

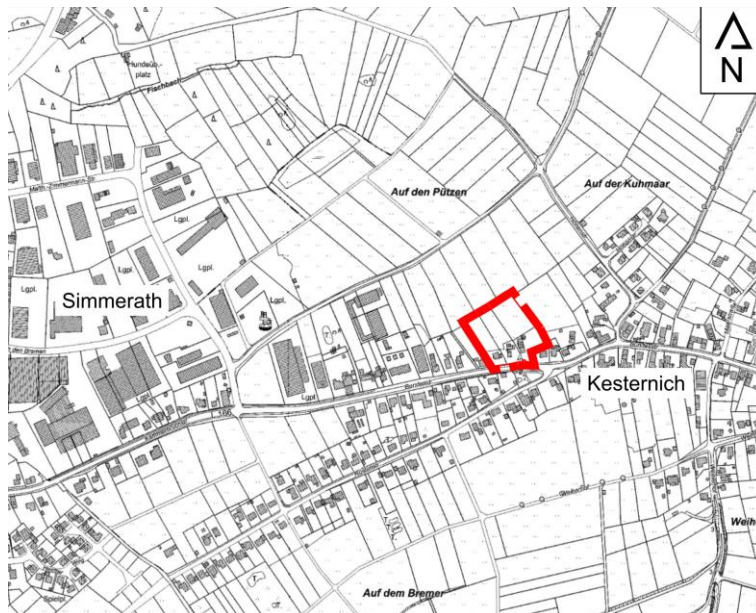
Gemeinde Simmerath

Begründung

Gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

BEBAUUNGSPLAN NR. 198 – BUNDESSTRASSE 23-27 -

TEIL I: Allgemeiner Teil
Stand: 22.09.2021



Auftraggeber
Gemeinde Simmerath
Der Bürgermeister
Rathaus
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: 24-537

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

1. Verfahren	4
1.1 Verfahrensart.....	4
1.2 Verfahrensablauf inkl. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung	4
3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans	5
4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs	5
4.1 Stadträumliche Einbindung.....	5
4.2 Bebauungspläne / Historie	6
4.3 Derzeitige Bebauung und Nutzung	6
4.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung	6
4.5 Natur, Landschaft, Umwelt	6
4.6 Eigentumsverhältnisse	7
4.7 Belange des Denkmalschutzes	7
5. Übergeordnete Planungen	7
5.1 Landes- und Regionalplanung.....	7
5.2 Flächennutzungsplan	8
5.3 Landschaftsplan	9
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)	13
6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	13
6.5 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	14
6.6 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)	14
7. Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen	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	15
8.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich.....	16
8.6 Flächenbilanz.....	18
8.7 Bodenordnung, Kosten.....	18
9. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke	18
10. Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen	19

BEGRÜNDUNG: DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1. Verfahren

1.1 Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 2 und § 2a BauGB als „vollständiges“ Bebauungsplanverfahren mit zwei Beteiligungsrunden und Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichts dokumentiert wird (gesondertes Dokument), durchgeführt. In den Umweltbericht integriert ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (EAB)). Darüber hinaus wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) erstellt.

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

1.2 Verfahrensablauf inkl. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Am 25.03.2021 wurde vom Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 198 „Bundesstraße 23-27“ sowie zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Mit Bekanntmachung vom 11.05.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit eingeleitet. Zeitgleich erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Stellungnahmen konnten bis zum 06.07.2021 abgegeben werden. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Es äußerten sich 15 Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen resultierte die Ergänzung von zwei Hinweisen. Außerdem wurden bei sechs Textlichen Festsetzungen die Formulierungen ergänzt bzw. angepasst. Eine Vermeidungsmaßnahme (Die Bauzeit ist auf ein Minimum zu beschränken. (V1)) wurde aus den Textlichen Festsetzungen gestrichen, da diese im Baugenehmigungsverfahren nicht prüffähig wäre.

2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bundesstraße 23-27“ sollen mehrere Zielsetzungen verfolgt werden:

Primäres Ziel der Kommune ist es, den Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes Bundesstraße 25 sicherzustellen und dieses wieder einer Nutzung zuzuführen.

Darüber hinaus dient der Bebauungsplan zur Steuerung des Vorhabens eines Investors. Dieser beabsichtigt, das denkmalgeschützte Gebäude in Abstimmung mit der Denkmalpflege umfassend zu sanieren und dort einen Gastronomiebetrieb (Bistro) durch Erweiterung der bestehenden Räumlichkeiten unterzubringen. Für den angrenzenden Außenbereich sind die Aufstellung eines Zelts zur Erweiterung der Gastronomie in der Hauptsaison,

Kinderspielgeräte, Nutzgarten und Kleintierhaltung vorgesehen, um mit dem Konzept später insbesondere Familien mit Kindern ansprechen zu können.

Da hierfür auch Flächen außerhalb der bisherigen Innenbereichssatzung – und somit bislang ohne planungsrechtliche Festsetzungen - in Anspruch genommen werden sollen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da andernfalls diese Bereiche nicht in der durch den Investor beabsichtigten Art für das Vorhaben nutzbar wären. Darüber hinaus ist Flurstück 225 im Landschaftsschutzgebiet 2.2-24 gelegen, was durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen ist.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans

Der 0,85 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nördlich der Bundesstraße (L 166) und umfasst die Flurstücke 195, 196, 225 und 283, Flur 1, Gemarkung Kesternich. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch den Bebauungsplan Nr. 176, im Osten von der Bestands(wohn)bebauung entlang der Bundesstraße sowie dahinter liegenden landwirtschaftlichen Flächen, südlich grenzt die Bundesstraße (L 166) an den Geltungsbereich, westlich angrenzend befindet sich ebenfalls Bestandsbebauung entlang der Bundesstraße, jedoch mit überwiegend gewerblichem Charakter. Die eindeutige Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Abgrenzung ergibt sich aus den für den Investor verfügbaren Flurstücken und der darauf basierenden Vorhabensplanung.

Der Bebauungsplan besteht aus:

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

Die Begründung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt. Sie ist unterteilt in:

- Die Allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung
- Den Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Begleitplan (separat), PE Becker GmbH, Stand September 2021

Zusätzlich sind dem Bebauungsplan beigelegt:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP; PE Becker GmbH, Februar 2021)

4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs

4.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich an der Bundesstraße, am westlichen Rand des Ortes Kesternich. Zwischen dem Zentralort Simmerath und dem Ortskern Kesternichs liegt das Plangebiet sehr zentral und verkehrsgünstig, auch bezogen auf die überregionale Anbindung. Mit dem geplanten Gastronomiebetrieb wird ein Übergang von überwiegend gewerblichen Nutzungen westlich des Geltungsbereichs hin zu Wohnnutzungen östlich des Geltungsbereichs geschaffen.

4.2 Bebauungspläne / Historie

Der Bereich entlang der Bundesstraße gehört seit dem Satzungsbeschluss vom 12.07.1977 zum Geltungsbereich der Innenbereichssatzung und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Bebauung, insbesondere das denkmalgeschützte Objekt, besteht in diesem Bereich z.T. schon wesentlich länger.

Die rückwärtigen Flächen sind bislang dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Gem. Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind im Geltungsbereich keine bergbaulichen Aktivitäten dokumentiert. Somit ist auch nicht mit bergbaulichen Auswirkungen zu rechnen.

4.3 Derzeitige Bebauung und Nutzung

Die drei Flurstücke an der Bundesstraße (Nr. 195, 196 u. 283) sind, angrenzend an die Bundesstraße, bebaut, die rückwärtigen bzw. un bebauten Grundstücksbereiche werden gärtnerisch / als Grünland genutzt. Das Flurstück 225 ist un bebaut und bisher landwirtschaftlich genutzt.

4.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung und die Ver- und Entsorgung sind für die bestehende Bebauung durch Anschluss an vorhandene Anlagen sichergestellt.

4.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet besteht im Untergrund überwiegend aus Ton- und Schluffstein aus dem Unterdevon, auf dem sich eine Braunerde (L5504_B321) - ohne Grundwassereinfluss und ohne Staunässe – entwickelt hat.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Grundwasserkörpers „Linksrheinisches Schiefergebirge“. Es handelt sich hierbei um einen Kluffgrundwasserleiter mit einer sehr geringen Durchlässigkeit. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer, jedoch ein geplantes Wasserschutzgebiet der Zone 3 A. Für den zu überplanenden Bereich ist kein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt überwiegend außerhalb von Schutzgebietsausweisungen, mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 225, welches sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-24 Kesternich-Nordost (LSG-5303-0026) befindet. Die Schutzziele dieses Landschaftsschutzgebietes sind die Erhaltung und Optimierung einer reich strukturierten, landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft, die Erhaltung und Optimierung der Hecken und die Erhaltung des Dauergrünlandes.

Hinweise auf planungsrelevante Arten gibt es in den zugehörigen Textteilen der betroffenen oder nahe gelegenen Landschaftsschutzgebiete nicht. Im Umkreis befinden sich auch keine zu beachtenden Schutz- oder FFH-Gebiete oder geschützte Biotope, da alle derartigen Strukturen in mindestens 400 m Abstand zum Plangebiet verortet sind.

Das Plangebiet liegt zu Teilen (Flurstück 196 und 225) innerhalb der Biotopverbundfläche BK-5303-041 „Heckenlandschaftsreste um Kesternich“. Schutzziel hier ist der Schutz und Erhalt von landschaftstypischen Windschutz-Hecken im Monschauer Heckenland.

Der bereits bebaute südliche Teil des Plangebietes ist geprägt durch ortstypische Bebauung und Privatgärten. Der bisher unbebaute nördliche Teil erstreckt sich über Intensivwiesen, die durch die landschaftstypischen Baumhecken begrenzt werden.

Der Großteil des Plangebiets wird momentan landwirtschaftlich, hauptsächlich als Wiesen- und Weideland genutzt. Das Gebiet wird durch Hecken- und Gehölzstrukturen unterschiedlicher Zusammensetzung unterteilt. Durch die Nähe zu bereits vorhandenen Siedlungsflächen bestehen bereits entsprechende Vorprägungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Vorbelastungen durch Immissionen von Schadstoffen, Lärm und Licht.

4.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich gehören z.T. bereits dem Vorhabenträger, z.T. wurde das Vorkaufsrecht eingetragen bzw. sollen die Flurstücke zeitnah erworben werden.

4.7 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet ist mit dem Gebäude Bundesstraße 25 ein Baudenkmal vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung aber weder Bodendenkmäler noch landschaftskulturell bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche betroffen.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

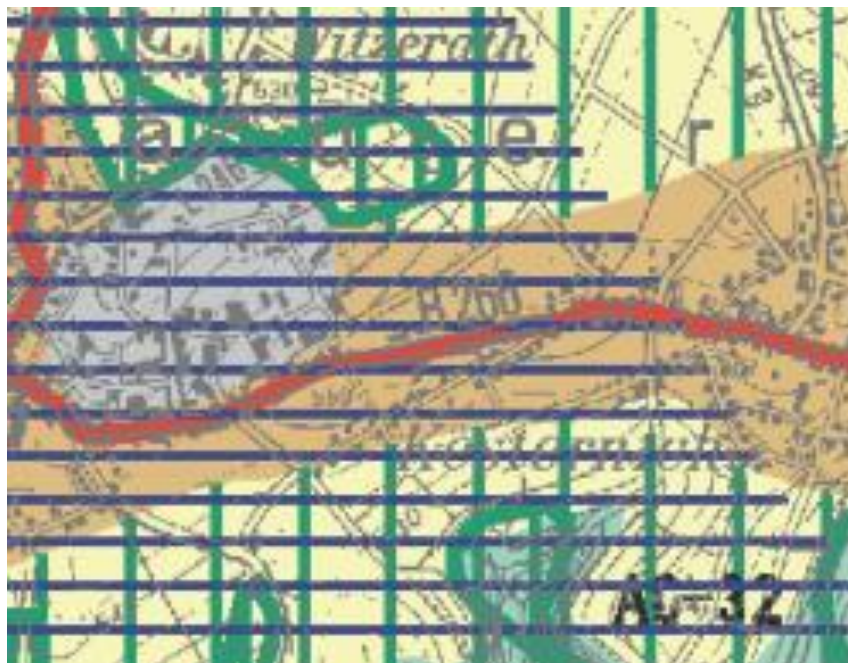


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Teilabschnitt Region Aachen (Blatt L5302, Aachen, Bezirksregierung Köln, 2003)

Im Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan - GEP) der Bezirksregierung Köln (2003) liegt das Plangebiet im Teilabschnitt Region Aachen (Blatt L5302 Aachen) und ist vollständig als

„Allgemeiner Siedlungsbereich“ ausgewiesen. Überlagert wird diese Darstellung von der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“. Westlich des Plangebiets befinden sich die als Allgemeiner Siedlungsbereich / Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen ausgewiesenen Flächen des Zentralortes Simmerath. Östlich angrenzend folgen die ebenfalls dem Allgemeinen Siedlungsbereich zugeordneten Flächen der Ortslage Kester nich. Nördlich und südlich gehören die Flächen ebenfalls zum „Allgemeinen Siedlungsbe- reich“, bevor sich in einiger Entfernung „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ sowie Waldbereiche anschließen. Die Darstellung des Regionalplans steht somit der Bauleitpla- nung nicht entgegen.

5.2 Flächennutzungsplan

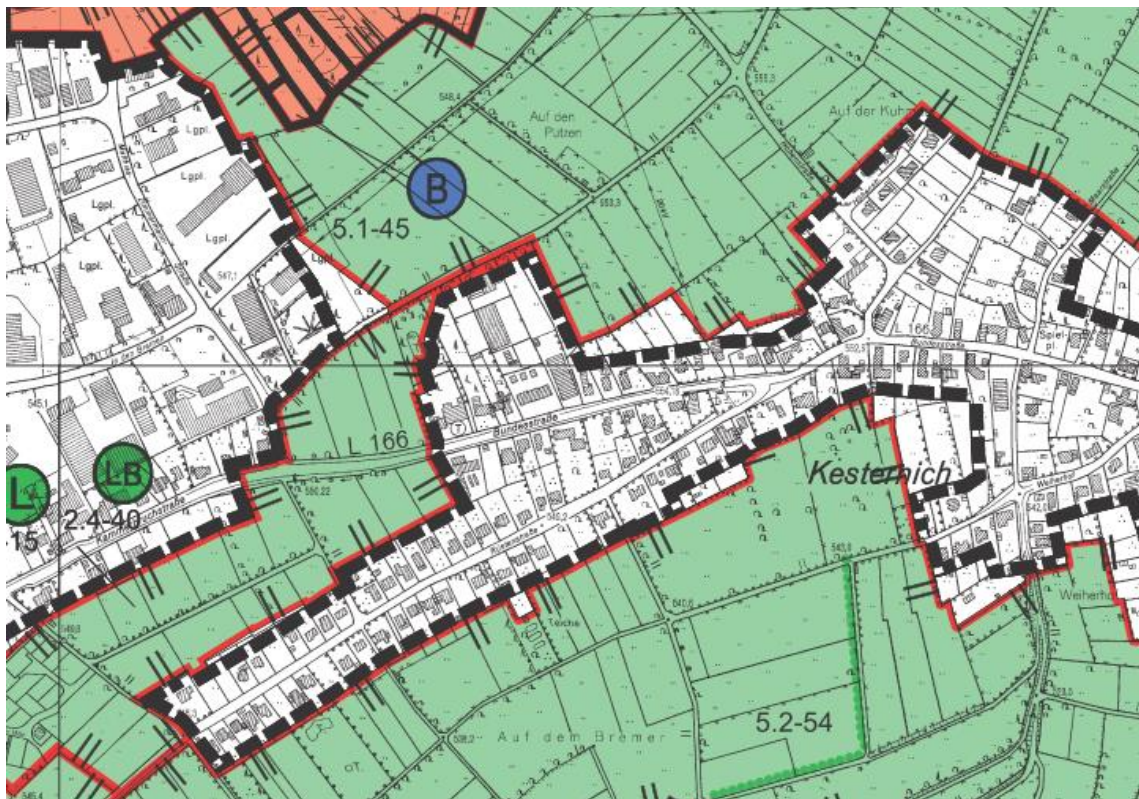


Die Flächen des Plangebietes sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Simmerath entlang der Bundesstraße (L 166) in einer Tiefe von rd. 60 m als „Gemischte Bauflächen“ und nördlich davon als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. An dieser Grundkonzeption orientiert sich auch der Bebauungsplan, so dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann, auch wenn dieser private Grünflächen statt Fläche für die Landwirtschaft festsetzt, denn diese Abweichung im Gebietscharakter führt nicht zu einer Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Ein Bebauungsplan, der nicht in dem Sinne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, dass er dessen Gebietscharakter im Detail übernimmt, ist nur unwirksam (BVerwGE 48, 70 (72 ff.)), wenn hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt wäre. Andernfalls ist diese Rechtsverletzung für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans nach § 214 Abs. 2 Nr. 2 unbeachtlich. (Quelle: Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang, 14. Aufl. 2019, BauGB § 8 Rn. 2-6).

Die hier konkret betroffenen Flächen sind verhältnismäßig klein und zwischen Gemischter und Gewerblicher Baufläche bzw. den daraus entwickelten Bebauungsplänen (BP Nr. 176) und Satzungen (Innenbereich Kesternich) eingeschlossen, so dass die tatsächliche Nutzung insbesondere im westlichen Teil des Geltungsbereichs bereits heute eher den Charakter einer Gartennutzung bzw. Grünfläche aufweist.

5.3 Landschaftsplan



Die Darstellung des Landschaftsplans berücksichtigt noch nicht den Geltungsbereich des mittlerweile rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 176, unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend. Dort sind die Festsetzungen des Landschaftsplans mit Inkrafttreten des Bebauungsplans außer Kraft getreten.

Das Plangebiet liegt größtenteils außerhalb von Schutzgebietsausweisungen. Lediglich Flurstück Nr. 225 befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-24 Kesternich-Nordost (LSG-5303-0026). Die Schutzziele dieses Landschaftsschutzgebietes sind die Erhaltung und Optimierung einer reich strukturierten, landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft, die Erhaltung und Optimierung der Hecken und die Erhaltung des Dauergrünlandes.

Von diesem Flurstück wird der im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellte Teil (dreieckige Fläche am südlichen Rand) im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt, so dass in der Planzeichnung die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes nach Aufstellung des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt ist.

Landschaftsschutzgebiete sind über die Landschaftspläne der StädteRegion Aachen rechtsverbindlich festgesetzt. Innerhalb dieser Gebiete sind jegliche Handlungen verboten, die den Charakter der Gebiete verändern könnten oder dem jeweiligen Schutzzweck entgegen stehen (siehe Verbots- bzw. Gebotskataloge in den Landschaftsplänen).

Die untere Naturschutzbehörde im Umweltamt der StädteRegion Aachen kann unter bestimmten Voraussetzungen jedoch eine Befreiung von den Verbotsvorschriften für einzelne Vorhaben erteilen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im straßenseitigen Bereich des Bebauungsplans (bis rd. 60 m Tiefe) ein Mischgebiet (MI), gem. § 6 BauNVO, festgesetzt. Es ergeben sich daraus folgende Festsetzungen:

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe (ausgenommen betriebsfremder Werbeanlagen, die eine eigenständige Hauptnutzung darstellen) und
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aus städtebaulichen Gründen werden durch Einschränkungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Tiefbauunternehmen, Bauhöfe und Speditionsbetriebe (als Unterart der sonstigen Betriebe), nach § 6, Abs. 2, Nr. 4 und Nr. 6 - 8 BauNVO und
- Vergnügungsstätten (sowie Diskotheken als Unterart der Vergnügungsstätten) nach § 6, Abs. 2, Nr. 8 und § 6, Abs. 3 BauNVO.

Der bisher aufgrund der Innenbereichssatzung baulich nutzbare Bereich wird durch den Bebauungsplan erweitert. Die Festsetzung des Mischgebiets, in dem der vorgesehene Gastronomiebetrieb zulässig ist, erstreckt sich bis etwa 60 m Tiefe (gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze) und damit auf den Bereich, der auch im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche vorgesehen ist.

Dabei ist das Anbringen, Aufstellen usw. betriebsfremder Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung, welche unter „sonstige Gewerbebetriebe“ zu fassen wäre, für gewerbliche Fremdwerbung innerhalb des Mischgebiets nicht zulässig.

Nördlich angrenzend wird bis zur Geltungsbereichsgrenze private Grünfläche festgesetzt.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass Flurstück Nr. 225 im Landschaftsschutzgebiet gelegen ist. Für Vorhaben auf diesem Flurstück ist eine Befreiung von den Verbotsvorschriften des Landschaftsschutzgebietes erforderlich.

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

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung) soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden. Bei den hier getroffenen Festsetzungen wurden die gem. § 17 BauNVO für ein Mischgebiet angegebenen Orientierungswerte für Obergrenzen festgesetzt, um eine dem Vorhaben entsprechende Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt dabei den Anteil der Fläche eines Baugrundstücks an, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Diese wird für den Geltungsbereich auf 0,6 festgesetzt und entspricht damit dem Orientierungswert für Obergrenzen für ein Mischgebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO.

Es wird weiterhin festgesetzt, dass maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Die Zahl der Vollgeschosse regelt – gemeinsam mit den Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe – die vertikale Ausdehnung der baulichen Anlagen. Demgemäß wird eine an diese Geschossigkeit angepasste Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Die Gründe für die hierzu getroffenen Festsetzungen liegen in der vorhandenen Bebauung sowie in der Vorhabenplanung. Hinzu kommt als Planungsziel die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung. Die Bebauung soll auch nach Umsetzung des Vorhabens an die umgebenden Nutzungen angepasst wirken.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden durch die Geschossigkeit und die Angabe von Maximalhöhen in Meter über Normalnull (m ü. NN) für die Gebäudeoberkante (OK) festgesetzt. Grundlage der Höhenfestsetzungen bilden die Planungen des Architekturbüros, welches auf Basis der Angaben im Kanalbestandsplan der Gemeinde Simmerath gearbeitet hat.

Abweichend davon bilden die Nutzungsartengrenze („Knotenlinie“) und die unmittelbar an der Grenze zur Grünfläche auf Flurstück 196 und dem südlichsten Zipfel von Flurstück 225 verlaufende Baugrenze ein Areal, in dem ausschließlich die Nutzung als Außenterrasse, das Aufstellen eines Pavillons o.ä. mit max. Abmessungen von 5 x 5 m sowie ein eingeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von max. 30 m² als Lagermöglichkeit für Getränke und Lebensmittel zulässig sind. Hierdurch soll zwar das Unterbringen von ergänzenden Anlagen, z.B. der Außengastronomie, ermöglicht, die Bebauung insgesamt jedoch nicht über das bisherige Maß in den nördlichen Bereich ausgedehnt werden.

Die im Bereich der privaten Grünfläche (außerhalb des Landschaftsschutzgebiets) zulässige bauliche Anlage (Kleintierstall) darf max. 4,5 m hoch werden. Die max. zulässige Gebäudehöhe wird gemessen als lotrechter Abstand über der im Bereich des geplanten Bauvorhabens vorhandenen Geländeoberfläche. Diese Limitierung orientiert sich an ähnlichen, bereits bestehenden Festsetzungen in anderen Teilen der Gemeinde.

Innerhalb der Grünfläche sind Hobbytierhaltung, gärtnerische Nutzung (z.B. Nutzgarten, Obstwiese), das Aufstellen von Kinderspielgeräten und – im Sommerhalbjahr – das Aufstellen eines (genehmigungsfreien) Zeltes mit einer maximalen Grundfläche von 75 m² zur Erweiterung der Gastronomie zulässig. Auch hierbei sind die Vorgaben des Landschaftsschutzgebietes (Flurstück 225) zu beachten.

Diese Festsetzungen erfolgen zur Schaffung eines Rahmens und zur Steuerung der Nutzungsintensität innerhalb der Grünflächen.

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

Entsprechend der Bestandsbebauung wird offene Bauweise festgesetzt - auch, um die Gestaltungsmöglichkeiten nicht zu sehr einzuschränken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben. Diese orientieren sich am Bestand, beginnen erst in ca. 11 m Abstand zur Bundesstraße (Bestimmung durch Flurpunkte) und enden auf Höhe der bisherigen Abgrenzung des Innenbereichs, sind also überwiegend 29 m tief, im östlichen Teil (Flurstück 283) ist eine geringere Tiefe erforderlich, um das Landschaftsschutzgebiet nicht zu beeinflussen. Durch die getroffenen zeichnerischen Festsetzungen soll eine ausreichend große Flexibilität gewährleistet, das Nutzungsmaß jedoch nicht signifikant über das bisher mögliche hinaus ausgedehnt werden.

Innerhalb der Grünfläche sind keine überbaubaren Flächen festgesetzt. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird ausschließlich über Textliche Festsetzungen geregelt.

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

Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen, sowie Böschungsmauern, Terrassen, Garageneinfahrten, und allgemeine Zufahrten (Zugänge) und Stellplätze) ist im Mischgebiet zulässig, soweit sie nach § 6 Abs. 8 BauO NRW (ohne eigene Abstandsfläche) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Dies ist für eine dem Nutzungszweck angepasste Erschließung und Gestaltung des Geländes erforderlich.

Dabei sind überdachte Kfz-Stellplätze, z.B. Garagen oder Carports, ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch nicht in der privaten Grünfläche, angelegt werden.

In der rückwärtigen privaten Grünfläche sind ausschließlich ein der Hobbytierhaltung (nicht privilegierte Tierhaltung) dienendes eingeschossiges Gebäude (z.B. Kleintierstall) mit max. 40 m² Grundfläche und Anlagen der Hobbytierhaltung (z.B. Koppeln und sonstige eingezäunte Bewegungs- und Auslaufflächen o.ä.), gärtnerische Nutzungen (z.B. Nutzgarten, Obstwiese) sowie Kinderspielgeräte und die dazu erforderlichen Zuwegungen, Einfriedungen o.ä. zulässig. Weitere gebäudeähnliche bauliche Anlagen sind dort nicht zulässig.

Diese Festsetzung wurde formuliert, um dem Konzept des derzeitigen Vorhabenträgers Raum zu geben, der dort entsprechende Nutzungen als Ergänzung seines gastronomischen Konzepts unterbringen möchte.

Zum weitgehenden Erhalt der natürlichen Abflussverhältnisse sind, wo es möglich ist, Zufahrten zu Gebäuden, Hauszuwegungen und Stellplätze mit wasserdurchlässigen, teilversiegelnden Materialien (z.B. breitfugiges Pflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken usw.) herzustellen, so dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge dauerhaft gewährleistet ist.

6.5 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der rückwärtige (nördlich des Mischgebiets gelegene) Teil des Geltungsbereichs wird als private Grünfläche festgesetzt, innerhalb der nur bestimmte, durch Textliche Festsetzungen (siehe oben) vorgegebene Nutzungen zulässig sind.

6.6 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

Entlang der Grenzen der Grünfläche im nördlichen Teil des Geltungsbereichs sind z.T. zu erhaltende Strukturen festgesetzt. Die dazwischen liegende Lücke soll durch eine Anpflanzung geschlossen werden.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen bzw. Erhalt entlang der nördlichen bzw. nordöstlichen Grenze der privaten Grünflächen wurden identische Festsetzungen formuliert, wie für den nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 176, so dass hier eine einheitliche Entwicklung vollzogen werden kann.

Der Erhalt am nordöstlichen Rand wird auch zur Wahrung der Schutzziele des hier geltenden Landschaftsschutzgebietes festgesetzt.

Die Festsetzungen zu Anpflanzung und Erhalt dienen darüber hinaus der Eingrünung des Plangebietes gegenüber den umgebenden Nutzungen.

Hinzu kommt die Verpflichtung zur Anlage und Pflege einer Obstwiese als interne Kompensation, siehe Kap. 8.5. Diese ist innerhalb der Grünfläche anzulegen, jedoch nicht durch zeichnerische Festsetzung verortet, so dass der Standort in Abstimmung mit dem späteren Gesamtkonzept festgelegt werden kann.

7. Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als baugestalterische Festsetzungen werden Aussagen zu Einfriedungen und Werbeanlagen getroffen. Diese Festsetzungen dienen der Gewährleistung des Einfügens des Vorhabens in die Umgebung, ohne dabei die Gestaltungsmöglichkeiten der späteren Bauherren zu sehr einzuschränken. Außerdem soll mit diesen Festsetzungen sichergestellt werden, dass Sichtbeziehungen („Sichtdreiecke“) zwischen den Grundstücken im Geltungsbereich und der Verkehrsfläche der L 166 von störendem Bewuchs / von störenden Einbauten freigehalten werden und die Gestaltung und Positionierung von Werbeanlagen in einem gebietsverträglichen Maß erfolgt.

Aufgrund des sich aus dem getätigten Grunderwerb des Vorhabenträgers ergebenden Erfordernisses wurde eine Differenzierung der Einfriedungsmöglichkeiten vorgenommen: Sichtschutzzäune dürfen nun max. 2,00 m hoch werden. Dienen Zäune lediglich der Einfriedung des Geländes, dürfen sie max. 1,50 m hoch werden und sollten durch die empfohlene Heckenpflanzung ergänzt werden. Damit soll das typische Orts- und Landschaftsbild erhalten und den Anforderungen zum Sichtschutz, insb. Flurstück 196 in Richtung Flurstück 283, entsprechen werden.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet ist bereits durch die Bundesstraße (L 166) erschlossen. Eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist somit ebenfalls gegeben. Die insbesondere für den Gastronomiebetrieb erforderlichen Stellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und fernmeldetechnischen Einrichtungen erfolgt bereits durch die örtlichen Versorgungsträger und wäre ggf. im Bedarfsfall entsprechend anzupassen.

8.3 Trinkwasser, Löschwasser, Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser bzw. die Entsorgung von Schmutzwasser kann durch die örtlichen Versorgungsträger und bestehende bzw. zu ergänzende Anschlüsse an bereits vorhandene Anlagen erfolgen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist durch Anschluss an bereits vorhandene Anlagen grundsätzlich gewährleistet. Die ggf. erforderliche restliche Löschwasserversorgung, inkl. eines evtl. je nach Brandlast erweiterten Objektschutzes, muss vom jeweiligen Bauherrn selbst realisiert und (spätestens im Baugenehmigungsverfahren) nachgewiesen werden (z.B. durch Zisternen), dto. ein Brandschutzkonzept, mit den erforderlichen Feuerwehru- und -umfahrten, Rettungswegen, Aufstell- und Bewegungsflächen.

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.

Da die Entwässerungsplanung vor Inkrafttreten des o.g. § 55 WHG genehmigt wurde, wird der bereits bebaute Teil des Plangebiets im Mischsystem entwässert. Die Entwässerung erfolgt über den Mischwasserkanal zur Gruppenkläranlage Simmerath. Durch die bereits bestehenden Anschlüsse und die Vorgaben durch die Entwässerungssatzung der Gemeinde ist die Schmutzwasserentsorgung gewährleistet.

8.4 Immissionsschutz

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.

Belange des Immissionsschutzes, die auf den Geltungsbereich in relevanter Weise einwirken, sind nicht erkennbar: Nördlich des Geltungsbereichs grenzt der Bebauungsplan Nr. 176 an, dessen Immissionsbelange durch ein Schalltechnisches Gutachten sowie entsprechende darauf basierende Festsetzungen berücksichtigt wurden. Da im Rahmen des

Bebauungsplans Nr. 198 keine schutzwürdige Bebauung näher als bisher an das Gewerbegebiet heranrückt, bleibt die bisherige Situation bestehen.

Östlich und südlich grenzt bestehende Bebauung mit überwiegend Wohnnutzung an den Geltungsbereich, so dass hier keine Immissionskonflikte zu erwarten sind. Lediglich durch die westlich angrenzenden überwiegend gewerblichen Nutzungen wären Immissionen denkbar, die jedoch aufgrund der vorhandenen Betriebsarten dort nicht erwartet werden.

Die aus dem Plangebiet auf die Umgebung einwirkenden Emissionen durch den Gastronomiebetrieb und die Kleintierhaltung sind gegenwärtig noch nicht abschätzbar, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens somit bei Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht im Detail feststehen muss. Daher ist im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung aller relevanten Vorgaben, auch bezüglich ggf. möglicher (Geruchs-)Emissionen aus der Kleintierhaltung, nachzuweisen.

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. Sofern durch das Bauleitplanverfahren Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild gemäß § 1a 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.

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. Demgemäß wird für das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Darstellung der ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sowie der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen erfolgt im Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Begleitplan als separatem Teil der Begründung.

Es wurden eine ökologische Bestandsaufnahme und eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (s.u.) durchgeführt und die Beeinträchtigungen der Baumaßnahme auf die zu untersuchenden Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Kultur- und sonstige Sachgüter abgeschätzt. Es werden demnach keine erheblichen Folgen für die Umwelt verbleiben, da alle unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes bzw. der Baumaßnahmen wird es zwangsläufig zur Beeinträchtigung der Aspekte Boden, Fauna und Flora hinsichtlich Versiegelung, Verdichtung, Umlagerung und Stoffbelastung kommen. Ein gewisser Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild ist vor diesem Hintergrund ebenfalls nicht zu vermeiden. Minderung der eintretenden Eingriffsfolgen erfolgt durch Vervollständigung der randlichen Eingrünung und Beibehaltung der bisherig zulässigen Gebäudehöhe. Ein möglichst schonender

und sparsamer Umgang mit den natürlichen Ressourcen, beginnend bei Grund und Boden ist gem. § 1a, Abs. 2 BauGB in allen bauleitplanerischen Verfahren anzustreben.

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 - „Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)“ (PE Becker GmbH, Kall, 2021) wurde erarbeitet und den Planunterlagen beigelegt.

Die aus der Artenschutzvorprüfung resultierenden Vermeidungsmaßnahmen sind im Textlichen Teil des Bebauungsplans mit aufgeführt.

Die Kompensation des baulichen Eingriffs ist durch zeichnerische Darstellungen und textliche Festsetzungen zu regeln. Grundsätzlich werden die erforderlichen Maßnahmen durch den „Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP)“ ermittelt und quantifiziert, mit den Beteiligten abgestimmt und gemäß § 1a BauGB im Gebiet selbst oder aber außerhalb umgesetzt.

Im Ergebnis der Umweltprüfung werden die planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft benannt und über sog. Ökopunkte quantifiziert.

Als interne Kompensationsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereichs können die Anpflanzung an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs sowie das Anlegen einer Obstwiese (gem. Textlicher Festsetzung Ziffer 6.2 u. 6.3) gewertet werden. Aufgrund der Flächeninanspruchnahme und Versiegelung ergibt sich, über die Maßnahme im Plangebiet selbst hinaus, noch ein Defizit in Höhe von 17.828 Wertpunkten in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.

Innerhalb des Geltungsbereichs hat die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen durch den jeweiligen Vorhabenträger zu erfolgen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten und zu pflegen.

Das verbleibende Kompensationsdefizit wird über das gemeindliche Ökokonto ausgeglichen. Sollte über das in den Textlichen Festsetzungen formulierte Mindestmaß hinaus Kompensation innerhalb des Plangebiets erbracht werden, kann zwischen Gemeinde und Vorhabenträger eine Verrechnung mit dem errechneten Defizit vereinbart werden.

Die für diesen Bebauungsplan durchgeführte Artenschutzrechtliche Untersuchung (ASVP) hat ergeben, dass grundsätzliche Konflikte, die einer Realisierung des Bebauungsplans entgegenstehen, nicht vorhanden sind. Um eine Beeinträchtigung geschützter Arten durch die bauliche Inanspruchnahme der Flächen zu verhindern, wurden Vermeidungsmaßnahmen formuliert. Aus der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurden neun Vermeidungsmaßnahmen, aus dem Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Begleitplan weitere 17 Vermeidungsmaßnahmen in den Textteil (unter Ziffern 4, 6 und 7 der Textlichen Festsetzungen, sowie je ein Hinweis und eine Empfehlung) aufgenommen.

Bauleitpläne sollen im Rahmen des Klimaschutzes Maßnahmen beschreiben, die einerseits dazu im Stande sind, dem Klimawandel entgegenzuwirken und andererseits eine Adaption an die Folgen der klimatischen Veränderungen zu ermöglichen. Auf diesen Aspekt wird im

Hinblick auf die Artenauswahl für die Bepflanzungen eingegangen. Weitergehende Klimaschutzbelange können bei der jeweiligen Vorhabensausführung berücksichtigt werden, wie Nutzung regenerativer Energiequellen oder Optimierung der Energieeffizienz.

8.6 Flächenbilanz

Der Änderungsbereich umfasst rund 0,85 ha. Dieser wird etwa zur Hälfte vom Mischgebiet und zur Hälfte von privater Grünfläche eingenommen. Innerhalb der Grünfläche sind ca. 8 % Flächenanteil für Anpflanzungen und 5 % Flächenanteil für Erhalt (jeweils bezogen auf den Geltungsbereich insgesamt) vorgesehen:

	m ²	%
Grünfläche (privat)	4.215	49,3
(darin Erhalt)	(462)	(5,4)
(darin Anpflanzung)	(670)	(7,8)
Mischgebiet	4.335	50,7
Plangebiet (gesamt)	8.550	100

8.7 Bodenordnung, Kosten

Die betroffenen Flurstücke sind bereits erschlossen, so dass hier keine Kosten entstehen. Der Investor hat bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens Flurstücke erworben, das Vorkaufsrecht eintragen lassen bzw. Kontakt mit den Grundstückseigentümern aufgenommen. Weitere bodenordnende Maßnahmen in Form von Grenzregelungen sind im Verfahren nicht erforderlich.

Ggf. erforderliche ergänzende Regelungen 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.) ist nachfolgend wiedergegeben. Die Sperrwirkung bei Vermerken kann annähernd der von nachrichtlichen Übernahmen entsprechen.

Es wurden die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes 2.2-24 Kesternich-Nordost (LSG-5303-0026) sowie das Baudenkmal Bundesstraße 25 als Nachrichtliche Übernahmen in die Planzeichnung übernommen. Vermerke wurden nicht erforderlich.

10. Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen

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 neun Hinweise (zu Niederschlagswasser, Hausdrainagen, Baudrainagewasser, Ausführung von Kellergeschossen und zu Wärmepumpen, Bodendenkmalschutz und zur Verwendung von flächigen Glaselementen, Sichtfelder und Verkehrsemissionen) sowie eine Empfehlung in den Textteil aufgenommen.

Weitere nicht unmittelbar im Bebauungsplanverfahren 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.