

Gemeinde Simmerath
Bebauungsplan Nr. 197 „In der Wolsbach“
Simmerath - Steckenborn

Gemarkung: Steckenborn
Gemeinde: Simmerath
Kreis: StädteRegion Aachen
Regierungsbezirk: Köln
Land: Nordrhein-Westfalen



-
- **Begründung gemäß § 2a BauGB**
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)
-

Stand: 09.05.2022

Entwurf

Änderungen / Ergänzungen nach der frühzeitigen Beteiligung in blau-kursiver Schrift

Bearbeitung durch:

PE Becker GmbH
Kölner Str. 23-25
D-53925 Kall



info@pe-becker.de • www.pe-becker.de
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

24-536

Inhaltsverzeichnis

Begründung: Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung	3
1. Verfahren	3
1.1 Verfahrensart	3
1.2 Verfahrensablauf	3
2. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung	5
3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans	5
4. Ausgangssituation: Beschreibung des Plangebietes	6
4.1 Stadträumliche Einbindung	6
4.2 Topographie	6
4.3 Bebauungspläne / Historie	6
4.4 Derzeitige Bebauung und Nutzung	7
4.5 Erschließung	7
4.6 Natur, Landschaft, Umwelt	7
4.7 Belange des Denkmalschutzes	8
5. Übergeordnete Planungen	8
5.1 Landes- und Regionalplanung	8
5.2 Flächennutzungsplan	9
5.3 Landschaftsplan	9
6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	10
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 BauNVO)	11
6.3 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)	12
6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
6.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	12
6.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)	13
6.8 Anpflanzungen und Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	13
6.9 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets	15
6.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	15
6.11 Wirtschaftswege	15
6.12 Vermeidungsmaßnahmen	16
7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BauO NRW)	17
7.1 Gestaltungsfestsetzungen	17
7.2 Einfriedungen und Vorgartenflächen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)	17
8. Auswirkungen der Planung	18
8.1 Verkehrstechnische Erschließung	18
8.2 Ver- und Entsorgung	18
8.3 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung	18
8.4 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich	19
8.4.1 Natur, Landschaft und Umwelt	19
8.4.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	20
8.4.3 Kompensationsmaßnahmen	20
8.5 Flächenbilanz	21
9. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke	21
10. Hinweise / Empfehlungen	21

Begründung: Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

1. Verfahren

1.1 Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) durchgeführt, mit jeweils zwei Beteiligungsrunden der Öffentlichkeit und der Behörden. Dieses Vorgehen ist insbesondere aufgrund der Bauflächenerweiterung in den bisherigen Außenbereich geboten. Die Umweltprüfung (nach § 2 (4) und § 2 a BauGB) wird in Form des Umweltberichts dokumentiert. Dessen Ausarbeitung erfolgt als gesonderter Teil der Begründung, bis spätestens zum Verfahrensstand des Bebauungsplans (BPlan) – Entwurfs nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. In den Umweltbericht integriert ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) mit Bilanzierung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (EAB)). Darüber hinaus wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 (ASP I) des Plangebiets erstellt.

Das Planverfahren wird nicht als Vorhabenbezogener Bebauungsplan betrieben, sondern als Angebotsplanung gemäß § 8 BauGB.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Simmerath (Bekanntmachung April 2012) liegt der verfahrensgegenständlichen Fläche eine Darstellung als „Gemischte Baufläche - M“ zugrunde.

1.2 Verfahrensablauf

Am 25.03.2021 wurde von dem Rat der Gemeinde Simmerath der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 197 „In der Wolsbach“ *sowie zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und zur Beteiligung der Behörden gemäß 4 Abs. 1 BauGB („frühzeitige Beteiligung“)* gefasst. *Mit Bekanntmachung vom 11.05.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) eingeleitet. Stellungnahmen konnten im Zeitraum bis zum 06.07.2021 abgegeben werden. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB). Bis zum 15.07.2021 äußerten sich 15 Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan.*

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und sind in der Entwurfsfassung - soweit möglich- einbezogen worden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ausgewertet und in die weitere Ausarbeitung einbezogen.

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet, der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 18.01.2021 sowie textliche Erläuterungen dazu, konnten in der Zeit bis 06.01.2021 im Rathaus öffentlich eingesehen werden. Hierzu war pandemiebedingt eine vorherige Anmeldung erforderlich. Ergänzend wurden die Planunterlagen auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet und in den folgenden Punkten modifiziert:

- *Aufgrund der Stellungnahme der Regionetz GmbH: Ergänzung eines Hinweises auf bestehende Kabeltrassen im Bereich des Wirtschaftswegs.*
- *Aufgrund der Stellungnahme der StädteRegion Aachen (A63 – Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung): Die als nicht prüffähig angesehenen Formulierungen der Textlichen Festsetzungen der Ziffern 3.2 und 5.19 des Vorentwurfs wurden angepasst.*
- *Aufgrund der Stellungnahme der StädteRegion Aachen (A70 – Umweltamt):*
 - *Die Erläuterungen zur geplanten Entwässerung wurden konkretisiert.*
 - *Ergänzung von Hinweisen zur Vermeidung und Verminderung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.*
 - *Ergänzung von gestalterischen Festsetzungen zu Dachbegrünung und Vorgartentflächen.*
 - *Verzicht auf den (vollständigen) Erhalt der Gehölzstreifen nördlich des bestehenden Wirtschaftswegs und im Bereich der öffentlichen Grünfläche am südwestlichen Ende des Geltungsbereichs.*
 - *Überarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entsprechend der geänderten Erhaltflächen und gem. Anregung der Unteren Naturschutzbehörde.*
- *Aufgrund mehrerer Stellungnahmen und Abstimmungen: Ergänzung von angepassten, eigenständigen Festsetzungen für die bestehende Imkerei.*
- *Aufgrund der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer: Beauftragung eines Immissionsgutachtens (Geruch und Schall) und Berücksichtigung der Ergebnisse in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans.*

Am 02.06.2022 wurde vom Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 197 „In der Wolsbach“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Durchführung der Beteiligung der Behörden gemäß 4 Abs. 2 BauGB („Offenlage“) gefasst. Die Bekanntmachung dazu erfolgte mit Datum vom __.__.2022. Die Beteiligung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) wurde im Zeitraum __.__.2022 bis __.__.2022 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel, mit Schreiben vom __.__.2022.

Die abschließende Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) für diesen Bebauungsplan Nr. 197 erfolgte in der Sitzung des Planungsausschusses am __.__.202__ bzw. in der darauf folgenden Sitzung des Gemeinderates am __.__.202__.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist für die Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht erforderlich, da das Plangebiet im derzeit geltenden Flächennutzungsplan bereits als Gemischte Baufläche (M) dargestellt ist.

2. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Der Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist der Wunsch, weitere Bauflächen in der Ortslage Steckenborn zu schaffen.

Die Fläche beidseits des Wirtschaftswegs „In der Wolsbach“ ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Simmerath bereits als Gemischte Baufläche (M) dargestellt, bietet sich daher in Steckenborn für weitere Baulandentwicklung an. *Alternativen zur Inanspruchnahme dieser Fläche sind in Steckenborn nicht vorhanden, da auf FNP-Ebene keine weiteren Flächen zur Baulandentwicklung im Bereich der Ortslage zur Verfügung stehen. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs resultiert aus den Überlegungen, die bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zugrunde gelegt wurden: Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll auf die mit Infrastruktur ausgestatteten Ortsteile (Siedlungsschwerpunkt Simmerath / Kesternich sowie die Orte Eicherscheid, Huppenbroich, Steckenborn, Rollesbroich und Strauch) konzentriert werden, weshalb insbesondere dort neue Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt wurden. Durch die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen (Grundschule, Kindergarten, Jugendheim, Feuerwehrgerätehaus, Spiel- und Sportplätze u.a.) und zum ÖPNV soll eine nachhaltige Entwicklung mit kurzen Wegen und einer Schonung natürlicher Ressourcen ermöglicht werden. Dabei sollen die neu dargestellten Flächen möglichst nicht in Konkurrenz zu anderen hochwertigen Nutzungen stehen oder durch z.B. naturschutzrechtliche Festsetzungen, topographische Besonderheiten, Immissionsthemen oder Altlastenverdacht beeinträchtigt werden.*

Die Erschließung kann durch Anschluss der neu herzustellenden Verkehrsfläche an die Straße „Auf der Held“ realisiert werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit von dieser Straße aus über einen unbefestigten Wirtschaftsweg erschlossen, der bereits ein außerhalb der Ortslage gelegenes Anwesen mit Imkereibetrieb anbindet.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans

Der rd. 2,4 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 197 liegt im Osten (Südosten) der Ortslage Steckenborn und umfasst die Flurstücke 120, 122 (tlw.), 130 (tlw.), 131 (tlw.), 292, 359, 510, 511, 515, 520, 561 (tlw.), 584, 687, 688, Flur 4, Gemarkung Steckenborn. Im Plangebiet befinden sich neben dem bestehenden Wirtschaftsweg, Grünlandflächen, sowie ein Außengehöft mit Imkereibetrieb. Von dem Wirtschaftsweg zweigen zwei weitere Wirtschaftswege in Richtung Südosten ab. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden bzw. Nordwesten durch die Bebauung der Straßen „Hechelscheider Straße“ und „Auf der Held“. Östlich grenzt im nördlichen Bereich Wohnbebauung der Straße „Hammersheck“ sowie im Verlauf Richtung Süden Grünland mit Heckenstrukturen an. Südlich geht das Gelände in das Wolfsbachtal über. Außerdem grenzt ein Wildgehege an. Im Südwesten grenzt weiteres Grünland an. Die eindeutige Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen, wo sie durch randliche Abgrenzungssignaturen nach der Planzeichenverordnung gekennzeichnet ist.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Der Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- Den Textlichen Festsetzungen, Nachrichtlichen Übernahmen, Hinweisen und Empfehlungen.

Die Begründung mit den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung sowie den wesentlichen Auswirkungen ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB als Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung beigelegt. *Darüber hinaus beigelegt sind:*

- *Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP), PE Becker GmbH, Kall, 2021*
- *Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Begleitplan, PE Becker GmbH, Kall, 2022*
- *Immissionsschutz-Gutachten (Geruchsimmissionsprognose), Normec uppenkamp, Ahaus, 2022)*
- *Immissionsschutz-Gutachten (Schallimmissionsgutachten), Normec uppenkamp, Ahaus, 2022)*

4. Ausgangssituation: Beschreibung des Plangebietes

4.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich liegt im Nordosten des Gemeindegebiets am östlichen / südöstlichen Ortsrand von Steckenborn. Die geplante Bebauung des Baugebietes „In der Wolsbach“ schließt unmittelbar an die (überwiegend) Wohnbebauung von Steckenborn an. *Durch die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen im Ort (Grundschule, Kindergarten, Jugendheim, Feuerwehrgerätehaus, Spiel- und Sportplätze u.a.) und zum ÖPNV ist eine gute Anbindung und eine nachhaltige Entwicklung mit kurzen Wegen und einer Schonung natürlicher Ressourcen möglich.* Die Lage der *geplanten* Erschließungsstraße *wird durch den vorhandenen geschotterten Wirtschaftsweg vorgegeben. Diese Erschließung verläuft näherungsweise parallel zur „Hechelscheider Straße“* und vermeidet somit ein Ausufern der Bebauung in die unbebaute Landschaft. *Innerhalb des geplanten* Geltungsbereichs *befindet sich* ein Außengehöft mit Imkereibetrieb, welches städtebaulich in die Bebauung eingefügt wird und durch den Ausbau der Erschließung eine bessere Anbindung erhält. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt, der bereits Gemischte Baufläche (M) darstellt.

4.2 Topographie

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr.197 befindet sich in einer Hanglage, in Richtung Wolsbachtal (südöstlich) abfallend. Die Neigung ist über die gesamte Länge gleichmäßig. Der höchste Punkt liegt bei ca. 475 m ü. NHN entlang der südöstlichen (hinteren) Grundstücksgrenze der nördlich angrenzenden Bebauung der „Hechelscheider Straße“ und „Auf der Held“. Der niedrigste Punkt befindet sich auf ca. 455 m ü. NHN am südlichen Rand des Plangebiets, auf dem Grundstück des Imkereibetriebes. Der Höhenunterschied im Plangebiet beträgt somit ca. 20 Meter. Bei einer durchschnittlichen Breite des Plangebietes von 100 m beträgt die Hangneigung ca. 20%.

4.3 Bebauungspläne / Historie

Das Plangebiet wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (behördenverbindlich seit 2012) der Gemeinde Simmerath *auf seine generelle Eignung für eine Bebauung hin untersucht* und als Gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt, *jedoch weiterhin als Wirtschaftsgrünland genutzt.* Im Jahr 2018 wurde durch den

Ortsvorsteher angeregt, die Fläche einer Bebauung zuzuführen. Bisher existiert für den Geltungsbereich weder ein Bebauungsplan noch eine Innenbereichssatzung (*letztere schneidet den Geltungsbereich lediglich im Bereich der Straßenanbindung „In der Wolsbach“ / „Auf der Held“*), so dass erst mit Aufstellung dieses Bebauungsplans eine bauliche Nutzung *der Grundstücke im Geltungsbereich* realisiert werden kann.

4.4 Derzeitige Bebauung und Nutzung

Der Großteil des Plangebiets wird als landwirtschaftliche Fläche in Form von Weide- und Grünland genutzt. Das Gebiet wird mittig von einem Wirtschaftsweg durchquert, der in diesem Bereich zugleich als Erschließungsstraße für den vorhandenen Imkereibetrieb dient. Von diesem Weg zweigen in südöstliche Richtung zwei weitere unbefestigte Wirtschaftswege talwärts ab. Der Imkereibetrieb mit Wohnhaus befindet sich im Süden des Plangebietes. Der nördliche Rand des Wirtschaftsweges ist mit ausgedehnten gemischten Heckenstrukturen bewachsen. Auf den nördlich des Wirtschaftsweges gelegenen Freiflächen stehen außerdem einige große Bäume sowie ein landwirtschaftliches Gebäude zur Lagerung. Im nördlichen Bereich des Plangebiets befinden sich in den rückwärtigen Teilen der Wohngrundstücke der Straße „Auf der Held“ Gartenflächen, die im Zuge des Bebauungsplanes mit überplant werden.

4.5 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Anschluss *des bestehenden Wirtschaftsweges* an die Straße „Auf der Held“. Diese schließt nordöstlich des Plangebietes an. Der im Geltungsbereich verlaufende geschotterte Wirtschaftsweg soll zukünftig bis zum Imkereibetrieb als Erschließungsstraße ausgebaut werden.

4.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet befindet sich in der Nordeifel, zwischen Hohem Venn und Nationalpark Eifel, angrenzend an die Ortslage von Steckenborn. Das Plangebiet liegt größtenteils im Landschaftsraum „Monschauer Heckenland“, geht aber südlich in Richtung des Wolfsbachtals in den Landschaftsraum der „Rureifel und westliche Hocheifel“ über. Der Wolfsbach mündet in den Woffelsbach und nach ca. 2 km in die Rurtalsperre.

Südlich des Imkereibetriebes grenzt eine Waldfläche mit Wildgehege und einigen Teichen an das Plangebiet an. Dort beginnt, angrenzend an den Geltungsbereich, das Naturschutzgebiet „Wolfs- und Wollebachtal“. Das Plangebiet selbst befindet sich im Landschaftsschutzgebiet 2.2-23 „Steckenborn“. Durch die Flächendarstellung im FNP als Gemischte Baufläche ist der Geltungsbereich lediglich in einem Bereich mit temporärem Landschaftsschutz gelegen, welcher nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wegfällt.

Im Geltungsbereich werden die Flächen nördlich und südlich des Weges als Grünland genutzt. Entlang des Weges befinden sich Baum- und Heckenstrukturen sowie ein ausgedehnter Gehölzbestand im Bereich des Imkereibetriebes.

Das Planungsbüro PE Becker GmbH hat parallel zur Ausarbeitung des Vorentwurfs eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) sowie einen *zur Entwurfsfassung aktualisierten* Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Begleitplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstellt. Für weitere Details wird auf diese Ausarbeitungen verwiesen.

4.7 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind zudem weder Bodendenkmäler noch landschaftskulturell bedeutsame Kulturlandschaftsbe-
reiche von der Planung betroffen.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

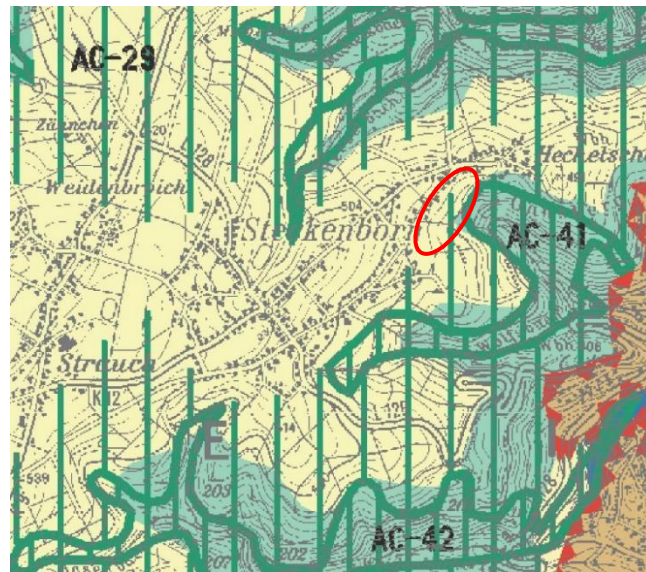


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem GEP Köln, Teilabschnitt Region Aachen, 2003

Die Flächen des Plangebietes (siehe roter Kreis) und seiner Umgebung in nördlicher, süd-
östlicher, südlicher und westlicher Richtung sind im derzeit gültigen Regionalplan (damals
noch „Gebietsentwicklungsplan – GEP“) der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt – Region
Aachen (2003), Blatt L5304 Zülpich als sog. „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dar-
gestellt. Nordöstlich anschließend erstrecken sich „Waldbereiche“. Überlagert werden die
Flächen außerhalb der Ortslage Steckenborn mit der Signatur „Schutz der Landschaft und
landschaftsorientierte Erholung“ sowie „Schutz der Natur“. Die Darstellung des Regional-
plans deckt sich somit mit den Zielen der Bauleitplanung.

5.2 Flächennutzungsplan

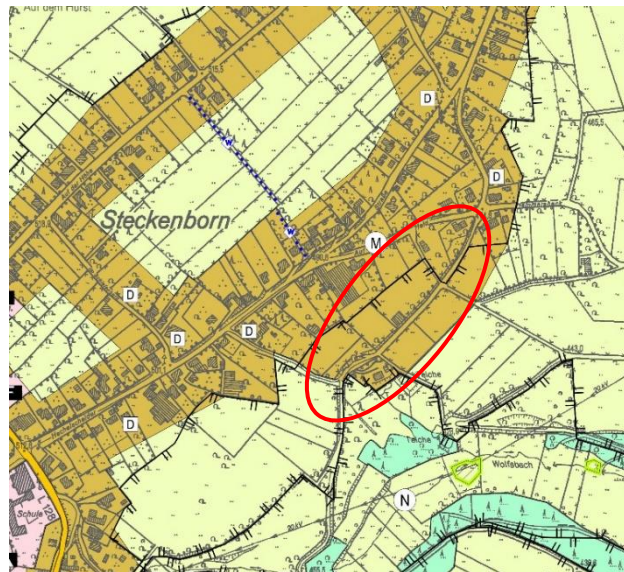


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Simmerath

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Simmerath (rechtskräftig seit April 2012) ist der Geltungsbereich (siehe roter Kreis) als Gemischte Baufläche (M) dargestellt, an die nördlich die Ortslage Steckenborn und südlich landwirtschaftliche Flächen anschließen. Darauf basierend wird im Bebauungsplan „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzt, so dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

5.3 Landschaftsplan

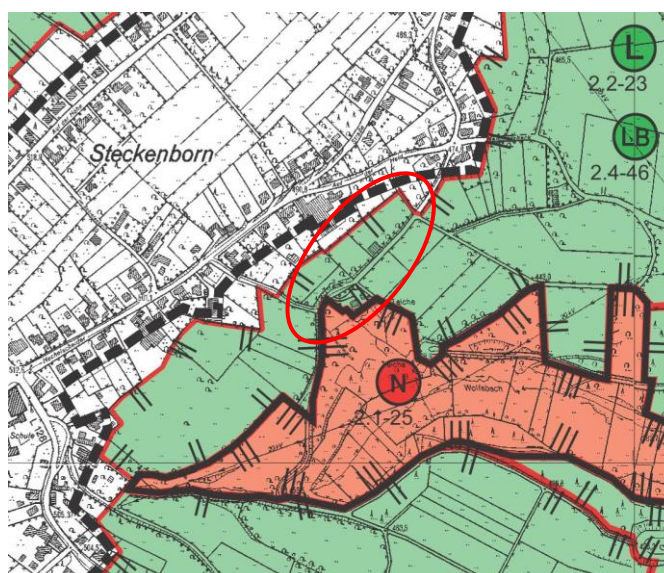


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Simmerath (Stand: August 2004)

Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden überlagert vom räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans V „Simmerath“ der StädteRegion Aachen (Stand: 1. Änderung 31.08.2004, Festsetzungskarte A).

Im Landschaftsplan V „Simmerath“ liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 197 (siehe roter Kreis) nahezu vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-23 „Steckenborn“ mit den Schutzzwecken:

- Erhaltung und Optimierung einer reich strukturierten, landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft
- Erhaltung und Optimierung der Hecken
- Erhaltung des Dauergrünlands.

Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Steckenborn“ liegt der geschützten Landschaftsbestandteil (LB) 2.4-46 „Hecken und Gehölzbestände im LSG 2.2-23 Steckenborn“. Außerdem grenzt im Süden an das Plangebiet das Naturschutzgebiet 2.1-25 „Wolfs- und Wollbachtal“ an. Die Leitziele des Naturschutzgebietes sind:

- Erhaltung des Lebensraumes für viele nach der Roten Liste in NRW gefährdete Pflanzen- und Tierarten
- Erhaltung und Optimierung des Gebietes als Biotopkomplex mit in NRW gefährdeten Biotoptypen (Quellen, naturnahe und unverbaute Bachabschnitte, Nass- und Feuchtgrünland, Auenwälder)
- Erhaltung und Optimierung von in Teilen naturnahen Bachtälern mit wertvollen Bachauenbereichen und Grünlandflächen.

Widersprüchliche Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans im Plangebiet treten mit Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW außer Kraft, soweit die Untere Naturschutzbehörde im Beteiligungsverfahren bei der Aufstellung bzw. Änderung des FNP nicht widersprochen hat.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die Baugebiete im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der Nutzung, der Darstellung als Gemischte Baufläche (M) im FNP entsprechend, Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Nicht zulässig werden die nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Tiefbauunternehmen, Bauhöfe und Speditionsbetriebe (als Unterart der sonstigen Gewerbebetriebe) sowie die nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (sowie Diskotheken als Unterart der Vergnügungsstätten) im Sinne des § 4a, Abs. 3, Nr. 2. BauNVO. Diese Nutzungen sind entweder aus städtebaulichen Gründen unerwünscht oder finden im Geltungsbereich keine geeigneten Voraussetzungen (z.B. bzgl. Verkehrsinfrastruktur).

Eine Ausnahme von diesen Festsetzungen bildet der im Geltungsbereich gelegene Teil des Flurstücks 131, der bereits bebaut ist und wo eine Imkerei ansässig ist. Dort sind – aus Gründen des Bestandschutzes - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baugebietsteile wird über die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die zulässigen Trauf- und Firsthöhen (GRZ, GFZ, Geschossigkeit) geregelt und ist der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt zwischen 0,2 und 0,4, da sie den unterschiedlichen Grundstückstiefen angepasst ist. Um trotz der z.T. recht großen Baugrundstücke einen angepassten Versiegelungsgrad zu erhalten, sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl alle baulichen Anlagen und Nebenanlagen einzubeziehen. *Dementsprechend kann von der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO kein Gebrauch gemacht werden.*

Die GFZ wurde so gewählt, dass jeweils das zulässige Vollgeschoss in Gänze auf der Grundfläche ausgenutzt werden kann und ein weiteres „Nicht-Vollgeschoss“ (Dachgeschoss o.ä.) vorgesehen werden kann. Zur weiteren Limitierung der Gebäudegröße sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sind der Topographie des Plangebiets angepasst. Um übermäßig hohe Gebäude in der Hanglage zu vermeiden, ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Die Gebäudehöhen werden *überwiegend* durch den unteren Bezugspunkt und die Angabe von Trauf (TH)- und Firsthöhen (FH) festgesetzt. Aufgrund der Hanglage des Plangebiets ist die für das jeweilige Baugrundstück maßgebliche Bezugshöhe in Abhängigkeit zur Höhe der Erschließungsstraße vorgesehen. Darauf aufbauend können die Werte für die weiteren Höhen ermittelt werden. *Somit wird den Höhen ein Rahmen vorgegeben ohne die spätere Parzellierung des Geltungsbereichs vorweg zu nehmen, was bei separaten Höhenfestsetzungen für jedes Baugrundstück erforderlich wäre.*

Für das südwestlichste Baugrundstück nördlich der Erschließungsstraße (Teilfläche von Flurstück 687) werden, abweichend von den vorgenannten Festsetzungen, Höhen über Normalhöhennull (in m ü. NHN) festgesetzt. Erforderlich wird dies, da hier keine Erschließungsstraße vorhanden ist, von der sich gem. vorgenannter Festsetzungen Gebäudehöhen ableiten ließen. Es wurden daher hilfsweise zwei Höhenpunkte der Geländeaufnahme im südlichen Teil des Baugrundstücks der Höhenfestsetzung zugrunde gelegt, so dass die maximal zulässige Gebäudehöhe den Höhen der benachbarten Baugrundstücke angepasst ist.

Auch für das bestehende Außenbereichsanwesen (Teilfläche von Flurstück 131) werden eigenständige Höhenfestsetzungen getroffen, die sich am Bestand orientieren und einen geringfügigen Spielraum für bauliche Veränderungen gewährleisten.

6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 BauNVO)

Es wird offene Bauweise (gem. § 22 BauNVO) mit ausschließlich Einzelhäusern im Plangebiet festgesetzt, da dies die vorherrschende Bebauungsstruktur im Ortsteil Simmerath-Steckenborn darstellt und sich das neue Baugebiet in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen soll.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 23 BauNVO durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben. Die Baugrenzen werden für den Geltungsbereich im üblichen Rahmen für die vorgesehene Bebauung festgesetzt, um im straßenseitigen Bereich eine Bebauung zu ermöglichen, ohne die rückwärtigen Flächen durch Bebauung zu beeinflussen. Über die Baugrenze hinaus sind hervortretende, der Erschließungsstraße

zugewandte Gebäudeteile zulässig. Dies soll den Bauherren den nötigen Spielraum zur Umsetzung ihrer Gebäude ermöglichen.

6.3 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen sind im Geltungsbereich grundsätzlich zulässig. Garagen und Carports (*überdachte Stellplätze*) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze sowie zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der angrenzenden Verkehrsfläche zu errichten. Die vordere Bauflucht von Stellplätzen und Carports muss jedoch mind. 2,0 m von der Verkehrsfläche abrücken, damit ein sicheres Ein- und Ausfahren möglich ist. Geschlossene Garagen müssen 5,0 m, also die ungefähre Länge eines Kraftfahrzeugs, von der Verkehrsfläche abgerückt stehen, damit davor ein Fahrzeug geparkt werden kann, ohne weiteren Parkraum in der Verkehrsfläche zu beanspruchen. Die Ausnahmen bieten den Bauherren den nötigen Spielraum ihre Kraftfahrzeuge auf ihrem Grundstück, auch außerhalb der überbaubaren Fläche, unterzubringen. *Dabei dürfen Garagen nur einseitig an das Hauptgebäude angebaut werden, um Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden frei zu halten. Es sind je Baugrundstück Stellplätze in ausreichender Anzahl, gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde Simmerath, vorzusehen.* Für Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien (z.B. breittufiges Pflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken usw.) zu verwenden, um eine möglichst geringe Flächenversiegelung zu erreichen und natürliche Bodenfunktionen soweit möglich zu erhalten.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme innerhalb der Baugebiete zulässig, sofern sie so eingegrünt werden, dass sie der Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus entzogen sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen. Diese Festsetzung wird aus optischen Gründen getroffen, um gleichzeitig die Bauherren *bzw. die Versorgungsträger bei der Wahl der Aufstellorte für ihre Anlagen* nicht zu sehr einzuschränken.

6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig, damit keine größeren Wohnanlagen in dem Plangebiet entstehen können und ein der bestehenden Ortslage angepasstes Nutzungsmaß erreicht wird.

6.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Plangebiet wird eine 6,0 m breite Verkehrsfläche für die spätere Straße „In der Wolsbach“ *festgesetzt.* Der Verlauf orientiert sich an dem bestehenden Wirtschaftsweg. Die Erschließungsstraße endet nach ca. 235 m in einer Wendeanlage, die für ein großes Müllfahrzeug bemessen ist. Von dort aus zweigt die ca. 140 m lange Planstraße B mit einer Breite von 3,50 m ab, die die höher gelegenen Baugrundstücke (nördlich) oberhalb des Imkereibetriebs erschließt. Die Planstraße B ist so bemessen, dass ein Fahrzeug die Straße befahren kann. Es bestehen lediglich Wendemöglichkeiten auf den Grundstücken.

6.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit für die Anlage des Straßenkörpers Böschungen, Stützmauern o.ä. erforderlich sind, werden diese i.d.R. innerhalb der als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen untergebracht. Dies ist für den geplanten Geltungsbereich ggf. nicht flächendeckend umsetzbar, so dass hierzu eine Festsetzung erforderlich ist. Voraussetzung für diese Festsetzung ist, dass die Stützanlagen zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Für ähnliche Anlagen, die anderen (privaten) Zwecken dienen, ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.

Im Zuge der Entwurfsausarbeitung wurde dementsprechend eine Festsetzung aufgenommen, durch die private Grundstücksflächen beidseits der Verkehrsfläche zur Herstellung des Straßenkörpers in Anspruch genommen werden dürfen. Diese Flächen dienen ausschließlich der Unterbringung der für den Straßenkörper erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.

6.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Bedingt durch die starke Neigung des Geländes sind Veränderungen der Geländeoberfläche (z.B. zur Errichtung von Gebäuden, Garagen, Nebengebäuden und Terrassen) in Form von Aufschüttungen bzw. Abtragungen unter Einhaltung der Vorgaben der Landesbauordnung (BauO NRW) erlaubt. Geplante Abgrabungen oder Aufschüttungen sind im Bauantrag bzw. im Antrag auf Genehmigungsfreistellung darzustellen.

6.8 Anpflanzungen und Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gekennzeichneten Heckenstrukturen entlang der Planstraße A sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend den landschaftsraumtypischen Vorgaben zu pflegen (Textliche Festsetzung Ziffer 7.1). Ausfälle sind stetig zu ersetzen. Vorhandene Lücken sind ab einer Breite von 1 m durch die Anpflanzung von Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) zu schließen. Es ist auf eine bestimmte Mindestqualität der Pflanzen zu achten. Dazu soll Ballen- oder Containerware aus anerkannten Baumschulen verwendet werden. Ziel ist eine geschlossene Rotbuchenhecke entlang der Planstraße A. Die Hecke ist in großen Teilen bereits vorhanden, sodass sie nach Möglichkeit lediglich erhalten werden soll. Lücken sollen durch eine enge Bepflanzung geschlossen werden.

Die Rotbuchenhecken sind typisch für das Monschauer Heckenland und die Höhenlagen der Kommunen Monschau und Simmerath. Daher soll der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes, die ortstypischen Hecken zu erhalten, im Plangebiet aufgegriffen und weitergeführt werden, sofern es städtebaulich vertretbar ist. Je Baugrundstück kann in der Hecke eine Lücke von 5,00 m Breite für die Realisierung einer Zufahrt freigehalten werden. Wenn möglich, sollen für Zufahrten bereits vorhandene Lücken genutzt werden, um eine Rodung von hochgewachsenen Heckenabschnitten zu vermeiden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde durch die Untere Naturschutzbehörde der StädteRegion Aachen darauf aufmerksam gemacht, dass im Zuge der Baumaßnahmen zur Herstellung der Erschließungsstraße voraussichtlich der Kronentraufbereich (plus 1,5 m) der vorhandenen Gehölze beeinflusst wird, so dass diese Gehölzstruktur, die als Anpflanzung

und Erhalt festgesetzt ist, nicht in Gänze erhalten werden kann. Daher wird weiterhin vorgesehen, wo es möglich ist, die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Wo dies nicht umsetzbar ist, ist gleichartiger Ersatz zu schaffen, um die ortsbildprägende Struktur insgesamt zu erhalten. Entsprechend ist die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in diesem Punkt angepasst worden – dort wird von einer reinen Anpflanzung einer baumheckenartigen Gehölzstruktur mit geringem Baumholz ausgegangen.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Süden des Plangebiets *waren im Vorentwurf* im Bereich der Hanglage die bestehenden heimischen Bäume und Sträucher *als Erhalt festgesetzt. Dies war darin begründet, dass* aufgrund der Hanglage sowohl eine Erschließung als auch eine Bebauung in diesem Bereich zwischen Verkehrsfläche und Wirtschaftsweg nicht realisierbar ist. *Auch hier ging durch die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Hinweis ein, dass durch die Erschließungsstraße südwestlich der Wendeanlage („Planstraße B“) in den Kronentraufbereich eingegriffen würde und die Gehölze somit nicht vollständig als Erhalt festgesetzt werden könnten. Daher wurde die Festsetzung für den Bereich südlich der Planstraße B, wie in der vorherigen Festsetzung entlang der Planstraße A, in Anpflanzung und Erhalt geändert (Textliche Festsetzung Ziffer 7.2.2). Für Gehölze, die im Zuge der Baumaßnahmen abgängig sind, ist an gleicher Stelle geeigneter Ersatz zu schaffen. Der südliche Abschnitt der Grünfläche ist nach wie vor als Erhalt festgesetzt (Textliche Festsetzung Ziffer 7.2.1), da dieser nicht durch die Erschließungsmaßnahme beeinflusst wird. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde auch in Bezug auf diese Flächen angepasst.*

Weitere in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Gehölze sollen ebenfalls erhalten werden (Textliche Festsetzung Ziffer 7.3). *Konkret betrifft das eine Gehölzstruktur am nördlichen Rand des Geltungsbereichs auf Flurstück 688 (nördlich der Imkerei).*

Auf den Baugrundstücken, entlang der Grenze des Geltungsbereichs, ist auf den in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gekennzeichneten 3 m breiten Pflanzstreifen mittig eine einreihige Rotbuchenhecke, nach den Pflanzvorgaben (Mindestqualität) der entsprechenden Textlichen Festsetzung (Ziffer 7.4) anzulegen. Die Anpflanzung muss innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen. Sofern aufgrund unterschiedlicher Grundstückszuschnitte ein Versatz zwischen den Heckenpflanzungen entstehen sollte, ist zusätzlich ein seitlicher Lückenschluss vorzunehmen. Die Pflanzungen sind landschaftsraumtypisch zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind stetig zu ersetzen. Das Ziel ist es, das Plangebiet optisch durch eine landschaftsraumtypische Heckenstruktur einzufassen und damit das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu ermöglichen, um u.a. eine unerwünschte Fernwirkung der Bebauung zu vermeiden.

Zwischen den entstehenden Baugrundstücken sind auf einem beidseitig 0,50 m breiten Streifen an den Grundstücksgrenzen mind. ausgehend von der straßenabgewandten Baugrenze (bezogen auf den Hauptzugang des Gebäudes) bis zur straßenabgewandten Grundstücksgrenze grenzständige Schnitthecken anzulegen. Es sind Rotbuche (*Fagus sylvatica*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, landschaftsraumtypisch zu pflegen und bei Ausfällen stetig zu ersetzen. Damit soll auch zwischen den einzelnen Baugrundstücken eine ortstypische Einfriedung und ein einheitliches Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.

Bei gewerblich genutzten Baugrundstücken ist pro 4 Stellplätze ein heimischer hochstämmiger Laubbaum gemäß der Artenliste in direkter Verbindung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 6 qm. Damit soll die

versiegelte Fläche durch die Stellplätze ausgeglichen werden und gleichzeitig eine Beschattung herbeigeführt werden.

Auf jedem Baugrundstück wird darüber hinaus empfohlen, mindestens 1 heimischen Laubbaum oder Obsthochstamm gemäß Artenliste zu pflanzen (Hinweis Nr. 12), zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion von Gartenflächen.

Für Pflanzungen und Einsaaten (außerhalb der vorgenannten Pflanzvorgaben) sind überwiegend gebietseigenes Pflanz- und Saatgut des Herkunftsgebietes 4 "Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" zu verwenden, um bevorzugt heimische Arten im Plangebiet anzusiedeln.

Um eine Umsetzung der Pflanzmaßnahmen zu gewährleisten, hat die Umsetzung auf den privaten Baugrundstücken durch den jeweiligen Bauherrn spätestens innerhalb eines Jahres nach Bezug des jeweiligen Bauobjektes zu erfolgen.

6.9 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets

Da der Eingriff nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann, wird das nach Umsetzung der internen Maßnahmen verbleibende Defizit in Höhe von **106.384** Biotopwertpunkten durch bereits durchgeführte Maßnahmen über das Ökokonto der Gemeinde Simmerath abgedeckt.

6.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche südlich der geplanten „Planstraße B“ und nördlich des Wirtschaftsweges im Hangbereich nördlich der Imkerei. Dort sollen die Gehölzstrukturen erhalten bleiben, da eine Bebauung oder Erschließung in diesem Bereich nicht sinnvoll möglich ist und der Bewuchs zur Hangstabilität und optischen Eingrünung des Plangebiets im Übergang zur offenen Landschaft beiträgt. *Allerdings kann dieser Bestand im Landschaftspflegerischen Begleitplan nicht als Erhalt bilanziert werden, da aufgrund der unmittelbar nördlich geplanten Verkehrsfläche der „Planstraße B“ nicht flächendeckend der Kronentraufbereich plus 1,5 m als Erhalt festgesetzt werden kann (siehe auch Kap. 6.8).*

6.11 Wirtschaftswege

Von der Straße „In der Wolsbach“ zweigen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwei Wirtschaftswege *in südöstliche Richtung* ab, die erhalten bleiben sollen. Sie dienen zur Erreichung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen talwärts süd(öst)lich des Plangebietes. Außerdem dienen Sie als Wegeverbindung für Fußgänger, Wanderer und Bewohner des Plangebietes zu Erholungszwecken in die nahegelegenen Grünflächen und Waldgebiete. Auch der bisherige Wirtschaftsweg, der bis zum bestehenden Außenbereichsanwesen (Imkerei) zur Erschließungsstraße ausgebaut werden soll, bleibt im Anschluss an diesen Ausbau im weiteren Verlauf als Wirtschaftsweg bestehen. Dieser führt in südlicher Richtung aus dem Plangebiet heraus.

6.12 Vermeidungsmaßnahmen

Die artenschutzrechtlichen Belange des Vorhabens wurden in einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP der Stufe I) untersucht. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit artenschutzrechtliche Verbote durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen erfolgreich abzuwenden. Der Begriff Vermeidung besitzt im Artenschutzrecht eine weitergehende Bedeutung als in der Eingriffsregelung. Hiermit werden alle Maßnahmen zusammengefasst, wodurch die ökologische Funktion der Lebensstätten erhalten bzw. der Erhaltungszustand einer lokalen Population gesichert wird.

Die Betrachtung der Wirkfaktoren im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung hat ergeben, dass Beeinträchtigungen für planungsrelevante Arten nicht ausgeschlossen werden können. Daher werden in der Artenschutzvorprüfung entsprechende Vermeidungsmaßnahmen, *insgesamt 12 Stück sowie eine CEF-Maßnahme*, formuliert. *CEF-Maßnahmen (engl. continuous ecological functionality-measures; deutsch: Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) sind vor Realisierung des Vorhabens umzusetzen.* Diese werden durch Vermeidungsmaßnahmen ergänzt, die sich aus dem Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Begleitplan ergeben, *so dass insgesamt 29 Vermeidungsmaßnahmen in den Fachbeiträgen formuliert sind.* Für Details wird auf diese Ausarbeitungen verwiesen. Alle Maßnahmen zur Schaffung neuer Biotope/Habitats/Forstpflanzungsstätten etc. müssen frühzeitig umgesetzt werden und nachweisbar funktionieren. Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen wird das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wirksam verhindert.

Maßnahmen zur Beseitigung der Baum-, Strauch- und Krautschicht sowie baubedingte Beanspruchungen von Vegetation und Gehölzen sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten (Zeitraum für Revierbesetzung, Balz und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere) durchzuführen. Die Beseitigung der Vegetation ist innerhalb des Zeitraumes vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraums stattfinden, ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden. Außerdem sind baubedingte Beschädigungen von randlich außerhalb des Plangebietes liegenden Lebensräumen und Gehölzstrukturen durch Bauarbeiten zu vermeiden.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen, die nicht den Artenschutz betreffen, ergeben sich beispielsweise für die Abschiebung und Lagerung des Oberbodens. Unbelasteter Aushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung auf dem Baugrundstück zuzuführen. Eine Deposition ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Außerdem sind die Bauarbeiten grundsätzlich so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt. Eine weitere Maßnahme ist die Ausführung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen in wasserdurchlässigen Materialien, um zum Einen einen geringen Oberflächenabfluss zu gewährleisten, der bei Starkregen zu Überflutungen führen könnte, und zum Anderen, um das Wasser dem Grundwasser durch Versickerung wieder zuzuführen. Die zu erhaltenden Gehölze sind, sofern in ihrem Kronentraufbereich Bodenarbeiten durchgeführt werden, zu schützen. Dieser Schutz sollte für die Dauer der gesamten Bauzeit einen ortsfesten Baumschutzzaun beinhalten, der ein Ablagern von vegetationsschädlichen Stoffen und das Verdichten des Bodens verhindert.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BauO NRW)

7.1 Gestaltungsfestsetzungen

Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Dachflächen sowie Dachbegrünungen sind zulässig. *Die Integration dieser Nutzungen ist u.a. im Sinne der Klimafolgenanpassung anzustreben.*

Wenn technisch erforderlich, kann zur Realisierung bei eingegrünten Dächern sowie zur Integration von Solar- oder Photovoltaikanlagen von den im Bebauungsplan festgelegten Dachneigungen abgewichen werden. Solar- oder Photovoltaikanlagen müssen aus optischen Gründen die gleiche Neigungsrichtung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen und dürfen den jeweiligen Dachfirst nicht überragen.

7.2 Einfriedungen und Vorgartenflächen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Einfriedungen von Baugrundstücken sind entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen nur als Hecke zulässig. Ergänzend dürfen Holz- oder Drahtzäune angelegt werden. Dabei sind Heckenhöhen von min. 0,80 – 1,00 m und Zaunhöhen von max. 1,50 m einzuhalten. Für landschaftsraumtypische Rotbuchenhecken gelten keine Höhenbeschränkungen, da hohe Rotbuchenhecken für die Region prägend sind. Diese Vorgaben entsprechen denen in anderen Bebauungsplänen im Gemeindegebiet.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Zäune eine maximale Höhe von 1,10 m sowie im Bereich freizuhaltender Sichtfelder eine maximale Höhe von 0,80 m nicht überschreiten, um die Verkehrssicherheit nicht zu beeinträchtigen.

An den straßenabgewandten Grundstücksgrenzen dürfen Zäune nur zusätzlich zu einer Hecke errichtet werden. Drahtzäune sind als Grundstückseinfriedung nur zulässig, sofern sie unmittelbar zum Schutz von Hecken angelegt sind, durch diese verdeckt oder grundstückseitig der Hecke angelegt werden. Damit wird bewirkt, dass die Grundstücke optisch durch die typischen Rotbuchenhecken eingefasst werden und evtl. Zäune lediglich als Schutzmaßnahmen für das Grundstück zusätzlich angelegt werden können.

Als Heckenpflanzungen für die Grundstückseinfriedungen sind Rotbuche (*Fagus sylvatica*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) anzupflanzen.

Eine Einfriedung durch ortsuntypische Mauern, Gabionen, Betonformzäune oder -steine (wie z.B. Pflanzsteine), ist unzulässig, da sich diese nicht in die Bebauung der Ortslage in der Umgebung einfügen.

Ergänzt wurde eine Festsetzung zu Vorgartenflächen, die explizit Steinarrangements als Gestaltungselemente auf mehr als 10 % der Flächen vor den Häusern ausschließt. Dies ist angelehnt an die ohnehin in § 8 BauO NRW enthaltenen Vorgaben. Dadurch sollen „Schottergärten“ vermieden und eine Durchgrünung des Plangebiets gefördert werden. Ebenso wurde eine Festsetzung ergänzt, die eine gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten bzw. nicht anderweitig genutzten Grundstücksflächen vorgibt.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der ca. 24 neuen Baugrundstücke erfolgt über den Ausbau des bisherigen Wirtschaftswegs zur Straße „In der Wolsbach“ mit Anschluss an die Straße „Auf der Held“ *und einer Wendeanlage auf Höhe der Wirtschaftswegekreuzung vor der bestehenden Imkerei*. Diese schließt im weiteren Verlauf an die L128 an, die weiter in Richtung Woffelsbach und Strauch verläuft. Das durch das neue Baugebiet zusätzlich generierte Verkehrsaufkommen ist überschaubar, so dass durch Anschluss an das bestehende Straßennetz keine Konflikte entstehen.

Im südlichen Abschnitt des Geltungsbereichs wird ein Stichweg zur Erschließung der zwischen bestehender Ortslage und Imkereibetrieb vorgesehenen Grundstücke geplant.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen, sofern das jeweilige Leitungsnetz entsprechend angepasst bzw. ergänzt wird.

Im Bereich des Wirtschaftswegs befindet sich bereits eine Stromkabeltrasse zum bisherigen Außenbereichsanwesen der Imkerei. Weitere Leitungstrassen können im Zuge des Straßenausbaus mit berücksichtigt werden.

8.3 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem § 44 Landeswassergesetz ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegen stehen.

Zur Entwässerung im Geltungsbereich ist vorgesehen, das Schmutzwasser in einem innerhalb der Straße zu verlegenden Schmutzwasserkanal hochzupumpen und im Einmündungsbereich „In der Wolsbach“ und „Auf der Held“ an das bestehende Kanalsystem anzuschließen.

Das Niederschlagswasser der Straßenverkehrsfläche soll über Flurstück 130 (gemeindlicher Wirtschaftsweg) nach Südosten in den Wolsbach und über diesen weiter Richtung Woffelsbach und in den Rursee abgeleitet werden.

Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke soll, soweit ein Nachweis der Versickerungsfähigkeit erbracht werden kann, dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken versickert werden. Falls die Bodenverhältnisse das nicht zulassen, ist ein Anschluss und die Ableitung über den Niederschlagswasserkanal Richtung Wolsbach vorzusehen. Die Detailplanung erfolgt in sich anschließenden (Bau-)Genehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

8.4 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich

Nach § 1, Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Tiere, der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Luft und des Klimas, das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt berücksichtigen. Alle berührten Umweltbelange sind auf bauleitplanerischer Ebene (zuerst im FNP, anschl. im BPlan, im sog. „Abschichtungsprinzip“) zu erfassen, zu bewerten in die Abwägung einzustellen. Sofern durch das Bauleitplanverfahren Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und das Landschaftsbilds gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 30 LNatSchG ausgelöst werden, sind diese gemäß § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 31 LNatSchG bis zur Offenlage des Bebauungsplanes zu regeln.

Demgemäß wurde für das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Darstellung der ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sowie die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen erfolgt im Umweltbericht (mit integriertem Landschaftspflegerischem Begleitplan) (PE Becker GmbH, Kall, 2022) als separatem Teil der Begründung.

Nach europäischem Recht müssen bei jeglichen Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen, im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASVP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und mögliche Konflikte der Planung in Bezug auf planungsrelevante Arten im Sinne der Definition des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu untersuchen. Ein entsprechender Fachbeitrag wurde erarbeitet und den Planunterlagen beigelegt (PE Becker GmbH, Kall, 2021).

8.4.1 Natur, Landschaft und Umwelt

Für das Bebauungsplanverfahren wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Darstellung der ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sowie die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen erfolgt im Umweltbericht (mit integriertem Landschaftspflegerischem Begleitplan) (PE Becker, Kall, 2022) als separater Teil der Begründung.

Die artenschutzrechtlichen Belange des Vorhabens wurden in einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP der Stufe I) (PE Becker, Kall, 2021) untersucht.

Diese Fachbeiträge kommen zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der dort formulierten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen.

Bzgl. des Schutzguts Boden wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch das Umweltamt der StädteRegion Aachen folgender Hinweis eingebracht:

„Aufgrund der Flächeninanspruchnahme von > 5000 m² ist die DIN 19639:2019-09 – Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben anzuwenden. Die vorgelegten Unterlagen enthalten schon einige Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung der

nachteiligen Beeinträchtigung des Bodens. In der weiteren Bauleitplanung sind diese Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Beeinträchtigungen des Bodens zu konkretisieren: Es ist ein der DIN entsprechendes Bodenschutzkonzept zu erstellen und dem B-Plan als Bestandteil beizufügen. Das Bodenschutzkonzept ist von einem Büro/Gutachter zu erstellen, dass über bodenkundliche Fachkenntnisse verfügt.“

Die Inhalte der DIN-Vorschrift beziehen sich allerdings auf die konkrete Vorhabenplanung und Vorhabendurchführung und sind somit bei der Realisierung der Bauvorhaben (Ausführungs- und Genehmigungsplanung) zu beachten. Somit entsteht das Erfordernis zur Erstellung eines entsprechenden Bodenschutzkonzepts durch einen geeigneten Gutachter nach Rechtskraft des Bebauungsplans, welcher lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung schafft. Aufgrund dessen wurde ein Hinweis zu diesem Sachverhalt in die Planunterlagen aufgenommen, welcher bei den nachgelagerten Genehmigungs- und Ausführungsplanungen zu beachten ist.

8.4.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Untersuchung, Bewertung und Darstellung des geplanten Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG und § 31 LNatSchG NRW erfolgen in einem Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Begleitplan, welcher als separater Teil der Begründung Bestandteil dieses Bebauungsplans ist. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden im Landschaftspflegerischen Begleitplan Vermeidungsmaßnahmen formuliert, die ebenfalls in den Textlichen Festsetzungen (siehe dort unter 5. Vermeidungsmaßnahmen) aufgeführt sind. *Darin sind auch die Maßnahmen aus der ASVP zusammenfassend mit aufgeführt, so dass sich aus den Fachbeiträgen insgesamt 29 Vermeidungsmaßnahmen und eine CEF-Maßnahme ergeben, die zu beachten sind.*

Die artenschutzrechtlichen Belange des Vorhabens wurden in einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP der Stufe I) untersucht. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit artenschutzrechtliche Verbote durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen erfolgreich abzuwenden. Der Begriff Vermeidung besitzt im Artenschutzrecht eine weitergehende Bedeutung als in der Eingriffsregelung. Hiermit werden alle Maßnahmen zusammengefasst, wodurch die ökologische Funktion der Lebensstätten erhalten bzw. der Erhaltungszustand einer lokalen Population gesichert wird. Die Betrachtung der Wirkfaktoren hat ergeben, dass Beeinträchtigungen für planungsrelevante Arten nicht ausgeschlossen werden können. Daher wurden, sowohl in der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung als auch im Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Begleitplan, entsprechende Vermeidungsmaßnahmen formuliert. Alle Maßnahmen zur Schaffung neuer Biotope/Habitats/Fortpflanzungsstätten etc. müssen frühzeitig umgesetzt werden und nachweisbar funktionieren.

8.4.3 Kompensationsmaßnahmen

Um ggf. auftretende Auswirkungen der Planung festzustellen und geeignete Maßnahmen festzusetzen, wurden zum Planvorhaben ein Umweltbericht, ein landschaftspflegerischer Begleitplan sowie eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt.

Als Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets werden Anpflanzungen, insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen, festgesetzt (siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 6).

Jedoch ergibt sich auch nach Umsetzung der Planung, inkl. der vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen, ein Kompensationsdefizit von **106.384** Punkten. Da keine externen Kompensationsmaßnahmen vorgesehen werden, soll das verbleibende Kompensationsdefizit über das Ökokonto der Gemeinde Simmerath ausgeglichen werden.

8.5 Flächenbilanz

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs (rd. 89 %) wird von den späteren Baugrundstücken (Dorfgebiet) eingenommen. Innerhalb dieser Bauflächen sind ca. 9 % der Fläche für Anpflanzungen oder Erhaltsbindungen vorgesehen. Etwa 7 % der Fläche werden durch die geplante Erschließungsstraße eingenommen. Hinzu kommen rd. 2 % für Wirtschaftswege und ca. 1 % der Plangebietsflächen entfallen auf die öffentliche Grünfläche.

	Fläche m ²	Anteil %
Baufläche (MD)	22.145	89,2
Davon Pflanzbindungen (Anpflanzung und Erhalt)	2.279	9,2
Verkehrsfläche	1.785	7,3
Wirtschaftswege	575	2,3
Öffentliche Grünfläche	310	1,2
Summe gesamt	24.815 m²	100 %

9. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Die Aufnahme der Ergebnisse anderer Planungen anhand „Nachrichtlicher Übernahmen“ (Ergebnisse oder Festsetzungen rechtskräftiger Planungen, Denkmäler nach Landesrecht) oder „Vermerke“ (im Verfahren befindliche Planfeststellungen o.ä.) sind im Plangebiet nach bisherigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Allerdings grenzen an das Plangebiet v.a. östlich und südlich Schutzgebietsflächen des Naturschutzgebietes 2.1-25 „Wolfs- und Wollbachtal“ bzw. Landschaftsschutzgebietes 2.2-23 „Steckenborn“ an, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurden.

10. Hinweise / Empfehlungen

Gegebenheiten, die über die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans hinaus gehen, können in Form von Hinweisen berücksichtigt werden. In den Textteil des *Entwurfs* wurden insgesamt 22 Vermeidungsmaßnahmen und *vierzehn* Allgemeine Hinweise auf sonstige planungsrelevante Gegebenheiten aufgenommen. Diese beziehen sich auf eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser, Hausdrainagen, Baudrainagewasser, Ausführung von Kellergeschossen, Wärmepumpen, Bodendenkmäler, Baugrunduntersuchungen, *Bodenschutz*, Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Gefahrenabwehr für Tiere, *bestehende Kabeltrassen, Dachbegrünungen und Bienenhaltung*.

Weitere nicht unmittelbar im BPlan-Verfahren zu lösende Sachverhalte, wie z.B. Immissionschutz- und Brandschutzaufgaben, Feuerwehr- und Rettungspläne, gestalterische Regelungen, Beachtung (oder Umverlegung) vorhandener Leitungen, wasserrechtliche Regelungen zur Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung, Absicherung und Durchführung von Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets, etc. sind bei den noch nachfolgenden Bauausführungsplanungen bzw. im Genehmigungsverfahren zu regeln.