

Gemeinde Simmerath

6. Änderung der Innenbereichssatzung im Bereich der

Monschauer Straße

(Ortslagenerweiterung Simmerath-Strauch)

gemäß § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch („Ergänzungssatzung“)

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



▪ Begründung gemäß § 2a BauGB

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

Stand: 08.03.2022

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

A. Begründung: Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung	3
1. Verfahren	3
2. Ziel, Zweck und Gegenstand des Planverfahrens	3
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	4
4. Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vorhaben	5
5. Verkehrstechnische Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
6. Umweltverträglichkeit, Artenschutz, Ausgleichsmaßnahmen	6
7. Weitere Auflagen, Kennzeichnungen und Hinweise	7

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

1. Verfahren

Die Erweiterung der Ortslagenabgrenzung Strauch wird in Form einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und § 34 Abs. 5 und 6 BauGB aufgestellt.

2. Ziel, Zweck und Gegenstand des Planverfahrens

Am südöstlichen Ortsausgang von Strauch, südlich der Monschauer Straße, soll am äußersten Siedlungsrand der sog. „Innenbereich“ erweitert werden.

Nördlich bzw. nordwestlich anschließend befindet sich südlich der Monschauer Straße Bestandsbebauung, die bereits innerhalb des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ (sog. „Innenbereich“) Strauch, gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), liegt. Die bisherige Abgrenzung endet in südwestlicher Richtung südlich der Monschauer Straße mit Flurstück 80. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 185 – Industrie- und Gewerbegebiet Rollesbroich -, ebenfalls Bestandsbebauung. Die bisherige Abgrenzung des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ ist mit ihrer Umgrenzungslinie –nachrichtlich- in die zum jetzigen Erweiterungsverfahren gehörige Kartendarstellung übernommen, welche Bestandteil der Satzung wird.

Südöstlich angrenzend an die bisherige Ortslagenabgrenzung befindet sich das zur Erweiterung des sog. „Innenbereichs“ vorgesehene Gelände (Gemarkung Strauch, Flur 11, Flurstück Nr. 81 sowie 80 und 82 (jew. tlw.) (ehem. Teilflächen des Flurstücks 2). Der Ergänzungsbebereich liegt südlich der Monschauer Straße am Ortsausgang in Richtung Simmerath und umfasst ein bereits bebautes Areal am Ortsrand, ca. 90 m südlich der Monschauer Straße. Diese Flächen sollen nunmehr nach § 34, Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Strauch einbezogen werden, da der dort betriebene Holzhandel gem. Ergebnis der Vorprüfung durch die StädteRegion Aachen aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich nicht genehmigungsfähig ist. Auf dem Gelände des ehemals landwirtschaftlich genutzten bisherigen Außenbereichsanwesens befinden sich Wohnungen mit verschiedenen Anbauten und ein Holzhandel (Holzverarbeitung bzw. Holzlager, im Nebenerwerb). Anlieferverkehr findet nur in sehr kleinem Rahmen statt, da der Eigentümer das benötigte Holz überwiegend selbst beschafft. Auch ist nicht mit Kundenverkehr aufgrund der Holzverarbeitung zu rechnen.

Zur fachlichen Beurteilung der Immissionssituation wurde eine schalltechnische Untersuchung (Immissionsprognose), Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Stefan Kadansky-Sommer, Alsdorf, 08/2021 durchgeführt, welche auch Bestandteil der zur Legalisierung des vorhandenen Holzhandels eingereichten Bauantragsunterlagen ist. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Holzverarbeitung auf dem Anwesen zwar nicht grundsätzlich unzulässig hohe Beurteilungspegel ausgelöst werden, aber zeitliche Beschränkungen für die Einsatzzeiten der eingesetzten Fahrzeuge und Maschinen erforderlich werden. Um diesen Konflikt zu entschärfen, wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses angeregt, die Fläche für die

Holzverarbeitung in den rückwärtigen (Süden / Südosten) Grundstücksbereich zu verlagern und die Holzlagerflächen im vorderen (westlichen) Bereich anzulegen.

Der insgesamt umfasste Flächenumfang ist in der zur Erweiterungssatzung gehörigen Karte, im Maßstab 1:1.000, mit einer äußeren Linie abgegrenzt sowie mit einer Schraffur gekennzeichnet. Die Flächengröße beträgt rd. 5.000 m².

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner Sitzung vom 31.03.2022 beschlossen, eine Satzung über die Einbeziehung dieser bisherigen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Strauch aufzustellen.

Nach den Bestimmungen des § 34 BauGB sind innerhalb der Erweiterungsflächen künftig Vorhaben zulässig, soweit sie dieser Satzung nicht widersprechen, sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die Ortslage einbeziehen, wenn diese durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind – was hier der Fall ist. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung muss gewährleistet sein (§ 34, Abs. 5, Satz 1 Nr. 1 BauGB). Die bereits bebauten Erweiterungsflächen schließen an die vorhandene geschlossene Ortslage an und stellen unter städtebaulichen Aspekten eine sinnvolle Ergänzung dar. Orts- und Landschaftsbild werden in der vorgeprägten Situation hier nicht relevant beeinträchtigt, zumal der Änderungsbereich bereits bebaut ist. Die Erweiterungsflächen sollen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Da hierdurch die baurechtliche Sicherung der Nutzungen in allen Gebäudeteilen und auf den Freiflächen im Änderungsbereich erfolgt, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Als weitere Voraussetzung (gem. § 34, Abs. 5, Satz 1, Nrn. 2 u. 3 BauGB i.V.m. § 50 Satz 1 BImSchG) 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 sog. „Störfallverordnung“ unterliegen.

Diese Voraussetzungen werden hier erfüllt. Im Umkreis von 500 m bestehen auch keine Natura 2000-Gebiete.

4. Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vorhaben

Im Satzungstext wird für die einbezogenen Flächen festgesetzt, dass als Art der baulichen Nutzung die vorhandenen Nutzungen (Wohnen und Holzhandel, -lager und -verarbeitung im Nebenerwerb) und -innerhalb der einbezogenen Flächen- auch Erweiterungen dieser Nutzungen zulässig sind.

Dabei sollen nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sein, um ortstypischen Mietwohnungsbau und hohe Belegungszahlen hier am Ortsrand auszuschließen.

Als Maß der baulichen Nutzung, zur Begrenzung des Versiegelungsgrades und der überbaubaren Grundstücksanteile wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von (max.) 0,5 gemäß § 19 Baunutzungsverordnung - BauNVO festgelegt. Diese Festsetzung ist für die bereits bebaute Fläche ausreichend und lässt einen gewissen Spielraum für ggf. zukünftige Erweiterungen.

Das Höchstmaß für die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei limitiert, angesichts der Bestandssituation, der baulichen Umgebung und im Interesse von Orts- und Landschaftsbild.

Aus schalltechnischen Gründen wurde die Vorgabe aufgenommen, die Holzverarbeitung in den rückwärtigen, von der Ortslage abgewandten (südlichen / südöstlichen) Grundstücksbereich zu verlegen und die Holzlagerflächen auf den vorderen, straßenseitigen (westlichen) Flächen vorzusehen.

Vorgenannte Festlegungen zielen insgesamt auf eine gebotene Limitierung der baulichen Ausnutzbarkeit am Ortsrand und eine Vereinbarkeit mit dem Umfeld ab.

Als gestalterische Festsetzung wird lediglich die Vorgabe übernommen, die Hauptgebäude mit geneigten Dächern zu errichten. Dies entspricht dem Erscheinungsbild der bestehenden Ortslage und den Bestandsgebäuden im Erweiterungsbereich.

5. Verkehrstechnische Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrstechnische Erschließung sowie die Ver-/Entsorgung (hinsichtlich Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) des Erweiterungsbereichs ist durch bestehende Anschlüsse an die jeweils vorhandenen Erschließungsanlagen in der Monschauer Straße gegeben.

Eine Verlegung der festgesetzten Ortsdurchfahrt bis über die Zufahrt zum Erweiterungsbereich hinaus ist erwünscht. Eine Klärung dieses Sachverhalts und ggf. die Beantragung der Verlegung der Ortsdurchfahrt ist kein Belang dieser Satzung und - von diesem Verfahren unabhängig - durch die Gemeinde in die Wege zu leiten.

Gemäß § 44 des Landeswassergesetzes NRW (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah (direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Trennkanalisation) in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. (Eine Ausnahme hiervon kann zugelassen werden, wenn eine Versickerung / Verrieselung nicht (oder nur unter erhöhtem Aufwand) möglich ist und auch eine Beseitigung im Trennsystem ausscheidet).

Eine ortsnahe Einleitung scheidet mangels geeigneter Vorfluter in der Umgebung der Erweiterungsfläche aus. Daher besteht für das Anwesen, analog zur vorhandenen Nachbarbebauung, ein Anschluss an die vorhandene Mischwasser-Kanalisation in der Monschauer Straße und eine gemeinsame Ableitung der Schmutz- und Niederschlagswässer zur Gruppenkläranlage Simmerath.

Allerdings soll zur Entlastung der unterhalb liegenden Sonderbauwerke der Mischwasser-Kanalisation (RÜB Tiefenbach Strauch sowie folgend RÜB und RBF Rossbach Rollesbroich) gemeindeseitig geplant, das von außerhalb der Ortsdurchfahrt aus Richtung Witzerath über den Niederschlagswasserkanal kommende Niederschlagswasser der Monschauer Straße (L 246), welches bislang unmittelbar vor Beginn der Ortsdurchfahrt Strauch auf den zur Kläranlage führenden Mischwasserkanal aufgeklemt ist, dort umgeklemt werden. Es soll zukünftig auf den seinerzeit vom Landesbetrieb Straßen.NRW errichteten Regenwasserkanal, welcher über die gemeindliche Niederschlagswasser-Einleitstelle -Strauch 03 - in den Rossbach entwässert/einleitet, abgeführt werden.

Diese Maßnahme soll in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW in 2022 umgesetzt werden.

Grundsätzlich besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang entsprechend der Entwässerungssatzung der Gemeinde Simmerath.

Alternativ ist –bei einem Verzicht der Gemeinde zur Durchsetzung des Anschluss- und Benutzungszwangs– auch die Möglichkeit einer Versickerung auf den Grundstücken gegeben. Soweit die Niederschlagswasserbeseitigung (s. § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG)) durch Versickerung auf dem Grundstück erfolgen soll, sind die erforderlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse vom Bauherrn einzuholen.

6. Umweltverträglichkeit, Artenschutz, Ausgleichsmaßnahmen

Es ist im Ergänzungsbereich nicht von einer zunehmenden Versiegelung, sowie einem Eingriff in Boden, Wasserhaushalt und Lebensraum von Tier- und Pflanzenarten auszugehen, da im vorliegenden Verfahren lediglich Bestandsbebauung in den sog. „Innenbereich“ aufgenommen wird. Neubauten oder andere Eingriffe sind aktuell nicht geplant. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und sorgsam umgegangen werden. Im Falle von Einbeziehungs-/ Ergänzungssatzungen entsteht in der Regel keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, weil diese immer für eine Ortsrandlage aufgestellt werden, wo bereits eine Vorprägung durch Bebauung existiert.

Der als Ergänzung einbezogene Bereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) mit der Ordnungsziffer 2.2-14 „Heckenlandschaft zwischen Witzerath und Strauch“, in dem sich der geschützte Landschaftsbestandteil (LB) 2.4-40 „Hecken und Gehölzbestand im LSG 2.2-14“ befindet. Mit Inkrafttreten der Ergänzungssatzung tritt gem. § 29, Abs. 4 Landschaftsgesetz NRW der Landschaftsschutz für diesen Bereich außer Kraft.

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im vorliegenden Fall in einer umweltplanerischen Stellungnahme untersucht und dargelegt worden, da hier lediglich die Einbeziehung von Bestandsgebäuden in den Innenbereich erfolgt. Derzeit ist kein Eingriff geplant, so dass kein

Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) und keine Bestands- und Ausgleichsermittlung zu erarbeiten waren. Den Planunterlagen ist daher nur die umweltplanerische Stellungnahme als Anlage beigefügt, die diese Situation zusammenfassend darlegt.

Als Fazit ist die vorliegende Planung aus umweltplanerischer / artenschutzrechtlicher Sicht durchführbar, da mit Umsetzung der Planung absehbar keine Verbotstatbestände im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ausgelöst werden können. Sollten sich während der Durchführung zukünftiger Vorhaben Eingriffe ergeben, die Artenschutzbelange berühren oder Anlass für weitere Untersuchungen der Umweltbelange geben, sind zu dem jeweiligen Vorhaben eine Artenschutzuntersuchung sowie ein landschaftspflegerischer Begleitplan mit Bestands- und Ausgleichsermittlung zu erstellen.

7. Weitere Auflagen, Kennzeichnungen und Hinweise

Ergänzend wurden Hinweise und Empfehlungen in die Planunterlagen aufgenommen, die die v.a. in der Gemeinde Simmerath üblichen Hinweise zu wasserrechtlichen Themen und den damit verbundenen Erlaubnissen bzw. Genehmigungen enthalten.

Diese Begründung wird der Satzung gemäß § 34, Abs. 5, Satz 4, HS 2 BauGB beigefügt.

Stand: März 2022

20220304 ol erg begr.docx