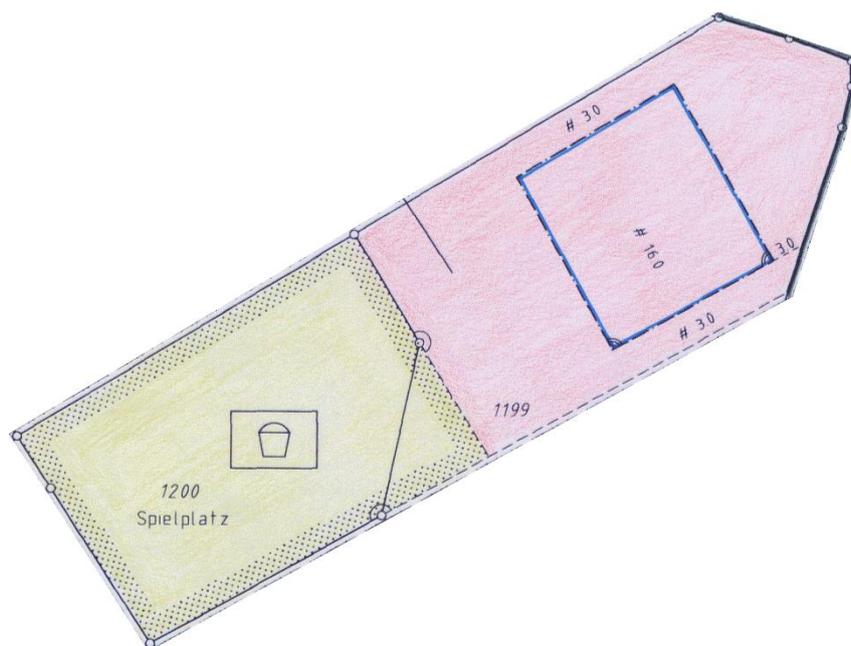


Abbildung 6 Auszug aus dem Bebauungsplan Wa/8a, 2. Änderung

Mit der vorliegenden dritten Änderung soll nun der Spielplatz, welcher nicht benötigt wird und bisher noch nicht realisiert wurde, in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden.

### 3 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Im Bebauungsplan werden die folgenden Festsetzungen gemäß § 9 BauGB getroffen.

#### 3.1 Abgrenzung des Plangebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Änderungsbe-  
reich umfasst den Bereich des ehemaligen Spielplatzes sowie die südlich angrenzenden Grünstrei-  
fen, der derzeit als Wegeverbindung zum Spielplatz dient und auch zukünftig zur Erschließung des  
Wohngebietes genutzt werden soll. Die umgebenden Flurstücke werden nicht in den Geltungsbe-  
reich einbezogen. Die Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind bereits  
bebaut, sodass hier kein Regelungsbedarf besteht.

#### 3.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend der Zielvorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ soll die nicht mehr benö-  
tigte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz in Wohnbaufläche geändert werden. Als Art  
der baulichen Nutzung wird daher, in Fortführung der angrenzenden Flächen, ein allgemeines  
Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

#### 3.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Grundflächen-  
zahl, der Geschossflächenzahl und der höchstzulässigen Gebäudehöhe geregelt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. § 17 BauNVO definiert als Obergrenze in allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl von 0,4. Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um die bestmögliche Nutzbarkeit des Grundstücks zu gewährleisten und eine der Umgebung entsprechende Bebauung zu ermöglichen.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind. Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze der Geschossflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten 0,8. Im vorliegenden Bebauungsplan wird für das Wohngebiet eine höchstzulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um die bestmögliche Nutzbarkeit des Grundstücks zu gewährleisten und eine der Umgebung entsprechende Bebauung zu ermöglichen.

Im Bebauungsplan werden zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung zudem die höchstzulässigen Höhen baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen sind identisch zu den Regelungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Wa/8a und gewährleisten, dass sich zukünftige Baukörper in den städtebaulichen Bestand einfügen. Festgesetzt wird die Sockelhöhe der Gebäude, welche maximal 0,50 m über der Straßenverkehrsfläche der Friedenstraße liegen dürfen. Weiter wird die Wandhöhe an den Traufseiten der Gebäude begrenzt auf maximal 3,75 m. Eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe um 1,60 m ist zulässig, wenn die Teile der Fassade auf einer Länge von maximal 50 % der Frontbreite in die Tiefe des Grundstückes versetzt werden. Als Wandhöhe ist die Höhendifferenz zwischen der Oberkante Erdgeschossrohfußboden und dem Schnittpunkt Unterkante Dachsparren mit der Innenkante des Außenmauerwerks definiert. Zudem wird eine maximale Firsthöhe von 9,75 m festgesetzt. Als First ist der oberste Dachabschluss definiert, als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Erdgeschossrohfußboden festgesetzt.

### **3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die Bauweise ist im rechtskräftigen Bebauungsplan zum Teil nicht geregelt und zum Teil als abweichende Bauweise bestimmt, welche Vor- und Rücksprünge bei Hausgruppen und Doppelhäusern in der Fassade zulässt.

Für das neu geplante allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Mit dieser Festsetzung fügen sich neue Gebäude in die nähere Umgebung, insbesondere in die direkt angrenzende Bebauung an der Friedenstraße, ein.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan Wa/8a gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Vorliegend soll mit der Änderung des Bebauungsplans der nicht erforderliche Spielplatz in ein allgemeines Wohngebiet geändert und ein weiteres Baufenster mittels Baugrenzen festgesetzt werden.

Das zusätzliche Baufenster ist städtebaulich sinnvoll und fügt sich in die Umgebung ein. Der Spielplatz ist nie realisiert worden und mit dem direkt angrenzenden Spielplatz an der „Pestmühle“ auch nicht erforderlich. Mit dem zusätzlichen Baufenster wird das allgemeine Wohngebiet zudem zu dem südlich gelegenen Friedhof abgerundet. Das Baufenster hält zur geplanten Erschließung drei Meter Abstand ein. Durch den gewählten Abstand von 3 m wird ein ausreichender Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet und gleichzeitig eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung des Wohngebietes ermöglicht. Ein größerer Abstand würde die nutzbare Baufläche des Grundstücks

ckes in erheblichem Maße beschränken. Das Baufenster erhält eine Tiefe von 14 m sowie eine Länge von 18 m und ermöglicht damit einen ausreichenden Spielraum bei der Bebauung.

### **3.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)**

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Aus Gründen des Bodenschutzes sollen im allgemeinen Wohngebiet Garagen und Stellplätze weiterhin nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig sein. Daher werden für das neu geschaffene Wohngebiet neben einem ausreichend dimensionierten Baufenster Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt, um ausreichend Möglichkeiten zu bieten, die erforderlichen Stellplätze mit mindestens einem Stellplatz je Wohneinheit auf dem Grundstück zu realisieren. Die quer zur Verkehrsfläche angeordnete Fläche für Stellplätze und Garagen hält aus Gründen der Verkehrssicherheit einen Abstand von 6 m zur Straße ein, die längs zur Verkehrsfläche festgesetzte Fläche grenzt direkt an diese.

### **3.6 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Derzeit führt eine Fußwegeverbindung vom Wohngebietsstraße „Im Kamp“ zur Friedenstraße (vgl. Abbildung 8). Diese soll zur Erschließung des geplanten allgemeinen Wohngebietes zum Teil ausgebaut werden. Dazu kann die vorhandene Zufahrt, welche das nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Wohnhaus erschließt, in Verlängerung der Turmstraße erweitert und bis an das neue Baufenster herangeführt werden. Diese Erschließung wird als Verkehrsfläche im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

### **3.7 Hinweise**

#### Artenschutz

Alle Rodungsarbeiten und Fällungen sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG 2009).

#### Bergbau

Der o. a. Planungsbereich liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Horrem 84", im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2, in 50935 Köln sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Union 278", im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, vertreten durch die RWE Power Aktiengesellschaft.

#### Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides -Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologi-

schen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

## 4 UMSETZUNG DER PLANUNG

### 4.1 Erschließung

Das Plangebiet kann über die Friedenstraße erschlossen werden. Für die nordöstlich gelegenen Wohnhäuser wurde bereits der Fußweg zum Friedhof in Verlängerung der Turmstraße als Erschließung genutzt (vgl. Abbildung 7). Die Fußwegeverbindung von der Straße Im Kamp zur Friedenstraße kann entsprechend in dem zur Erschließung erforderlichen, südöstlichen Teil ausgebaut und zur Erschließung des neuen Wohngebietes genutzt werden (vgl. Abbildung 8).



Abbildung 7 Blick von der Kreuzung Friedenstraße/Turmstraße in Richtung Friedhof



Abbildung 8 Blick auf den Fußweg Richtung "Im Kamp"

### 4.2 Entwässerung

Gemäß § 44 LWG NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Für das allgemeine Wohngebiet ist vorgesehen, das Niederschlagswasser, welches bei zukünftigen Bauvorhaben anfällt, vor Ort zu versickern.

## 5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung soll eine nicht benötigte Grünfläche in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Die Grünfläche war im ursprünglichen Bebauungsplan als Spielplatzfläche vorgesehen, der jedoch nie realisiert worden ist. Auch langfristig ist der Bedarf für einen Spielplatz

an dieser Stelle nicht gegeben, zumal direkt angrenzend an der Pestmühle ein Spielplatz für die angrenzenden Wohngebiete existiert. Mit der vorliegenden Änderung wird zudem den Vorgaben des Umweltschutzes gem. § 1a Abs. 2 BauGB gefolgt. Demnach ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen ein schonender Umgang mit Grund und Boden zu beachten, wie er beispielsweise durch Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung erfolgt. Dies ist bei der vorliegenden Änderung der Fall. Das allgemeine Wohngebiet ergänzt das bestehende Wohngebiet „Im Kamp“ und bildet eine geschlossene Raumkante zum südlich gelegenen Friedhof.

## 5.2 Umweltauswirkungen

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

Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete oder schützenswerten Bestandteile. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet Kranenbach-Tal, welches in mehr als 1 km Entfernung zum Plangebiet gelegen ist.

Etwa 500 m südlich des Plangebietes verläuft der Kranenbach. Die Bereiche entlang des Flusslaufes sind im Landschaftsplan als schutzwürdiges Biotop „Niederungsbereich des Kranenbachs bei Waldniel“ dargestellt. Eine Beeinflussung dieser schutzwürdigen Biotope ist durch die Planung nicht zu erwarten. Darüber hinaus befinden sich in der Umgebung des Plangebietes keine Schutzgebiete oder schutzwürdige Bestandteile.

Die Bedeutung für die Flora und Fauna ist als relativ gering zu bewerten. Das Plangebiet liegt in direkter Nähe zu Wohngebieten, sodass empfindliche Arten dort nicht angesiedelt sein werden. Zusätzlich wurde die Bedeutung der Grünfläche im Rahmen einer Artenschutzvorprüfung untersucht. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet aufgrund seiner Lage im Siedlungsraum und fehlender Habitatstrukturen nicht als Lebensraum für planungsrelevante Arten dienen kann und damit keine artenschutzrechtliche Gründe gegen die vorliegende Änderung bestehen.

Die Bedeutung des Plangebietes für den Menschen ist derzeit ebenfalls vergleichsweise gering, da es sich um eine kleine Freifläche in Mitten eines Wohngebietes handelt. Sie wird derzeit vor allem als Wiese für Spaziergänger mit Hund genutzt. Ein Spielplatz, welcher derzeit planungsrechtlich dort vorgesehen ist, wurde nie realisiert. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Pestmühle ein Spielplatz, welcher weiterhin zur Verfügung steht.

Der zulässige Bodeneingriff wird im Vergleich zum derzeit zulässigen Bodeneingriff geringfügig erhöht. Durch die festgesetzte höchstzulässige GRZ sowie durch die festgesetzte offene Bauweise wird jedoch ein nur geringer Versiegelungsgrad zugelassen. Große Teile des Plangebietes werden als private Gärten genutzt und bleiben unversiegelt.

Weitere Umweltauswirkungen sind mit der vorliegenden Änderung nicht zu erwarten.

## 5.3 Ausgleich

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung – gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 qm – gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungspla-

nes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist im vorliegenden Plangebiet folglich nicht erforderlich.

## **6 PLANVERFAHREN**

Aufgrund der Lage im städtebaulichen Zusammenhang der Ortschaft Waldniel kann die vorliegende Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 a BauGB ist das beschleunigte Verfahren dann anwendbar, wenn das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Erfasst werden insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile. Das Gesetz zielt insbesondere auf innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brach gefallene Flächen oder Flächen, die aus anderen Gründen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Gegenüber einem Regelverfahren, bietet das beschleunigte Verfahren viele Vorteile. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und Behörden abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 beziehungsweise § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Im vorliegenden Verfahren wird von der Möglichkeit des Verzichts auf die frühzeitige Beteiligung bewusst kein Gebrauch gemacht, da die Belange der Behörden und der Öffentlichkeit bereits frühzeitig im Verfahren Berücksichtigung finden sollen.

Ebenfalls wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring abgesehen. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bereits aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies ist im vorliegenden Verfahren erforderlich, da der Bebauungsplan derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Das Plangebiet erfüllt die Zugangskriterien, die § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB definiert. Es liegt in einem „Bereich der Innenentwicklung“. Zudem hat das Plangebiet lediglich eine Gesamtgröße von ca. 1.300 qm, sodass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter 20.000 qm liegt. Der Bebauungsplan begründet zudem kein Vorhaben, dass der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf, sodass das Zugangskriterium gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 3 BauGB auch erfüllt ist. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes), die ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausschließen würden, bestehen nicht.

## **7 KOSTEN**

Durch Änderung des Bebauungsplanes Wa/8a entstehen der Gemeinde Schwalmtal Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans.

**8 FLÄCHENBILANZ**

Verfahrensgebiet	ca. 1.328 m <sup>2</sup>
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 750 m <sup>2</sup>
- Grünfläche	ca. 252 m <sup>2</sup>
- Verkehrsfläche	ca. 326 m <sup>2</sup>

**VERFAHRENSVERMERKE**

Diese Begründung lag dem Beschluss des Rates der Gemeinde zur Auslegung der Bebauungsplanänderung am 26.09.2017 zugrunde.

Schwalmtal, den 02.10.2017

gez. Pesch (Siegel)  
- Bürgermeister -

---

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 28.09.2017 in der Zeit vom 09.10.2017 bis 09.11.2017 öffentlich ausgelegen.

Schwalmtal, den 13.11.2017

gez. Pesch (Siegel)  
- Bürgermeister -

---

Die öffentliche Auslegung dieser Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ist zusammen mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 21.12.2017 erfolgt. Die Bebauungsplanänderung hat am 22.12.2017 Rechtskraft erlangt.

Schwalmtal, den 22.12.2017

gez. Pesch (Siegel)  
- Bürgermeister -