

**Gemeinde Simmerath**  
**Bebauungsplan Nr. 197 „In der Wolsbach“**  
**Simmerath - Steckenborn**

---

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

---



- **Begründung gemäß § 2a BauGB**  
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)
- 

Stand: 18.01.2021

Vorentwurf

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

24-536

## Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Begründung: Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung</b>                 | <b>4</b>  |
| <b>1. Verfahren</b>   | <b>4</b>  |
| 1.1    Verfahrensart  | 4         |
| 1.2    Verfahrensablauf   | 4         |
| <b>2. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung</b>                          | <b>5</b>  |
| <b>3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans</b>                  | <b>5</b>  |
| <b>4. Ausgangssituation: Beschreibung des Plangebietes</b>                                | <b>5</b>  |
| 4.1    Stadträumliche Einbindung  | 5         |
| 4.2    Topographie  | 6         |
| 4.3    Bebauungspläne / Historie  | 6         |
| 4.4    Derzeitige Bebauung und Nutzung  | 6         |
| 4.5    Erschließung   | 6         |
| 4.6    Natur, Landschaft, Umwelt  | 7         |
| 4.7    Belange des Denkmalschutzes  | 7         |
| <b>5. Übergeordnete Planungen</b>   | <b>8</b>  |
| 5.1    Landes- und Regionalplanung  | 8         |
| 5.2    Flächennutzungsplan  | 8         |
| 5.3    Landschaftsplan  | 9         |
| <b>6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)</b>                                    | <b>10</b> |
| 6.1    Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 10        |
| 6.2    Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 BauNVO)            | 10        |
| 6.3    Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)                               | 11        |
| 6.4    Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden                                 | 11        |
| 6.5    Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  | 11        |
| 6.6    Vermeidungsmaßnahmen   | 12        |
| 6.7    Anpflanzungen und Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)                                 | 12        |
| 6.8    Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets                          | 14        |
| 6.9    Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)                                  | 14        |
| 6.10   Wirtschaftswege  | 14        |
| <b>7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BauO NRW)</b>          | <b>14</b> |
| 7.1    Gestaltungsfestsetzungen   | 14        |
| 7.2    Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)   | 15        |
| <b>8. Auswirkungen der Planung</b>  | <b>15</b> |
| 8.1    Verkehrstechnische Erschließung  | 15        |
| 8.2    Ver- und Entsorgung  | 15        |
| 8.3    Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung                                       | 15        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 8.4       | Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich | 16        |
| 8.4.1     | Natur, Landschaft und Umwelt            | 16        |
| 8.4.2     | Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen  | 17        |
| 8.4.3     | Kompensationsmaßnahmen                  | 17        |
| 8.5       | Flächenbilanz                           | 18        |
| <b>9.</b> | <b>Hinweise / Empfehlungen</b>          | <b>18</b> |

## **Begründung: Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung**

### **1. Verfahren**

#### **1.1 Verfahrensart**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) durchgeführt, mit jeweils zwei Beteiligungsrunden der Öffentlichkeit und der Behörden. Die Umweltprüfung (nach § 2 (4) und § 2 a BauGB) wird in Form des Umweltberichts dokumentiert. Dessen Ausarbeitung erfolgt als gesonderter Teil der Begründung, bis spätestens zum Verfahrensstand des Bebauungsplans (BPlan) – Entwurfs nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. In den Umweltbericht integriert ist bis dahin ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) mit Bilanzierung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (EAB)). Darüber hinaus wird eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 (ASP I) des Plangebietes vorgenommen.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Simmerath (Bekanntmachung April 2012) liegt der verfahrensgegenständlichen Fläche eine Darstellung als „Gemischte Baufläche - M“ zugrunde.

#### **1.2 Verfahrensablauf**

Am **04.02.2021** wurde von dem Rat der Gemeinde Simmerath der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 197 „In der Wolsbach“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt vom **xx.xx.xxxx** bekannt gemacht.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist für die Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht erforderlich, da das Plangebiet im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als Gemischte Baufläche (M) dargestellt ist.

## 2. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Ausweisung von weiteren Bauflächen in der Ortslage Steckenborn. Die Fläche „In der Wolsbach“ ist bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Simmerath als Gemischte Baufläche (M) ausgewiesen und bietet sich daher innerhalb von Steckenborn für weitere Baulandentwicklung an. Die Erschließung kann über die Straße „Auf der Held“ realisiert werden. Die Fläche wird derzeit von dieser Straße aus über einen Wirtschaftsweg erschlossen, der bereits ein außerhalb der Ortslage gelegenes Anwesen mit Imkereibetrieb anbindet.

Alternativen zur Inanspruchnahme dieser Fläche sind in Steckenborn nicht vorhanden, da auf FNP-Ebene keine weiteren bereits ausgewiesenen Flächen dieser Größenordnung zur Baulandentwicklung im Bereich der Ortslage zur Verfügung stehen.

Ziel des Planverfahrens ist es, neue Bauflächen in der Ortslage Steckenborn zur Verfügung zu stellen und somit Entwicklungspotenziale für die Gemeinde Simmerath zu schaffen.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans

Der rd. 2,4 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.197 liegt im Südosten der Ortslage Steckenborn und umfasst die Flurstücke 120, 122 (tlw), 130 (tlw), 131 (tlw), 292, 359, 510, 511, 515, 520, 561 (tlw), 584, 687, 688, Flur 4, Gemarkung Steckenborn. Im Plangebiet befinden sich neben dem bestehenden Wirtschaftsweg, Grünlandflächen, sowie ein Außengehöft mit Imkereibetrieb. Von dem Wirtschaftsweg zweigen zwei weitere Wege in Richtung Südosten ab. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Bebauung der Straßen „Hechelscheider Straße“ und „Auf der Held“. Östlich grenzt Wohnbebauung der Straße „Hammersheck“ sowie Grünland mit Heckenstrukturen an. Südlich geht das Gelände in das Wolfsbachtal über. Außerdem grenzt ein Wildgehege an. Im Westen grenzt weiteres Grünland an. Die eindeutige Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen, wo sie durch randliche Abgrenzungssignaturen nach der Planzeichenverordnung gekennzeichnet ist.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Der Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- Den Textlichen Festsetzungen und Hinweisen.

Die Begründung mit den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung sowie den wesentlichen Auswirkungen ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB als Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung beigefügt.

## 4. Ausgangssituation: Beschreibung des Plangebietes

### 4.1 Stadträumliche Einbindung

Die geplante Bebauung des Baugebietes „In der Wolsbach“ schließt unmittelbar an die Wohnbebauung von Steckenborn an. Die Lage der Erschließungsstraße kann über den Ausbau der vorhandenen geschotterten Straße bzw. dem Wirtschaftsweg festgesetzt werden. Durch den annähernden Parallelverlauf zur „Hechelscheider Straße“ ist mit keinem

starken Ausufern der Bebauung in die unbebaute Landschaft zu rechnen. Innerhalb der geplanten Bebauung befindet sich ein Außengehöft mit Imkereibetrieb, welches städtebaulich in die Bebauung eingefügt wird und durch den Ausbau der Erschließung eine bessere Anbindung erhält. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt, der bereits Gemischte Baufläche (M) darstellt.

#### 4.2 Topographie

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr.197 befindet sich in einer Hanglage, in Richtung Wolfsbachtal (südöstlich) abfallend. Die Neigung ist über die gesamte Länge gleichmäßig. Der höchste Punkt liegt bei ca. 475 m ü. NHN entlang der südöstlichen (hinteren) Grundstücksgrenze der nördlich angrenzenden Bebauung der „Hechelscheider Straße“ und „Auf der Held“. Der niedrigste Punkt befindet sich auf ca. 455 m ü. NHN am südlichen Rand des Plangebietes, auf dem Grundstück des Imkereibetriebes. Der Höhenunterschied im Plangebiet beträgt somit ca. 20 Meter. Bei einer durchschnittlichen Breite des Plangebietes von 100 m beträgt die Hangneigung ca. 20%.

#### 4.3 Bebauungspläne / Historie

Das Plangebiet wurde im Flächennutzungsplan (2012) der Gemeinde Simmerath als Gemischte Baufläche dargestellt. Im Jahr 2018 wurde durch den Ortsvorsteher angeregt, die Fläche einer Bebauung zuzuführen. Bisher existiert für den Geltungsbereich weder ein Bebauungsplan noch eine Innenbereichssatzung, so dass erst mit Aufstellung dieses Bebauungsplans eine bauliche Nutzung realisiert werden kann.

#### 4.4 Derzeitige Bebauung und Nutzung

Der Großteil des Plangebietes wird als landwirtschaftliche Fläche in Form von Weide- und Grünland genutzt. Das Gebiet wird mittig von einem Wirtschaftsweg durchquert, der in diesem Bereich zugleich als Erschließungsstraße für den vorhandenen Imkereibetrieb dient. Von der Straße zweigen in südöstliche Richtung zwei weitere unbefestigte Wirtschaftswege talwärts ab. Der Imkereibetrieb mit Wohnhaus befindet sich im Süden des Plangebietes. Der nördliche Rand des Wirtschaftsweges ist mit ausgedehnten gemischten Heckenstrukturen bewachsen. Auf den nördlich des Wirtschaftsweges gelegenen Freiflächen stehen außerdem einige große Bäume sowie ein landwirtschaftliches Gebäude zur Lagerung. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich in den rückwärtigen Teilen der Wohngrundstücken der Straße „Auf der Held“ Gartenflächen, die im Zuge des Bebauungsplanes mit überplant werden.

#### 4.5 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über einen Anschluss an die Straße „Auf der Held“. Diese schließt nordöstlich des Plangebietes an. Im Geltungsbereich verläuft ein geschotterter Wirtschaftsweg, der zukünftig bis zum Imkereibetrieb als Erschließungsstraße ausgebaut werden soll.

#### 4.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet befindet sich in der Nordeifel, zwischen Hohem Venn und Nationalpark Eifel, angrenzend an die Ortslage von Steckenborn. Das Plangebiet liegt größtenteils im Landschaftsraum „Monschauer Heckenland“, geht aber südlich in Richtung des Wolfsbachtals in den Landschaftsraum der „Rureifel und westliche Hocheifel“ über. Der Wolfsbach mündet in den Woffelsbach und nach ca. 2 km in die Rurtalsperre.

Südlich des Imkereibetriebes grenzt eine Waldfläche mit Wildgehege und einigen Teichen an das Plangebiet an. Dort beginnt angrenzend an den Geltungsbereich das Naturschutzgebiet „Wolfs- und Wollbachtal“. Das Plangebiet selbst befindet sich im Landschaftsschutzgebiet 2.2-23 „Steckenborn“. Durch die Flächendarstellung im FNP als Gemischte Baufläche ist der Geltungsbereich lediglich in einem Bereich mit temporärem Landschaftsschutz gelegen, welcher nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wegfällt.

Im Geltungsbereich werden die Flächen nördlich und südlich des Weges als Grünland genutzt. Entlang des Weges befinden sich Baum- und Heckenstrukturen sowie ein ausgehnter Gehölzbestand im Bereich des Imkereibetriebes.

Das Planungsbüro PE Becker GmbH hat parallel zur Ausarbeitung des Vorentwurfs eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) sowie einen Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Begleitplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstellt. Für weitere Details wird auf diese Ausarbeitungen verwiesen.

#### 4.7 Belange des Denkmalschutzes

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

## 5. Übergeordnete Planungen

### 5.1 Landes- und Regionalplanung

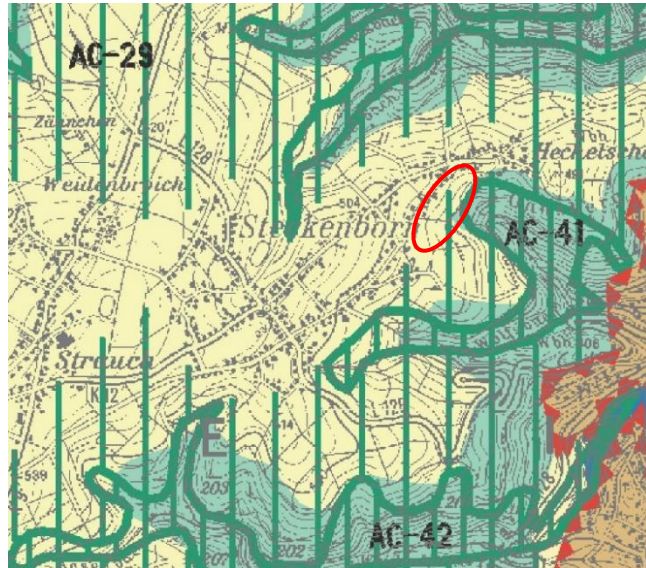


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem GEP Köln, Teilabschnitt Region Aachen, 2003

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist das Plangebiet (siehe roter Kreis) als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich eingetragen. Außerdem befindet sich das Plangebiet am Rand einer Fläche für „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ sowie „Schutz der Natur“.

### 5.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Simmerath



Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Simmerath ist das Plangebiet (siehe roter Kreis) als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Bebauungsplan gilt somit als aus dem FNP entwickelt. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

### 5.3 Landschaftsplan

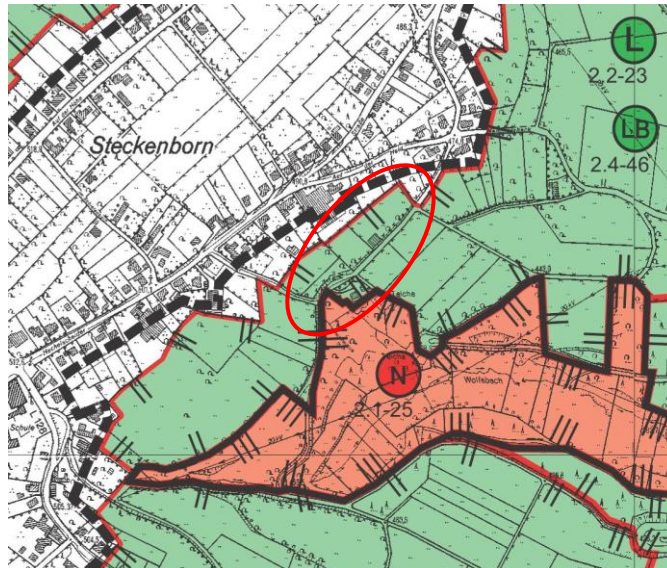


Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Simmerath

Im Landschaftsplan V „Simmerath“ liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 197 (siehe roter Kreis) vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-23 „Steckenborn“ mit den Schutzzwecken:

- Erhaltung und Optimierung einer reich strukturierten, landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft
- Erhaltung und Optimierung der Hecken
- Erhaltung des Dauergrünlands.

Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Steckenborn“ liegt der geschützte Landschaftsbestandteil (LB) 2.4-46 „Hecken und Gehölzbestände im LSG 2.2-23 Steckenborn“. Außerdem grenzt im Süden an das Plangebiet das Naturschutzgebiet 2.1-25 „Wolfs- und Wollbachtal“ an. Die Leitziele des Naturschutzgebietes sind:

- Erhaltung des Lebensraumes für viele nach der Roten Liste in NRW gefährdete Pflanzen- und Tierarten
- Erhaltung und Optimierung des Gebietes als Biotopkomplex mit in NRW gefährdeten Biotoptypen (Quellen, naturnahe und unverbaute Bachabschnitte, Nass- und Feuchtgrünland, Auenwälder)
- Erhaltung und Optimierung von in Teilen naturnahen Bachtälern mit wertvollen Bachauenbereichen und Grünlandflächen.

Widersprüchliche Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans im Plangebiet treten mit Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG NW außer Kraft, soweit die Untere Naturschutzbehörde im Beteiligungsverfahren bei der Aufstellung bzw. Änderung des FNP nicht widersprochen hat.

## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die Baugebiete im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der Nutzung, der Darstellung des FNP entsprechend, Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Nicht zulässig werden die nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Tiefbauunternehmen, Bauhöfe und Speditionsbetriebe (als Unterart der sonstigen Gewerbebetriebe) sowie die nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (sowie Diskotheken als Unterart der Vergnügungsstätten) im Sinne des § 4a, Abs. 3, Nr. 2. BauNVO. Diese Nutzungen sind entweder aus städtebaulichen Gründen unerwünscht oder finden im Geltungsbereich keine geeigneten Voraussetzungen (z.B. bzgl. Verkehrsinfrastruktur).

Das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baugebietsteile wird über die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die zulässigen Trauf- und Firsthöhen (GRZ, GFZ, Geschossigkeit) geregelt und ist der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt zwischen 0,2 und 0,4, da sie den unterschiedlichen Grundstückstiefen angepasst ist. Um trotz der z.T. recht großen Baugrundstücke einen angepassten Versiegelungsgrad zu erhalten, sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl alle baulichen Anlagen und Nebenanlagen einzubeziehen. Die GFZ wurde so gewählt, dass jeweils das zulässige Vollgeschoss in Gänze auf der Grundfläche ausgenutzt werden kann und ein weiteres „Nicht-Vollgeschoss“ (Dachgeschoss o.ä.) vorgesehen werden kann.

Zur weiteren Limitierung der Gebäudegröße sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sind der Topographie des Plangebiets angepasst. Um übermäßig hohe Gebäude in der Hanglage zu vermeiden, ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Die Gebäudehöhen werden durch den unteren Bezugspunkt und die Angabe von Trauf (TH)- und Firsthöhen (FH) festgesetzt. Aufgrund der Hanglage des Plangebiets ist die für das jeweilige Baugrundstück maßgebliche Bezugshöhe in Abhängigkeit zur Höhe der Erschließungsstraße vorgesehen. Darauf aufbauend können die Werte für die weiteren Höhen ermittelt werden.

Für das bestehende Außenbereichsanwesen werden eigenständige Höhenfestsetzungen getroffen, die sich am Bestand orientieren und einen geringfügigen Spielraum für bauliche Veränderungen gewährleisten.

### 6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 BauNVO)

Es wird offene Bauweise mit Einzelhäusern im Plangebiet festgesetzt, da dies die vorherrschende Bebauungsstruktur im Ortsteil Simmerath-Steckenborn darstellt und sich das neue Baugebiet in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen soll.

Über die Baugrenze hinaus sind hervortretende, der Erschließungsstraße zugewandte Gebäudeteile zulässig. Dies soll den Bauherren den nötigen Spielraum zur Umsetzung ihrer Gebäude ermöglichen. Weiterhin sind die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf Dachflächen zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig und anzustreben, da sie für das neue Wohnquartier im Sinne der Klimafolgenanpassung eine Kühl- und Wasserrückhaltewirkung besitzen. Falls erforderlich kann zur Umsetzung dieser Maßnahmen von der festgelegten Dachneigung abgewichen werden. Allerdings ist darauf zu achten, dass die Solar- und Photovoltaikanlagen die gleiche Neigungsrichtung wie die Dachflächen aufweisen und den Dachfirst nicht überragen, damit die Optik nicht beeinträchtigt wird.

### **6.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche einschließlich der Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze sowie zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der angrenzenden Verkehrsfläche zu errichten. Die vordere Bauflucht von Stellplätzen und Carports muss jedoch mind. 2,0 m von der Verkehrsfläche abrücken, damit ein sicheres Ein- und Ausfahren möglich ist. Geschlossene Garagen müssen 5,0 m, also die ungefähre Länge eines Kraftfahrzeugs, von der Verkehrsfläche abgerückt stehen, damit davor ein Fahrzeug geparkt werden kann, ohne weiteren Parkraum in der Verkehrsfläche zu beanspruchen. Die Ausnahmen bieten den Bauherren den nötigen Spielraum ihre Kraftfahrzeuge auf ihrem Grundstück, auch außerhalb der überbaubaren Fläche, unterzubringen. Für Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien (z.B. breittufiges Pflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken usw.) zu verwenden, um eine möglichst geringe Flächenversiegelung zu erreichen und natürliche Bodenfunktionen soweit möglich zu erhalten.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme innerhalb der Baugebiete zulässig, sofern sie so eingegrünt werden, dass sie der Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus entzogen sind, soweit dies technisch möglich ist. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen. Diese Festsetzung wird aus optischen Gründen getroffen, um gleichzeitig die Bauherren nicht zu sehr einzuschränken.

### **6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig, damit keine größeren Wohnanlagen in dem Plangebiet entstehen können und ein der bestehenden Ortslage angepasstes Nutzungsmaß erreicht wird.

### **6.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Das Plangebiet wird über die 6,0 m breite Straße „In der Wolsbach“ erschlossen. Der Verlauf orientiert sich an dem bestehenden Wirtschaftsweg. Die Verkehrsfläche wurde so platziert, dass die Heckenstrukturen weitestgehend erhalten werden können. Die Erschließungsstraße endet nach ca. 235 m in einer Wendeanlage, die für ein großes Müllfahrzeug bemessen ist. Von dort aus zweigt die ca. 140 m lange Planstraße B mit einer Breite 3,50 m ab, die die höher gelegenen Baugrundstücke (nördlich) oberhalb des Imkereibetriebs erschließt. Die Planstraße B ist so bemessen, dass ein Fahrzeug die Straße befahren kann. Es bestehen lediglich Wendemöglichkeiten auf den Grundstücken.

## 6.6 Vermeidungsmaßnahmen

Die artenschutzrechtlichen Belange des Vorhabens wurden in einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP der Stufe I) untersucht. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit artenschutzrechtliche Verbote durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen erfolgreich abzuwenden. Der Begriff Vermeidung besitzt im Artenschutzrecht eine weitergehende Bedeutung als in der Eingriffsregelung. Hiermit werden alle Maßnahmen zusammengefasst, wodurch die ökologische Funktion der Lebensstätten erhalten bzw. der Erhaltungszustand einer lokalen Population gesichert wird.

Die Betrachtung der Wirkfaktoren im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung hat ergeben, dass Beeinträchtigungen für planungsrelevante Arten nicht ausgeschlossen werden können. Daher werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen formuliert. Diese werden durch Vermeidungsmaßnahmen ergänzt, die sich aus dem Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Begleitplan ergeben. Für Details wird auf diese Ausarbeitungen verwiesen. Alle Maßnahmen zur Schaffung neuer Biotope/Habitate/Fortpflanzungsstätten etc. müssen frühzeitig umgesetzt werden und nachweisbar funktionieren. Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen wird das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wirksam verhindert.

Maßnahmen zur Beseitigung der Baum-, Strauch- und Krautschicht sowie baubedingte Beanspruchungen von Vegetation und Gehölzen sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten (Zeitraum für Revierbesetzung, Balz und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere) durchzuführen. Die Beseitigung der Vegetation ist innerhalb des Zeitraumes vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraums stattfinden, ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden. Außerdem sind baubedingte Beschädigungen von randlich außerhalb des Plangebietes liegenden Lebensräumen und Gehölzstrukturen durch Bauarbeiten zu vermeiden.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen, die nicht den Artenschutz betreffen, ergeben sich beispielsweise für die Abschiebung und Lagerung des Oberbodens. Unbelasteter Aushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung auf dem Baugrundstück zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Außerdem sind die Bauarbeiten grundsätzlich so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt. Eine weitere Maßnahme ist die Ausführung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen in wasserdurchlässigen Materialien, um zum Einen einen geringen Oberflächenabfluss zu gewährleisten, der bei Starkregen zu Überflutungen führen könnte, und zum Anderen, um das Wasser dem Grundwasser durch Versickerung wieder zuzuführen. Die zu erhaltenden Gehölze sind, sofern in ihrem Kronentraufbereich Bodenarbeiten durchgeführt werden, zu schützen. Dieser Schutz sollte für die Dauer der gesamten Bauzeit einen ortsfesten Baumschutzzaun beinhalten, der ein Ablagern von vegetationsschädlichen Stoffen und das Verdichten des Bodens verhindert.

## 6.7 Anpflanzungen und Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gekennzeichneten Heckenstrukturen entlang der Planstraße A sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend den landschaftsraumtypischen Vorgaben zu pflegen. Ausfälle sind stetig zu ersetzen. Vorhandene Lücken sind ab einer Breite von 1 m durch die Anpflanzung von Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) zu

schließen. Es ist auf eine bestimmte Mindestqualität der Pflanzen zu achten. Dazu soll Ballen- oder Containerware aus anerkannten Baumschulen verwendet werden. Ziel ist es eine geschlossene Rotbuchenhecke entlang der Planstraße A zu realisieren. Die Hecke ist in großen Teilen bereits vorhanden, sodass sie nach Möglichkeit lediglich erhalten werden soll. Lücken sollen durch eine enge Bepflanzung geschlossen werden. Die Rotbuchenhecken ist typisch für das Monschauer Heckenland und die Höhenlagen der Kommunen Monschau und Simmerath. Daher soll der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes im Plangebiet, die ortstypischen Hecken zu erhalten, aufgegriffen werden und weitergeführt werden, sofern es städtebaulich vertretbar ist. Je Baugrundstück kann in der Hecke eine Lücke von 5,00 m Breite für die Realisierung einer Zufahrt freigehalten werden. Wenn möglich, sollen für Zufahrten bereits vorhandene Lücken genutzt werden, um eine Rodung von hochgewachsenen Heckenabschnitten zu vermeiden.

Auf den Baugrundstücken, vorwiegend entlang der Grenze des Geltungsbereichs, ist auf den in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gekennzeichneten Pflanzstreifen mittig in einem 3,0 m breiten Gehölzstreifen eine einreihige Rotbuchenhecke, nach den Pflanzvorgaben (Mindestqualität) der entsprechenden Textlichen Festsetzung (Ziffer 6.2) anzulegen. Die Anpflanzung muss innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen. Sofern aufgrund unterschiedlicher Grundstückszuschnitte ein Versatz zwischen den Heckenpflanzungen entstehen sollte, ist zusätzlich ein seitlicher Lückenschluss vorzunehmen. Die Pflanzungen sind landschaftsraumtypisch zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind stetig zu ersetzen. Das Ziel ist es, das Plangebiet optisch durch eine landschaftsraumtypische Heckenstruktur einzufassen und damit das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu ermöglichen, um u.a. eine unerwünschte Fernwirkung der Bebauung zu vermeiden.

Auf der öffentlichen Grünfläche im Süden des Plangebietes sind im Bereich der Hanglage die bestehenden heimischen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten. Aufgrund der Hanglage ist sowohl eine Erschließung, als auch eine Bebauung in diesem Bereich nicht realisierbar. Darüber hinaus ergibt sich für diesen Abschnitt eine Lage zwischen Verkehrsfläche und Wirtschaftsweg, so dass hier die Gehölze erhalten werden sollen.

Weitere in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Gehölze sollen ebenfalls erhalten werden.

Zwischen den entstehenden Baugrundstücken sind auf einem beidseitig 0,50 m breiten Streifen an den Grundstücksgrenzen mind. ausgehend von der straßenabgewandten Baugrenze (bezogen auf den Hauptzugang des Gebäudes) bis zur straßenabgewandten Grundstücksgrenze grenzständige Schnitthecken anzulegen. Es sind Rotbuche (*Fagus sylvatica*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, landschaftsraumtypisch zu pflegen und bei Ausfällen stetig zu ersetzen. Damit soll auch zwischen den einzelnen Baugrundstücken eine ortstypische Einfriedung und ein einheitliches Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.

Bei gewerblich genutzten Baugrundstücken ist pro 4 Stellplätze ein heimischer hochstämmiger Laubbaum gemäß der Artenliste in direkter Verbindung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 6 qm. Damit soll die versiegelte Fläche durch die Stellplätze ausgeglichen werden und gleichzeitig eine Beschattung herbeigeführt werden.

Auf jedem Baugrundstück wird empfohlen mindestens 1 heimischen Laubbaum oder Obsthochstamm gemäß Artenliste zu pflanzen, zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion von Gartenflächen.

Für Pflanzungen und Einsaaten (außerhalb der vorgenannten Pflanzvorgaben) sind überwiegend gebietseigenes Pflanz- und Saatgut des Herkunftsgebietes 4 "Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" zu verwenden, um bevorzugt heimische Arten im Plangebiet anzusiedeln.

Um eine Umsetzung der Pflanzmaßnahmen zu gewährleisten, hat die Umsetzung auf den privaten Baugrundstücken durch den jeweiligen Bauherrn spätestens innerhalb eines Jahres nach Bezug des jeweiligen Bauobjektes zu erfolgen.

## **6.8 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets**

Da der Eingriff nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann, wird das nach Umsetzung der internen Maßnahmen verbleibende Defizit in Höhe von 94.790 Biotopwertpunkten durch bereits durchgeführte Maßnahmen über das Ökokonto der Gemeinde Simmerath abgedeckt.

## **6.9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine öffentliche Grünfläche im Bereich des Hanges nördlich des Wirtschaftsweges an der Imkerei. Dort sollen die Gehölzstrukturen erhalten bleiben, da eine Bebauung oder Erschließung in diesem Bereich nicht sinnvoll möglich ist und der Bewuchs zur Hangstabilität und optischen Eingrünung des Plangebiets im Übergang zur offenen Landschaft beiträgt.

## **6.10 Wirtschaftswege**

Von der Straße „In der Wolsbach“ zweigen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwei Wirtschaftswege ab, die erhalten bleiben sollen. Sie dienen zur Erreichung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen talwärts süd(öst)lich des Plangebietes. Außerdem dienen Sie als Wegeverbindung für Fußgänger, Wanderer und Bewohner des Plangebietes zu Erholungszwecken in die nahegelegenen Grünflächen und Waldgebiete. Auch der bisherige Wirtschaftsweg, der bis zum bestehenden Außenbereichsanwesen (Imkerei) zur Erschließungsstraße ausgebaut werden soll, bleibt im Anschluss an diesen Ausbau im weiteren Verlauf als Wirtschaftsweg bestehen. Dieser führt in südlicher Richtung aus dem Plangebiet heraus.

# **7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BauO NRW)**

## **7.1 Gestaltungsfestsetzungen**

Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Dachflächen sowie Dachbegrünungen sind zulässig und anzustreben.

Wenn technisch erforderlich, kann zur Realisierung bei eingegrüntem Dächern sowie zur Integration von Solar- oder Photovoltaikanlagen von den im Bebauungsplan festgelegten

Dachneigungen abgewichen werden. Solar- oder Photovoltaikanlagen müssen aus optischen Gründen die gleiche Neigungsrichtung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen und dürfen den jeweiligen Dachfirst nicht überragen.

## 7.2 Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Einfriedungen von Baugrundstücken sind entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen nur als Hecke zulässig. Ergänzend dürfen Holz- oder Drahtzäune angelegt werden. Dabei sind Heckenhöhen von min. 0,80 – 1,00 m und Zaunhöhen von max. 1,50 m einzuhalten. Für landschaftsraumtypische Rotbuchenhecken gelten keine Höhenbeschränkungen, da hohe Rotbuchenhecken für die Region prägend sind.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Zäune eine maximale Höhe von 1,10 m sowie im Bereich freizuhaltender Sichtfelder eine maximale Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

An den straßenabgewandten Grundstücksgrenzen dürfen Zäune nur zusätzlich zu einer Hecke errichtet werden. Drahtzäune sind als Grundstückseinfriedung nur zulässig, sofern sie unmittelbar zum Schutz von Hecken angelegt sind, durch diese verdeckt oder grundstückseitig der Hecke angelegt werden. Damit wird bewirkt, dass die Grundstücke optisch durch die typischen Rotbuchenhecken eingefasst werden und evtl. Zäune lediglich als Schutzmaßnahmen für das Grundstück zusätzlich angelegt werden können.

Als Heckenpflanzungen für die Grundstückseinfriedungen sind Rotbuche (*Fagus sylvatica*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) anzupflanzen.

Eine Einfriedung durch ortsuntypische Mauern, Gabionen, Betonformzäune oder -steine (wie z.B. Pflanzsteine), ist unzulässig, da sich diese nicht in die Umgebung einfügen.

## 8. Auswirkungen der Planung

### 8.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der ca. 24 neuen Baugrundstücke erfolgt über den Ausbau der Straße „In der Wolsbach“ mit Anschluss an die Straße „Auf der Held“. Diese schließt im weiteren Verlauf an die L128 an, die weiter in Richtung Woffelsbach und Strauch verläuft. Das durch das neue Baugebiet zusätzlich generierte Verkehrsaufkommen ist überschaubar, so dass durch Anschluss an das bestehende Straßennetz keine Konflikte entstehen.

### 8.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen, sofern das jeweilige Leitungsnetz entsprechend angepasst bzw. ergänzt wird.

### 8.3 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung

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.

Für das im Plangebiet anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser ist vorgesehen, sofern das Niederschlagswasser nicht dezentral abgeleitet werden kann, die neu zu verlegenden Leitungen an das vorhandene Kanalnetz der örtlichen Erschließungsstraßen anzuschließen. Hierzu müssen die Wässer bergauf gepumpt und an das bestehende Leitungsnetz im Bereich der Einmündung „Auf der Held“ angeschlossen werden. Von dort kann dann die Ableitung über bestehende Kanalisationseinrichtungen zur Gruppenkläranlage Simmerath erfolgen.

#### **8.4 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“) zu erfassen, zu bewerten in die Abwägung einzustellen. Sofern durch das Bauleitplanverfahren Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und das Landschaftsbilds gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG ausgelöst werden sollten, werden diese gemäß § 18 BNatSchG bis zur Offenlage des Bebauungsplanes geregelt.

Demgemäß wurde für das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Darstellung der ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sowie die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen erfolgt im Umweltbericht (mit integriertem Landschaftspflegerischem Begleitplan) (PE Becker GmbH, Kall, 2021) als separatem Teil der Begründung.

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 (PE Becker GmbH, Kall, 2021).

##### **8.4.1 Natur, Landschaft und Umwelt**

Für das Bebauungsplanverfahren wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Darstellung der ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sowie die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen erfolgt im Umweltbericht (mit integriertem Landschaftspflegerischem Begleitplan) (PE Becker, Kall, 2021) als separater Teil der Begründung.



Die artenschutzrechtlichen Belange des Vorhabens wurden in einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP der Stufe I) (PE Becker, Kall, 2021) untersucht.

Diese kommen zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der dort formulierten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen.

#### **8.4.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Die Untersuchung, Bewertung und Darstellung des geplanten Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG und § 31 LNatSchG NW erfolgen in einem Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Begleitplan, welcher als separater Teil der Begründung Bestandteil dieses Bebauungsplans ist. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden im Landschaftspflegerischen Begleitplan Vermeidungsmaßnahmen formuliert, die ebenfalls in den Textlichen Festsetzungen (siehe dort unter 5. Vermeidungsmaßnahmen) aufgeführt sind.

Die artenschutzrechtlichen Belange des Vorhabens wurden in einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP der Stufe I) untersucht. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit artenschutzrechtliche Verbote durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen erfolgreich abzuwenden. Der Begriff Vermeidung besitzt im Artenschutzrecht eine weitergehende Bedeutung als in der Eingriffsregelung. Hiermit werden alle Maßnahmen zusammengefasst, wodurch die ökologische Funktion der Lebensstätten erhalten bzw. der Erhaltungszustand einer lokalen Population gesichert wird. Die Betrachtung der Wirkfaktoren hat ergeben, dass Beeinträchtigungen für planungsrelevante Arten nicht ausgeschlossen werden können. Daher wurden, sowohl in der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung als auch im Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Begleitplan, entsprechende Vermeidungsmaßnahmen formuliert. Alle Maßnahmen zur Schaffung neuer Biotope/Habitate/Forstpflanzungsstätten etc. müssen frühzeitig umgesetzt werden und nachweisbar funktionieren.

#### **8.4.3 Kompensationsmaßnahmen**

Um ggf. auftretende Auswirkungen der Planung festzustellen und geeignete Maßnahmen festzusetzen, wurden zum Planvorhaben ein Umweltbericht, ein landschaftspflegerischer Begleitplan sowie eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt.

Als Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets werden Anpflanzungen, insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen, festgesetzt (siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 6).

Jedoch ergibt sich auch nach Umsetzung der Planung, inkl. der vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen, ein Kompensationsdefizit von 94.790 Punkten. Da keine externen Kompensationsmaßnahmen vorgesehen werden, soll das verbleibende Kompensationsdefizit über das Ökokonto der Gemeinde Simmerath ausgeglichen werden.

## 8.5 Flächenbilanz

|                               | Fläche m <sup>2</sup>       | Anteil %     |
|-------------------------------|-----------------------------|--------------|
| <b>Baufläche (MD)</b>         | 22.137                      | 89,2         |
| <b>Verkehrsfläche</b>         | 1.790                       | 7,2          |
| <b>Wirtschaftswege</b>        | 574                         | 2,3          |
| <b>Öffentliche Grünfläche</b> | 309                         | 1,3          |
| <b>Summe gesamt</b>           | <b>24.810 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b> |

## 9. Hinweise / Empfehlungen

Gegebenheiten, die über die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans hinaus gehen, können in Form von Hinweisen berücksichtigt werden. In den Textteil des Vorentwurfs wurden insgesamt neun Allgemeine Hinweise auf sonstige planungsrelevante Gegebenheiten aufgenommen. Diese beziehen sich auf eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser, Hausdrainagen, Baudrainagewasser, Ausführung von Kellergeschossen, Wärmepumpen, Bodendenkmäler, Baugrunduntersuchungen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Gefahrenabwehr für Tiere.

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