

Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan Nr. 110 „Kier“

in Woffelsbach

7. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

Gemeinde:
Gemarkung:
Kreis:
Regierungsbezirk:
Land:

Simmerath
Rurberg
Aachen
Köln
Nordrhein-Westfalen



-
- **Begründung zum Bebauungsplan**
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)
 - **Textliche Festsetzungen**
(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Simmerath
September 2015

PE BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure

Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Inhaltsverzeichnis

A	<u>Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes</u>	3
	(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)	
1.1	Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung	3
1.2	Ausgangspunkt, Ziel und Durchführung des Planverfahrens	3
1.2.1	Planungsrechtliche Vorgaben	4
1.2.2	Planverfahren	4
1.2.3	Neuordnung der Planung	5
1.3	Beschreibung des Plangebietes	6
1.4	Art der künftigen baulichen Nutzung	7
1.5	Bauordnungs- und Planungsrechtliche Festsetzungen	8
1.6	Flächenbilanz	10
1.7	Erschließung, Ruhender Verkehr	10
1.8	Ver- und Entsorgung	11
1.9	Derzeitige Nutzungen	12
1.10	Grünordnung, Gehölzanpflanzungen, Landschaftsschutz	12
1.11	Eingriffsregelung, Umweltprüfung	13
1.12	Artenschutz	14
1.13	Bodenschutz, Altlasten	15
1.14	Durchführung und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes, Bodenordnung	15
B	<u>Textliche Festsetzungen</u>	16
	(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)	
1.	Rechtsgrundlagen	16
2.	Festsetzungen	17
	Hinweise und Empfehlungen	22

A. Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

1.1 Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat am 13.09.2011 den Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Kier“ gefasst. Über die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes wurde im Planungsausschuss in den Sitzungen vom 07.02.2012, 29.03.2012 und 25.03.2014 beraten und in der Sitzung vom 08.05.2014 für ein zwischenzeitlich verkleinertes Plangebiet die Durchführung der Offenlage beschlossen.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Ortslage Woffelsbach. Es wird im Nordwesten durch die Straße „Klasfeld“ und im Südosten durch die Straße „Wingertsberg“ (jeweils auch Landesstraße 128) begrenzt. Nordöstlich und südwestlich grenzen land- bzw. forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Geltungsbereich der Änderung ist in der Planzeichnung eindeutig festgelegt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9,8 ha.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Verhältnisse neu geordnet werden, um die Voraussetzungen für eine Umwandlung des Sondergebietes in ein Allgemeines Wohngebiet zu schaffen.

1.2 Ausgangspunkt, Ziel und Durchführung des Planverfahrens

Das Plangebiet liegt südwestlich der zentralen Ortslage. Es wird durch die Landesstraße L 128 mit ihren bewaldeten Böschungsflächen vom Ortszentrum separiert. Die vorhandene bauliche Entwicklung dieses Bereiches wurde seit 1977 durch den Bebauungsplan Nr. 110 gesteuert, in welchem überwiegend Sondergebiet SO₁ mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser und Freizeitwohnungen“ festgesetzt wurde.

In dem Plangebiet war die Errichtung von Gebäuden bislang nur zur vorübergehenden Nutzung als Ferienwohnungen, nicht aber für eine dauerhafte Wohnnutzung zulässig. Weiterhin ist die Nutzung derzeit auf eine Wohnung je Gebäude beschränkt.

Zwar wurden bislang keine Genehmigungen erteilt, die den geltenden Festsetzungen widersprechen, faktisch werden jedoch einige Häuser von mehr als einer Partei und teilweise auch dauerhaft bewohnt.

Da das Plangebiet in den vergangenen Jahren durch die Verlegung der Kanalisation und den endgültigen Straßenausbau vollständig erschlossen wurde, ist es nunmehr das Ziel der Gemeinde, durch eine Ausweisung als Wohnbaufläche ohne eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen besser nutzbare Bauflächen für den Ort Woffelsbach zu schaffen und gleichzeitig ggf. bestehende Rechtsunsicherheiten zu beseitigen.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes dient der Schaffung des hierzu erforderlichen Planungsrechts, um so als städtebaulich wichtiger Impuls für den Ortskern Woffelsbach zu wirken.

1.2.1 Planungsrechtliche Vorgaben

Mit der Umwidmung der im Ursprungsplan des Bebauungsplanes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser und Freizeitwohnungen“ festgesetzten Bereiche in Allgemeines Wohngebiet kommt die Gemeinde Simmerath ihrer Anpassungspflicht des Bebauungsplanes (nach § 1 (4) BauGB) an die geänderten Zielsetzungen der Raumordnung und des im April 2012 rechtskräftig gewordenen Flächennutzungsplanes (FNP) nach.

Im derzeit geltenden FNP sind die im westlichen Teilbereich des Geltungsbereiches der Änderung als Fläche für die Land- bzw. Forstwirtschaft festgesetzten Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Dementsprechend weicht die Planung von der Darstellung im FNP ab. Gemäß §13a Abs. 2 kann der Bebauungsplan dennoch vor der Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden, wenn die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.2.2 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Errichtung und Schaffung von Arbeitsplätzen, Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben) können gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzung für die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Verfahrensvereinfachungen ist darüber hinaus, dass eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung des Plangebietes (welche aus der bisher festgesetzten geringen Grundstücksausnutzung, GRZ = 0,15, resultiert) und künftiger Maßstab einer städtebaulichen Beurteilung nach § 34 BauGB (Einfügung in den Bestand) ist, liegen die erforderlichen Anwendungsvoraussetzungen für das Plangebiet vor:

Die Fläche des WA-Gebietes beträgt insgesamt ca. 5,3 ha. Die maximal nutzbare Grundfläche bleibt somit voraussichtlich (–auch unter Berücksichtigung des kumulativen Charakters mehrerer Bebauungspläne nach Nr. 2.2 der Anlage 2 zum § 13a BauGB –) unter dem zulässigen Schwellenwert.

Im vorliegenden Verfahren wird Gebrauch gemacht von folgenden Verfahrenserleichterungen gemäß § 13a Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 und Abs.3 Satz1 BauGB:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen.
- Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Eingriffe, die auf Grund der 7. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.
- Schließlich wird im beschleunigten Verfahren –wie im vereinfachten Verfahren– von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB abgesehen und infolge dessen kein Umweltbericht erstellt.

Gemäß den Vorschriften des BauGB wird im Amtsblatt der Gemeinde Simmerath bekannt gemacht, dass die Gemeinde beabsichtigt, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren –ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne zusammenfassende Erklärung– aufzustellen.

1.2.3 Neuordnung der Planung

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Bebauungsplan (mit Ausnahme randlich gelegener Flächen für die Forst- oder Landwirtschaft sowie der zur Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen) als Sondergebiet, festgesetzt. Es ist beabsichtigt, im Plangebiet statt der derzeit ausschließlichen Nutzung als Sondergebiet ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Künftig soll somit die ständige dauerhafte Nutzung des Wohnens vorrangig sein.

Da die vorhandene Bebauung bereits durch eine gemischte Nutzung dauerhaften und temporären Wohnens geprägt ist, liegt eine ausreichend ausgewogene Mischung als Voraussetzung für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vor.

Die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht der im Plangebiet vorhandenen gemischten Baustruktur, die sich aus Wohnen und Freizeitnutzung zusammensetzt und lässt für den touristisch geprägten Erholungsschwerpunkt Woffelsbach sowohl die dauerhafte Wohnnutzung, als auch das Wohnen als Freizeitnutzung (Bestandschutz) zu und wird damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Ortes am ehesten gerecht.

Zulässig sind auch gewerbliche Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes mit Läden, Schank- oder Speisewirtschaften dienen und Handwerksbetriebe (gemäß BauNVO § 4 (2) Ziffer 2, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Das gleichwertige Nebeneinander der verschiedenen Nutzungsarten setzt eine wechselseitige Rücksichtnahme der einzelnen Nutzungsarten voraus.

Da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes künftig lediglich die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie Dachneigungen festgesetzt.

Auf weitere, einschränkende Festsetzungen wie Baugrenzen, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Dacharten und Höhenfestsetzungen wird verzichtet. Durch den Verzicht der Festsetzung von Baufenstern als überbaubare Grundstücksflächen ist der Bebauungsplan als sogenannter einfacher Bebauungsplan entsprechend § 30 (3) BauGB zu betrachten. Damit wird die Zulässigkeit von künftigen Bauvorhaben allein danach beurteilt, ob sie sich gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung des Baugebietes einfügen und ob die Erschließung gesichert ist.

Der Verzicht auf die im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Baufenster soll (insbesondere bei zukünftiger Teilung der überwiegend großen Baugrundstücke) eine den schwierigen topographischen Verhältnissen angepasste Bebauung erleichtern.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung:

9,8 ha

Gemarkungsbezeichnung:

Gemarkung Rurberg , Flur 14

Geltungsbereich:

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes 110 ist in der Planzeichnung eindeutig eingetragen.

Höhenverhältnisse:

Die im Plangebiet gemessenen Höhen liegen im Bereich zwischen ca. 305 m (Einmündungsbereich der Straßen „In der Kier“ / L 128) und ca. 405 m ü.NN (westlicher Plangebietsrand an der L 128). Das Gelände steigt von der Straße „Wingertsberg“ (L128) –teilweise durch einzelne Böschungen terrassenartig abgestuft– nahezu kontinuierlich nach Nordwesten an. Die Geländeneigungen betragen ca. 10 bis 40%.

1.4 Art der künftigen baulichen Nutzung

Die im Gebiet vorhandene Mischung von Wohnen und touristischer Nutzung soll beibehalten und auch künftig im Plangebiet möglich sein. Im Hinblick darauf, dass bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes keine weiteren Wohnbauflächen für den Ort dargestellt werden konnten, soll dem Plangebiet künftig die Funktion eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zukommen. Dies insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass sich, entgegen der ursprünglichen Festsetzung eines Sondergebietes für die temporäre Nutzung als „Wochenendhäuser und Freizeitwohnungen“, im Plangebiet eine Mischung aus ständiger und temporärer Wohnnutzung entwickelt hat.

Aufgegeben wird die im nordwestlichen Teil des Plangebietes bisher zulässige Nutzung für Sanatorien, Erholungs-, Landschul- und Kurheime sowie Sportanlagen (SO2-Gebiet). da für diese großflächige Sondergebietsnutzung an dieser Stelle kein Bedarf besteht. Diese Flächen wurden bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bereits teilweise zurückgenommen, um hier eine Wohngebietsnutzung darzustellen.

Als Ergebnis der zum Planverfahren erstellen artenschutzrechtlichen Prüfung lässt sich diese Planungsabsicht jedoch nicht umsetzen. Die im westlichen Plangebiet, unterhalb der L 128 gelegenen Flächen werden daher, entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung, als Flächen für die Land- bzw. Forstwirtschaft festgesetzt.

In Anbetracht der besonderen Ausblickssituation auf die Bucht, einerseits und der in der Hanglage fernwirksamen Bebauung soll das Gebiet seine lockere Baustruktur mit Wohnhäusern auf großen Grundstücken, eingebettet in einen zum Teil wertvollen alten Baumbestand, beibehalten, die dem Plangebiet den Charakter einer Waldsiedlung verleiht.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (bauliche Nutzungen nach § 4 Abs. (2)

Ziffer 3) sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen, da für eine bauliche und funktionale Integration solcher Anlagen oder Einrichtungen an diesem Standort aufgrund der peripheren Lage keine geeigneten Voraussetzungen gegeben sind. Dies würde Konflikte mit anderen Nutzungen provozieren und wäre somit unverträglich.

Die gewerblichen Nutzungen müssen im WA-Gebiet als nicht störend (gemäß § 4 (2) 2 BauNVO) einzustufen sein. Eventuell ist für einzelne Nutzungen im späteren Baugenehmigungsverfahren durch eine immissionsschutzrechtliche Einzelfallprüfung (ggf. gutachterlich) die Einhaltung der zulässigen Immissionswerte gegenüber evtl. benachbarter schutzbedürftiger Bebauung nachzuweisen.

Um bei der Ausführungsplanung noch ausreichende Gestaltungsspielräume, z.B. für eine optimale Einpassung der Gebäude in die auf den einzelnen Grundstücken gegebene Topographie zu belassen, werden keine Baugrenzen festgesetzt. Damit erfüllt dieser B-Plan nicht die Mindestkriterien eines qualifizierten Bebauungsplanes (gemäß § 30 (1) BauGB) und ist als sogenannter einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB) zu betrachten, was bedeutet, dass die Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist und sich die geplanten Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen.

Aufgrund der Hanglage des Plangebietes sind die Erschließungsstraßen schmaler ausgebaut worden, als im Ursprungsplan festgelegt worden war. Somit ergibt sich im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen durch begrünte Böschungsbereiche ein Anteil unbefestigter Nebenflächen von ca. 2770 m², die als Grünflächen genutzt werden. Das entspricht ca. 20% der im B-Plan festgesetzten Verkehrsflächen.

Die Flächen beiderseits des Parkplatzes zwischen der Straße „Im Schroof“ und der L 128 dienen der Eingrünung des Parkplatzes und werden als Öffentliche Grünflächen festgesetzt.

1.5 Bauordnungs- und Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Bauflächen des Plangebietes müssen unterschiedlichen Ansprüchen gerecht werden. Im Allgemeinen Wohngebiet soll die Möglichkeit gegeben werden sowohl Wohngebäude, als auch nicht störende gewerbliche oder der touristischen Nutzung dienende Betriebe oder Anlagen zu errichten.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden folgende Festlegungen getroffen:

zweigeschossig	II
offene Bauweise	O
Dachneigung	0° -35°

Überbaubarkeit der Grundstücke / Höhenentwicklung der Bebauung:

Aufgrund der für einen einfachen B-Plan festgelegten Beurteilung künftiger Bauvorhaben nach § 34 BauGB orientieren sich die Maße für die Überbaubarkeit der Grundstücke (GRZ /GFZ) sowie die Zulässigkeit von Gebäuden in Bezug auf First- und Traufhöhen an der Eigenart der näheren Umgebung (vorhandene Nachbarbebauung) des jeweiligen Bauvorhabens. Es werden daher keine Festsetzungen über die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie über zulässige Gebäudehöhen getroffen.

Dachgestaltung/ Dachneigung

Als vorhandene Dachart dominieren im Plangebiet gering bis mäßig geneigte Satteldächer. Dementsprechend werden für das Plangebiet Dachneigungen von 0 bis max. 35° festgesetzt.

Stellplätze, Garagen und Carports und Nebengebäude

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf den privaten Grundstücksflächen einzurichten. Im Kreuzungsbereich der Straßen „Langer Weg“/ „Im Schroof“ wird ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt, der sowohl als Reserve-Parkfläche bei Großveranstaltungen (z.B. Rurseeft), als auch zur Anlage von öffentlichen Stellplätzen genutzt werden kann.

Leitungsrechte

Für die Ver- und Entsorgungsleitungen, die außerhalb der im öffentlichen Eigentum befindlichen Flächen verlegt wurden, sind in der Planzeichnung entsprechende Leitungsrechte (Leitungen der RWE zur Stromversorgung der Wohngebäude und der Straßenbeleuchtung (LR-E), Abwasserleitungen des WVER (LR-A) Leitungen zur Trinkwasserversorgung des Wasserzweckverbandes Perlenbach, (LR-T) eingetragen.

In der Straße „Langer Weg“ wurde keine Trinkwasserleitung verlegt. Die Trinkwasserversorgung erfolgt daher (ggf. über Privatgrundstücke) durch die in der Straße „Im Schroof“ liegende Wasserleitung.

1.6 Flächenbilanz

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 9,8 ha. Diese teilt sich wie folgt auf:

Flächenbilanz

	Fläche in ha (ca.)	% (ca.)
Gesamtfläche	9,8	100,0
Allgemeines Wohngebiet (WA)	5,3	54,4
Öffentliche Verkehrsflächen	1,1	11,7
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,4	3,8
Öffentliche Grünflächen	0,2	2,0
Wald	1,6	16,1
Flächen für die Landwirtschaft	1,2	12,0

1.7 Erschließung, Ruhender Verkehr

Das Allgemeine Wohngebiet wird von der L 128 über die weitgehend hangparallel verlaufenden Straßen „Langer Weg“, „Im Schroof“, „Kierweg“ und „In der Kier“ erschlossen. Mit der Herstellung der Verkehrsflächen und der zur ordnungsgemäßen Erschließung des Plangebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen wurde im Jahr 2007 begonnen. Die Arbeiten wurden 2010 abgeschlossen.

Da auf den schmalen Verkehrswegen des Plangebietes keine Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum zur Verfügung stehen, wurde zwischen der L128 und der Straße „Im Schroof“ eine öffentliche Parkfläche, ausreichend für ca. 50 PKW-Stellplätze festgesetzt: Diese kann auch als Reservefläche für die touristische Nutzung bei Großveranstaltungen herangezogen werden.

Da der Verlauf der Landesstraße in diesem Abschnitt keine gefahrlose Anbindung an die L 128 ermöglicht, wird der Parkplatz rückwärtig, über die Straßen „Im Schroof“, / „Langer Weg“ erschlossen. Die weitere Festlegung der Parkplatznutzung erfolgt im Rahmen nachfolgender Fach- bzw. Detailplanungen.

Die vorgenannten Erschließungsstraßen des Allgemeinen Wohngebietes sind ohne öffentliche Parkflächen ausgebaut worden. Der ruhende Verkehr ist somit auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Die Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen obliegt den privaten Eigentümern auf ihren eigenen Bauparzellen. Um noch einzelne, im südwestlichen Plangebiet gelegene Bauflächen zu erschließen, wird das zum Wingertsberg (L128) führende Teilstück der bisher als Wirtschaftsweg (Fläche für die Landwirtschaft) festgesetzten Wegeparzelle „In der Kier“ als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Für den Einmündungsbereich auf die L 128 wurden daher Sichtdreiecke für eine erforderliche Anfahrtsicht bei der Ausfahrt aus dem Plangebiet für eine Fahrgeschwindigkeit von 70 km/h in die Planzeichnung aufgenommen. Daraus ergeben sich keine Flächen (außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen), die innerhalb zur Gewährleistung der Sichtverhältnisse freizuhalten wären.

1.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (mit Wasser, Strom, Kanalisation, Telekommunikation,..) ist grundsätzlich gewährleistet bzw. bestehen Anschlussmöglichkeiten an bereits vorhandene Anlagen. In der Straße "Langer Weg" befindet sich auf dem Flurstück 292 ein dinglich gesicherter Strommast mit Schaltschrank, der laut Aussage der RWE-Energieversorgung mittelfristig in den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt werden soll.

Die im Gebiet anfallenden Schmutzwässer werden über die Mischwasserkanalisation der Kläranlage Woffelsbach zugeführt.

Die in den Straßen um das Plangebiet vorhandenen Kanalleitungen sind Bestandteil des im Ortsteil Woffelsbach verlegten Mischwasser-Kanalnetzes, welches bereits vor in Kraft treten des § 51a Landeswassergesetz genehmigt wurde. Die abwassertechnische Erschließung wurde im Zeitraum von 2005 bis 2010 geplant und realisiert.

Auf diesen Flächen waren auch bisher Nutzungen vorhanden, die die Ableitung von Mischwässern notwendig machten. Es ist davon auszugehen, dass diese Flächen bei der seinerzeitigen Kanalnetzplanung berücksichtigt wurden. Das Niederschlagswasser kann daher vermischt mit Schmutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die Ableitung erfolgt für die Verkehrsflächen und die versiegelten Flächen des Wohngebietes. Die Niederschlagswässer gelten als nur gering verschmutzt.

Sofern der einzelne Grundstückseigentümer in der Lage ist plausibel nachzuweisen, dass auf seinem Grundstück eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist, kann dies nach Einzelnachweis im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis zugelassen werden.

Die Fahrzeuge der Müllentsorgung fahren –wie bisher auch– über die L128 in das Plangebiet ein und aus.

1.9 Derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch die südost-exponierte Hanglage und die sich in den vorhandenen Baumbestand einfügenden Wohn- und Wochenendhäuser sowie durch randlich gelegene land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt.

1.10 Grünordnung, Gehölzanpflanzungen, Landschaftsschutz

Um Beeinträchtigungen des vorhandenen Baumbestandes zu vermeiden und den Charakter einer Waldsiedlung zu erhalten, soll auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete (ausgenommen sind die Flächen für Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten) der örtlich vorhandene Baumbestand erhalten werden.

Durch die Textlichen Festsetzungen der Ziffern 2.6 und 2.7 wird eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes, sichergestellt.

Zur landschaftsgerechten Einbindung des öffentlichen Parkplatzes zwischen der L 128 und der Straße „Im Schroof“ werden die östlich und westlich angrenzenden Bereiche als Öffentliche Grünflächen festgesetzt. Ferner soll auf dem Parkplatz je 5 Stellplätze ein Laubbaum in direkter Verbindung zu den Stellplätzen angepflanzt werden.

Gemäß den Festsetzungen des Landschaftsplanes Nr. V Simmerath, liegen südwestliche Teilbereiche des Plangebietes (Flurstücke 317, 318 und 319) innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2.-27 „Landschaftsschutzgebiet Waldhänge des Weiden-, Wolfs- und Wollebachtales“.

Da bei den damaligen Abstimmungsgesprächen mit der Unteren Landschaftsbehörde zur Aufnahme dieser Fläche in den Flächennutzungsplan keine Bedenken vorgetragen worden sind, wurden diese im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Aufgrund neuerer detaillierter Untersuchungen zum Artenschutz

(Durchführung einer ASP II) hat sich jedoch ergeben, dass eine Bebauung der Flächen aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht umsetzbar ist (siehe Kapitel 1.12).

Durch den Verzicht auf diese Bauflächen wird eine Anpassung des Landschaftsschutzgebietes an die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine geschützten Biotope betroffen.

1.11 Eingriffsregelung, Umweltprüfung

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes werden die Auswirkungen der Planungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im erforderlichen Umfang in das Verfahren integriert.

Da die vorhandene Bebauung (welche überwiegend aus der bisher festgesetzten geringen Grundstücksausnutzung, GRZ = 0,15, resultiert) für die Bauaufsicht künftig als Maßstab für die Beurteilung gilt, ob sich ein beabsichtigtes Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB in die „Eigenart der näheren Umgebung einfügt“, werden sich die überbaubaren Grundstücksflächen im Regelfall nur unwesentlich vergrößern. Die Schutzgüter (Pflanzen, Tiere, Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft) werden nur geringfügig stärker beeinträchtigt, als durch die derzeit geltenden Regelungen des Bebauungsplanes. Somit liegen die erforderlichen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) für das Plangebiet vor:

In Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes sind daher keine neuen, erheblichen oder nachhaltigen Umweltbelastungen oder Eingriffe in Natur- und Landschaft zu erwarten. Eine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes daher nicht erforderlich. Insofern entsteht auch keine Ausgleichspflicht gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und es kann auf eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

Eine Prüfung der künftigen baulichen Eingriffe in Natur- und Landschaft erfolgt im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens. Dabei soll ein ggf. erforderlicher Ausgleich, wenn möglich, in der Nähe des Eingriffsbereiches erfolgen.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes schafft die Voraussetzungen für eine städtebauliche Ordnung des ehemaligen Sondergebietes unter Berücksichtigung ökologischer

Belange. Im Planentwurf werden dazu grünordnerische Maßnahmen zum Erhalt und zur Anpflanzung ortstypischer Gehölzen festgesetzt.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren, sollen die Stellplätze des neu anzulegenden Parkplatzes mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Kunststoffwaben, befestigt werden).

Da die Änderung des B-Planes als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird, kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

Ferner gelten Eingriffe, die auf Grund der 7. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind demgemäß nicht auszugleichen.

1.12 Artenschutz

Zum Planverfahren wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I) durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass Verdachtsmomente für das Vorhandensein zu schützender planungsrelevanter Arten bestanden, welche –nach Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde der StädteRegion Aachen– das Erfordernis einer vertiefenden Artenschutzprüfung (ASP II) insbesondere für Fledermäuse und Vögel) begründeten.

Eine entsprechende Prüfung (siehe Artenschutzprüfung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes 110 „Kier“) wurde im Zeitraum von Mai bis September 2013 durchgeführt mit dem Ergebnis, dass eine bauliche Entwicklung der im westlichen Plangebiet gelegenen, als Wohnbauflächen neu in den Flächennutzungsplan aufgenommenen Flächen aus artenschutzrechtlicher Sicht problematisch ist. Eine bauliche Entwicklung wäre hier nur unter der Voraussetzung umfangreicher sich über mehrere Jahre erstreckende Untersuchungen (insbesondere zum Neuntöter sowie verschiedenen Fledermausarten), sowie umfassender Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen inkl. der Durchführung eines Monitorings umsetzbar. Der Planungsausschuss der Gemeinde hat deshalb in seiner Sitzung vom 08.05.2014 den Beschluss gefasst, dass Plangebiet zu verkleinern und auf eine bauliche Nutzung der aus artenschutzrechtlicher Sicht problematischen westlichen Teilbereiche zu verzichten.

Sofern die Baufeldfreimachung und die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (also nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres) erfolgt, ist die

vorgelegte Planung somit nach derzeitigem Kenntnisstand für den angepassten Geltungsbereich artenschutzrechtlich unbedenklich.

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung und die ergänzende Untersuchung (ASP II) sind dem Bebauungsplan als Anlagen beigelegt.

1.13 Bodenschutz / Altlasten

Für das Plangebiet sind im Altlasten-Kataster keine Altlastenverdachtsflächen verzeichnet.

1.14 Durchführung und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes, Bodenordnung

Für die Anlage des öffentlichen Parkplatzes und die Herstellung von Wendeanlagen (Im Schroof, In der Kier) werden voraussichtlich bodenordnende Maßnahmen in Form von Grenzregelungen (Umlegung) erforderlich, da diese Flächen sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden.

Aufgestellt Kall: Sept. 2015



Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Begründ Simm-BP 09-2015.doc
Stand: 14.09.2015