



Bebauungsplan Nr. 131 „Woffelsbach“

Begründung

Gemäß §§ 9 Abs. 8 und 2a Baugesetzbuch (BauGB)
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

9. ÄNDERUNG (UFERSTRASSE)

TEIL I: Allgemeiner Teil
Stand: 15.11.2021, Entwurf



Auftraggeber Gemeinde Simmerath
Der Bürgermeister
Rathaus 1
D-52152 Simmerath

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung: Jennifer Conzen M.A.

Projektnummer: 24-570

BEGRÜNDUNG: DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG ...4

1. Verfahren	4
2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung	5
3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans	5
4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs	6
5. Übergeordnete Planungen	6
6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	7
7. Auswirkungen der Planung.....	7
8. Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich.....	7
9. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke, Kennzeichnungen und Hinweise.....	8

BEGRÜNDUNG: DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1. Verfahren

1.1 Verfahrensart

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 können gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzung für die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Verfahrensvereinfachungen ist, 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 (bzw. nach einer Vorprüfung bis weniger als 70.000 m²). Weiter dürfen durch die Planung keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht oder der Störfallverordnung unterliegen. Auch dürfen durch die Planung keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete) bestehen.

Diese Anwendungsvoraussetzungen liegen für das Plangebiet vor:

Der Änderungs-Entwurf schafft mit den Festsetzungen für eine bereits als privater Garten genutzte Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung.

Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 1.160 m². Somit bleibt die maximal zulässige Grundfläche unter dem zulässigen Schwellenwert.

Ferner wird mit der Erweiterung der überbaubaren Fläche („Baufenster“) weder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung noch nach Landesrecht begründet.

Da der Änderungsbereich weder in einem FFH-Gebiet, noch in einem Vogelschutzgebiet liegt ist eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nicht zu erwarten.

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

- 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 Aufstellung 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 ortsüblich bekannt gemacht, dass die Gemeinde beabsichtigt, einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen.

Das Planverfahren wird als Angebotsplanung gemäß § 8 BauGB betrieben.

1.2 Verfahrensablauf inkl. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Am 14.12.2021 wurde von dem Rat der Gemeinde Simmerath der Beschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 131 „Woffelsbach“ gefasst. Zeitgleich wurde die öffentliche Auslegung beschlossen.

2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Der Gemeinde liegt ein Antrag zur Änderung des Bebauungsplans im Bereich des Eckgrundstücks Uferstraße 8 / Promenadenweg vor. Es ist beabsichtigt, den östlichen (rückwärtigen) Grundstücksbereich mit einem alleinstehenden Wohnhaus zu bebauen. Das Grundstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 131 „Woffelsbach“ als „Besonderes Wohngebiet (WB)“ festgesetzt, auf dem eine max. zweigeschossige Bebauung zulässig ist. Der westliche Teilbereich an der Uferstraße ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut.

Um diese zusätzliche Bebauung, deren Erschließung über das Privatgrundstück (Flurstück 202) erfolgen soll, zu ermöglichen, ist die Anpassung der überbaubaren Fläche („Baufenster“) für dieses Grundstück erforderlich.

Die zugehörige Planzeichnung dient -neben der Klarstellung des Geltungsbereiches- der eindeutigen Darstellung der zu ändernden Baugrenzen; eine darüber hinaus gehende Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 131 erfolgt nicht.

Die Baugrenze auf Flurstück 202 verlief nach der bisherigen Darstellung, von Süden kommend, im Abstand von 20 m parallel zur straßenseitigen Baugrenze an der Uferstraße. Die straßenseitige Baugrenze wurde auf dem südlichen Nachbargrundstück mit 10 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt und verspringt im Änderungsbereich entlang der vorhandenen Gebäudeaußenwände. Diese Darstellung soll nunmehr in den rückwärtigen Grundstücksbereich erweitert werden. Vorgesehen ist hier ein Abstand von 3 m zu benachbarten Grundstücksgrenzen und in Richtung Promenadenweg (Norden) die Verlängerung der bestehenden Baugrenze entlang der Nordfassade des Bestandsgebäudes.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans

Für eine ca. 0,1 ha große Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 131 „Woffelsbach“ (Flurstück 202, Flur 14, Gemarkung Rurberg), im südöstlichen Bereich des Ortes Woffelsbach, soll die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche geändert werden. Der Änderungsbereich ist vollständig als Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch den Promenadenweg und das daran angrenzende Rurseeufer, im Osten durch die Uferstraße, südlich und westlich grenzen weitere Grundstücke des Besonderen Wohngebiets an den Änderungsbereich. Die eindeutige Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Änderungsentwurf besteht aus dem Plan mit der geänderten zeichnerischen Festsetzung der Baugrenze. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 131, die weiterhin unverändert für den Änderungsbereich gelten, wurden nachrichtlich in einem separaten Dokument zusammengefasst.

Die Begründung mit den Allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Zusätzlich ist dem Bebauungsplan eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP; PE Becker GmbH, November 2021) beigefügt.

4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich im Eigentum des Antragstellers und liegt im Ortsteil Woffelsbach, unmittelbar südlich an das Rurseeufer im Bereich des Jachthafens angrenzend. Das Gelände ist unbebaut und nahezu eben, da es bereits als Privatgarten genutzt wird. Die Freiflächen stellen sich überwiegend als Wiese mit randlicher Eingrünung dar.

Bauplanungsrechtlich sind für das Grundstück die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 131 „Woffelsbach“ maßgeblich.

Das auf dem Grundstück bereits bestehende Wohnhaus ist über die Uferstraße erschlossen (verkehrstechnisch sowie im Hinblick auf die Versorgung mit Energie, Wasser und Telekommunikation). Der rückwärtige Bereich, der nun einer Bebauung zugeführt werden soll, besitzt bisher keine Erschließung.

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind zudem weder Bodendenkmäler noch landschaftskulturell bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche betroffen.

5. Übergeordnete Planungen

Die Situation bzgl. der übergeordneten Planwerke (Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Köln, Flächennutzungsplan der Gemeinde Simmerath, Landschaftsplan V „Simmerath“ des Kreises Aachen) wird durch die 9. Änderung des Bebauungsplans / Erweiterung der überbaubaren Fläche nicht verändert. Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Ortslage und somit außerhalb von Schutzgebietsdarstellungen des Landschaftsplans. Auf der anderen Seite des Promenadenwegs grenzt das Rurseeufer und somit das Landschaftsschutzgebiet 2.2-35 „Rur- und Obersee mit Ufer“ an den Änderungsbereich an.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Hinsichtlich des Zulässigkeitskriteriums der überbaubaren Grundstücksflächen findet nach durchgeführter Änderung des Baugrenzverlaufs im Änderungsbereich künftig der § 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der z.Zt. geltenden Fassung, Anwendung.

Hinsichtlich aller übrigen Zulässigkeitskriterien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) verbleibt es bei der Anwendung der Fassung bei Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplans (= „BauNVO 1990“, Fassung vom 23.01.1990).

Somit gelten die sonstigen Planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 131 „Woffelsbach“ unverändert weiter. Lediglich die überbaubare Fläche (Baugrenze) wird durch die vorliegende 9. Änderung des Bebauungsplans auf den westlichen Grundstücksteil erweitert.

Die weiterhin geltenden Textlichen Festsetzungen, soweit sie den Geltungsbereich betreffen, wurden ergänzend zur zeichnerischen Darstellung in einem Dokument nachrichtlich zusammengefasst. Sie entsprechen in Wortlaut und Nummerierung unverändert dem des Bebauungsplans Nr. 131 „Woffelsbach“, Stand: Satzungsbeschluss 10.05.1994. Es wurde eine Vermeidungsmaßnahme (im Dokument unter Nr. 12) ergänzt, die in der Zusammenstellung der Festsetzungen zusätzlich durch *kursive Schrift* hervorgehoben ist.

7. Auswirkungen der Planung

Es ist vorgesehen, die private Erschließung für das geplante alleinstehende Wohnhaus von der Uferstraße aus über Parzelle 202 zu realisieren. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist über die Uferstraße und die Seestraße sowie deren Einmündung in die L 128 gegeben.

Es handelt sich bei dem Änderungsbereich um ein Flurstück mit bestehendem Baurecht. Durch die Änderung / Erweiterung des Baufensters ist daher keine wesentliche Veränderung der derzeitigen Situation zu erwarten. Die Entwässerung soll zur Kläranlage Woffelsbach erfolgen.

Auch hinsichtlich der immissionsrechtlichen Belange bleibt die bisherige Situation bestehen. Das geplante Wohnhaus ist umgeben von gleichartigen Nutzungen und löst selbst keine immissionsrechtlichen Konflikte aus.

8. Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich

Die Fläche des Änderungsbereichs unterliegt nicht dem Landschaftsschutz. Von der Planung sind auch keine geschützten Biotope betroffen. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht oder der Störfallverordnung unterliegen. Da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB bestehen, wird von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen.

Durch die vorgenommene Erweiterung der Baugrenze werden die Schutzgüter (Pflanzen, Tiere, Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft) nicht wesentlich stärker beeinträchtigt als durch die bestehenden Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Dies gilt in gleicher Weise auch für die Belange des Artenschutzes.

Da nach europäischem Recht bei jeglichen Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden müssen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) 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 müssen, wurde ein entsprechender Fachbeitrag erarbeitet und den Planunterlagen beigefügt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der dort formulierten Vermeidungsmaßnahme voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen:

Vor einer Entfernung von Bäumen, Gehölzen oder Nebenanlagen sind diese durch geschultes Fachpersonal auf Horste und ähnlich mehrfach nutzbare Nester, sowie Höhlen zu kontrollieren (Horst/ Höhlenbaumkartierung). Sofern hier temporär inaktive Brutplätze oder Fledermausquartiere entfernt werden, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der StädteRegion Aachen für entsprechenden Ausgleich in Form von Nisthilfen und Fledermauskästen zu sorgen.

Durch die Änderung sind somit keine neuen, erheblichen oder nachhaltigen Umweltbelastungen oder Eingriffe in Natur- und Landschaft zu erwarten. Überdies werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Überbaubarkeit der Grundstücke beibehalten.

In Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB findet die Eingriffsregelung keine Anwendung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung 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. Darüber hinaus wird im beschleunigten Verfahren –wie im vereinfachten Verfahren– von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, abgesehen und infolge dessen kein Umweltbericht erstellt. Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen werden somit aufgrund der vorliegenden 9. Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Das von der Änderung betroffene Flurstück ist bereits erschlossen. Kosten für die ggf. erforderlichen zusätzlichen Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur werden durch den Bauherrn getragen, so dass der Gemeinde keine Kosten entstehen.

Ergänzende Regelung von Details zwischen Gemeinde und Vorhabenträger kann auf vertraglichem Wege erfolgen.

9. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke, Kennzeichnungen und Hinweise

Aus der rechtskräftigen Bauleitplanung sind keine Nachrichtliche Übernahmen (Ergebnisse oder Festsetzungen rechtskräftiger Planungen, Denkmäler nach Landesrecht) oder Vermerke (im Verfahren befindliche Planfeststellungen o.ä.) für den Änderungsbereich zu berücksichtigen.

Kennzeichnungen (Hinweise auf bestimmte Gegebenheiten, die zu beachten sind (Bodenbelastungen (Blei, Altlasten), Erdbeben, naturräumliche Gegebenheiten (Naturgewalten: Steinschlag, Überschwemmung)), Bergbau, Mineralienabbau) oder Hinweise (sonstige planungsrelevante Gegebenheiten (z.B. zu Bepflanzung unter Freileitungen, Vermeidungsmaßnahmen,)) sind im rechtskräftigen Bebauungsplan ebenfalls nicht enthalten.

Weitere nicht unmittelbar im BPlan-Verfahren zu lösende Sachverhalte, wie z.B. Immissionsschutz- und Brandschutzauflagen, 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.