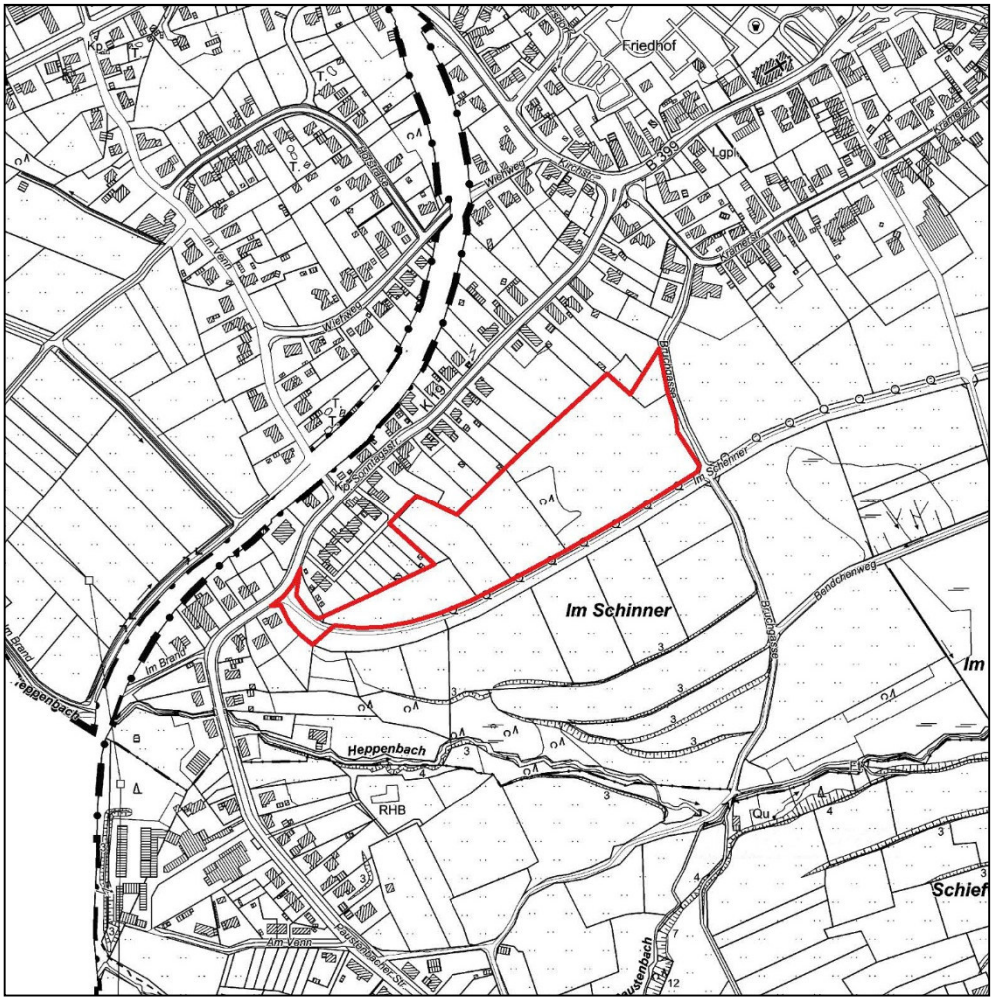
GEMEINDE SIMMERATH

Bebauungsplan Nr. 218
‚Im Schinner‘

BEGRÜNDUNG



Entwurf

10. November 2025

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 218 ‚IM SCHINNER'

Inhaltsverzeichnis

A. STÄDTEBAULICHE ASPEKTE 4

1. Vorgaben 4
1.1 Räumlicher Geltungsbereich 4
1.2 Übergeordnete Planungen 4
1.3 Beschreibung und Lage des Plangebietes 8

2. Planverfahren 9

3. Ziel und Zweck der Planung 9
3.1 Anlass der Planung 9
3.2 Städtebauliches Konzept 10

4. Inhalte der Planung 12
4.1 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen 12
4.1.1 Art der baulichen Nutzung 12
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung 13
4.1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen 14
4.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 14
4.1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen 15
4.1.6 Stellplätze und Garagen 16
4.1.7 Verkehrsflächen 16
4.1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 16
4.1.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 17
4.1.10 Öffentliche Grünflächen 18
4.1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 18
4.1.12 Maßnahmen für die Nutzung von erneuerbaren Energien 18
4.2 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen 19
4.2.1 Gestaltung baulicher Anlagen 19
4.2.2 Gestaltung der Freiflächen 19

5. Erschließung 20
5.1 Verkehrliche Erschließung 20
5.2 Technische Infrastruktur 21

6. Umweltbelange 22
6.1 Artenschutz 22
6.2 Biologische Vielfalt und Landschaftsbild 23
6.3 Boden- und Wasserschutz 23
6.4 Immissionsschutz 25
6.5 Klimaschutz 26
6.6 Denkmalschutz 27
6.7 Umweltbericht 27

7. Bodenordnung 28

8. Kosten und Finanzierung 28

9. Flächenbilanz 28

B. UMWELTBERICHT 29

1. Einleitung 29
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes 29
1.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen und übergeordneten Fachgesetzen 30

2. Beschreibung und Bewertung der Umwelteinwirkungen 32
2.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter 32
2.1.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit 32
2.1.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt 34
2.1.3 Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser 37
2.1.4 Schutzgüter Luft und Klima 40
2.1.5 Schutzgut Landschaft 42
2.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 44
2.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 45
2.1.8 Umgang mit Energie, Abwasser und Abfällen 45
2.1.9 Zusammengefasster Umweltbericht 46
2.2 Entwicklungsprognosen 47
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 47
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung 47
2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 47
2.3.1 Standort 47
2.3.2 Planinhalt 48

3. Zusätzliche Angaben 49
3.1 Grundlagen und technische Varianten 49
3.2 Maßnahmen zur Überwachung 49
3.3 Zusammenfassung 49

A. STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

1. Vorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 218 ‚Im Schinner‘ liegt am südlichen Rand des Ortsteiles Lammersdorf in der Gemeinde Simmerath südlich der Sonntagsstraße. Der Geltungsbereich umfasst entsprechend dem aktuellen Kataster die Flurstücke 67, 68, 70, 71, 82 sowie einen Teil der Flurstücke 49, 51 und 69, alle Flur 6 Gemarkung Lammersdorf. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 3,4 ha. Die detaillierte Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.
Das Plangebiet erstreckt sich in Südwest-Nordost-Richtung und liegt ca. 80 m parallel zur Sonntagsstraße. Während das Plangebiet Richtung Norden an bebaute Grundstücke grenzt, die von der Sonntagsstraße erschlossen werden, wird es im Süden und Südosten von dem Wirtschaftsweg ‚Im Schenner‘, im Nordosten von dem Wirtschaftsweg ‚Bruchgasse‘ begrenzt.

1.2 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt in seiner genehmigten Fassung vom 29.10.2025 das Plangebiet hauptsächlich als ‚Allgemeinen Siedlungsbereich‘ dar. Südöstlich wird ein kleiner Teil als ‚Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich‘ dargestellt. Zudem wird für das Plangebiet die Freiraumfunktion ‚Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung‘ (BSLE) und ‚Grundwasser- und Gewässerschutz‘ (BGG) dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich zu ca. 71 % innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs der Ortschaft Lammersdorf.
Aufgrund der Entfernung von ca. 75 m vom entferntesten Punkt des Plangebietes bis zur Grenze das Allgemeinen Siedlungsbereiches wird davon ausgegangen, dass die bisher nicht als Wohnbauflächen dargestellten Teilflächen des Plangebietes innerhalb des regionalplanerischen Interpretationsspielraums des Regionalplans liegen.

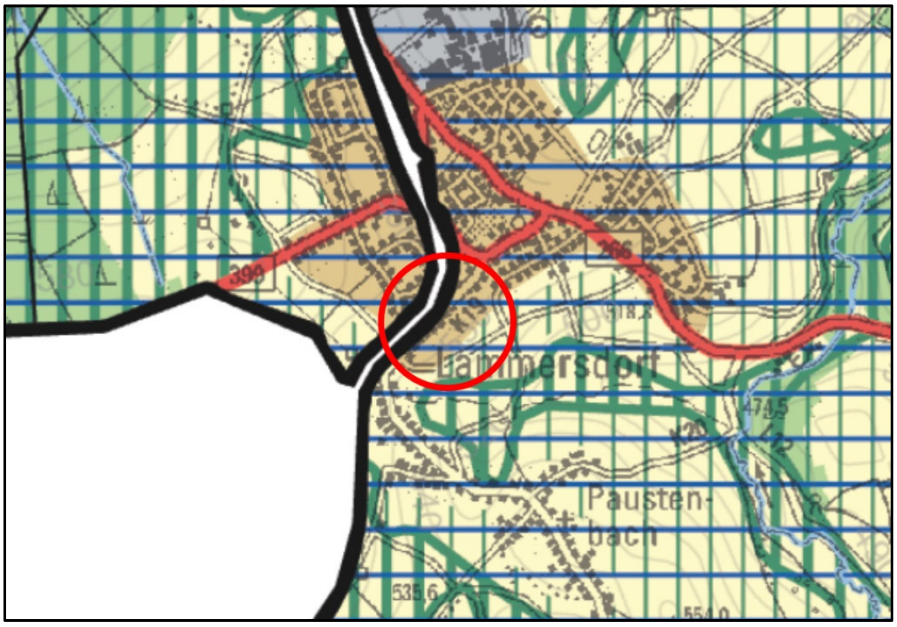


Abbildung 1: Ausschnitt des Regionalplans des Regierungsbezirkes Kölns, Blatt 08, StädteRegion Aachen, 2025 (ohne Maßstab)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Simmerath (2025) stellt innerhalb des Plangebietes unterschiedliche Nutzungsarten dar, deren südöstliche Grenzen jeweils parallel zur Sonntagsstraße verlaufen. Angrenzend an die bestehenden Bauflächen an der Sonntagsstraße wird ein ca. 20 m breiter Streifen als ‚Gemischte Bauflächen' dargestellt (28 %). Parallel dazu folgt Richtung Süden ein ca. 45 m breiter Streifen mit der Darstellung ‚Wohnbauflächen' (44%). Die verbleibende dreiecksförmige Fläche wird als ‚Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt (28 %). Die nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Bauflächen werden als ‚Gemischte Bauflächen' dargestellt. Die übrigen angrenzenden Flächen werden als ‚Flächen für die Landwirtschaft' ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zudem größtenteils in einem Landschaftsschutzgebiet.

Innerhalb der Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes ist eine Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplanes Nr. 218 ‚Im Schinner' nicht gegeben. Deswegen ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 218 ‚Im Schinner' erfolgen. Die dargestellten ‚Flächen für die Landwirtschaft' sollen flächendeckend in ‚Wohnbauflächen' geändert werden. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und es sich bei den Grenzen zwischen Wohnbauflächen und den Gemischten Bauflächen nicht um Flurstückgrenzen handelt, wird davon ausgegangen, dass für diesen Bereich keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist und die bestehende Darstellung der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht entgegensteht.

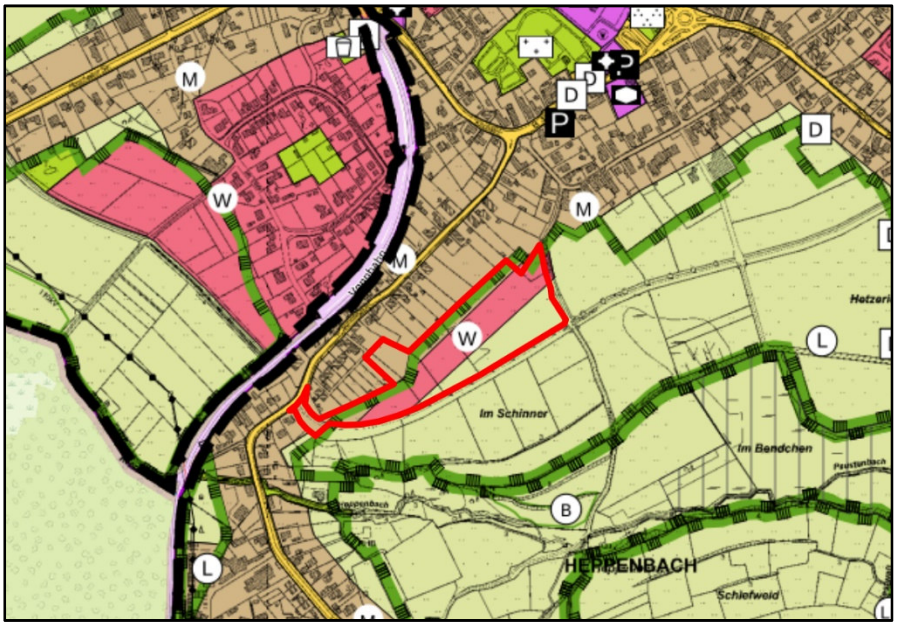


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Simmerath (ohne Maßstab)

Gemäß Landschaftsplan 5 ‚Simmerath' der StädteRegion Aachen (2004) befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 218 ‚Im Schinner' teilweise im Innenbereich, teilweise im ungeschützten Außenbereich und teilweise im geschützten Außenbereich. Der Großteil des Plangebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet 2.2-5 ‚Lammersdorf Süd' und im Bereich ‚Geschützter Landschaftsbestandteil Hecken und Gehölzbestand im LSG' 2.4-32 ‚Lammersdorf Süd' des rechtskräftigen Landschaftsplanes. Als Leitziele werden die Erhaltung und die Optimierung der landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft, des Dauergrünlands, der Heckenstrukturen, der Baumreihen und der Einzelgehölze sowie eine Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung festgesetzt.

Die Entwicklungskarte zum Landschaftsplan 5 formuliert für den Bereich des Plangebietes derzeit das Entwicklungsziel 2 ‚Anreicherung: Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen'. Das Entwicklungsziel 2 gilt für örtliche Hochflächen, die nur einen vergleichsweise geringen Strukturreichtum aufweisen. Die Leitziele des Entwicklungszieles 2 ‚Anreicherung' sind dementsprechend die Erhaltung, Pflege und Ergänzung der Heckenstrukturen, die Anpflanzung von Ortsrandbegrünung, Heckenstrukturen und kleinen Feldgehölzen sowie die Anpflanzung von Baumreihen entlang gut ausgebauter Straßen unter Beibehaltung des offenen Landschaftscharakters.

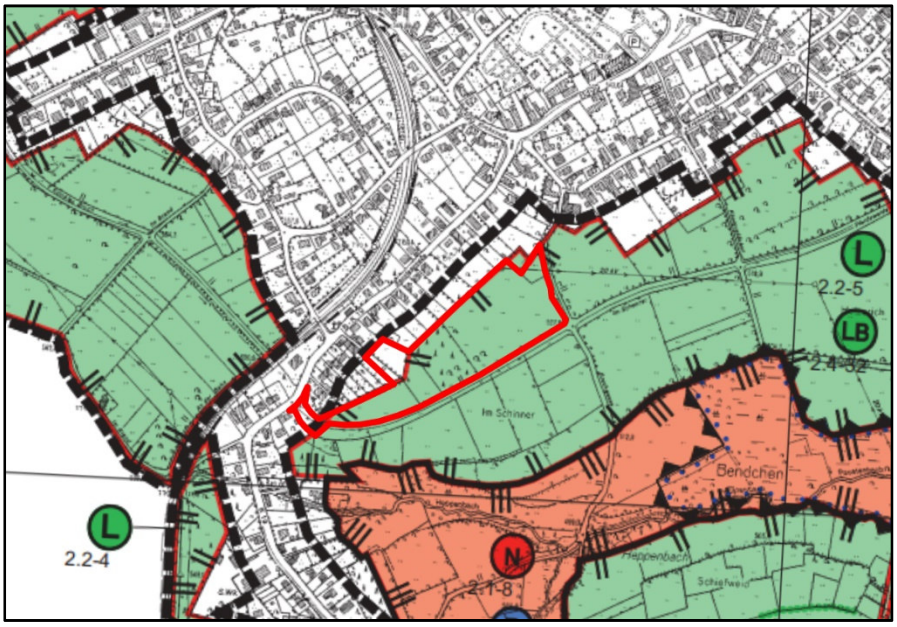


Abbildung 3: Ausschnitt des Landschaftsplanes der StädteRegion Aachen mit dem Teilbereich 5 ‚Simmerath' (ohne Maßstab)

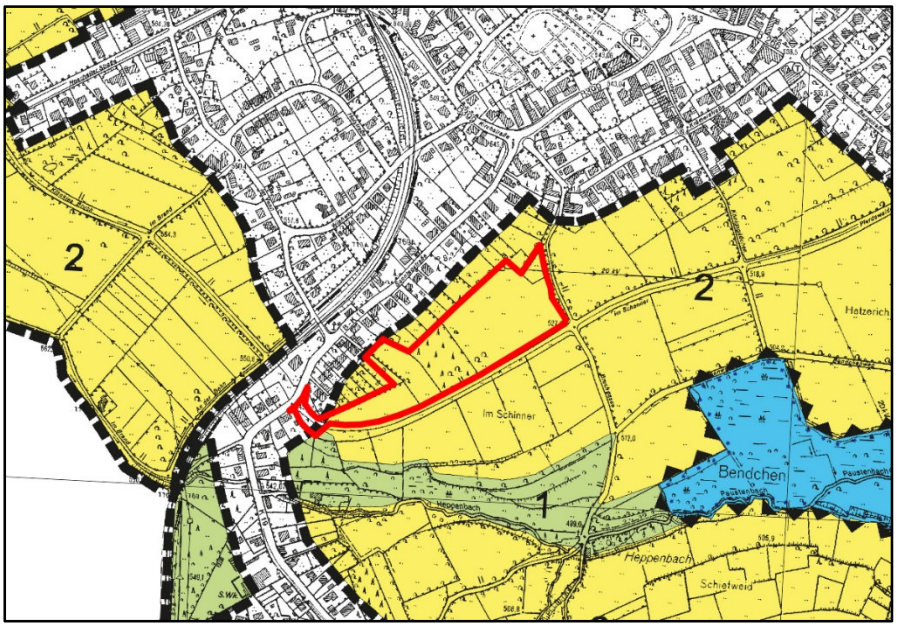


Abbildung 4: Ausschnitt der Entwicklungskarte der StädteRegion Aachen mit dem Teilbereich 5 ‚Simmerath' (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 218 ‚Im Schinner' überschneidet sich im Norden teilweise mit dem Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 2 ‚Lammersdorf' aus dem Jahr 1965, welcher Dorfgebiete (MD) für die Grundstücke nördlich des Plangebietes und eine öffentliche Straßenverkehrsfläche anstelle des heutigen Wirtschaftsweges ‚Im Schenner' festsetzte. Außerdem liegen Überschneidungen mit dem Geltungsbereich des Textbebauungsplanes Nr. 182 ‚Vorgartentiefen Lammersdorf' vor, in welchem die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 ‚Lammersdorf' geändert wurden.

1.3 Beschreibung und Lage des Plangebietes

Der Ortsteil Lammersdorf liegt im Norden der Gemeinde Simmerath. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Ortsteiles und grenzt an den topografisch bewegten und prägenden Landschaftsraum an. Das Plangebiet liegt etwa 200 m östlich der Grenze zu Belgien im Einzugsbereich des Naturparkes ‚Hohes Venn - Eifel'.

Das Plangebiet wird heute im Südwesten über den Wirtschaftsweg ‚Im Schenner' an die Sonntagsstraße angebunden. Über den im Nordosten verlaufenden Wirtschaftsweg ‚Bruchgasse' erfolgt eine Anbindung an die Krämerstraße. Während der Wirtschaftsweg ‚Im Schenner' mit einem gleichmäßigen Gefälle ohne größere Böschungskante zum Plangebiet verläuft, ist die Bruchgasse als Hohlweg ausgebildet mit einer Böschungskante von ca. 1,30 m zum Plangebiet. Die Bruchgasse ist aufgrund der städtebaulichen Engstelle im nördlichen Verlauf nicht für eine Anbindung des Plangebietes an die Krämerstraße geeignet. Über die Sonntagsstraße und die Krämerstraße sind die Bundesstraßen B 266 und B 399 zu erreichen.

Das Plangebiet besteht aus 4 großen und 4 kleinen Flurstücken, wobei das Flurstück 69 von der Sonntagsstraße bis zum Wirtschaftsweg ‚Im Schenner' reicht. Topografisch fällt das Plangebiet von Nordwesten nach Südosten mit einer gleichmäßigen Neigung um insgesamt ca. 15 m von ca. 545,5 m ü. NHN auf 530 m ü. NHN ab. Das Plangebiet wird heute durch Gehölzstrukturen geprägt, die sich vorwiegend am Rand des Plangebiets befinden. So beginnt ca. 150 m östlich der Einmündung des Wirtschaftsweges ‚Im Schenner' in die Sonntagsstraße eine typische Eifeler Buchenhecke als Flurgrenze, die sich im weiteren Verlauf nördlich des Wirtschaftsweges erstreckt und entlang der Bruchgasse fortgesetzt wird. Die Hecke befindet sich auf einer eigenständigen Parzelle, die nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört. Die Hecke zeichnet sich durch durchschießende Bäume in einem regelmäßigen Abstand von 7 - 10 m aus. Aufgrund ihrer Größe ragen sie in prägender Weise in das Plangebiet hinein. Weitere grenzständige und prägende Gehölzbestände befinden sich im Nordosten entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze, hier teilweise im Bereich von Böschungskanten. Im mittleren Abschnitt in ca. 20 m Abstand zur südlichen Plangebietsgrenze steht eine imposante Baumgruppe bestehend aus 4 Einzelbäumen, die das Umfeld in erheblichem Maße prägt und deshalb unbedingt zu erhalten ist. Nördlich dieser Baumgruppe liegt eine Grünlandbrache mit Aufschüttungen. Ansonsten werden die Flächen als artenreiche Mähwiese genutzt.

Die angrenzende Bebauung des Ortes zeichnet sich größtenteils durch zweigeschossige Wohnbauten in offener Bauweise mit Einzelhäusern und Satteldächern aus. Entsprechend der Darstellung ‚Gemischte Bauflächen' im Flächennutzungsplan befinden sich im Bereich der Sonntagsstraße einzelne Gewerbebetriebe.

Die nächstgelegene Grundschule ‚Kalltalschule' sowie der Spielplatz ‚Kalltalschule', der Friedhof Lammersdorf nebst kirchlichen Einrichtungen und vereinzelte Nahversorgungsangebote befinden sich in 5

Minuten Fußweg entfernt in der Ortsmitte. Die nächstgelegene Kindertagesstätte liegt etwa 10 Minuten Fußweg Richtung Norden am ‚Johannesweg'. Die Bushaltestelle ‚Sonntagsstraße' liegt rund 2 Minuten Fußweg vom Plangebiet entfernt und bietet mit den Buslinien 86, SB86 und SB63 eine direkte Verbindung nach Hürtgenwald Vossenack Gymnasium, Düren Bahnhof, Aachen Bushof und Simmerath Bushof. Durch den Ort verläuft in unmittelbarer Nähe vom Plangebiet die Vennbahntrasse, die heute als Radweg genutzt wird und den Ort räumlich in einen Ost- und Westteil gliedert.

2. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt. Entsprechend sind eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der artenschutzrechtlichen Prüfungen durchzuführen sowie ein Umweltbericht und die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen bzw. die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Die anhaltende Nachfrage nach individuell bebaubaren Baugrundstücken innerhalb der Gemeinde Simmerath erfordert die Ausweisung neuer Wohnbauflächen, da vorhandene Baugrundstücke dem Grundstücksmarkt mittelfristig nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen. Gerade für junge Familien ist der Erwerb eines Eigenheimes in der Gemeinde Simmerath aufgrund der ländlichen und kindgerechten Lage sehr attraktiv. Durch das Baugebiet soll zusätzlich die Eigentumsbildung unterstützt werden.

Die Erforderlichkeit zusätzlicher Wohnbauflächen an diesem Standort ist im Rahmen der Begründung zur 20. FNP-Änderung nachzuweisen. Aufgrund der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen, die jedoch bisher nicht für eine verbindliche Bauleitplanung in Anspruch genommen wurden, erfolgt der Nachweis, dass die zusätzliche Erweiterung dieser Flächen im Rahmen der 20. FNP-Änderung erst eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der bisherigen Wohnbauflächen möglich macht. Somit kann auf eine Dokumentation der Erforderlichkeit verzichtet werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218 ‚Im Schinner' sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Wohnquartiers auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes geschaffen werden.

3.2 Städtebauliches Konzept

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept soll die Ortslage Lammersdorf am südwestlichen Ortsrand entsprechend der natürlichen Gliederung des Landschaftsraumes arrondiert werden. Dabei soll sich die Erweiterung in den Bestand einfügen und einer nachhaltigen und klimagerechten Siedlungsentwicklung verpflichtet sein.

Das Plangebiet wird im Westen im Bereich der heutigen Einmündung des Wirtschaftsweges ‚Im Schenner' an die Sonntagsstraße angebunden. Die Erschließungsstraße (Planstr. 1) wird von hier mit einer engen Kurve in den Osten des Plangebietes geführt und verläuft zunächst entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets bis zum zentralen Bereich des Plangebietes. Hier wird im Bereich des großkronigen Baumbestandes eine Parkanlage und ein Spielplatz angeordnet, die beide der Kommunikation und dem soziale Miteinander innerhalb des Plangebietes dienen. Im Bereich dieser Grünflächen verschwenkt die Planstraße 1 geringfügig Richtung Norden und setzt sich als Ringstraße Richtung Osten fort. Mit diesem Verschwenk wird die langgezogene Planstraße 1 deutlich und erlebbar gegliedert und verkehrsberuhigt.

Von der Ringstraße zweigen zwei kurze Stichstraßen ohne eigene Wendeanlagen ab, die bis zur östlichen Plangebietsgrenze geführt werden. Ca. 10 m bzw. 30 m dieser Stichstraßen werden im letzten Abschnitt als Fuß- und Radweg ausgebildet. Im Bereich der zentralen Grünfläche und im Bereich der Einmündung der südlichen Stichstraße in die Ringstraße sind zwei weitere Fuß- und Radwege vorgesehen, die in Richtung des Wirtschaftsweges ‚Im Schenner' geführt werden. Durch diese Wege sowie durch die Wirtschaftswege ‚Im Schenner' und ‚Bruchgasse', die das Plangebiet zum Süden und Osten eingrenzen, wird ein umfangreiches Wegenetz angeboten, das den Kindern zusätzlich als Spielfläche und insgesamt der Naherholung dient.

Innerhalb des Plangebietes sind vorwiegend zweigeschossige Wohnhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise mit maximal zwei Wohneinheiten vorgesehen. Im Bereich des zentralen Bereiches werden insgesamt drei Wohngebäude mit maximal sechs Wohneinheiten angeboten. Durch die Anordnung der überbaubare Flächen, die zulässige Zweigeschossigkeit und der vorgeschlagenen Parzellengrenzen sollen eifeltypische Gebäudeformen unterstützt werden. Durch die Zweigeschossigkeit kann zudem die Grundfläche reduziert werden, so dass generell die Grundflächenzahl auf 0,3 beschränkt werden kann.
Vom ersten Abschnitt der Planstraße 1 wird Richtung Norden ein ca. 2.000 qm großes Gewerbegrundstück erschlossen. Dieses Grundstück dient als Erweiterungsfläche des nördlich gelegenen Gewerbebetriebes und soll als Dorfgebiet festgesetzt werden.

Aufgrund des topografischen Gefälles ergeben sich für die einzelnen Grundstücke von Nordwesten nach Südosten Höhenunterschiede, die dazu führen, dass die Untergeschosse teilweise belichtet und für Aufenthaltsräume genutzt werden können.

Der private ruhende Verkehr wird generell auf den Grundstücken untergebracht. Für Besucher sind insgesamt ca. 32 Parkplätze innerhalb der Straßenverkehrsflächen teilweise unter Bäumen vorgesehen. Das Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht versickert und soll entsprechend der topografischen Verhältnisse einem Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebietes zugeführt werden.

Die bestehenden Gehölze und Bäume sollen so weit wie möglich erhalten und geschützt werden. Die vorhandenen Heckenstrukturen entlang der südlichen Plangebietsgrenze sollen Richtung Sonntagsstraße in gleicher Weise ergänzt werden. Der großkronige Baumbestand im zentralen Bereich soll als zu erhalten festgesetzt werden und dient als Mittelpunkt der hier vorgesehenen Grünfläche.

Mit den Festsetzungen von Hecken als Einfriedungen, dem Erhalt sowie den Anpflanzungen von Hecken und Einzelbäumen und den öffentlichen Grünflächen soll insgesamt ein durchgrüntes und grünegeprägtes Plangebiet geschaffen werden.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept der geplanten Bebauung, Lageplan (ohne Maßstab)



Abbildung 6: Städtebauliches Konzept der geplanten Bebauung, Schnitt (ohne Maßstab)

4. Inhalte der Planung

4.1 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete des Plangebietes werden entsprechend des Städtebaulichen Konzeptes vorwiegend als ‚Allgemeine Wohngebiete' festgesetzt. Lediglich im westlichen Teilbereich wird ein ca. 2000 qm großes Dorfgebiet normiert. Dieser Bereich entspricht ca. 8 % aller Baugebiete. Die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete folgt der Darstellung des Flächennutzungsplanes, welcher einen Teil des Plangebietes als ‚Wohnbaufläche' ausgewiesen hat. Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten sind unzulässig, weil sie dem geplanten Gebietscharakter widersprechen und sowohl gestalterisch als auch funktional nicht zu integrieren wären.

Die Festsetzung eines Dorfgebietes soll dem Eigentümer des nördlich angrenzenden Gewerbebetriebes die Möglichkeit geben, sein Unternehmen auf seinem Flurstück Nr. 69 zu erweitern. Die allgemein zulässigen Nutzungen ‚Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke' und ‚Tankstellen' sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ‚Vergnügungsstätten' werden innerhalb des Dorfgebietes als unzulässig festgesetzt, weil sie ebenfalls dem Gebietscharakter widersprechen. Mögliche Störungen durch derartige Nutzungen werden damit vorsorglich ausgeschlossen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossigkeit, der Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und der maximalen Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Innerhalb des Dorfgebietes wird zusätzlich eine Geschossflächenanzahl festgesetzt.

Zur Sicherstellung der Umsetzung des Vorhabens gemäß städtebaulichem Konzept wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl (GRZ) für die Allgemeinen Wohngebiete mit 0,3 festgesetzt. Der Wert für die Allgemeinen Wohngebiete liegt unter dem in § 17 BauNVO aufgeführten maximalen Orientierungswert für derartige Baugebiete. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um 50 % werden im WA1, WA2 und WA 4 nicht eingeschränkt, sodass insgesamt eine Versiegelung von 45 % möglich ist. Für das WA3 wird eine Überschreitung um 0,2 durch Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ermöglicht, sodass im WA3 insgesamt eine Versiegelung von 50 % erfolgen kann. Um ausreichend Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser auf den Grundstücken unterbringen zu können, ist diese Erhöhung der Überschreitung der GRZ für Stellplätze und Nebenanlagen notwendig. Mit dem insgesamt geringen Versiegelungsgrad wird der Lage am Landschaftsrand und den Anforderungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen.

Für das im Nordwesten gelegene Dorfgebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dieser Wert überschreitet den Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO um 0,2, so dass eine weitere Überschreitung durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nicht zulässig ist. Ohnehin lässt die überbaubare Fläche maximal eine GRZ von ca. 0,6 zu. Um einer übermäßigen Dimensionierung der baulichen Anlagen entgegenzuwirken, wird zusätzlich eine Geschossflächenanzahl von 1,2 festgesetzt. Deser Wert entspricht wiederum dem Orientierungswert des § 17 BauNVO.

Die Festsetzung der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKF EG) resultiert aus der Absicht, den natürlichen Geländeverlauf weiterhin ablesbar zu machen und erhebliche Eingriffe in den Bodenaufbau zu vermeiden. Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen für die OKF EG innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist die Höhe der mittig unmittelbar vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Die genaue Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation benachbarter in der Planzeichnung angegebener Straßenhöhenpunkte zu ermitteln. In Fällen, in denen sich vor der Grundstücksmitte keine Verkehrsfläche befindet, ist der nächstgelegene angegebene Höhenwert zugrunde zu legen. Bei Eckgrundstücken ist zur Höhenermittlung die Verkehrsfläche heranzuziehen, von der das Grundstück angefahren wird.

Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen innerhalb des Dorfgebietes ist der in den überbaubaren Flächen angegebene Bezugspunkt (BZP).

Als Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss.

Durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen soll städtebaulich ein homogenes Erscheinungsbild sichergestellt werden. Neben der maximalen Trauf- und Fristhöhe wird zusätzlich eine Zweigeschossigkeit innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sowie innerhalb des Dorfgebietes festgesetzt.
Die Trauf- und Firsthöhen beziehen sich dabei auf die festgesetzte Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss. Die Traufhöhe ergibt sich aus der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Höhe des obersten Dachabschlusses.
Technische Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima-, Empfangsanlagen, Aufzugsüberfahrten sowie Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien dürfen die Höhenbeschränkungen um bis zu 1,50 m überschreiten. Zudem darf die festgesetzte Traufhöhe bei Pultdächern mit der niedrigeren Außenwand um bis zu 0,5 m überschritten werden.

Bei Flachdächern ist die festgesetzte maximale Traufhöhe durch die Oberkante des obersten Vollgeschosses einzuhalten. Um eine unverhältnismäßige Überhöhung der umliegenden Gebäude zu vermeiden, dürfen eventuell zurückspringende Nichtvollgeschosse die maximale Traufhöhe mit dem obersten Dachabschluss um maximal 3,50 m überschreiten. Dachterrassen werden oberhalb des obersten Dachabschlusses aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen.

Auf die Festsetzung einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) wird in den Allgemeinen Wohngebieten verzichtet, weil dieser Wert durch die vorgenannten Festsetzungen hinreichend bestimmt wird.
Die Festsetzungen gelten jeweils für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, sowie Garagen und überdachte Stellplätze.

4.1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl soll die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude im WA 1 und WA 2 auf maximal 2 und im WA 3 auf maximal 6 beschränkt werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 4 Wohnungen beschränkt. Eine Doppelhaushälfte gilt dabei als ein Gebäude. Diese Festsetzung verhindert eine übermäßige Verdichtung innerhalb des Plangebietes und dient dem beabsichtigten Charakter eines Wohngebietes für Familien. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und ein erhöhter Stellplatzbedarf wird vermieden, wodurch die Verkehrsflächen auch für spielende Kinder nutzbar gemacht werden.

4.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß der angrenzenden Bebauung und der Ortsrandlage wird innerhalb des Plangebietes generell eine offene Bauweise festgesetzt.

Diese wird in den einzelnen WA-Gebieten differenziert. So sind innerhalb des WA 1 und WA 2 Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils max. 2 Wohneinheiten zulässig. Innerhalb des WA 3 und WA 4 werden nur Einzelhäuser mit max. 6 bzw. max. 4 Wohneinheiten zugelassen. Mit diesen Festsetzungen werden unterschiedliche Haus- und Wohnformen ermöglicht. Durch die getroffenen Festsetzungen sind Hausgruppen ausgeschlossen, die auch in der direkten Nachbarschaft nicht realisiert wurden.

Darüber hinaus entsprechen die Festsetzungen der momentanen Nachfragesituation und garantieren ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild. Außerdem wird eine adäquate Durchgrünung sichergestellt.

Die Planung des städtebaulichen Entwurfes wird in den Allgemeinen Wohngebieten relativ eng mit Baugrenzen umfahren und durch zusammenhängende überbaubare Flächen umgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden in einem Abstand von 3,0 m bis 4,0 m parallel zu den Verkehrsflächen angeordnet, um einen ausreichenden Sozialabstand zu den Gebäuden zu gewährleisten und um eine Durchgrünung sicherzustellen.

Die Tiefe der überbaubaren Flächen beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten überwiegend 14,0 m. Damit wird einerseits eine ausreichende Flexibilität der Bautiefe garantiert, anderseits ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild zu den Verkehrsflächen sichergestellt. Eine Überschreitung der hinteren, abgewandten Baugrenzen und für das WA 3 zusätzlichen seitlichen Baugrenzen für die Realisierung von Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten ist in den Allgemeinen Wohngebieten um bis zu 3,0 m zulässig. Dadurch werden Freiraumnutzungen ermöglicht, ohne dass dafür die überbaubaren Flächen generell erweitert werden müssen.

Da Wärmepumpen zum Hauptbaukörper zählen, wird textlich festgesetzt, dass die Baugrenzen durch Wärmepumpen ausnahmsweise um bis zu maximal 5,00 m überschritten werden dürfen.

4.1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NRW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, werden innerhalb der Vorgartenbereiche (Flächen zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt) ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen an den Grenzen der Baugrundstücke, soweit bauliche Anlagen, Böschungsmauern, Zugänge und Zufahrten, Wärmepumpen sowie Abfallbehälter. Damit soll eine Überladung des Straßenraumes verhindert werden.

4.1.6 Stellplätze und Garagen

Der ruhende Verkehr der Anwohner ist generell auf den Grundstücken unterzubringen. Für Garagen wird ein Mindestabstand von 6,00 m von ihrer Zufahrtsseite zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass vor der Garage ein weiterer Stellplatz ermöglicht und eine Behinderung des Verkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen vermieden wird. Außerdem sind Garagen und Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig, um die hinten liegenden Gartenflächen im Sinne ihrer eigentlichen Funktion vor Verkehrslärm und Abgasen zu schützen.

Für den Besucherverkehr wird im Südwesten des Plangebietes eine besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parken festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche werden die Parkplätze senkrecht angeordnet. Weitere Besucherparkplätze sind als Längsparkplätze vorgesehen. Die Standorte sind jeweils als Vorschlag zu verstehen. Die endgültige Lage der öffentlichen Parkplätze wird im Rahmen der Erschließungsplanung geklärt.
Innerhalb des MD werden Garagen ausgeschlossen, um zusätzliche massive Bebauungen zu verhindern.

Zwischen Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen und deren Zufahrten und dazu angrenzenden Verkehrsflächen sind Anpflanzungen von Sträuchern entsprechend der Pflanzliste 2 in 1 m Breite vorzunehmen. Damit wird ein grüngeprägtes Straßenbild gewährleistet und ein optisches Zusammenfließen von Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche vermieden.

4.1.7 Verkehrsflächen

Die Höhenwerte der geplanten Verkehrsflächen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN) und werden durch Höhenpunkte zeichnerisch festgesetzt.
Für eine ausreichende Flexibilität im Zuge der Ausführungsplanung wird festgesetzt, dass die Höhenwerte im Zuge der Ausbauplanung um bis zu 0,2 m von den festgesetzten Höhen abweichen dürfen

Aufgrund des starken Gefälles innerhalb des Plangebietes entstehen beim Straßenausbau größere Abgrabungen und Aufschüttungen oder auch Stützmauern. Diese sind auf den jeweils angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden und zu erhalten.

4.1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Gestaltung des Straßenraumes prägt den zukünftigen Charakter des Wohngebietes. Zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und zur Einbindung in das Gesamtbild sind entsprechende Begrünungsmaßnahmen erforderlich.

So werden innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen insgesamt 25 Laubbäume festgesetzt. Von den vorgeschlagenen Standorten im Rechtsplan kann abgewichen werden. Die Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten. Um einen grüngeprägten Übergang zwischen Landschaft und Siedlungsraum zu schaffen, sind am südwestlichen Rand des Plangebietes maximal 2,0 m hohe Schnitthecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zudem wird damit eine Grünvernetzung zu den bereits bestehenden Heckenbepflanzungen realisiert. Die Anpflanzungen dienen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB und auch den Leitzielen des Landschaftsplanes.

Flachgedeckte Dächer der Hauptgebäude sind flächendeckend extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind die Flächen für erforderliche Dachaufbauten. Die Kombination mit solartechnischen Anlagen ist zulässig. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Die extensive Begrünung von Flachdächern ist unter klimatischen Aspekten und unter Aspekten der Niederschlagswasserrückhaltung sehr wirkungsvoll und zudem pflegeleicht. Flachgeneigte Gründächer speichern anfallendes Niederschlagswasser kurzzeitig und lassen dieses dann langsam verdunsten. Dadurch entsteht eine natürliche Kühlung und Hitzeinseln werden vermieden. Mit Blick auf zukunftsfähige nachhaltige Energiegewinnung durch PV-Anlagen kann der Ertrag der PV-Module nachweislich durch den kühlenden Effekt der Gründächer erhöht werden.

4.1.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes werden insbesondere entlang des südlichen und des östlichen Randes Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Damit sollen bestehende Grünstrukturen im Plangebiet und insbesondere unmittelbar am Rande des Plangebietes geschützt werden, die erhaltenswert und ortstypisch sind. Bauliche Anlagen, befestigte Flächen und Mauern werden innerhalb dieser Flächen ausgeschlossen, um negative Einflüsse auf die Gehölze zu vermeiden. Zudem wird ein hinreichender Abstand zu den überbaubaren Flächen eingehalten. Maßnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit sind generell zulässig. Die Erhaltung der Grünstrukturen entspricht den Leitzielen des Landschaftsplanes.

Mit den Buchstaben A und B im Kreis werden unterschiedliche Erhaltungsfestsetzungen gekennzeichnet. Innerhalb der mit A gekennzeichneten Flächen stehen die Bäume innerhalb der Flächen. Die Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Kronenrückschnitte und Maßnahmen zur Gewährleitung der Sicherheit sind zulässig. Innerhalb der mit B gekennzeichneten Flächen stehen die Bäume außerhalb des Planbereiches und ragen in diese Flächen hinein. Hier sind lediglich Maßnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit zulässig.

Zudem werden insgesamt 5 erhaltenswerte und prägende Einzelbäume festgesetzt, die dauerhaft zu sichern und zu pflegen sind. Die

DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' ist zu beachten.

4.1.10 Öffentliche Grünflächen

Um ein familien- und kindergerechtes Wohnen innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen, ist im zentralen Bereich ein Spielplatz mit einer angrenzenden Parkanlage vorgesehen.

Um möglichst zusammenhängende und große Grünflächen sicherzustellen, werden Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz auf eine maximale Fläche von 250 qm begrenzt. Es wird zudem festgesetzt, dass diese Wege in wassergebundener Decke ausgeführt werden müssen und eine Breite von maximal 3 m nicht überschreiten dürfen. Hierdurch wird u.a. der Regenwasserabfluss gemindert, weil die Versickerungsmöglichkeit vergrößert wird.

Aufgrund der Topografie ist am östlichen Rand des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Das Regenrückhaltebecken soll naturnah gestaltet werden, um die Fläche in den Landschaftsraum einzubinden. Deswegen wird die Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Regenrückhaltung' festgesetzt.

Straßenbegleitend werden erforderliche Böschungskanten als Verkehrsgrün festgesetzt. Im Einmündungsbereich der Planstraße 1 in die Sonntagsstraße werden die westlich und östlich angrenzenden Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt, um eine großzügige und übersichtliche Zufahrt zu ermöglichen. Im südlichen Abschnitt der westlichen Teilfläche ist eine Fläche zur Energieversorgung vorgesehen, die allseitig einzugrünen ist. Mit diesen Grünflächen wird eine Durchgrünung des Plangebietes gefördert und sonst ungenutzte Flächen der naturräumlichen Ausgestaltung des Plangebietes gewidmet.

4.1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes wird das Anlegen von Schotter-, Split-, Kunstrasen- oder Kiesflächen als Ziergestaltung auf den nicht überbauten Flächen ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Oberflächengestaltungen gewährleistet ein grüngeprägtes Straßen- und Ortsbild und beugt einem unnötigen Aufheizen der Bodenflächen vor.

4.1.12 Maßnahmen für die Nutzung von erneuerbaren Energien

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf Grundlage des § 42 BauO NRW und Solaranlagenverordnung NRW (SAN-VO NRW) auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 30 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern

des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Hauptgebäude, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO des Bebauungsplanes errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus Sonnenstandsgründen auch tatsächlich verwendet werden kann. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f. BauGB).

4.2 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen

4.2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften dienen dem Ziel, gestalterische Ausreißer im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild untereinander und im Einklang mit der Bestandsbebauung zu schaffen.

Die Fassadengestaltung, die Dachneigung und Dachform sowie die Trauf- und Firsthöhe sind bei Doppelhäusern einheitlich zu gestalten. Dies dient dem Zweck starke optische Unterschiede innerhalb eines Doppelhauses zu minimieren und das Bild eines Gesamtbaukörpers zu wahren. Die Erfüllung einer einheitlichen Gestaltung setzt nicht voraus, dass die entsprechenden Gestaltelemente spiegelbildlich oder identisch angewandt werden, sondern lediglich, dass sie eine gestalterische Einheit bilden und sich nicht gegeneinander absetzen.

Die Bandbreite der Dachneigung, das maximale Maß der Dachgauben und teilweise auch die Dachform werden vorgeschrieben, um eine weitestgehende Homogenität der Dachlandschaft sicherzustellen. Das Spektrum der Dachfarben wird bei geneigten Dächern auf eine Auswahl dunkler RAL-Farben limitiert.

4.2.2 Gestaltung der Freiflächen

Die vorhandene Geländeoberfläche darf verändert werden, um die Geländeoberfläche der Höhe der Verkehrsfläche oder den Nachbargrundstücken anzugleichen.
Zur Vermeidung von erheblichen Höhenunterschieden einzelner Grundstücke untereinander und insbesondere der Grundstückszufahrten werden Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen und dadurch entstehende Stützmauern in ihrem Ausmaß begrenzt. Ausgenommen davon sind Aufschüttungen innerhalb der Vorgartenbereiche (Flächen zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt). Hier sind

Aufschüttungen maximal bis zur Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen zulässig. Abgrabungen über 1 m sind auf den Zufahrtsbereich zu beschränken.
Dadurch soll die Befahrbarkeit der Grundstücke gewährleistet werden und übermäßige Höhenunterschiede zwischen neu angelegter Verkehrsfläche und den Grundstücken vermieden werden.

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen sowie als transparente in Heckenpflanzungen integrierte Zäune vorzusehen, um ein grünegeprägtes Straßenbild zu gewährleisten und um Zufahrten optisch von den Straßenverkehrsflächen abzugrenzen.

5. Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Sonntagsstraße schließt das Plangebiet an das örtliche und das übergeordnete Verkehrsnetz durch die Anbindung an die Bundesstraße B 266 und B 399 an. Aufgrund des neuen Wohngebietes und den damit entstehenden ca. 55 Wohneinheiten ist mit einem leicht erhöhten Verkehrs- und Lärmaufkommen an der Sonntagsstraße zu rechnen.

Unter der Annahme, dass im Plangebiet insgesamt ca. 55 Wohneinheiten mit jeweils 2 PKWs entstehen, ist nach einer gängigen Schätzformel von ca. 38 zusätzlichen PKWs in der morgendlichen Spitzenstunde auszugehen. Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen kann ohne Probleme von der Sonntagsstraße bewältigt werden.

Eine alternative Erschließung ist im Notfall bei Sperrung der Planstraße 1 über die Krämerstraße, Bruchgasse und dem Fuß- und Radweg in Verlängerung der Planstraße 2 möglich.

Das Plangebiet wird im Westen im Bereich der heutigen Einmündung des Wirtschaftsweges ‚Im Schenner' an die Sonntagsstraße angebunden. Dier Erschließungsstraße wird von hier aus in einer engen Kurve, die von Grünflächen gesäumt wird, in den Osten des Plangebietes geführt. Bis zum zentralen Bereich um die Grünflächen Spielplatz und Parkanlage verläuft die Erschließungsstraße zunächst entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes. Im Bereich der Grünflächen verschwenkt die Erschließungsstraße um ca. 9,0 m Richtung Norden und setzt sich dann als Ringstraße Richtung Osten fort. Von der Ringstraße zweigen im Osten zwei kurze Stichstraßen ohne eigene Wendeanlagen ab, die im letzten Abschnitt als Fuß- und Radweg bis zur Bruchgasse geführt werden.

Alle Straßenverkehrsflächen sollen als Mischflächen ausgebaut werden. Die Haupterschließung und die Ringstraße sind in 8,00 m Breite vorgesehen, um innerhalb der Flächen Längsparkplätze und Standorte für Bäume in Abhängigkeit von zukünftigen Zufahrten realisieren zu können. Die beiden Stichstraßen sind jeweils in 5,00 m Breite ge-

plant. Insbesondere der Bereich der Ringstraße wird durch Kurvenbildungen derart angelegt, dass die Neigung des Straßenverlaufs minimiert wird.

Im Bereich der zentralen Grünflächen und im Bereich der Einmündung der südlichen Stichstraße in die Ringstraße sind zwei Fuß- und Radwege vorgesehen, die in Richtung des Wirtschaftsweges ‚Im Schenner' geführt werden.

Um die für die Verkehrsflächen eventuell notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen zu ermöglichen, sind diese gemäß textlicher Festsetzung auf den angrenzenden Grundstücken zu erdulden. Mit der Festsetzung von Einfahrtsbeschränkungen sollen seitliche Grundstückszufahrten ausgeschlossen werden. Gleichzeitig wird damit verhindert, dass der fließende Verkehr in den Kurvenbereichen der Planstraßen beeinträchtigt wird.

Die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs der zukünftigen Bewohner erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Dabei wird die Lage von Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen begrenzt, um eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden und um die Ruhe in den rückwärtigen Gartenzonen zu wahren. Der Abstand zwischen Verkehrsfläche und Garagenzufahrt wird auf 6,00 m festgesetzt, um einen zusätzlichen nicht überdachten Stellplatz auf der entstehenden Zufahrt zu ermöglichen und um gleichzeitig eine Behinderung des Straßenverkehrs zu vermeiden.
Den Besuchern stehen ca. 28 öffentliche Parkplätze zur Verfügung wodurch der Stellplatzschlüssel bei ca. 55 Wohneinheiten mit ca. 0,5 angenommen wird. Neben vier Senkrechtparkplätzen im Einmündungsbereich der Planstraße 1 in die Sonntagsstraße werden ca. 28 Längsparkplätze gleichmäßig innerhalb der Straßenverkehrsflächen verteilt. An den Parkplätzen sind jeweils Standorte für Laubbäume vorgesehen, um die Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen. Die endgültige Lage der öffentlichen Parkplätze wird im Rahmen der Erschließungsplanung geklärt.

5.2 Technische Infrastruktur

Gemäß § 44 Landeswassergesetz ist unbelastetes Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Die Böden des Plangebietes sind gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW als nicht versickerungsfähig anzusehen.

Da aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW das Plangebiet für eine örtliche Versickerung als ungeeignet eingestuft wird, soll das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und sukzessive in den Heppenbach 300 m südlich des Plangebietes eingeleitet werden. Für das Regenrückhaltebecken ist eine Grünfläche in ca. 1.122 qm Größe vorgesehen. Mit diesem Becken können ca. 580 m^3 Niederschlagswasser zurückgehalten werden. Das Rückhaltebecken soll naturnah gestaltet werden. Das unbelastete Nieder-

schlagswasser der Dachflächen kann gemäß Hinweis zudem in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen Anschluss an den bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal der Gruppenkläranlage Simmerath zugeleitet.

Bezüglich der Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation kann das Plangebiet in die vorhandenen Versorgungsnetze unterhalb der Sonntagsstraße eingebunden werden. Im Westen des Plangebietes ist innerhalb der Grünfläche eine Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Elektrizität vorgesehen. Die integrierte Fläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verhindert eine optische Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den jeweiligen Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung mit ein.

6. Umweltbelange

6.1 Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG § 44 sind die Belange des Artenschutzes im Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen. Um dem Gesetz Rechnung zu tragen, wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe 1 (Forschungsinstitut GAIAC, November 2022) sowie eine abschließende artenschutzrechtliche Bewertung im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe 2 durchgeführt. (Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, Dipl. Biol- Dr. Jürgen Prell, Aachen, Januar 2025).

Im Zuge einer Datenrecherche sowie einer Kartierung der Habitatstrukturen vor Ort wurde das potentiell mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten (Vögel, Fledermäuse etc.) im Plangebiet ermittelt. Auf Basis dieser Datenerhebung erfolgte eine Ersteinschätzung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung. Eine solche Verträglichkeit ist unter Einhaltung einer Bauzeitenregelung anzunehmen. Dies gilt insbesondere für Gehölzentnahmen. Darüber hinaus ist nicht mit erheblichen Störungen oder der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen.

Aufgrund der Reduzierung von Nahrungshabitaten des Stars und dessen ungünstigen Erhaltungszustand sind zur Stärkung der Brutsituation für die Art 5 Bruthilfen entlang der südlichen Buchenallee anzubringen.

Im Bebauungsplan wird zudem darauf hingewiesen, dass zum Schutz von Vogelbruten Rodungs- und Bodenarbeiten nur vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden dürfen. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der Arbeiten eine Untersuchung zum Ausschluss laufender Vogelbruten stattfinden.

6.2 Biologische Vielfalt und Landschaftsbild

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage einer artenschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu beurteilen. Zudem sind Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen.

Zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs werden im Bebauungsplan insbesondere Flächen und Maßnahmen zur Erhaltung der südlich und östliche angrenzenden Heckenstrukturen und zur Erhaltung der am nördlichen Rand gelegenen Gehölzstrukturen getroffen. Des Weiteren wird u.a. die markante Baumgruppe im zentralen Bereich als zu erhalten festgesetzt und in eine Grünfläche eingebunden.

Zur Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt wurde im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, Dipl. Biol. Dr. J. Prell, Aachen November 2025) eine Ausgleichsbilanzierung erstellt. Dabei wurde das Bewertungsverfahren ‚Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW' (LANUK 2025) angewendet. Die Eingriffsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass der Ausgleichsbedarf 93.422 Punkte beträgt. Die Umsetzung der dafür erforderlichen Maßnahmen wird vertraglich mit dem Erschließungsträger vereinbart. Der Ausgleich wird über ein Ökokonto der Gemeinde Simmerath vorgenommen. Es ist beabsichtigt, Waldflächen zu entfichten und dafür Laubbäume zu pflanzen.

Die Festsetzungen zum Erhalt der am südlichen und östlichen Rand gelegenen Gehölzstrukturen dient auch zur Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Diese Minimierung wird zusätzlich ergänzt durch die Festsetzung von anzupflanzenden Gehölzstrukturen in westlicher Verlängerung der vorhandenen Strukturen und durch die Festsetzung von Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsflächen.

6.3 Boden- und Wasserschutz

Die Oberflächenversiegelung durch die zukünftige Bebauung schränkt den Boden in seiner Funktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers ein.
Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Anlagen und Verkehrsflächen Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Entsprechend wird die Grundflächenzahl innerhalb der Wohngebiete generell

auf 0,3 reduziert. Diese unterschreitet die für ein Allgemeines Wohngebiet übliche GRZ von 0,4 um 25 %.
Durch die Unzulässigkeit von Schotter-, Split-, Kunstrasen- oder Kiesflächen als Ziergestaltung auf den nicht überbauten Flächen wird die Versiegelung eingeschränkt und werden negative Auswirkungen verringert.

Gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW (IS BK 50 und IS BK 5) zeichnen sich etwa 95 % des Bodens des Plangebietes durch tonig-schluffige Braunerde ohne oberflächennahes Grundwasser und ohne Staunässe aus. Der Boden ist hier im 2-Meter-Raum für eine Versickerung ungeeignet.
Die restlichen 5 % des Bodens des Plangebietes zeichnen sich durch tonig-schluffigen Pseudogley ohne oberflächennahes Grundwasser und mit starker Staunässe aus. Der Boden ist hier im 2-Meter-Raum ebenfalls für eine Versickerung ungeeignet.
Die Pseudogley-Böden werden als Stauwasserböden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte und zudem als Kohlenstoffspeicher mit hoher Funktionserfüllung als Klimafunktion kategorisiert.
Die Pseudogley-Böden befinden sich im Bereich der Flurstücke 70 und 71. Im Rahmen der ökologischen Ausgleichsbilanzierung wird die Schutzwürdigkeit dieser Böden berücksichtigt.

Zum Schutz der Bodenfunktionen wird innerhalb der textlichen Festsetzungen darauf hingewiesen, dass der humose Oberboden gemäß § 202 BauGB bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist. Demzufolge muss der Oberboden im Bereich der Baumaßnahme abgetragen und einer dem Sinn des § 202 BauGB entsprechenden Wiederverwertung zugeführt werden.
Der Oberboden kann hinsichtlich Wirkungspfad Boden-Mensch voraussichtlich als uneingeschränkt wiederverwendbar bewertet werden.

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse R gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW', Juni 2006 zur DIN 4149.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Da der Boden für eine Versickerung ungeeignet ist, soll das Niederschlagswasser in einem Rückhaltebecken gesammelt und sukzessive dem Heppenbach zugeführt werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes ‚Kalltalsperre'.

Um einen Eintrag schädlicher Stoffe in den Boden und das Wasser zu verhindern, wird darauf hingewiesen, dass bei Verwendung von Recyclingbaustoffen bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist. Des Weiteren erfolgt der Hinweis, dass der Anschluss

von Hausdrainagen an den Kanal ausgeschlossen ist und dass bei einer thermischen Nutzung des Erdreichs oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen ist.

Zum Schutz der Bausubstanz wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass Keller und Gründungen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden müssen. Keller sind mit wasserdichter Wanne zu planen und auszuführen.

Gemäß Starkregengefahrenkarte NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie, Stand 2021 liegt das Plangebiet nicht im Bereich möglicher Überschwemmungen bei Starkregenereignissen.

6.4 Immissionsschutz

Durch die südlich und östlich angrenzenden als Weidewiese für die Tierhaltung genutzten Flächen kann es im Plangebiet zu Geruchsbelästigungen kommen, die aber als geringfügig einzustufen sind.

In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befinden sich keine Betriebe, welche durch Lärm-, Geruchs-, Staub- oder Lichtemissionen negative Auswirkungen auf das Plangebiet ausüben könnten. Im Umfeld des Plangebietes sind zudem keine Störfallbetriebe bekannt.

Durch die beabsichtigte Erweiterung des Gewerbebetriebes innerhalb des geplanten Dorfgebietes ist es ausgeschlossen, dass es infolge des Nebeneinanders von allgemeinem Wohngebiet und Dorfgebiet zu schwerwiegenden Lärmkonflikten kommt, weil das Dorfgebiet selbst bereits dem Nebeneinander von Wohngebäuden und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dient.

Die zum Plangebiet nächstgelegene Lärmquelle stellt die Sonntagsstraße dar. Durch die Bebauung entlang der Sonntagsstraße, die geschützte Lage des Plangebietes im rückwärtigen Bereich der Bebauung und durch die Entfernung der Lärmquelle ist davon auszugehen, dass es zu keinen Lärmimmissionen kommt, die die Wohnruhe stören könnten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Einflussbereiches eines militärischen Fluggebietes. Aus diesem Grund ist mit Lärm- und Abgasimmissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen.

Nach Realisierung des Bebauungsplanes kann es insbesondere auch durch haustechnische Anlagen zu Geräuschimmissionen kommen. Deswegen wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken unter Beachtung des ‚Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten' der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen hat.

Weitere Immissionsquellen sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt.

6.5 Klimaschutz

Die Aufstellung von Bebauungsplänen soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, bei der insbesondere der Klimaschutz und die Klimaanpassung gefördert werden.

Gemäß Klimaatlas NRW des Landesamtes für Natur, Umwelt und Klima NRW (LANUK) befinden sich sowohl das Plangebiet als auch der Ort Lammersdorf selbst innerhalb eines Kaltlufteinwirkbereichs. Der Kaltlufteinwirkbereich umschreibt den Bereich, in den durch nächtliche Abkühlung auf Freiflächen entstandene kühle Luft durch Windfluss zur Siedlung transportiert wird und dort für Abkühlung sorgt. Besonders südlich von Lammersdorf kommt es durch die freie Feldflur zu einem sehr hohen Luftaustausch von West nach Nordost.

Die Windgeschwindigkeiten auf der freien Feldflur führen zu einem guten Luftaustausch, der in Siedlungsbereichen jedoch durch das Abbremsen des Windes gemindert werden kann. Innerhalb von Siedlungsbereichen kann der natürliche Luftaustausch durch eine lockere und niedrige Bebauung fast vollständig erhalten bleiben.
Hier können sich zudem wärmespeichernde Materialien (Asphalt, Ziegel, Beton) tagsüber besonders stark aufheizen und die Luft austrocknen. Grünstrukturen an Hauswänden, Dächern, Gehwegen oder Stellplätzen können deutliche Verbesserungen bewirken. Bäume und andere Gehölze verstärken den Effekt. Gleichzeitig werden Staub und andere Luftschadstoffe gebunden. Im bebauten Bereich wirkt sich daher eine gute Durchgrünung positiv auf das lokale Klima aus.
Durch die offene Bebauung mit einer festgesetzten GRZ für Hauptgebäude von 0,3 und einer allgemein niedrigen, zweigeschossigen Bebauung sowie durch die umfangreichen Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf den Luftaustausch durch die Planung kommt.

Gemäß Klimaatlas NRW des LANUK zeichnet sich das Plangebiet durch ein Freilandklima aus. Auch die offene Feldflur südlich des Plangebietes wird als Freilandklima beschrieben. Die angrenzenden Siedlungsstrukturen werden einem Vorstandklima zugeordnet.

Eine lockere Bebauung mit Gärten führt zu einem typischen Vorstadtklima, das zwar Stadtklimaeffekte zeigt, im Allgemeinen aber durch ausreichende Ventilation, Auskühlung während der Nacht und durch geringe Luftverunreinigungen gekennzeichnet ist. Dies ist für den Geltungsbereich aufgrund seiner Lage am Ortsrand und der offenen Bauweise anzunehmen.

Neben den Effekten auf das lokale Klima hilft eine gute Durchgrünung bei der Klimafolgenanpassung, da Grünstrukturen an Hauswänden, Dächern, Gehwegen oder Stellplätzen sowie generelle Begrünungsmaßnahmen durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

nachweislich Niederschlagswasser zurückhalten und somit Abflussspitzen reduzieren sowie das Mikroklima deutlich durch Absorptions- und Transpirationsprozesse und dessen kühlende Wirkung in der Luft verbessern.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden daher Maßnahmen zur Durchgrünung getroffen. So sind die wichtigsten Maßnahmen die Reduzierung der GRZ der Allgemeinen Wohngebiete auf 0,3, der Erhalt bestehender Gehölzstrukturen und Einzelbäume, die Festsetzung von Grünflächen, deren möglichst naturnahe Gestaltung und das Festsetzen von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzstrukturen sowie von Einzelbäumen. Zusätzlich werden Schotter-, Split-, Kunstrasen- oder Kiesflächen als Ziergestaltung auf den nicht überbauten Flächen ausgeschlossen. Damit wird dem Aufheizen des Mikroklimas vorbeugt.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass versiegelte Oberflächen und Fassaden in einem hellen Farbton mit hohen Hellbezugswerten und Reflexionswerten herzustellen sind. Helle Oberflächenmaterialien haben eine kühlende Wirkung auf das Klima, da sie mehr Sonnenstrahlung reflektieren und weniger Wärme absorbieren. Dies reduziert die städtische Erwärmung.

Hinsichtlich des globalen Klimaschutzes verfolgt die StädteRegion Aachen mit dem interkommunalen Klimaschutzmanagement u.a. die Reduzierung der CO2-Emissionen durch den Ausbau erneuerbarer Energien. Zur Förderung regenerativer Energien werden Solar- und Photovoltaikanlagen verpflichtend festgesetzt.

6.6 Denkmalschutz

In ungefähr 1,0 km Entfernung Richtung Nord / Nordost befindet sich ein Teilstück des Westwalls (Siegfried – Linie). Dieses Teilstück ist als Denkmal 35.4.14-11.09 gelistet.

Ca. 200 m vom Plangebiet entfernt in Richtung Nordost befindet sich die St. Johannes der Täufer Kirche. Diese wird unter der Nummer 128 der Baudenkmäler der Gemeinde Simmerath gelistet.

Innerhalb der textlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden sind.

6.7 Umweltbericht

Gemäß § 2 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung (Teil B).

7. Bodenordnung

Die Verfügbarkeit über die Grundstücke, die zur Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlich sind, ist durch Vorverträge gesichert. Eine Umlegung gemäß § 45 BauGB ist daher nicht erforderlich.

8. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für das Planverfahren trägt der Erschließungsträger. Seitens der Gemeinde entstehen Kosten für die verwaltungsseitige Begleitung des Planverfahrens in Form von Personalbereitstellung.

9. Flächenbilanz

Nutzungsart	**Flächenanteil**	**Fläche**
Allgemeine Wohngebiete (WA)	67,7 %	22.944 m²
Dorfgebiet (MD)	6,0 %	2.038 m²
Verkehrsflächen	16,0 %	5.417 m²
- *davon Fuß- und Radweg*		294 m²
Grünflächen	10,3 %	3.482 m²
- davon öff. Grünflächen		840 m²
- *davon Zweckbestimmung Regenrückhaltung*		1.122 m²
- *davon Zweckbestimmung Parkanlage*		205 m²
- *davon Zweckbestimmung Spielplatz*		1.157 m²
- *davon Zweckbestimmung Verkehrsgrün*		161 m²
Gesamtsumme Plangebiet	**100,0 %**	**33.881 m²**

B. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 2 Abs. 4 die Durchführung einer Umweltprüfung grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren vor. In Verfahren nach §§ 13 und 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren mit einer Umweltprüfung durchgeführt.
Die Umweltprüfung hat nach § 2 Abs. 4 BauGB dafür Sorge zu tragen, für die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Deren Darstellung und Bewertung erfolgt in einem Umweltbericht. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die regelmäßig zu erarbeitenden Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der BauGB-Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Im Rahmen der Umweltprüfung werden daher die genannten gesetzlichen Vorgaben mit den Ergebnissen des im Zuge des Bauleitplanverfahrens erarbeiteten Landschaftspflegerischen Fachbeitrages sowie den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die anhaltende Nachfrage nach individuell bebaubaren Baugrundstücken innerhalb der Gemeinde Simmerath erfordert die Ausweisung neuer Wohnbauflächen, da vorhandene Baugrundstücke dem Grundstücksmarkt mittelfristig nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen. Gerade für junge Familien ist der Erwerb eines Eigenheimes in der Gemeinde Simmerath aufgrund der ländlichen und kindgerechten Lage sehr attraktiv. Durch das Baugebiet soll zusätzlich die Eigentumsbildung unterstützt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218 ‚Im Schinner' sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Wohnquartiers auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes geschaffen werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 218 ‚Im Schinner' liegt am südlichen Rand des Ortsteiles Lammersdorf in der Gemeinde Simmerath südlich der Sonntagsstraße. Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden hauptsächlich als artenreiche Mähwiese genutzt. Das Plangebiet wird südlich vom Wirtschaftsweg ‚Im Schenner' und östlich vom Wirtschaftsweg ‚Bruchgasse' begrenzt. Nördlich und westlich wird das Plangebiet durch die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung entlang der Sonntagsstraße begrenzt.

Entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze sowie im Nordosten entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze befinden sich grenzständige und prägende Gehölzbestände, teilweise im Bereich von Böschungskanten. Im mittleren Abschnitt in ca. 20 m Abstand zur südlichen Plangebietsgrenze steht eine Baumgruppe bestehend aus 4 Einzelbäumen, die das Umfeld in erheblichem Maße prägt. Nördlich dieser Baumgruppe liegt eine Grünlandbrache mit Aufschüttungen.

1.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen und übergeordneten Fachgesetzen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt in seiner genehmigten Fassung vom 29.10.2025 das Plangebiet hauptsächlich als ‚Allgemeinen Siedlungsbereich' dar. Südöstlich wird ein kleiner Teil als ‚Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich' dargestellt. Zudem wird für das Plangebiet die Freiraumfunktion ‚Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung' (BSLE) und ‚Grundwasser- und Gewässerschutz' (BGG) dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich zu ca. 71 % innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs der Ortschaft Lammersdorf.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Simmerath (2025) stellt innerhalb des Plangebietes unterschiedliche Nutzungsarten dar, deren südöstliche Grenzen jeweils parallel zur Sonntagsstraße verlaufen. Angrenzend an die bestehenden Bauflächen an der Sonntagsstraße wird ein ca. 20 m breiter Streifen als ‚Gemischte Bauflächen' dargestellt (28 %). Parallel dazu folgt Richtung Süden ein ca. 45 m breiter Streifen mit der Darstellung ‚Wohnbauflächen' (44%). Die verbleibende dreiecksförmige Fläche wird als ‚Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt (28 %). Die nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Bauflächen werden als ‚Gemischte Bauflächen' dargestellt. Die übrigen angrenzenden Flächen werden als ‚Flächen für die Landwirtschaft' ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zudem größtenteils in einem Landschaftsschutzgebiet.

Landschaftsplan

Gemäß Landschaftsplan 5 ‚Simmerath' der StädteRegion Aachen (2004) befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 218 ‚Im Schinner' teilweise im Innenbereich, teilweise im ungeschützten Außenbereich und teilweise im geschützten Außenbereich. Der Großteil des Plangebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet 2.2-5 ‚Lammersdorf Süd' und im Bereich ‚Geschützter Landschaftsbestandteil Hecken und Gehölzbestand im LSG' 2.4-32 ‚Lammersdorf Süd' des rechtskräftigen Landschaftsplanes. Als Leitziele

werden die Erhaltung und die Optimierung der landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft, des Dauergrünlands, der Heckenstrukturen, der Baumreihen und der Einzelgehölze sowie eine Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung festgesetzt.

Landesnaturschutzgesetz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine FFH- und Vogelschutzgebiete. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Naturschutzgebietes.
Ungefähr 250 m südöstlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet ‚Kalltal und Nebentäler' (DE 5303302). Weitere FFH- oder Vogelschutzgebiete befinden sich nicht in der Nähe des Plangebietes.
Innerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 70, 71 und 82 erstreckt sich die Biotopkatasterfläche ‚Heckenlandschaft östlich Lammersdorf' BK-5303-0034 gemäß Landesamt für Natur, Umwelt und Klima NRW. Die Flächen werden dem Lebensraumtypen ‚Mesophiles Wirtschaftsgrünland inklusive Brache' mit dem Schutzziel der Erhaltung, Pflege und Wiederherstellung einer kulturhistorisch wertvollen Hecken-Weidelandschaft zugeordnet.

Eingriffsregelung

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Bodenschutz

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u.a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Leitziel des Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten.
Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) bildet zusammen mit den Bodenschutzgesetzen der Länder den Hauptteil des bundesdeutschen Bodenschutzrechtes und verfolgt das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Es dient der Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden. Das BBodSchG wird ergänzt durch die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die den Umgang mit Altlasten und Altlastenverdachtsflächen präzisiert. Die Verordnung formuliert die Ziele bezüglich der Anforderungen an die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zu

beseitigen. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nach wasserwirtschaftlichen Belangen entgegenstehen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umwelteinwirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im heutigen Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die eventuelle Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die mit der Planung verbundenen Umweltveränderungen und -auswirkungen werden herausgestellt, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

2.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter

2.1.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit sind insbesondere Aspekte wie Erholung, Freizeit und Lärmimmissionen zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu erfüllen.

Situationsbeschreibung

Das Plangebiet wird heute hauptsächlich als artenreiche Mähwiese genutzt. Dabei wird es im Süden und Osten fast vollständig von Buchenhecken und Bäumen eingefasst.
Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Wirtschafts- bzw. Wanderwege dienen heute als Naherholungs- und Freizeitort. Über die Wirtschafts- und Wanderwege gelangt man in das südlich gelegene Naturschutzgebiet ‚Oberes Kalltal mit Nebenbächen' und in den östlich gelegenen ‚Schluchtwald Kalltal'.
Durch die südlich und östlich angrenzenden als Weidewiese für die Tierhaltung genutzten Flächen kann es im Plangebiet zu Geruchsbelästigungen kommen, die aber als geringfügig einzustufen sind.

Die angrenzende Bebauung des Ortes zeichnet sich größtenteils durch zweigeschossige Wohnbauten in offener Bauweise mit Einzelhäusern und Satteldächern aus. Entsprechend der Darstellung ‚Gemischte Bauflächen' im Flächennutzungsplan befinden sich im Bereich der Sonntagsstraße einzelne Gewerbebetriebe.
In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befinden sich keine Betriebe, welche durch Lärm-, Geruchs-, Staub- oder Lichtemissionen negative Auswirkungen auf das Plangebiet ausüben könnten. Im Umfeld des Plangebietes sind zudem keine Störfallbetriebe bekannt.

Die zum Plangebiet nächstgelegene Lärmquelle stellt die Sonntagsstraße dar. Durch die Bebauung entlang der Sonntagsstraße, die geschützte Lage des Plangebietes im rückwärtigen Bereich der Bebauung und durch die Entfernung der Lärmquelle ist davon auszugehen, dass es zu keinen Lärmimmissionen kommt, die die Wohnruhe stören könnten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Einflussbereiches eines militärischen Fluggebietes. Aus diesem Grund ist mit Lärm- und Abgasimmissionen durch den militärischen Flugbetriebes zu rechnen.

Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und durch die entsprechende Bebauung wird sich die heutige Situation am Ortsrand ändern. Die Bewohner entlang der Sonntagsstraße werden in südlicher Richtung auf das neue Quartier blicken. Durch das Quartier wird der Blick auf die freie Feldflur eingeschränkt.

Durch die beabsichtigte Erweiterung des Gewerbebetriebes innerhalb des geplanten Dorfgebietes ist es ausgeschlossen, dass es infolge des Nebeneinanders von allgemeinem Wohngebiet und Dorfgebiet zu schwerwiegenden Lärmkonflikten kommt, weil das Dorfgebiet selbst bereits dem Nebeneinander von Wohngebäuden und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dient.

Die Bebauung des Wohngebietes wird sich hinsichtlich Art und Maß an der Bestandsbebauung orientieren und sich in den Siedlungsraum einfügen. Durch die Anordnung der überbaubaren Flächen, die zulässige Zweigeschossigkeit und der vorgeschlagenen Parzellengrenzen sollen eifeltypische Gebäudeformen unterstützt werden. Durch die Zweigeschossigkeit kann zudem die Grundfläche reduziert werden, sodass generell die Grundflächenzahl auf 0,3 beschränkt wird. Der maximale Versiegelungsgrad wird innerhalb der Wohngebiete in Teilbereichen auf maximal 50 % (0,5) festgesetzt, ansonsten gilt ein Wert von 45 % (0,45). Durch die zusätzliche Neupflanzung von insgesamt 25 Laubbäumen innerhalb der Verkehrs- und Grünflächen wird ein natürliches und grüngeprägtes Raumgefühl innerhalb des Plangebietes geschaffen, das sich positiv auf die physische und psychische Gesundheit der Menschen auswirken kann.
Innerhalb des Plangebietes wird eine großflächige Grünfläche mit integriertem Spielplatz festgesetzt. Damit können die dort bestehenden Bäume erhalten werden.

Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sichern den Erhalt der schützenswerten Hecken- und Gehölzstrukturen entlang des nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsrandes. Zusätzliche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang des südlichen Plangebietsrandes sorgen für eine fast allseitige Eingrünung des Quartiers und schirmen das Plangebiet optisch in Richtung der offene Feldflur und der Wanderwege ab.

Hinsichtlich Erholung und Freizeit bietet der durch die Landschaft geprägte Ort qualitativ hochwertige Naherholungsmöglichkeiten. Diese

Naherholungsmöglichkeiten sollen durch vielfältige Wegeverbindungen zu den angrenzenden Wirtschaftswegen unterstützt werden.

Aufgrund des neuen Wohngebietes und den damit entstehenden ca. 55 Wohneinheiten ist mit einem leicht erhöhten Verkehrs- und Lärmaufkommen an der Sonntagsstraße zu rechnen. Unter der Annahme, dass im Plangebiet insgesamt 55 Wohneinheiten mit jeweils 2 PKWs entstehen, ist nach einer gängigen Schätzformel von ca. 38 zusätzlichen PKWs in der morgendlichen Spitzenstunde auszugehen. Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen kann ohne Probleme von der Sonntagsstraße bewältigt werden.

Nach Realisierung des Bebauungsplanes kann es zudem durch haustechnische Anlagen zu Geräuschimmissionen kommen. Deswegen wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken unter Beachtung des ‚Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten' der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu erfolgen hat.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzung einer Zweigeschossigkeit
- Festsetzung der GRZ auf 0,3 innerhalb der allgemeinen Wohngebiete
- Festsetzung von Grünflächen
- Festsetzung von Flächen zur Erhaltung der schützenswerten Hecken- und Baumstrukturen
- Festsetzung von 25 neu zu pflanzenden Laubbäumen
- Hinweis auf lärmangepasste Errichtung und Betrieb haustechnischer Anlagen zwecks Lärmreduzierung
- Hinweis auf mögliche Lärmimmissionen durch den militärischen Flugverkehr
- Schaffung von Wegeverbindungen zwischen Plangebiet und angrenzenden Wirtschaftsweg ‚Im Schenner'

2.1.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG § 44 sind die Belange des Artenschutzes im Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen. Um dem Gesetz Rechnung zu tragen, wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe 1 (Forschungsinstitut GAIAC, November 2022) sowie eine abschließende artenschutzrechtliche Bewertung im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe 2 durchgeführt. (Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, Dipl. Biol- Dr. Jürgen Prell, Aachen, Januar 2025). Weiterhin wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan mit der Bilanzierung des Eingriffs erstellt und den daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen (Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, Dipl. Biol- Dr. Jürgen Prell, Aachen, November 2025).

Situationsbeschreibung

Das Plangebiet wird heute durch Gehölzstrukturen geprägt, die sich vorwiegend am Rand des Plangebiets befinden. So beginnt ca. 150 m östlich der Einmündung des Wirtschaftsweges ‚Im Schenner' in die Sonntagsstraße eine typische Eifeler Buchenhecke als Flurgrenze, die sich im weiteren Verlauf nördlich des Wirtschaftsweges erstreckt und entlang der Bruchgasse fortgesetzt wird. Die Hecke befindet sich auf einer eigenständigen Parzelle, die nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört. Die Hecke zeichnet sich durch durchschießende Bäume in einem regelmäßigen Abstand von 7 - 10 m aus. Aufgrund ihrer Größe ragen sie in prägender Weise in das Plangebiet hinein. Weitere grenzständige und prägende Gehölzbestände befinden sich im Nordosten entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze, hier teilweise im Bereich von Böschungskanten. Im mittleren Abschnitt in ca. 20 m Abstand zur südlichen Plangebietsgrenze steht eine imposante Baumgruppe bestehend aus 4 Einzelbäumen, die das Umfeld in erheblichem Maße prägt und deshalb unbedingt zu erhalten ist. Nördlich dieser Baumgruppe liegt eine Grünlandbrache mit Aufschüttungen. Ansonsten werden die Flächen als artenreiche Mähwiese genutzt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-5 ‚Lammersdorf Süd'.
Ungefähr 250 m südöstlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet ‚Kalltal und Nebentäler' (DE 5303302).

Innerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 70, 71 und 82 erstreckt sich die Biotopkatasterfläche ‚Heckenlandschaft östlich Lammersdorf' BK-5303-0034 gemäß Landesamt für Natur, Umwelt und Klima NRW. Die Flächen werden dem Lebensraumtypen ‚Mesophiles Wirtschaftsgrünland inklusive Brache' mit dem Schutzziel der Erhaltung, Pflege und Wiederherstellung einer kulturhistorisch wertvollen Hecken-Weidelandschaft.

Im Zuge einer Datenrecherche sowie einer Kartierung der Habitatstrukturen vor Ort wurde das potentiell mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten (Vögel, Fledermäuse etc.) im Plangebiet ermittelt. Auf Basis dieser Datenerhebung erfolgte eine Ersteinschätzung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung. Eine solche Verträglichkeit ist unter Einhaltung einer Bauzeitenregelung anzunehmen. Dies gilt insbesondere für Gehölzentnahmen. Darüber hinaus ist nicht mit erheblichen Störungen oder der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten gemäß § 44 Abs 1 BNatSchG zu rechnen.

Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht eine Bebauung der Fläche, wodurch sich die Lebensraumstrukturen ändern werden. Anstelle von Mähwiesen treten Hausgärten mit hohem anthropogenem Einfluss. Die Hausgärten werden voraussichtlich jedoch mehr Gehölzstrukturen aufweisen, wodurch neue Lebensräume entstehen können. Auch auf den Flächen des Regenrückhaltebeckens, welches zu begrünen ist, sowie der festgesetzten Grünflächen können sich weitere Lebensräume bilden.

Aufgrund der Reduzierung von Nahrungshabitaten des Stars und dessen ungünstigen Erhaltungszustand sind zur Stärkung der Brutsituation für die Art 5 Bruthilfen entlang der südlichen Buchenallee anzubringen.

Um einen Tötungstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, wird im Bebauungsplan auf eine Bauzeitenregelung hingewiesen. Demnach dürfen Rodungs- und Bodenarbeiten nur vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der Arbeiten eine Untersuchung zum Ausschluss laufender Vogelbruten durchgeführt werden (entsprechend des § 39 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes).

Mit erheblichen Störungen im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nicht zu rechnen. Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind für planungsrelevante Vogelarten ebenfalls nicht zu erwarten.

Die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergebenden Eingriffe in den Naturhaushalt sollen insbesondere durch Anpflanzungen und Erhalt von Gehölzen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. So sind innerhalb der Verkehrs- und Grünflächen 25 Laubbäume zu pflanzen. Zudem sind entlang eines Teilstücks der südlichen Plangebietsgrenze zum Landschaftsrand Schnitthecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen 2-reihig zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die entlang des Plangebietsrandes vorhandenen Hecken und Bäume werden durch die Festsetzung von 5 m breiten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen geschützt, wodurch wertvoller Lebensraum erhalten bleibt und durch festgesetzte Grünflächen erweitert wird. Darüber hinaus sind umfangreiche Maßnahmen vorgesehen, die die Versiegelung reduzieren, wie der Ausschluss von Schotter-, Splitt-, Kunstrasen- oder Kiesflächen als Ziergestaltung, und eine allgemeine Durchgrünung fördern.

Zur Minderung des Eingriffs wird die GRZ anstatt auf 0,4 wie gemäß § 17 BauNVO möglich, auf 0,3 festgesetzt. Diese unterschreitet die für ein Allgemeines Wohngebiet übliche GRZ von 0,4 um 25 %.

Innerhalb des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, Dipl. Biol- Dr. Jürgen Prell, Aachen, November 2025) wurden die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt auf der Grundlage des Bewertungsverfahrens ‚Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW‘ (LANUK 2025) ermittelt und bewertet. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Minderungs- und Begrünungsmaßnahmen können ca. 37 % des Eingriffs innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Das Defizit in Höhe von 93.422 Biotoppunkten ist extern auszugleichen. Der Ausgleich wird über ein Ökokonto der Gemeinde Simmerath vorgenommen. Es ist beabsichtigt, Waldflächen zu entfichten und dafür Laubbäume zu pflanzen.

Innerhalb des Bebauungsplans wird auf die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen hingewiesen. Die Umsetzung wird vertraglich mit dem Erschließungsträger geregelt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzung der GRZ auf 0,3 innerhalb der allgemeinen Wohngebiete
- Festsetzung von Grünflächen
- Festsetzung von Flächen zur Erhaltung der schützenswerten Hecken- und Baumstrukturen
- Festsetzung von 25 neu zu pflanzenden Laubbäumen
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung zum Erhalt bestehender Einzelbäume
- Ausschluss von Schotter-, Splitt-, Kunstrasen- und Kiesflächen als Ziergestaltung
- Hinweis im Bebauungsplan, dass zum Schutz von Vogelbruten Rodungs- und Bodenarbeiten nur vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden dürfen
- Hinweis auf externe Ausgleichsmaßnahmen
- Vertragliche Regelung der externen Ausgleichsmaßnahmen

2.1.3 Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Belange der Fläche und des Bodens zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Bodenfläche, Grund und Boden sparsam umzugehen.
Die vorhandenen Böden sind gemäß § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) besonders zu schützen.

Situationsbeschreibung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden derzeit größtenteils als artenreiche Mähwiese genutzt. Im mittleren Abschnitt in ca. 20 m Abstand zur südlichen Plangebietsgrenze liegt eine Grünlandbrache mit Aufschüttungen. Ansonsten werden die Flächen als artenreiche Mähwiese genutzt. Ein bestehendes Teilstück des Wirtschaftsweges ‚Im Schenner' befindet sich mit einer Fläche von ca. 200 m² innerhalb des Geltungsbereiches. Der Wirtschaftsweg ist vollständig asphaltiert.

Gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW (IS BK 50 und IS BK 5) zeichnen sich etwa 95 % des Bodens des Plangebietes durch tonig-schluffige Braunerde ohne oberflächennahes Grundwasser und ohne Staunässe aus. Der Boden ist hier im 2-Meter-Raum für eine Versickerung ungeeignet.
Die restlichen 5 % des Bodens des Plangebietes zeichnen sich durch tonig-schluffigen Pseudogley ohne oberflächennahes Grundwasser und mit starker Staunässe aus. Der Boden ist hier im 2-Meter-Raum ebenfalls für eine Versickerung ungeeignet.

Die Pseudogley-Böden werden als Stauwasserböden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte und zudem als Kohlenstoffspeicher mit hoher Funktionserfüllung als Klimafunktion kategorisiert.
Die Pseudogley-Böden befinden sich im Bereich der Flurstücke 70 und 71.

Es liegen zum aktuellen Zeitpunkt keine Hinweise auf bedeutsame Schadstoffkonzentrationen oder Altlasten im Boden vor. Der Oberboden kann hinsichtlich Wirkungspfad Boden-Mensch voraussichtlich als uneingeschränkt wiederverwendbar bewertet werden.

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse R gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW', Juni 2006 zur DIN 4149.

Gemäß Starkregengefahrenkarte NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie, Stand 2025 liegt das Plangebiet nicht im Bereich möglicher Überschwemmungen bei Starkregenereignissen.
Das nächstgelegene Fließgewässer ist der ‚Heppenbach' und der ‚Paustenbach' südlich des Plangebietes. Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), so dass keine weiteren Maßnahmen hinsichtlich des präventiven Hochwasserschutzes in Bezug auf Überschwemmung erforderlich werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III A des (Trink-) Wasserschutzgebietes ‚Kalltalsperre'.

Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen

Die Oberflächenversiegelung durch die zukünftige Bebauung schränkt den Boden in seiner Funktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers ein.

Um die Bodenversiegelung im Plangebiet zu begrenzen, wird die Grundflächenzahl generell auf 0,3 reduziert. Diese unterschreitet die für ein Allgemeines Wohngebiet übliche GRZ von 0,4 um 25 %.
Durch die Festsetzung, dass Schotter-, Split-, Kunstrasen- oder Kiesflächen als Ziergestaltung auf den nicht überbauten Flächen unzulässig sind, wird die Versiegelung weiter eingeschränkt und ein höherer Grünflächenanteil innerhalb der Gartenflächen ermöglicht.

Diese Festsetzungen vermindern den Bodeneingriff und ermöglichen eine weitestgehend natürliche Funktion des Bodens als Speicher- und Puffermedium. Zudem verbessert ein geminderter Versiegelungsgrad die Verdunstungsleistung von Niederschlagswasser über den Boden, wodurch Hitzeinseln vermieden werden können und das Kleinklima innerhalb des Plangebietes verbessert wird.

Zum Schutz der Bodenfunktionen wird innerhalb der textlichen Festsetzungen darauf hingewiesen, dass der humose Oberboden gemäß § 202 BauGB bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist. Demzufolge muss der Oberboden im Bereich der Baumaßnahme

abgetragen und einer dem Sinn des § 202 BauGB entsprechenden Wiederverwertung zugeführt werden.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist unbelastetes Niederschlagswasser von Flächen, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen.
Da aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW das Plangebiet für eine örtliche Versickerung als ungeeignet eingestuft wird, soll das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und sukzessive in den Heppenbach 300 m südlich des Plangebietes eingeleitet werden. Für das Rückhaltebecken ist eine Grünfläche in ca. 1.122 qm Größe vorgesehen. Mit diesem Becken können ca. 580 m^3 Niederschlagswasser zurückgehalten werden. Das Rückhaltebecken soll naturnah gestaltet werden.
Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann gemäß Hinweis zudem in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

Um trotz geringer hydraulischer Leitfähigkeit der schluffigen Deckschichten die natürlichen Funktionen des Bodens als Speicher- und Puffermedium möglichst aufrecht zu erhalten, soll das Niederschlagswasser nach Möglichkeit zumindest zeitweise oberflächlich in der neu entstehenden Vegetation (Gartenflächen, Grünflächen) aufgenommen werden und hierfür unter anderem ein geringer Versiegelungsgrad festgesetzt werden. So können auch nach Umsetzung der Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zum einen die lokale Versickerung sowie ein geringer Eingriff in den vorhandenen Boden und damit die Erhaltung des vorhandenen Wasserrückhaltevermögens des Bodens gewährleistet werden.

Zudem wird ein Zwischenspeichern von Niederschlagswasser auf Flachdächern durch die Festsetzung von Dachbegrünung vorgesehen. Die extensive Begrünung von Flachdächern ist unter klimatischen Aspekten und unter Aspekten der Niederschlagswasserrückhaltung sehr wirkungsvoll und zudem pflegeleicht. Flachgeneigte Gründächer speichern anfallendes Niederschlagswasser kurzzeitig und lassen dieses dann langsam verdunsten. Dadurch entsteht eine natürliche Kühlung und Hitzeinseln werden vermieden.

Um einen Eintrag schädlicher Stoffe in den Boden und das Wasser zu verhindern, wird darauf hingewiesen, dass bei Verwendung von Recyclingbaustoffen bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist. Des Weiteren erfolgt der Hinweis, dass der Anschluss von Hausdrainagen an den Kanal ausgeschlossen ist und dass bei einer thermischen Nutzung des Erdreichs oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen ist.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzung der GRZ auf 0,3 innerhalb der allgemeinen Wohngebiete
- Festsetzung von Grünflächen
- Ausschluss von Schotter-, Splitt-, Kunstrasen- und Kiesflächen als Ziergestaltung
- Festsetzung von Begrünung auf Flachdächern
- Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in einem naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken
- Hinweis auf die Nutzbarmachung des Niederschlagswassers durch Zisternen
- Hinweis auf die Erdbebenzone
- Hinweis auf § 202 BauGB zum Schutz des humosen Oberbodens
- Hinweis, dass bei Nutzung thermischer Anlagen sowie bei Einbau von Recyclingbaustoffen eine Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist

2.1.4 Schutzgüter Luft und Klima

Die Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, bei der insbesondere der Klimaschutz und die Klimaanpassung berücksichtigt werden.

Situationsbeschreibung

Das Klima und die Auswirkungen der Planung lassen sich kleinklimatisch in Klimatopen beschreiben. Im Klimaatlas NRW des Landesamt für Natur, Umwelt und Klima NRW (LANUK) wird für den Geltungsbereich das Klimatop ‚Freilandklima' dargestellt. Das Plangebiet besitzt eine sehr hohe thermische Ausgleichsfunktion.

Gemäß Klimaatlas NRW des LANUK befinden sich sowohl das Plangebiet als auch der Ort Lammersdorf selbst innerhalb eines Kaltlufteinwirkbereichs. Der Kaltlufteinwirkbereich umschreibt den Bereich, in den durch nächtliche Abkühlung auf Freiflächen entstandene kühle Luft durch Windfluss zur Siedlung transportiert wird und dort für Abkühlung sorgt. Besonders südlich von Lammersdorf kommt es über die freie Feldflur zu einem sehr hohen Luftaustausch von West nach Nordost.

Planungsein- und auswirkungen

Die Funktionen des Klimas sollen im Plangebiet soweit wie möglich aufrecht erhalten werden.

Die Windgeschwindigkeiten auf der freien Feldflur führen zu einem guten Luftaustausch, der in Siedlungsbereichen jedoch durch das Abbremsen des Windes gemindert werden kann. Innerhalb von Siedlungsbereichen kann der natürliche Luftaustausch durch eine lockere und niedrige Bebauung fast vollständig erhalten bleiben.

Hier können sich zudem wärmespeichernde Materialien (Asphalt, Ziegel, Beton) tagsüber besonders stark aufheizen und die Luft austrocknen. Grünstrukturen an Hauswänden, Dächern, Gehwegen oder Stellplätzen können deutliche Verbesserungen bewirken. Bäume und andere Gehölze verstärken den Effekt. Gleichzeitig werden Staub und andere Luftschadstoffe gebunden.
Durch die offene Bebauung mit einer festgesetzten GRZ für Hauptgebäude von 0,3 und einer allgemein niedrigen, zweigeschossigen Bebauung sowie durch die umfangreichen Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf den Luftaustausch durch die Planung kommt.

Eine lockere Bebauung mit Gärten führt zu einem typischen Vorstadtklima, das zwar Stadtklimaeffekte zeigt, im Allgemeinen aber durch ausreichende Ventilation, Auskühlung während der Nacht und durch geringe Luftverunreinigungen gekennzeichnet ist. Dies ist für den Geltungsbereich aufgrund seiner Lage am Ortsrand und der offenen Bauweise anzunehmen.

Neben den Effekten auf das lokale Klima hilft eine gute Durchgrünung bei der Klimafolgenanpassung, da Grünstrukturen an Hauswänden, Dächern, Gehwegen oder Stellplätzen sowie generelle Begrünungsmaßnahmen durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nachweislich Niederschlagswasser zurückhalten und somit Abflussspitzen reduzieren sowie das Mikroklima deutlich durch Absorptions- und Transpirationsprozesse und dessen kühlende Wirkung in der Luft verbessern.
Innerhalb des Plangebietes sind die wichtigsten Durchgrünungsmaßnahmen die Reduzierung der GRZ der Allgemeinen Wohngebiete auf 0,3, der Erhalt bestehender Gehölzstrukturen und Einzelbäume, die Festsetzung von Grünflächen, deren möglichst naturnahe Gestaltung und das Festsetzen von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzstrukturen sowie von Einzelbäumen. Zusätzlich werden Schotter-, Split-, Kunstrasen- oder Kiesflächen als Ziergestaltung auf den nicht überbauten Flächen ausgeschlossen. Damit wird dem Aufheizen des Mikroklimas vorbeugt.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass versiegelte Oberflächen und Fassaden in einem hellen Farbton mit hohen Hellbezugswerten und Reflexionswerten herzustellen sind. Helle Oberflächenmaterialien haben eine kühlende Wirkung auf das Klima, da sie mehr Sonnenstrahlung reflektieren und weniger Wärme absorbieren. Dies reduziert die städtische Erwärmung.

Hinsichtlich des globalen Klimaschutzes verfolgt die StädteRegion Aachen mit dem interkommunalen Klimaschutzmanagement u.a. die Reduzierung der CO2-Emissionen durch den Ausbau erneuerbarer Energien. Zur Förderung regenerativer Energien werden Solar- und Photovoltaikanlagen verpflichtend festgesetzt. Nutzbare Dächer der Hauptgebäude sind gemäß § 42a BauO NRW und Solaranlagenverordnung NRW (SAN-VO NRW) zu mindestens 30% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzung der GRZ auf 0,3 innerhalb der allgemeinen Wohngebiete
- Festsetzung von Grünflächen
- Ausschluss von Schotter-, Splitt-, Kunstrasen- und Kiesflächen als Ziergestaltung
- Festsetzung von Flächen zur Erhaltung der schützenswerten Hecken- und Baumstrukturen
- Festsetzung von 25 neu zu pflanzenden Laubbäumen
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung zum Erhalt bestehender Einzelbäume
- Festsetzung von Maßnahmen für die Nutzung von erneuerbaren Energien
- Hinweis auf die Verwendung heller Oberflächenmaterialien

2.1.5 Schutzgut Landschaft

Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist insbesondere die Sicherung des Übergangs Ort / Landschaft und dessen Erscheinungsbild in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

Situationsbeschreibung

Das Plangebiet wird heute hauptsächlich als artenreiche Mähwiese genutzt. Dabei wird es im Süden und Osten fast vollständig von eifeltypischen Buchenhecken und Bäumen eingefasst. Die Hecke zeichnet sich durch durchschießende Bäume in einem regelmäßigen Abstand von 7 - 10 m aus. Aufgrund ihrer Größe ragen sie in prägender Weise in das Plangebiet hinein. Im mittleren Abschnitt in ca. 20 m Abstand zur südlichen Plangebietsgrenze steht eine imposante Baumgruppe bestehend aus 4 Einzelbäumen, die das Umfeld in erheblichem Maße prägt. Das Landschaftsbild wird durch die Hecken- und Baumstrukturen deutlich gegliedert und geprägt.

Der Großteil des Plangebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet 2.2-5 ‚Lammersdorf Süd' und im Bereich ‚Geschützter Landschaftsbestandteil Hecken und Gehölzbestand im LSG' 2.4-32 ‚Lammersdorf Süd' des rechtskräftigen Landschaftsplanes. Als Leitziele werden die Erhaltung und die Optimierung der landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft, des Dauergrünlands, der Heckenstrukturen, der Baumreihen und der Einzelgehölze sowie eine Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung festgesetzt.

Südlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen mit teils ebenfalls einfassenden Hecken- und Baumstrukturen an. Weiter südlich befinden sich landschaftsprägende, langgezogene Waldflächen, die parallel zum ‚Heppenbach' und ‚Paustenbach' verlaufen. Diese sind durch die generell hügelige Topographie des Gebietes vom Plangebiet aus einsehbar.
Nördlich grenzt die offene Wohnbebauung mit Gartenflächen von Lammersdorf an das Plangebiet.

In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet sind keine prägenden Gebäude zu finden.

Das Plangebiet selbst ist durch die rückwärtige Lage von der Sonntagsstraße aus kaum einsehbar. Vom Wirtschaftsweg ‚Im Schenner' und von den südlich gelegenen Wirtschaftswegen wird das Plangebiet insbesondere durch die südlich angrenzende Hecken- und Baumstruktur wahrgenommen.

Planungsein- und auswirkungen

Durch die geplante Bebauung wird der Siedlungsrand erweitert und die bestehende Bebauung sinnvoll arrondiert. Die angrenzende Bebauung des Ortes zeichnet sich größtenteils durch zweigeschossige Wohnbauten in offener Bauweise mit Einzelhäusern und Satteldächern aus. Durch die Orientierung der Bebauung am Bestand hinsichtlich Art und Maß wird das Ortsbild nicht nachteilig überprägt. Gemäß der angrenzenden Bebauung und der Ortsrandlage wird innerhalb des Plangebietes generell eine offene Bauweise festgesetzt.
Der ländliche und regionale Charakter des Plangebietes soll durch unterschiedliche Maßnahmen gewahrt werden. So wird festgesetzt, dass der Baum- und Heckenbestand so weit wie möglich zu erhalten ist. Zusätzlich sind neue Bäume und Hecken zu pflanzen. Die topographische Situation ist weitestgehend zu erhalten. Abgrabungen und Böschungen werden in ihrem Umfang eingeschränkt. Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird für die Hauptgebäude auf 30 % reduziert, um eine Durchgrünung sicherzustellen. Generell sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Durch die getroffenen Festsetzungen sind Hausgruppen ausgeschlossen, die auch in der direkten Nachbarschaft nicht realisiert wurden.

Durch die ergänzende Anpflanzung einer Heckenstruktur entlang des noch unbepflanzten Teilstücks der südlichen Geltungsbereichsgrenze und durch den Erhalt der bereits bestehenden Buchenhecken wird das Plangebiet von der umgebenden Landschaft abgegrenzt und leicht abgeschirmt, um visuelle Störungen zu vermindern. Zudem entspricht dies dem Entwicklungsziel 2 zur Entwicklungskarte des Landschaftsplan 5. Für den Bereich des Plangebietes formuliert diese derzeit das Entwicklungsziel 2 ‚Anreicherung: Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen'. Die Leitziele des Entwicklungszieles 2 ‚Anreicherung' sind dementsprechend die Erhaltung, Pflege und Ergänzung der Heckenstrukturen, die Anpflanzung von Ortsrandbegrünung, Heckenstrukturen und kleinen Feldgehölzen sowie die Anpflanzung von Baumreihen entlang gut ausgebauter Straßen unter Beibehaltung des offenen Landschaftscharakters.

Die landschaftsprägenden Buchenhecken sowie die östlich und nördlich angrenzenden Baumstrukturen werden durch Maßnahmen zum Erhalt geschützt. Ebenso werden die zentral gelegenen Einzelbäume erhalten und durch das Anlegen einer großflächigen Grünfläche eingefasst und geschützt.

Mit den vorgenannten Maßnahmen und Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich ein kleinteiliges und durchgrüntes Baugebiet entwickelt, das sich in die Örtlichkeit einfügt.

Die umliegenden Wirtschafts- und Wanderwege werden von der Planung nicht berührt und bleiben bestehen. Zudem werden diese durch die Bepflanzungsmaßnahmen und die Anbindung an das Plangebiet aufgewertet. Die umliegenden Flächen verlieren ihren Naherholungswert nicht.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzung der GRZ auf 0,3 innerhalb der allgemeinen Wohngebiete
- Festsetzung einer offenen Bauweise
- Festsetzung umfangreicher Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes
- Festsetzung von Flächen zur Erhaltung der schützenswerten Hecken- und Baumstrukturen
- Festsetzung zum Erhalt bestehender Einzelbäume
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze

2.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß § 1 (6) Nr. 7d sind Kulturgüter und sonstige Sachgüter bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Situationsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Kultur- und Sachgüter sowie keine Baudenkmäler.

Der Großteil des Plangebietes befindet sich im Bereich ‚Geschützter Landschaftsbestandteil Hecken und Gehölzbestand im LSG' 2.4-32 ‚Lammersdorf Süd' des rechtskräftigen Landschaftsplanes. Als Leitziele werden die Erhaltung und die Optimierung der landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft, des Dauergrünlands, der Heckenstrukturen, der Baumreihen und der Einzelgehölze sowie eine Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung festgesetzt.

Planungsein- und auswirkungen

Im Zuge der Ausführung können Bodendenkmäler, welche bisher nicht bekannt sind, gefunden, beschädigt oder zerstört werden. Zur Verhinderung von Beeinträchtigungen von Fundstellen wird der Umgang bei einem Zufallsfund in Form eines Hinweises im Bebauungsplan aufgenommen.
Demnach sind die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NW zu beachten. Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde umgehend

mitzuteilen. Bodendenkmale und Fundstellen sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

Die Kulturlandschaft prägenden Elemente wie die Buchenhecke und die hochgewachsenen Baumstrukturen werden durch die Festsetzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen geschützt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Hinweis zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden
- Erhaltung der landschaftsprägenden Elementen und der Kulturlandschaft

2.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die aus methodischen Gründen schutzgutbezogene Vorgehensweise der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen betrifft ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Wechselwirkungen, die über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen, ergeben sich nicht.
Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen wurden im Rahmen der einzelnen Schutzgüter beschrieben. Eine Verstärkung der Auswirkungen durch sich gegenseitig in negativer Weise beeinflussende Wirkungen ist nicht zu erwarten.

2.1.8 Umgang mit Energie, Abwasser und Abfällen

Gemäß § 1a Abs.5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Neubauten im Plangebiet sind nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) auszuführen. Die Beseitigung der Abwässer und der Abfälle erfolgt entsprechend der geltenden Vorschriften.

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen Anschluss an den bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal der Gruppenkläranlage Simmerath zugeleitet.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den jeweiligen Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung mit ein.

Die Straßenquerschnitte sowie die Kurvenbereiche wurden gemäß RAST 06 bemessen.

Energieversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes wird über die regional ansässigen Energieversorger gewährleistet.

Die Nutzung solartechnischer Anlagen zur Stromgewinnung ist gemäß Solaranlagenverordnung (SAN-VO NRW) und gemäß § 42a Bauordnung (BauO NRW) für Neubauten verpflichtend. Gemäß SAN-VO NRW muss mindestens 30 % der Brutto-Dachfläche mit Photovoltaik Modulen belegt werden oder pro Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten 3 Kilowatt-Peak mit den PV-Modulen erreicht werden. Durch die Festsetzung, dass eine Kombination von Dachbegrünung mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen zulässig ist, wird die Nutzung solartechnischer Anlagen explizit ermöglicht.

Da Wärmepumpen zum Hauptbaukörper zählen, wird textlich festgesetzt, dass die Baugrenzen durch Wärmepumpen ausnahmsweise um bis zu maximal 5,00 m überschritten werden dürfen.

2.1.9 Zusammengefasster Umweltbericht

Die Gemeinde Simmerath plant die Entwicklung von Wohnbauflächen an der Sonntagsstraße und entlang des Wirtschaftsweges ‚Im Schenner'. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für den Bau von Wohngebäuden geschaffen werden.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch kann es aufgrund des neuen Wohngebietes und den damit entstehenden Wohneinheiten zu einem leicht erhöhten Verkehrs- und Lärmaufkommen an der Sonntagsstraße kommen. Mit weiteren negativen Auswirkungen wird nicht gerechnet. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit werden als gering eingestuft.

Bezüglich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen. Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine planungsrelevanten Tierarten durch die Planung betroffen sind. Zum Schutz der bestehenden Gehölze werden umfangreiche Erhaltungsmaßnahmen festgesetzt, weshalb die möglichen Auswirkungen als gering eingestuft werden können.

Die Versiegelung des Plangebietes erhöht sich inklusive Verkehrsflächen auf ca. 60 %. Die Versiegelung wird im Zuge des Ausgleichs und durch die Festsetzung umfangreicher Begrünungsmaßnahmen kompensiert. Im Rahmen der umfangreichen Entwässerungsplanung wird das Schutzgut Wasser ausreichend beachtet. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Flächen, Boden und Wasser können nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen als mittel eingestuft werden.

Die Schutzgüter Luft und Klima sind durch die offene Bauweise und die umfangreichen Durchgrünungsmaßnahmen nur in einem geringen Maß betroffen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden trotz der allseitigen Eingrünung zur Minderung der Störwirkungen auf das gewohnte Landschaftsbild aufgrund der Überbauung der Freiflächen mit Wohnbebauung als mittel eingestuft.

Das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter wird durch einen Hinweis zum Umgang mit möglichen Zufallsfunden von potenziellen Bodendenkmalen ausreichend berücksichtigt. Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

2.2 Entwicklungsprognosen

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 218 ‚Im Schinner' sind voraussichtlich die vorgenannten Umweltauswirkungen verbunden. Durch die beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich können negative Umweltauswirkungen minimiert bzw. ausgeschlossen werden, sodass keine wesentlichen Risiken für die Schutzgüter zu erwarten sind. Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung

Bei einer Nichtrealisierung des Bebauungsplanes würden die aktuell als artenreiche Mähwiese genutzten Flächen bestehen bleiben. Gleichzeitig müsste die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen an anderer Stelle befriedigt werden. Damit würde eine Fläche, die heute bereits zu ca. 72 % innerhalb des Flächennutzungsplans als Wohnbau- und gemischte Baufläche dargestellt wird, nicht in Anspruch genommen werden.

2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

2.3.1 Standort

Bei den im Bebauungsplan Nr. 218 ‚Im Schinner' beanspruchten Flächen handelt es sich im Flächennutzungsplan der Gemeinde Simmerath zum größten Teil (44%) um Wohnbauflächen, zu 28 % um gemischte Bauflächen und zu 28 % um Flächen für die Landwirtschaft. Eine Entscheidung als Wohnstandort hat somit bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes stattgefunden. Die Flächen des Plangebietes stellen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Simmerath eine der wenigen Flächen dar, die innerhalb Lammersdorfs

für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Weitere Wohnbauflächen im Südwesten von Lammersdorf werden bereits im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens entwickelt. Die anhaltende Nachfrage nach individuell bebaubaren Baugrundstücken innerhalb der Gemeinde Simmerath erfordert die Ausweisung von großen zusammenhängenden Wohnbauflächen, da vorhandene Baugrundstücke dem Grundstücksmarkt mittelfristig nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen.

Da mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, wurde geprüft, ob zur Entwicklung von Wohnbauflächen die Möglichkeit der Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung von Flächen besteht, um zusätzliche Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese Möglichkeit besteht jedoch nicht, da potentielle Flächen in entsprechendem Umfang innerhalb der Siedlungsstrukturen nicht zur Verfügung stehen.

Somit kommen nur Flächen in Frage, die heute vorrangig außerhalb der Siedlungsstrukturen und vorrangig landwirtschaftlich genutzt werden. Die entsprechende Bereitstellung von Wohnbauflächen wird damit höher gewichtet als der Erhalt von landwirtschaftlichen Flächen.

Zusätzlich werden die Flächen des Plangebietes im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, 2025, ebenfalls zum Großteil als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) bestimmt sowie in der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan 5 ‚Simmerath' der StädteRegion Aachen (2004) als Flächen zur ‚Anreicherung: Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen' gemäß Entwicklungsziel 2. Das Entwicklungsziel 2 gilt für örtliche Hochflächen, die nur einen vergleichsweise geringen Strukturreichtum aufweisen. Die Leitziele des Entwicklungszieles 2 ‚Anreicherung' sind dementsprechend die Erhaltung, Pflege und Ergänzung der Heckenstrukturen, die Anpflanzung von Ortsrandbegrünung, Heckenstrukturen und kleinen Feldgehölzen sowie die Anpflanzung von Baumreihen entlang gut ausgebauter Straßen unter Beibehaltung des offenen Landschaftscharakters.

Bei den geplanten Baugebieten handelt es sich um Allgemeine Wohngebiete und ein Dorfgebiet. Das Entwicklungsziel 2 der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan 5 wird im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 218 durch die Festsetzung umfangreicher Flächen zu Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie durch die Schaffung zusätzlicher Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Ergänzung, Pflege und Erhaltung der bestehenden Heckenstrukturen berücksichtigt.
Dementsprechend ist die Inanspruchnahme des Plangebietes zur Erweiterung des Siedlungsbereiches in Einklang mit den bestehenden übergeordneten Zielen der Raumordnung.

2.3.2 Planinhalt

Im Zuge der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes wurden unterschiedliche Varianten der Anordnung der Gebäudekörper erstellt

und geprüft. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan und den hier getroffenen Festsetzungen sind die geringsten Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter zu erwarten. Der vorliegende Rechtsplan basiert auf einem städtebaulichen Konzept, das eine hohe Wohnqualität schaffen wird.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Grundlagen und technische Varianten

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurde auf folgende Gutachten und Stellungnahmen zurückgegriffen:

- Artenschutzprüfung (Stufe 1) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 218 ‚Im Schinner' in Simmerath-Lammersdorf, Forschungsinstitut GAIAC, Aachen, November 2022
- Artenschutzprüfung (Stufe 2) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 218 ‚Im Schinner' in Simmerath-Lammersdorf, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Dr. Jürgen Prell, Aachen, Januar 2025
- Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Simmerath Nr. 218 ‚Im Schinner' und der 20. FNP-Änderung ‚Im Schinner' in Simmerath – Lammersdorf, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Dr. Jürgen Prell, Aachen, November 2025
- Entwässerungskonzept Erschließung Baugebiet ‚Im Schinner' in Lammersdorf, Linscheidt Ingenieure GmbH, Schleiden, Juli 2025

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Die Umsetzung erforderlicher Maßnahmen wie die Anpflanzungsgebote werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren und der Bauabnahme überprüft.

3.3 Zusammenfassung

Das Bebauungsplanverfahren dient der Bereitstellung von Bauland, um dem Siedlungsdruck durch die Nachfrage nach Grundstücken für Einzelhäuser insbesondere für junge Familien entgegenwirken zu können. Die im Plangebiet vorgesehene Bauweise und Dichte passt sich an die umgebende Bebauung an und wird der Lage am Ortsrand von Lammersdorf gerecht.

Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich vorrangig um Flächen, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung eines anerkannten Beurteilungsmaßstabes bewertet. Der landschaftsökologische Eingriff beträgt gemäß der ökologischen Bilanzierung 63 % (93.422 Biotoppunkte) des Ausgangszustandes. Insbesondere die Festsetzung von Grünflächen, einer geringen GRZ sowie die Festsetzung zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die Festsetzung von 25 neu

zu pflanzenden Laubbäumen innerhalb der Verkehrs- und Grünflächen tragen dazu bei, dass der Eingriff in den Bestand reduziert wird. Auf die Realisierung des notwendigen externen Ausgleichs wird innerhalb des Bebauungsplanes hingewiesen und vertraglich geregelt. Innerhalb des Umweltberichtes werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung einzelner Umweltauswirkungen bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter aufgeführt. Die genannten Maßnahmen führen dazu, dass durch die Realisierung des Bebauungsplanes lediglich geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter verursacht werden.