

Bebauungsplan Nr. 131 B

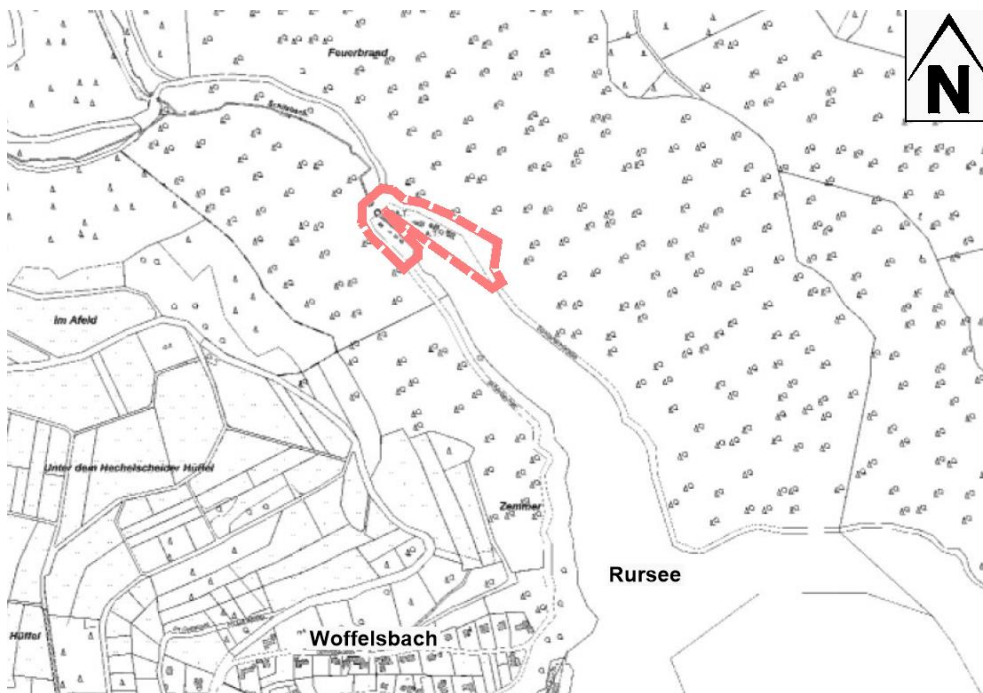
Begründung

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

1. ÄNDERUNG - „SCHILSBACHTAL“

TEIL I: Allgemeiner Teil

Stand: 17.05.2022



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: 24-569

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

1. Verfahren.....	4
1.1 Verfahrensart.....	4
1.2 Verfahrensablauf inkl. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung.....	5
3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans	5
4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs	6
4.1 Stadträumliche Einbindung.....	6
4.2 Topographie.....	6
4.3 Bebauungspläne / Historie	6
4.4 Derzeitige Bebauung und Nutzung	6
4.5 Erschließung.....	7
4.6 Ver- und Entsorgung	7
4.7 Natur, Landschaft, Umwelt	7
4.8 Eigentumsverhältnisse	7
4.9 Belange des Denkmalschutzes	7
5. Übergeordnete Planungen.....	8
5.1 Landes- und Regionalplanung.....	8
5.2 Flächennutzungsplan	9
5.3 Landschaftsplan	10
5.4 Fachplanungen.....	11
6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	11
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	12
6.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)	13
6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	13
6.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	13
6.7 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	14
6.8 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	14
7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW).....	14
7.1 Dachform und Dachneigung.....	14
7.2 Einfriedungen.....	14
7.3 Werbeanlagen	14
8. Auswirkungen der Planung	15
8.1 Verkehrstechnische Erschließung	15
8.2 Ver- und Entsorgung	15
8.3 Trinkwasser, Löschwasser, Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung	15
8.4 Immissionsschutz, Zonierung	15
8.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich.....	15
8.6 Flächenbilanz.....	16
8.7 Bodenordnung, Kosten.....	17
9. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke.....	17
10. Kennzeichnungen und Hinweise	18

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 Änderungsentwurf schafft mit den Festsetzungen für eine bereits als Sondergebiet für Erholungszwecke genutzte Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung.

Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 12.000 m², wovon ca. 2.400 m² auf Grünflächen entfallen. Somit bleibt die maximal zulässige Grundfläche unter dem zulässigen Schwellenwert.

Ferner wird mit einer Änderung der zulässigen Anlagen innerhalb des der Erholung dienenden Sondergebiets und der überbaubaren Grundstücksflächen weder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung noch nach Landesrecht begründet.

Da der Änderungsbereich außerhalb von Schutzgebieten und weder in bzw. in unmittelbarer Nähe von einem FFH-Gebiet oder 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 nicht als Vorhabenbezogener Bebauungsplan betrieben, sondern als Angebotsplanung gemäß § 8 BauGB.

1.2 Verfahrensablauf inkl. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Am 02.06.2022 wurde vom Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 131 B sowie zur Durchführung der Verfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB (öffentliche Auslegung) gefasst.

2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die Möglichkeit geschaffen werden, das ehemalige Jugendferienheim des Eifelvereins im Schilsbachtal zu einem modernen Erholungsort weiter zu entwickeln.

Primäres Ziel der Kommune ist es dabei, die Interessen des Vorhabenträgers mit den Belangen von Natur und Umwelt in unmittelbarer Umgebung in Einklang zu bringen und einen Rahmen für die umgebungsverträgliche Nachnutzung des ehemaligen Ferienheims zu schaffen.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans

Der ca. 1,2 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nördlich des Ortes Woffelsbach im Schilsbachtal an einem Seitenarm des Rursees und umfasst die Flurstücke 170, 266, 296, 297 und 191 (tlw.), Flur 12, Gemarkung Rurberg. Begrenzt wird das Plangebiet rundum von Waldflächen des Schilsbachtals. An den Geltungsbereich grenzt die Wasserfläche des Rursees, die aus südlicher Richtung zwischen den Flächen des Plangebiets hinein ragt. Die eindeutige Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen und entspricht dem bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 131 B.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- Den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung mit den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Zusätzlich ist dem Bebauungsplan eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (PE Becker GmbH, 2022) beigefügt.

4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs

4.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortes Woffelsbach in einer abgelegenen Bucht des Rur-sees, ca. 20 Autominuten vom Zentrum Simmerath entfernt.

4.2 Topographie

Im Bereich der Sondergebietsflächen weist das Plangebiet Höhen zwischen 280 m und 287 m über Normalhöhennull (NHN) auf. Der bereits bebaute Bereich ist relativ eben. Das Gelände fällt zum Rursee hin ab und steigt zur Straße hin an.

4.3 Bebauungspläne / Historie

In den 1960er Jahren entstand auf dem Gelände ein Campingplatz für Kinder- und Jugendgruppen. Später wurde ein Ausbau zu einem kleinen Feriendorf vorgenommen.

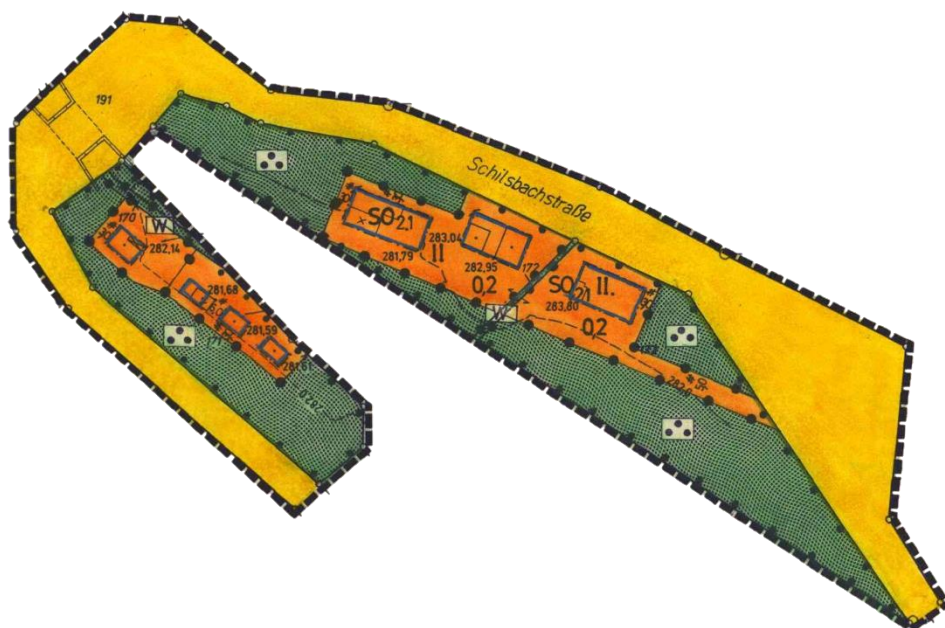


Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 131B (Schilsbachtal)

Anfang der 1990er Jahre wurde der Bebauungsplan Nr. 131 B für den Bereich Schilsbachtal aufgestellt (siehe Abb.), der bereits ein sonstiges Sondergebiet zu Erholungszwecken vorsah. Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Simmerath wurde die Fläche entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

4.4 Derzeitige Bebauung und Nutzung

Derzeit ist der neue Eigentümer dabei, die Anlagen unter Wahrung des bisherigen Erscheinungsbildes für die zukünftig geplanten Nutzungen zu renovieren bzw. umzugestalten.

4.5 Erschließung

Die vorhandenen Anlagen sind durch die Schilsbachstraße / Alois-Spoo-Weg mit davon abzweigenden Zufahrt zum Feriengelände erschlossen.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Anlagen sind an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an eine öffentliche Wasserversorgung durch den Wasserversorgungszweckverband Perlenbach sichergestellt. Abwasser wird in geschlossenen Gruben gesammelt und regelmäßig durch die Gemeinde Simmerath abgefahren.

4.7 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet befindet sich in der Nordeifel, zwischen Hohem Venn und Nationalpark Eifel, nördlich der Ortslage Woffelsbach.

Der Änderungsbereich liegt an der Talsohle einer engen Rurseebucht mit bewaldeten Hängen, außerhalb von Schutzgebieten. Neben den Anlagen befinden sich auf dem Gelände Ufergehölze und kleinräumige Wiesenflächen. Im nördlichen Teilbereich stehen Ferienhäuser an einer geschotterten Zufahrt, die im Osten des Geltungsbereichs von der Straße abzweigt. Hinter den Ferienhäusern, am Ende der Bucht, befinden sich Wiesenflächen mit untergeordneten Nutzungen und einigen Bäumen. Auf der anderen Seite des Schilsbachs stehen die sog. „Trapperhütten“, ebenfalls auf Wiesenflächen. Zwischen den baulichen Nutzungen liegt die Freifläche der Rurseebucht. Der Geltungsbereich ist umgeben von Schutzgebieten (siehe auch Kap. 5.3).

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.

4.8 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind in Privatbesitz des Vorhabenträgers. Weitere Regelungen im Verfahren sind voraussichtlich nicht erforderlich.

4.9 Belange des Denkmalschutzes

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

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

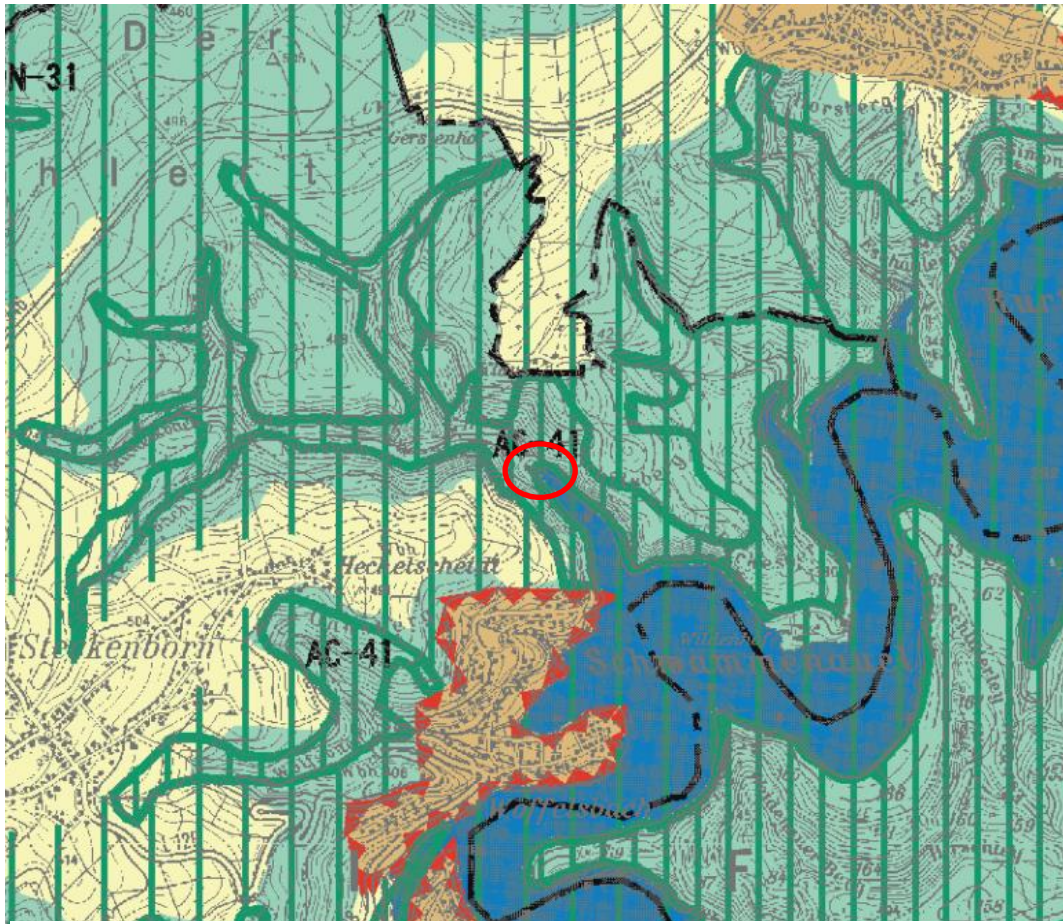


Abbildung 2: Ausschnitt des Bereichs "Schilsbachtal" aus dem Gebietsentwicklungsplan (GEP) der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Stand: 2003)

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt – Region Aachen (2003), Blatt L5304 Zülpich, sind das Plangebiet (siehe roter Kreis) und seine Umgebung als Waldbereich dargestellt. Südöstlich grenzt die Wasserfläche der Rurtalsperre an den Geltungsbereich. Überlagert wird das Plangebiet von einer Darstellung der Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ sowie „Schutz der Natur“.

5.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Stand: 2012) der Gemeinde Simmerath

Der Flächennutzungsplan (FNP), rechtskräftig seit April 2012, stellt die Umgebung des Plangebiets als Fläche für Wald dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 131 B wurde bei der damaligen Neuaufstellung des FNP durch Darstellung der Sondergebiete und Grünflächen bereits berücksichtigt, so dass hier die Darstellungen in FNP und BPlan übereinstimmen. Der Bebauungsplan kann somit als aus dem FNP entwickelt gelten.

In der Folge ist eine FNP-Änderung nicht erforderlich, da lediglich geringfügige Erweiterungen der Sondergebietsflächen im Bebauungsplan vorgesehen sind und der FNP ohnehin keine parzellenscharfen Darstellungen enthält.

5.3 Landschaftsplan

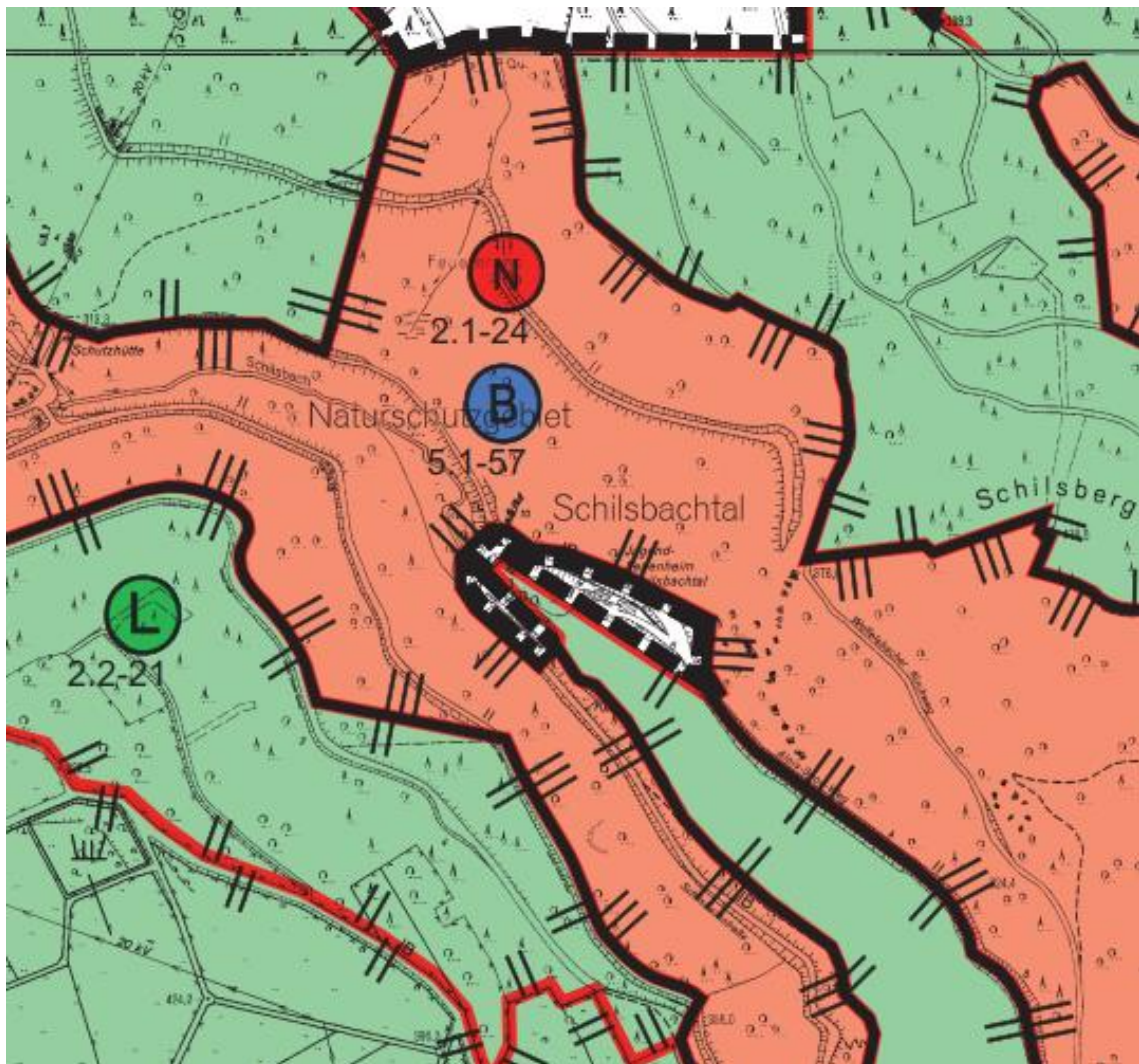


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Landschaftsplan V "Simmerath" (Stand: Dez. 2004)

Das Plangebiet liegt nach dem rechtskräftigen Landschaftsplan V „Simmerath“, Festsetzungskarte A (Stand: 1. Änderung, August 2004) außerhalb von Schutzgebietsausweisungen. Da der Geltungsbereich der 1. Änderung dem des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 131 B entspricht, wird weiterhin nur der bereits vom Landschaftsschutz freigestellte Bereich in Anspruch genommen, so dass diesem Verfahren keine Belange des Landschaftsschutzes entgegen stehen.

Außerhalb des Geltungsbereichs erstrecken sich rundum Schutzgebietsflächen des Naturschutzgebietes 2.1-24 „Naturschutzgebiet Schilsbachtal mit Nebenbächen und Hangwäldern am Rursee“ (rote Fläche), dessen primäres Schutzziel der Erhalt des Lebensraums für viele nach der Rote Liste in Nordrhein-Westfalen gefährdete Pflanzen- und Tierarten ist. Dieser Bereich ist auch als schutzwürdiges Biotop BK-5304-0022 eingetragen, dessen Schutzziel im Erhalt und Optimierung von naturnahen Laubholzbeständen und naturnahen Fließgewässern und Quellen besteht.

Von Südosten (grüne Fläche) reicht die Wasserfläche des Rursees bis an den Geltungsbereich heran. Dort ist das Landschaftsschutzgebiet 2.2-35 „LSG Rur- und Obersee mit Ufer“

festgesetzt. Leitziele sind die Erhaltung und Optimierung einer attraktiven Erholungslandschaft, die Erhaltung der Uferzonen in naturnahem Zustand, Erhaltung und Optimierung von in Nordrhein-Westfalen gefährdeten Biototypen, Erhaltung von offenen Wiesenparzellen, Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung.

Vogelschutz- und FFH- Gebiete sind im / am Plangebiet nicht vorhanden. Die nächsten FFH- Gebiete befinden sich auf der anderen Seite des Rurseees bzw. bei Simonskall in jeweils über 1.000 m Entfernung.

Nordwestlich im Bereich des Schilsbachverlaufs ist das geschützte Biotop (gemäß §30 BNatschG bzw. §42 LNatschG gesetzlich geschütztes Biotop) BT-5304-308-8 verortet, in dem sich Auwaldbestände mit starkem Baumholz befinden.

Östlich des in nördlicher Richtung von der Schilsbachstraße weg führenden Wirtschaftswegs sowie östlich des Geltungsbereichs befinden sich ebenfalls Teilflächen eines geschützten Biotops (BT-5304-0108-2010). Hierbei handelt es sich um natürliche Silikatfelsen (natürl. Felsen, offene natürl. Block-, Schutt-, Geröllhalden).

5.4 Fachplanungen

Für die Ergänzung der baulichen Anlagen wurden durch den neuen Eigentümer bereits Bauanträge gestellt. Die hierzu benötigten Lagepläne wurden durch das Vermessungsbüro Stefens, Aachen, gefertigt.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes von 1995 bleiben in ihrer Form bestehen, sofern sie bei der 1. Änderung nicht durch neue Ziffern ersetzt, geändert oder ergänzt werden. Die unveränderten Festsetzungen sind nach den heutigen Gegebenheiten weiterhin aktuell und bedürfen als damaligen planerischen Willen der Gemeinde keiner weiteren Begründung. Die Festsetzungen, die geändert oder ergänzt werden *sind in den Textlichen Festsetzungen durch eine andere Schriftart kenntlich gemacht*. Sie treffen Regelungen zu neuen Planungsständen bzw. neuen Gegebenheiten innerhalb des Änderungsbereichs und werden im Folgenden begründet.

Einige Ziffern der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans werden hier gestrichen, da sie auf die 1. Änderung keinen Einfluss besitzen.

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

Entsprechend der ursprünglichen Planung und der zuvor formulierten Zielsetzung wird die Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich grundsätzlich beibehalten: Auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im Bebauungsplan, wie bisher auch, ein sonstiges Sondergebiet, das der Erholung dient (gem. § 10 BauNVO), mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ bzw. „Trapperhütten“ festgesetzt, so dass das ehemalige Ressort des Eifelvereins zu einem modernen Erholungsareal mit unterschiedlichen Unterkünften entwickelt werden kann. Daher bleiben die bisherigen Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen und das Sondergebiet) im Wesentlichen erhalten. Allerdings werden Sondergebietsflächen geringfügig erweitert, um den geplanten Entwicklungen Raum

zu geben. Dennoch bleiben Grünflächen erhalten, damit weiterhin eine landschaftsraumverträgliche Nutzung gewährleistet ist.

Um für einen Gestaltungsrahmen zu sorgen, wird durch die zeichnerischen Festsetzungen eine Dreiteilung des Geländes vorgenommen: Auf der nordöstlichen Seite ist – in Anlehnung an den Gebäudebestand – vor allem Ferienwohnen zulässig (SO 21 „Ferienhäuser“). Auf der südwestlichen Seite ist die Nutzung zweigeteilt, so dass am Nordrand ein Sanitärgebäude mit z.B. Sauna zur Versorgung der Trapperhütten bzw. Ergänzung des Freizeitangebots (SO 23 „ergänzende Nutzungen“) zulässig ist und daran anschließend die Trapperhütten und ggf. Naturlagerplätze (SO 22 „Trapperhütten“) angeordnet sind bzw. werden.

Die Grundfläche der Ferienhäuser bzw. Trapperhütten wird, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan z.T. bereits vorgesehen, beschränkt. Da Bestandsgebäude mit größerer Grundfläche vorhanden sind, sind diese auch weiterhin zulässig. Sofern neue Gebäude entstehen sollen, sind diese auf Grundflächen von max. 60 m² im SO 21 „Ferienhäuser“ bzw. max. 25 m² im SO 22 „Trapperhütten“ beschränkt.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, z.B. Platzwart, zugelassen werden.

Es wurde eine Festsetzung zum Ausschluss von Anlagen der Fremdwerbung als eigenständige Hauptnutzung ergänzt, da der Geltungsbereich, aufgrund seiner Lage und der städtebaulichen Gesamtkonzeption des Bebauungsplans, für derartige Werbeanlagen ungeeignet ist.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich für alle Teilflächen der Sondergebiete an den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Grundflächenzahl ist somit, wie bisher auf der nordöstlichen Seite, für alle Sondergebiete auf 0,2 festgesetzt, die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen um 50%, also bis zu einer GRZ von 0,3, überschritten werden darf. Darauf aufbauend, da eine max. zweigeschossige Bebauung zulässig ist, ist die Geschossflächenzahl auf 0,5 festgesetzt. Damit ist ein zweigeschossiges Gebäude inkl. eines ausgebauten Dachgeschosses möglich, wie im Gebäudebestand bereits vorhanden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Sondergebiete wird offene Bauweise festgesetzt, da hier Einzelgebäude mit seitlichen Abständen vorhanden sind bzw. in gleicher Art entstehen sollen. Damit wird, trotz Zusammenführung der ehemals einzelnen Baufenster zu einer überbaubaren Grundstücksfläche, auch zukünftig das Orts- und Landschaftsbild gewahrt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben. Diese Baugrenzen werden überwiegend mit 3,00 m Abstand zur Flurstücks- bzw. Sondergebietsgrenze festgesetzt. Eine Ausnahme bildet das SO 23 mit dem Sanitärgebäude, wo die Baugrenze mit der Grenze des Sondergebiets identisch ist.

Die Festsetzungen Ziffer 4 „Abgrabungen“ und Ziffer 5 „Aufschüttungen“ wurden unverändert übernommen. Nicht relevante Passagen wurden gestrichen.

6.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

Die Festsetzung der Ziffer 6 „Wandhöhe“ wurde unverändert übernommen. Bei Ziffer 7 „Fundamenthöhe“ wurde die Höhenangabe von Normalnull (NN) auf Normalhöhennull (NHN) aktualisiert, denn die Fundamenthöhe ist aufgrund der Ufernähe zum Rursee weiterhin relevant. Derzeit wird bei Vollstau der Talsperre eine Wasserhöhe von 581,50 m ü. NN bzw. 281,63 m ü. NHN erreicht. Demgemäß wird als tiefste Fundamenthöhe 282,00 m ü. NHN festgesetzt.

Generell wird die Höhe der baulichen Anlagen - in Anlehnung an die Bestandshöhen (gem. Lageplan des ÖbVI Steffens zu den bereits gestellten Bauanträgen), jeweils aufgerundet, zwecks Schaffung eines kleinen Puffers, als max. Höhe der Gebäudeoberkante (OK) festgesetzt. Von der ursprünglichen Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe wird im Rahmen der 1. Änderung abgesehen, da diese Festsetzung bei unterschiedlichen Dachformen wenig zweckmäßig ist und der Bebauungsplan keine Vorgaben zu Dachformen und -neigungen enthält.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden somit durch die Geschossigkeit und die Angabe von Maximalhöhen in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) für die Gebäudeoberkante (OK) festgesetzt.

6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ergänzt wird in der 1. Änderung eine Fläche für Stellplätze, da auch für die Gäste der „Trapperhütten“ (SO 22) Abstellmöglichkeiten für PKW ermöglicht werden sollen. Aufgrund der Platzverhältnisse bzw. der schwierigen Topographie wurde davon abgesehen, diese unmittelbar auf Höhe der Hütten selbst vorzusehen. Es ist stattdessen eine Fläche, angrenzend an die Schilsbachstraße, oberhalb der Trapperhütten als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Die dazu voraussichtlich erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind, sofern sie sich nicht innerhalb der Verkehrsfläche realisieren lassen, in der angrenzenden Grünfläche, oberhalb der Trapperhütten, unterzubringen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung ist, aufgrund der vorhandenen Zufahrt und der topographischen Verhältnisse, insbesondere für das Sondergebiet SO 21 „Ferienhäuser“ relevant.

Weitere untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb der Sondergebiete auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der privaten Grünflächen zulässig. Diese Festsetzung ist erforderlich, da sich am nordwestlichen Rand des Sondergebiets SO 21 eine Grillhütte und ein Unterstand befinden, die auch zukünftig genutzt werden sollen, jedoch nicht bzw. nicht vollständig innerhalb der überbaubaren Flächen liegen.

6.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die vorhandene Schilsbachstraße bzw. Alois-Spoo-Weg, die um das Sondergebiet herum verläuft, wird auch zukünftig gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ergänzt wird diese Festsetzung durch den für die Trapperhütten

vorgesehenen Stellplatzbereich, der sich unmittelbar oberhalb des SO 22 an die Verkehrsfläche der Schilsbachstraße anschließt.

6.7 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen waren im Ursprungsplan mit der Zweckbestimmung „Uferbereiche, Wasserfläche“ bzw. „Parkanlage“ versehen und erhalten nun die Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“. Diese entspricht der tatsächlichen bzw. geplanten Nutzung eher als die bisherige Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Untergeordnete Nebenanlagen sind gem. Festsetzung Ziffer 2.1 auch in den privaten Grünflächen zulässig.

6.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurden die Festsetzungen Ziffer 1.4 „Erschließung an Über- und Unterquerungen von Gewässern“ und 1.5 „Schutzstreifen entlang der Gewässer“ übernommen und lediglich auf das erforderliche Maß gekürzt bzw. die Rechtsgrundlagen aktualisiert. Die durch diese Festsetzungen zum Ausdruck gebrachten wasserrechtlichen Vorgaben sind zu beachten.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

Der ursprüngliche Bebauungsplan hat keine Unterscheidung nach planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen, so dass dies im Rahmen der 1. Änderung nachgeholt wird.

7.1 Dachform und Dachneigung

Zur Dachneigung werden, wie bisher, keine Vorgaben gemacht.

Unverändert übernommen wurden die Festsetzungen (ehem.) Ziffer 9 „Drempel“ und Ziffer 10 „Dachgauben und Dachaufbauten“, die nun unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 1 und 2 zu finden sind.

7.2 Einfriedungen

Die Festsetzung zu Einfriedungen (ehem. Ziffer 11, neu Ziffer 3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen) wurde unverändert übernommen. Lediglich der letzte Satz wurde gestrichen, da die Rechtsgrundlage seit dem Jahr 2000 in der Form nicht mehr existiert.

7.3 Werbeanlagen

Eine Festsetzung zur Gestaltung von Werbeanlagen wurde ergänzt. Diese sind auf die Flächen der Sondergebiete (SO 21, SO 22, SO 23) beschränkt, nur für die ansässigen Betriebe am Ort der Leistung und nur bis zur jeweiligen Höhe der Gebäudeoberkante, zulässig. Generell sind schädliche Umwelteinwirkungen oder die Beeinträchtigung der

Verkehrsteilnehmer durch Licht durch entsprechende Anlagengestaltung zu verhindern. Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender, reflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Damit sollen, vor dem Hintergrund der naturnahen Lage des Geltungsbereichs, überdimensionale Werbeanlagen ausgeschlossen, die möglichen Aufstellorte limitiert und die Ausgestaltung der Werbeanlagen geregelt werden.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Schilsbachstraße / Alois-Spoo-Weg erschlossen, von der eine Zufahrt vom östlichen Rand aus in das nördliche Sondergebiet abzweigt. Die Anbindung des Geltungsbereichs an das übergeordnete Straßennetz bleibt unverändert und ist über die Schilsbachstraße und die Ortslage Woffelsbach gegeben.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und fernmeldetechnischen Einrichtungen erfolgt, wie bisher, durch die örtlichen Versorgungsträger. Ggf. sind Anpassungen bzw. Ergänzungen für weitere bauliche Anlagen erforderlich.

8.3 Trinkwasser, Löschwasser, Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser und Löschwasser ist für die Bestandsanlagen vorhanden und bleibt ebenfalls unverändert.

Schmutzwasser wird in abflusslosen Gruben gesammelt und durch die Gemeinde Simmerath regelmäßig abgefahren. Trinkwasser wird über ein öffentliches Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt.

8.4 Immissionsschutz, Zonierung

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach §1 Abs. 6 BauGB geboten, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen.

Die immissionsschutzrechtliche Situation bleibt im Geltungsbereich unverändert. Das Plangebiet befindet sich nach wie vor nicht im Einwirkungsbereich von Anlagen im Anwendungsbereich der TA Lärm (Gewerbelärm) oder der 18. BImSchV (Sport- und Freizeitlärm).

Von den Ferienunterkünften selbst gehen keine signifikanten Immissionen aus, so dass hierzu keine Festsetzungen formuliert wurden.

8.5 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“) in einem „Umweltbericht (UB)“ (nach § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB) zu erfassen, zu bewerten und – als gesonderter Teil der Begründung - in die Abwägung einzustellen. Sofern durch das Bauleitplanverfahren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 30 LNatschG ausgelöst werden sollten, werden diese gemäß § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 31 LNatSchG bis zur Offenlage des Bebauungsplanes geregelt.

In Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB findet die Eingriffsregelung jedoch 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; d.h., eine Ausgleichsermittlung und die Pflicht zum Erbringen von Kompensationsmaßnahmen entfällt. 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.

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.

Diese kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der dort formulierten Vermeidungsmaßnahme keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen. Die Ausdehnung der Sondergebietsflächen erfolgt auf bereits in Nutzung genommenen Bereichen – in SO 21 durch Ausdehnung in nördliche, für SO 22 in südliche Richtung. Gehölzentfernungen sind bis auf weiteres nicht abzusehen. Mit der Änderung sind daher keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

8.6 Flächenbilanz

	Fläche m ²	Anteil %
Baufläche (SO)	3.965	33,2
Verkehrsfläche	5.467	45,8
davon Stellplätze	250	(2,1)
Öffentliche Grünfläche	2.450	20,5
Gewässer	60	0,5
Summe gesamt	11.944 m²	100 %

Fast die Hälfte (45,8 %) des insgesamt ca. 1,2 ha großen Geltungsbereichs wird durch die Verkehrsfläche der Schilsbachstraße (inkl. der neuen Flächen für Stellplätze) eingenommen. Im Bereich der eigentlichen Anlagen sind 33,2 % der Geltungsbereichsflächen für die beiden Sondergebiete vorgesehen. Die restlichen ca. 21 % der Fläche entfallen auf Grün- und Wasserflächen.

8.7 Bodenordnung, Kosten

Die von der Änderung betroffenen Flurstücke sind bereits erschlossen, so dass hier keine Kosten entstehen. Der Investor hat die Anlagen im Geltungsbereich bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens übernommen. Weitere bodenordnende Maßnahmen in Form von Grenzregelungen sind im Verfahren nicht erforderlich.

Ggf. erforderliche ergänzende Regelung von Details zwischen Gemeinde und Vorhabenträger kann auf vertraglichem Wege erfolgen.

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.

Es wurden die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes 2.2-35 „LSG Rur- und Obersee mit Ufer“ sowie des Naturschutzgebietes 2.1-24 „Naturschutzgebiet Schilsbachtal mit Nebenbächen und Hangwäldern am Rursee“ als Nachrichtliche Übernahmen in die Planzeichnung übernommen.

10. Kennzeichnungen und Hinweise

Kennzeichnungen sollen auf mögliche Besonderheiten im Plangebiet aufmerksam machen, z.B. auf bestimmte Gegebenheiten, die zu beachten sind (Bodenbelastungen (Blei, Altlasten), Erdbeben, naturräumliche Gegebenheiten (Naturgewalten: Steinschlag, Überschwemmung)), Bergbau, Mineralienabbau). Für den Geltungsbereich wurden keine Kennzeichnungen übernommen.

Sonstige planungsrelevante Gegebenheiten wurden durch insgesamt sechs Hinweise (zu Gehölzentfernungen, Hausdrainagen, Baudrainagewasser, zu thermischer Nutzung des Erdbereichs / Grundwassers (z.B. Wärmepumpen), Niederschlagswasser und Bodendenkmal-schutz) in den Textteil aufgenommen.

Weitere nicht unmittelbar im BPlan-Verfahren zu lösende Sachverhalte, wie z.B. Immissions-schutz- 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.