

Gemeinde Simmerath
Bebauungsplan Nr. 152
„Auf'm Scheid“
Simmerath-Eicherscheid

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



▪ **Begründung gemäß § 2a BauGB**

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

Stand: 09.11.2020

Entwurf

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

24-540

A. Begründung: Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung	3
1. Verfahren	3
1.1 Verfahrensart	3
1.2 Verfahrensablauf	4
2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung	4
3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans	4
4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs	5
4.1 Stadträumliche Einbindung	5
4.2 Topographie	5
4.3 Bebauungspläne / Historie	5
4.4 Derzeitige Bebauung und Nutzung	6
4.5 Erschließung	6
4.6 Ver- und Entsorgung	6
4.7 Natur, Landschaft, Umwelt	6
4.8 Eigentumsverhältnisse	6
4.9 Belange des Denkmalschutzes	6
5. Übergeordnete Planungen	7
5.1 Landes- und Regionalplanung	7
5.2 Flächennutzungsplan	7
5.3 Landschaftsplan	8
6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	9
7. Auswirkungen der Planung	10
7.1 Verkehrstechnische Erschließung	10
7.2 Ver- und Entsorgung	10
7.3 Trinkwasser, Löschwasser, Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung	10
7.4 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich	11
7.4.1 Natur, Landschaft und Umwelt	11
7.4.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	12
7.5 Flächenbilanz	12
7.6 Bodenordnung, Kosten	12
8. Hinweise	13

A. Begründung: Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

1. Verfahren

1.1 Verfahrensart

Der Bebauungsplan (BPlan) 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 Entwurf schafft mit den Festsetzungen für eine bereits bebaute und genutzte Fläche innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung.

Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 6.800 m². Somit bleibt die maximal zulässige Grundfläche unter dem zulässigen Schwellenwert.

Ferner wird mit der Ausweisung eines Mischgebiets zur planungsrechtlichen Steuerung der vorhandenen Nutzungen (Landwirtschaftliches Lohnfuhrunternehmen mit Baggerbetrieb, Containerdienst, Garten- und Landschaftsbau und weiteren Tätigkeitsbereichen) weder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung noch nach Landesrecht begründet. Die vorhandenen Nutzungen unterliegen auch nicht den Bestimmungen der sog. „Störfall-Verordnung“ (12. BImSchV).

Da der Geltungsbereich 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 infolgedessen kein Umweltbericht erstellt.

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

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.

1.2 Verfahrensablauf

Bereits am 25.01.2005 wurde vom Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 „Auf'm Scheid“ gefasst. Durch den Bebauungsplan sollte eine bislang gem. § 34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortslage) sowie eine seinerzeit zum Außenbereich gehörige Fläche als Mischgebiet festgesetzt werden. Da Teilbereiche im Flächennutzungsplan (FNP) als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt waren, war im Parallelverfahren auch eine Änderung des FNP begonnen worden, um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach Durchführung der ersten Beteiligungsrunde gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB wurde das Verfahren aus diversen Gründen eingestellt.

Mit Beschluss des Planungsausschusses vom 22.09.2020 zur Wiederaufnahme des Verfahrens soll nunmehr ein Bebauungsplan für den seit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Rechtskraft 2012) als Gemische Baufläche dargestellten Bereich aufgestellt werden.

2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Tatsache, dass ohne die Aufstellung des Bebauungsplans eine Nutzung des rückwärtigen Grundstücksbereichs als Lagerfläche derzeit ausschließlich für landwirtschaftliche Zwecke zulässig ist. Die Lagerung von nicht landwirtschaftlichen Materialien oder Gerätschaften (wie z.B. Bagger, Container, Festzeltzubehör) ist jedoch nicht möglich.

Ziel der B-Plan-Aufstellung ist es, durch Festsetzung ausreichender Erweiterungsmöglichkeiten die Grundlage für eine dauerhafte Weiternutzung und Entwicklung des ortsansässigen Betriebes am vorhandenen Standort zu schaffen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die Grundlage für eine dauerhafte Weiternutzung des Betriebes und eine bessere Ausnutzung der Grundstücke gelegt werden. Die Erweiterung des Lagerplatzes, bis zur Grenze des Geltungsbereichs auch in den bisherigen Außenbereich hinein, sowie ggf. eine Verlängerung der vorhandenen Gerätehalle soll ermöglicht und bereits bestehende Nutzungen sollen planungsrechtlich abgesichert werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans

Der ca. 0,68 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nordöstlichen Ortsrand von Eicherscheid, westlich der Straße „Eicherscheid“ (L 106) und umfasst die Flurstücke Gemarkung Eicherscheid, Flur 2, Flurstück Nr. 527 und Flur 3 Nr. 24 (jeweils teilweise). Begrenzt wird das Plangebiet im Norden und Süden durch weitere Bebauung des

Ortes Eicherscheid, im Osten durch die Straße „Eicherscheid“. Westlich angrenzend befinden sich landwirtschaftlichen Flächen. Die eindeutige Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- der Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den Textlichen Festsetzungen und Hinweisen

Die Begründung mit Aussagen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB als Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung beigefügt. Darüber hinaus ist dem Bebauungsplan eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (PE Becker GmbH, 2020, 23 Seiten) beigefügt.

4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs

4.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil der Ortslage Simmerath-Eicherscheid. Der Teil des Ortes ist durch eine Anhäufung von bestehenden und ehemaligen Hofanlagen geprägt. Dazwischen befinden sich freistehende Einfamilienhäuser. Durch die Heterogenität der örtlichen Bebauung fügt sich die Ausweisung des Plangebietes als Mischgebiet in die städtebauliche Umgebung ein.

4.2 Topographie

Das Plangebiet ist durch seine Lage auf der Hochfläche von Eicherscheid relativ flach gelegen. Es ergibt sich lediglich eine leichte Hangneigung von ca. einem Meter Höhenunterschied. Von der Straße „Eicherscheid“ fällt das Gelände in den rückwärtigen Bereich des Plangebietes leicht ab. Somit befindet es sich in einer Höhenlage von 556 – 557 Metern ü. NHN. Hinter dem Grundstück fällt das Gelände steiler zum Tal des Holzbaches ab.

4.3 Bebauungspläne / Historie

Bis zu einem Abstand von ca. 50 m von der Straße „Eicherscheid“ ist der Geltungsbereich bereits seit 1978 dem Innenbereich (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1) zugehörig. Darüber hinausgehende Flächen sind bislang dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzordnen.

Am 25.01.2005 wurde vom Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath erstmals der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 „Auf'm Scheid“ gefasst, um die planungsrechtlichen Festsetzungen konkretisieren zu können. Da 2005 Teilbereiche des damaligen Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan (FNP) als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt waren, war im Parallelverfahren auch eine Änderung des FNP begonnen worden, um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach Durchführung der ersten Beteiligungsrunde gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB wurde das Verfahren aus diversen Gründen eingestellt.

Mit Beschluss des Planungsausschusses vom 22.09.2020 zur Wiederaufnahme des Verfahrens soll nunmehr ein Bebauungsplan für den seit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Rechtskraft 2012) als Gemische Baufläche dargestellten Bereich aufgestellt werden.

4.4 Derzeitige Bebauung und Nutzung

Derzeit wird die Fläche durch ein Landwirtschaftliches Lohnfuhrunternehmen mit Lagerplatz und diversen außerlandwirtschaftlichen Tätigkeitsbereichen genutzt. Auf dem Gelände befinden sich neben einem Wohnhaus eine Gerätehalle (genehmigt zur Lagerung nicht landwirtschaftlich gebundener Güter und Materialien sowie zur Unterstellung von Baugeräten) sowie einige Nebengebäude. Eine Lagerung außerhalb der Gerätehalle ist bislang nicht zulässig.

4.5 Erschließung

Das Plangebiet besitzt mehrere Zufahrten über die östlich gelegene Straße „Eicherscheid“ (L106).

4.6 Ver- und Entsorgung

Da durch die planungsrechtliche Sicherung der baulichen Anlagen mit Lagerplatz und einer eventuellen Erweiterung der Lagerhalle mit keinem deutlich höheren Ver- und Entsorgungsbedarf zu rechnen ist, kann diese über die vorhandene Infrastruktur sichergestellt werden.

4.7 Natur, Landschaft, Umwelt

Der Ort Eicherscheid liegt im Monschauer Heckenland. Im Geltungsbereich hat bereits eine Überprägung des Natur- und Landschaftsraums durch die vorhandenen Nutzungen stattgefunden. Im rückwärtigen Bereich bzw. westlich anschließend an den Geltungsbereich befinden sich ausgedehnte Heckenstrukturen zwischen den Wiesen- und Weideflächen. Die straßenseitige Front des Plangebietes ist teilweise ebenfalls durch Hecken abgegrenzt. Im weiteren Verlauf fällt das Gelände hinter dem Plangebiet zum Tal des Holzbaches ab, das ebenfalls durch die Heckenstrukturen und im weiteren Verlauf durch Waldflächen gegliedert ist.

4.8 Eigentumsverhältnisse

Alle Grundstücke des Geltungsbereiches befinden sich aktuell im Privatbesitz.

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 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln,
Teilabschnitt Aachen (L5502 Monschau)

Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln liegt das Plangebiet im Teilabschnitt Region Aachen und ist vollständig als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen (siehe roter Kreis). Überlagert wird diese Darstellung durch die Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“. Die Darstellung des Regionalplans deckt sich somit mit den Zielen der Bauleitplanung.

5.2 Flächennutzungsplan

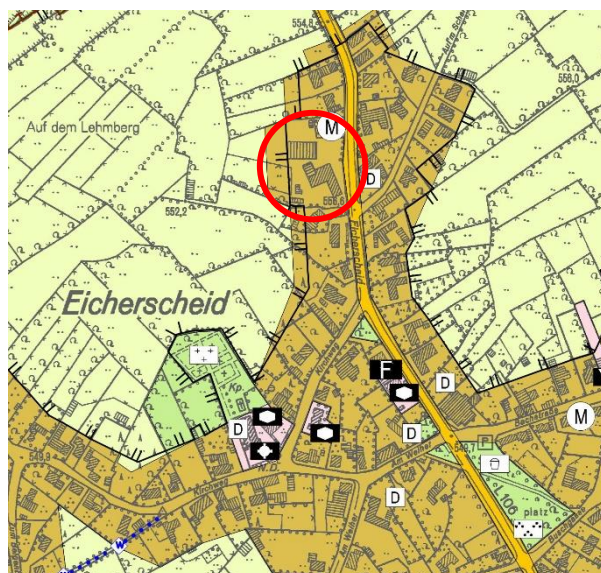


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Simmerath (2012)

Die Flächen des Plangebietes sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Simmerath (rechtskräftig seit April 2012) als „Gemischte Baufläche“ (M) dargestellt (siehe roter Kreis). Der Bebauungsplan gilt somit als aus dem FNP entwickelt. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

5.3 Landschaftsplan

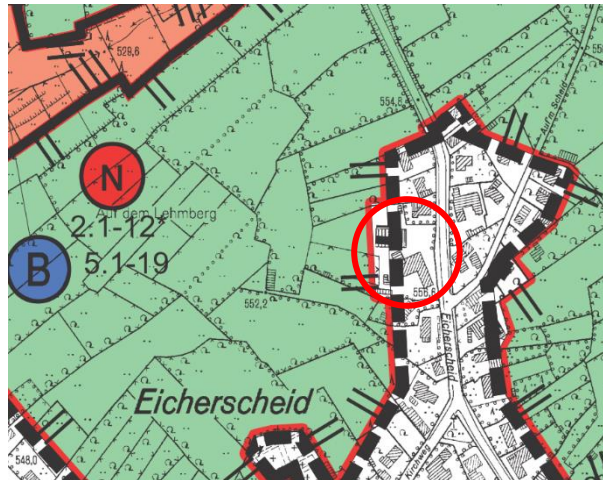


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan V "Simmerath" der StädteRegion Aachen (2004)

Im Landschaftsplan V, Simmerath liegt der westliche Bereich der Grundstücke innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG 2.2-18, „Landschaftsschutzgebiet Heckenlandschaft um Eicherscheid“) mit den Leitzielen

- Erhaltung und Optimierung einer reich strukturierten, landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft,
- Erhaltung einer besonders vorbildlichen Ortsrandeingrünung,
- Erhaltung, Optimierung und Ergänzung von Hecken,
- Erhaltung des Dauergrünlandes.

Ferner ist die Hecke an der südlichen Grenze im Landschaftsplan als geschützter Landschaftsbestandteil 2.4-44 „Hecken und Gehölzbestand im LSG 2.2-18 Eicherscheid“ festgesetzt; als Leitziele sind formuliert:

- Erhaltung der gut ausgebildeten Hecken mit zahlreichen Durchwachsenen,
- Erhaltung der Baumreihen und Einzelgehölze,
- Erhaltung und Optimierung des Heckennetzes.

Liegt das Plangebiet bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans treten gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG NW widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans (oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches) außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren zum Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Dasselbe gilt auch für Berichtigungen von Flächennutzungsplänen nach § 13a Absatz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuches, soweit der nach § 13 Absatz 2 Nummer 3 des Baugesetzbuches zu beteiligende Träger der Landschaftsplanung nicht widersprochen hat. In der Planzeichnung ist der Stand (Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets) nach Rechtskraft des Bebauungsplans dargestellt.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Der ca. 6.800 m² großen Geltungsbereich wird, entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan, als „Mischgebiet“ (gem. § 6 BauNVO) festgesetzt, da der vorhandene Betrieb (Landwirtschaftliches Lohnfuhrunternehmen mit Baggerbetrieb, Containerdienst, Garten- und Landschaftsbau und weiteren Tätigkeitsbereichen) keine rein landwirtschaftliche Nutzung darstellt und im Umfeld des Plangebiets keine landwirtschaftlichen Nutzungen mehr existieren.

Zur Wahrung des Gebietscharakters und unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen werden Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Plangebiet nicht zugelassen, da eine bauliche und funktionale Integration solcher Anlagen oder Einrichtungen an diesem Standort Konflikte mit anderen Nutzungen provozieren würde und somit unverträglich wäre.

In dem mit MI* gekennzeichneten Bereich wird ausschließlich eine Nutzung als Lagerplatz zugelassen. Die Errichtung von aufstehenden Gebäuden, Anlagen und Anlagenteilen wird durch eine entsprechende Textliche Festsetzung ausgeschlossen. Durch diese Festsetzung wird ein Ausufern der Bebauung in Richtung Außenbereich verhindert.

Im Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) mit 0,5 und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,0 festgelegt. Es werden maximal zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise zugelassen. Um die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen zu beschränken, werden die Gebäudehöhen durch folgende Festsetzungen limitiert: Als unterer Bezugspunkt wird der Kanalschachtnr. 4236R.005, in der Straße „Eicherscheid“ (östlich des Geltungsbereichs), an der Grenze zu Hausnummer 9 mit Kanalsohle 554,99 m NHN festgesetzt. Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses (OKFFUV) darf maximal 2,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Trauf- bzw. Firsthöhen sind als obere Bezugspunkte festgesetzt. Als Firsthöhe sind 9,5 m über OKFFuV festgesetzt, was für die Bestandsgebäude (max. Höhen von 8,7 m über OKFFuV) ausreichend ist und einen gewissen Handlungsspielraum, auch für eventuelle zukünftige Erweiterungen, berücksichtigt. Auf dieser Basis wird die maximale Höhenausdehnung der baulichen Anlagen auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Es werden keine Festsetzungen zur Dachform getroffen, so dass hierdurch, im Rahmen von an die Umgebungsnutzungen angepassten Festsetzungen, ein maximaler Gestaltungsspielraum gewährt wird.

Die Errichtung von Nebengebäuden oder Anlagen im Sinne des. § 14 Absatz 1 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie und den straßenseitigen Baugrenzen bleibt allgemein planungsrechtlich zulässig. Die Zulässigkeit wird nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen.

Mit der Schaffung zusätzlicher Lagerflächen und der Festsetzung einer Baugrenze, die ausreichenden Spielraum für Erweiterungsmöglichkeiten schafft, soll den Fortbestand des vorhandenen Betriebes langfristig gesichert werden.

In dem mit einer Knotenlinie abgetrennten und mit MI* gekennzeichneten Bereich wird ausschließlich eine Nutzung als Lagerplatz - auch für nicht landwirtschaftliche Güter des Betriebes - zugelassen. Die Errichtung von aufstehenden Gebäuden, Anlagen und Anlagenteilen wird ausgeschlossen.

Um die Versiegelung weiterer Flächen zu vermeiden und die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu minimieren, sind für neue Flächenbefestigungen, z.B. von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a., insbesondere im Bereich des Lagerplatzes, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken o.ä.

Unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten und angemessener Möglichkeiten für eine betriebliche Erweiterung wird die westliche (rückwärtige) Baugrenze in einem Abstand von 10 m zur vorhandenen Halle, die nördliche Baugrenze in einem Abstand von 5 m zur vorhandenen Halle festgesetzt. Die weitere überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich eng am vorhandenen Gebäudebestand.

Zur Eingrünung des Plangebiets und Erhaltung des typischen Ortsbildes sind die durch Erhaltungssignatur (● ● ● ● ●) in der Planzeichnung gekennzeichneten Heckenstrukturen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind stetig zu ersetzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden für den Geltungsbereich nicht getroffen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet ist durch Zufahrtmöglichkeiten von Osten über die Straße „Eicherscheid“ (L 106) erschlossen. Südlich verbindet die L 106 die Ortslage über Hammer und Dedenborn mit der B 266 (Gemünd, Euskirchen). In nördliche Richtung verbindet sie die Ortslage mit Simmerath, Konzen und Imgenbroich sowie im weiteren Verlauf über die B 258 mit Aachen und Monschau, so dass eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben ist.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und fernmeldetechnischen Einrichtungen ist aufgrund der bereits seit Jahren vorhandenen Bebauung und Nutzung gegeben.

7.3 Trinkwasser, Löschwasser, Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt bereits durch den örtlichen Versorgungsträger. Aus der Aufstellung des Bebauungsplans resultiert keine Veränderung der Situation vor Ort.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 Landeswassergesetz (LWG) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird über zwei auf den Grundstücken vorhandene Sickerschächte zur Versickerung gebracht. Auf den Hof- und Lagerflächen anfallendes Niederschlagswasser wird ebenfalls auf dem Grundstück versickert.

Anfallendes Schmutzwasser wird über den in der Ortslage vorhandenen Schmutzwasserkanal der Gruppenkläranlage Simmerath zugeführt.

7.4 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“) 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 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 infolgedessen 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.

7.4.1 Natur, Landschaft und Umwelt

Es handelt sich bei der Bebauung im Geltungsbereich um den Bereich eines seit Jahren existierenden Betriebs, dessen straßenseitige Grundstücksflächen großenteils befestigt sind. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher keine Verschlechterung der derzeitigen Situation zu erwarten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die Voraussetzungen für eine städtebauliche Ordnung des bestehenden Zustandes unter Berücksichtigung ökologischer Belange.

Bei der vorgesehenen Planaufstellung werden mögliche Umweltbelastungen oder Eingriffe in Natur- und Landschaft weitgehend vermieden bzw. minimiert, indem festgesetzt wird, dass die als Lagerplatz festgesetzte Fläche nicht versiegelt werden darf. Neue flächige Befestigungen dürfen nur mit wassergebundenen Decken ausgeführt werden. Außerdem wird für die Gehölz- bzw. Heckenstrukturen am nördlichen und südlichen Plangebietsrand Erhalt festgesetzt. Damit wird, soweit im Rahmen der Bauleitplanung möglich, trotz Aufstellung des Bebauungsplans versucht, den Schutzziele des LSG 2.2-18 (siehe Kap. 5.3) und des darin liegenden geschützten Landschaftsbestandteils 2.4-44 „Hecken und Gehölzbestand im LSG 2.2-18 Eicherscheid“ Rechnung zu tragen.

Damit sich die Bebauung in Umgebung und Landschaftsbild einfügt, ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Das Landschaftsbild wird durch eine ggf. erfolgende Hallenerweiterung nur in geringem Maße verändert, da die Erweiterung im direkten Anschluss an die bestehende Halle erfolgen würde und durch die randlich vorhandenen Hecken von Beginn an eine wirksame Eingrünung vorhanden ist.

Die artenschutzrechtlichen Belange des Vorhabens wurden in einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP der Stufe I) untersucht. Diese kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der dort formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen.

7.4.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen werden Maßnahmen formuliert, die sich auf Regelungen zu potenziellen Eingriffen im Bereich der Lagerhalle beschränken. Sollten dort bauliche Veränderungen vorgenommen werden, ist folgendes zu beachten:

Eingriffe an der Lagerhalle sind außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Winterhalbjahr zwischen dem 01.10 bis 28./29.02. eines jeden Jahres, durchzuführen (V1). Sollten Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums stattfinden müssen, muss vorab gutachterlich nachgewiesen werden, dass sich aktuell keine Fortpflanzungsstätten von Vögeln in den Eingriffsbereichen des Gebäudes befinden. Dies bedarf der vorherigen Abstimmung mit und der Zustimmung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde (V2).

Vor einem Eingriff an der bestehenden Lagerhalle im Rahmen einer eventuellen Erweiterung, muss diese auf Höhlen und Spalten kontrolliert werden, die durch Gebäudebrüter und Fledermäuse genutzt werden und im Falle eines Verlustes solcher Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor dem Eingriff entsprechender Ersatz im unmittelbaren Umfeld geschaffen werden (beispielsweise durch Nisthilfen und Fledermauskästen). Die Maßnahmen sind mit der UNB der Städteregion Aachen abzustimmen (V3-CEF).

Darüber hinaus sind allgemein zu beachtende Bodenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zum Vegetationsschutz (Erhaltung von Gehölzstrukturen) formuliert und eine Lagerung von bodenverunreinigenden oder wassergefährdenden Stoffen ist nicht zulässig.

7.5 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich (rd. 6.800 m²) wird im Gesamten als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Auf rd. 250 m² davon ist Erhalt der vorhandenen Vegetation festgesetzt.

7.6 Bodenordnung, Kosten

Die von der Änderung betroffenen Flurstücke sind bereits erschlossen, so dass hier keine Kosten entstehen. Die verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich im Privateigentum des Betreibers. Weitere bodenordnende Maßnahmen in Form von Grenzregelungen sind im Verfahren nicht erforderlich.

8. Hinweise

Gegebenheiten, die über die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans hinaus gehen, können in Form von Hinweisen berücksichtigt werden. Daher sind ergänzend Hinweise in die textliche Planunterlage aufgenommen worden, die auf weitere städtebauliche Aussagen, zu berücksichtigende Vermeidungsmaßnahmen oder Empfehlungen hinweisen. Im konkreten Fall wurden Hinweise zur Versickerung / Einleitung, zum Umgang mit Drainagewasser und zur thermischen Nutzung des Erdreichs.

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.