Gemeinde Simmerath

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 128 - In der Schlad -

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

Stand: 29. Januar 2026

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage für das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB

Inhalt:

1. **Übersichtsplan**
2. **Bebauungsplan Nr. 128**
   – Bisherige zeichnerische Festsetzungen
3. **Bebauungsplan Nr. 128**
   3. Änderung – In der Schlad –
   – Künftige zeichnerische Festsetzungen
4. **Planzeichenerklärung**
5. **Textliche Festsetzungen**
6. **Begründung**

Anlagen: 1. Artenschutzrechtliche Prüfung ASP1

Bearbeitung:

KRINGS
ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG
Rauchenauel 16
52152 Simmerath

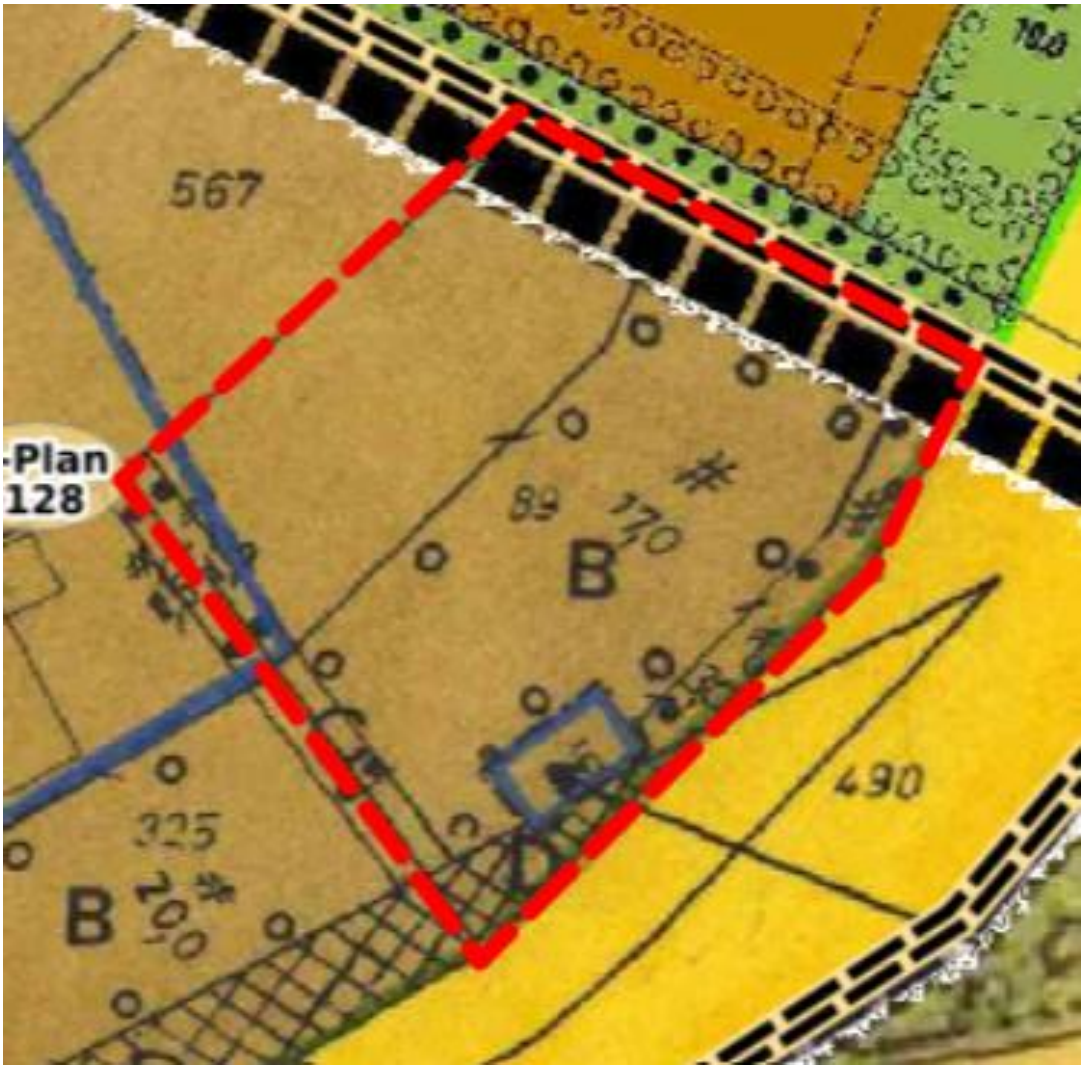
M: +49 (171) 411 87 86
T: +49 (2472) 621 85 11
F: +49 (2472) 621 44 02
E-Mail: mail@architektur-krings.de
Webseite: https://www.architektur-krings.de

1. Übersichtsplan



(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen)

2. Bebauungsplan Nr. 128 – Bisherige zeichnerische Festsetzungen



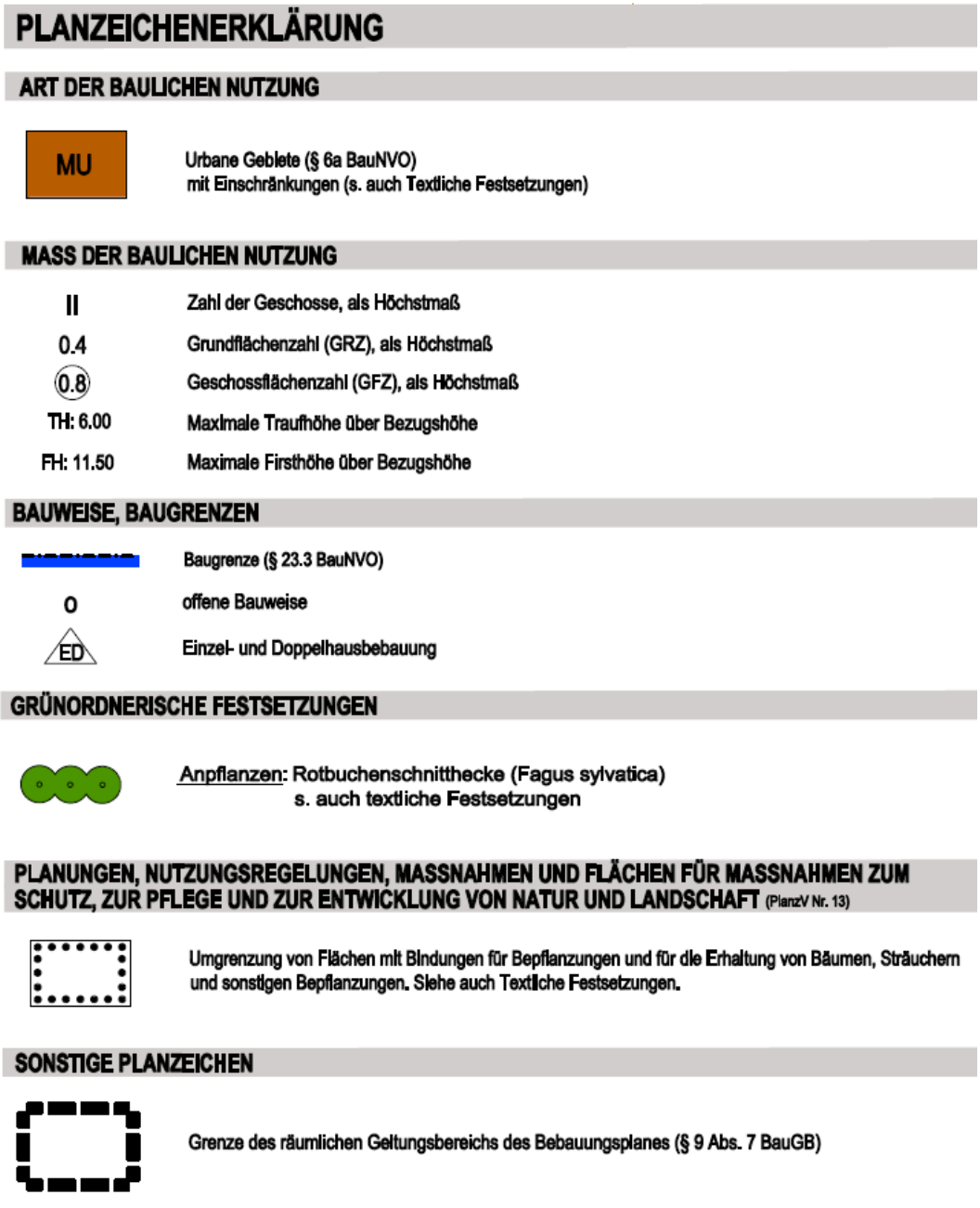
(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen)

3. Bebauungsplan Nr. 128, 3. Änderung – In der Schlad – - Künftige zeichnerische Festsetzungen



(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG, Simmerath)

4. Planzeichenerklärung



(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG, Simmerath)

5. Textliche Festsetzungen
A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Urbanes Gebiet (§ 6a Bau NVO)
Zulässige Arten von Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
-

Unzulässige Arten von Nutzungen:

- Die ausnahmsweisen zulässigen Vergnügungsstätten,
- Die ausnahmsweisen zulässigen Tankstellen,
- Die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhen baulicher Anlagen (gem. § 18 Bau NVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die Oberkante der Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß über natürlichen NHN-Höhen festgesetzt. Bezugshöhe ist die mittlere Geländehöhe an der geplanten Außenwand gemittelt über NHN auf dem Baugrundstück.
Als Oberkante Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Untergeordnete Bauteile sind von dieser Regelung ausgenommen.

3. Stellplätze, Carports und Garagen

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur zulässig, wenn zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche und den Garagen bzw. Carports ein Abstand von mindestens 5.00 m eingehalten wird.

4. Arten- und Pflanzenschutzrechtliche Festsetzungen

4.1 M1 - Vermeidung von Lichtverschmutzung

Im Zuge der Beleuchtungsplanung und Ausführung sind die Vorgaben und Empfehlungen gem. "Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ des BfN (2019 - Skript 543) zu beachten.

4.2 M2 - Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden

Zur Minimierung der Gefahr sind allgemeine Vorgaben zur Vermeidung zu beachten - insbesondere sind Eckdurchsichten und Spiegelung attraktiver Nahrungshabitate in großflächigen Glasfronten zu verhindern. Dazu sind zunächst Scheiben aus handelsüblichem Floatglas zu verwenden – max. 8% Spiegelung. Zudem sind Maß-nahmen in Form einer Folierung insbesondere für Verglasungen oberhalb einer üblichen Erdgeschosshöhe (ca. 3,00 m) sowie ober-halb üblicher Abmessungen (ca. 5 qm Einzelscheibe) vorzusehen.

Weitere Hinweise zum Aspekt Vogelschlag an Glasfassaden siehe:
Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Erhalt

Auf der mit A gekennzeichneten Fläche ist sämtliche Vegetation unversehrt und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Kronentraufbereiche im Radius von 6.00 m ab Stammmitte sind von jeglicher Versiegelung und Ablagerung freizuhalten. Die Fläche ist ungedüngt zu belassen. Der Einsatz von Spritzmitteln ist unzulässig.

5.1 Anpflanzen von Schnitthecken

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung sind entlang der Straßenverkehrsfläche und der westlichen Plangebietsgrenze Rotbuchen-schnitthecken anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Die Endhöhen der Hecken sind entlang der Straßenverkehrsfläche zur Gewährleistung der Sichtdreiecke auf maximal 0.60 m Höhe und entlang der westlichen Plangebietsgrenze auf mindestens 1.00 m Höhe über natürlichem Gelände heranzuziehen. Unterbrechungen für Einfahrten und Zuwegungen sind unzulässig.
Bei der Ausführung und Pflege der Bepflanzung muss sichergestellt sein, dass die Grundstücksgrenzen nicht überschritten werden. Die Pflanzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz (NachbRG) sind zu beachten.
Qualität: Fagus sylvatica, 60 – 80 cm, 3 – 4 Pflanzen je lfdm., ohne Ballen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

1. Dachgestaltung

1. Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Zeltdächer. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 25° - 45°, für Pultdächer 15° - 45°.
2. Flachdächer sind nur zulässig für untergeordnete Gebäude bis zu einem Grundflächenanteil der gesamten überbauten Fläche bis maximal 30 %.
3. Die Farbe der Bedachungen bei geneigten Dachformen ist ausschließlich in den Farbtönen grau, schwarz oder anthrazit (RAL 7009 – RAL7024) zu wählen. Glasierte Dacheindeckungen sind mit Ausnahme von mattglasierten Eindeckungen unzulässig.
4. Anlagen zur aktiven Sonnenenergienutzung in Form von Solarkollektoren/Solarthermie sind gestattet.

2. Steingärten

Sämtliche Vorgarten- und Grünflächen außerhalb der befestigten Wege-, Terrassen- und Stellplätze sind als Vegetationsflächen anzulegen. Steingärten sind unzulässig. Der versiegelte Anteil in dem Vegetationsbereich darf 15 % nicht überschreiten.

C. Hinweise

1. Bodendenkmale

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet nicht vor. Diese sind jedoch nicht auszuschließen. Deshalb ist gem. §§ 15 und 16 DSchG NRW beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425-9039-0, Fax: 02425-9039-199, unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Gewässerschutz

Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.
Für thermische Nutzungen (z.B. Wärmepumpen und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu beantragen.

3. Geologie

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD – Nordrhein-Westfalen, 1:350 000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen.
Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149::2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.
Die aufgeführten Normen können im Bauamt der Gemeinde Simmerath, Rathaus-Nebengebäude, 52152 Simmerath während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

4. Bodenschutz

Beim Auf- und Einbringen oder der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sowie beim Um- und Zwischenlagern von Materialien sind die Anforderungen der DIN 19639, DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten (§ 6 Abs. 9 der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung).

<u>Umgang mit Mutterboden nach § 202 BauGB:</u>
Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Boden von

Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und bis zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen – vorzugsweise auf der Fläche der Entnahme als Rekultivierungsmaßnahme. Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen sind bei Umlagerungsarbeiten zu vermeiden.

Umgang mit Bodenaushub:
Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu behandeln und bei Abfuhr nachweislich vorschriftsmäßig zu entsorgen.

5. Leitungsschutz

Die Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH dürfen nicht überpflanzt und nicht überbaut werden. Zu den Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden:

- Mittelspannungs- und Niederspannungsstromkabel sowie Signalkabel 0.30 m
- 110 kV-Hochspannungsstromkabel 1.00 m

Der seitliche Abstand zwischen geplanten Baumstandorten und den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH sollte – um auf Schutzmaßnahmen generell verzichten zu können – mehr als 2.50 m betragen. Er darf grundsätzlich 1. 00 m nicht unterschreiten. Falls die vorstehend genannten Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH ausnahmsweise einmal nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit den Anlagenverantwortlichen durchzuführen. Bei Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist unmittelbar vor der Pflanzung die zuständige Fachabteilung der Regionetz GmbH zu benachrichtigen, damit eventuell notwendige Schutzmaßnahmen vorab abgestimmt werden können.
Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau der Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen der Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichend seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung der Anlagen der Regionetz GmbH ausgeschlossen werden kann. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und daraus resultierend einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden. Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z.B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw. beschädigt werden. In Leitungsnähe und in Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich: das ausführende Tiefbau-unternehmen wird gebeten, vor Baubeginn aktuelle Planunterlagen bei der Regionetz einzuholen.

6. Kriminalprävention

Es wird auf das Beratungsangebot der Polizei zur baulichen Kriminalprävention im Rahmen der Bauantragstellung hingewiesen. Eine Terminabsprache unter der Telefonnummer der Polizeilichen Beratungsstelle KK KP/O Kriminalprävention/Opferschutz - unter. 0241 / 9577-34401 ist erforderlich.

7. **Fluglärm**
   Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines militärischen Fluggebietes.
   Hier ist mit Lärm-/ und Abgasimmissionen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.

8. **Starkregengefahr**
   Mögliche Starkregengefahren können beim Tiefbauamt der Gemeinde Simmerath abgefragt werden.

6. BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Erforderlichkeit, Ziel, Aufstellungsverfahren und Räumlicher Geltungsbereich der Planung
1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planaufstellung
1.2 Planaufstellung im beschleunigten Verfahren
1.3 Räumlicher Geltungsbereich
1.4 Plangebietsumfeld

2. Übergeordnete planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen
2.1 Landes- und Regionalplanung
2.2 Flächennutzungsplan
2.3 Landschaftsplan
2.4 Starkregengefahrenhinweiskarte
2.5 Ver- und Entsorgung
2.6 Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser
2.7 Verkehrstechnische Erschließung und Mobilität
2.8 Altlasten
2.9 Denkmalschutz

3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen
3.1 Urbanes Gebiet
3.2 Maß der baulichen Nutzung
3.3 Bauweise und Baugrenzen
3.4 Stellplätze, Carports und Garagen
3.5 Arten- und Pflanzenschutzrechtliche Festsetzungen
3.6 Grünordnerische Festsetzungen
3.7 Hinweise

4. Auswirkung der Planung
4.1 Verkehrstechnische Erschließung
4.2 Ver- und Entsorgung
4.3 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung
4.4 Immissionsschutz
4.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich
4.6 Natur, Landschaft und Umwelt
4.7 Bodenordnung und Flächenbilanz
4.8 Kosten

5. Ausfertigungsvermerk

RECHTSGRUNDLAGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

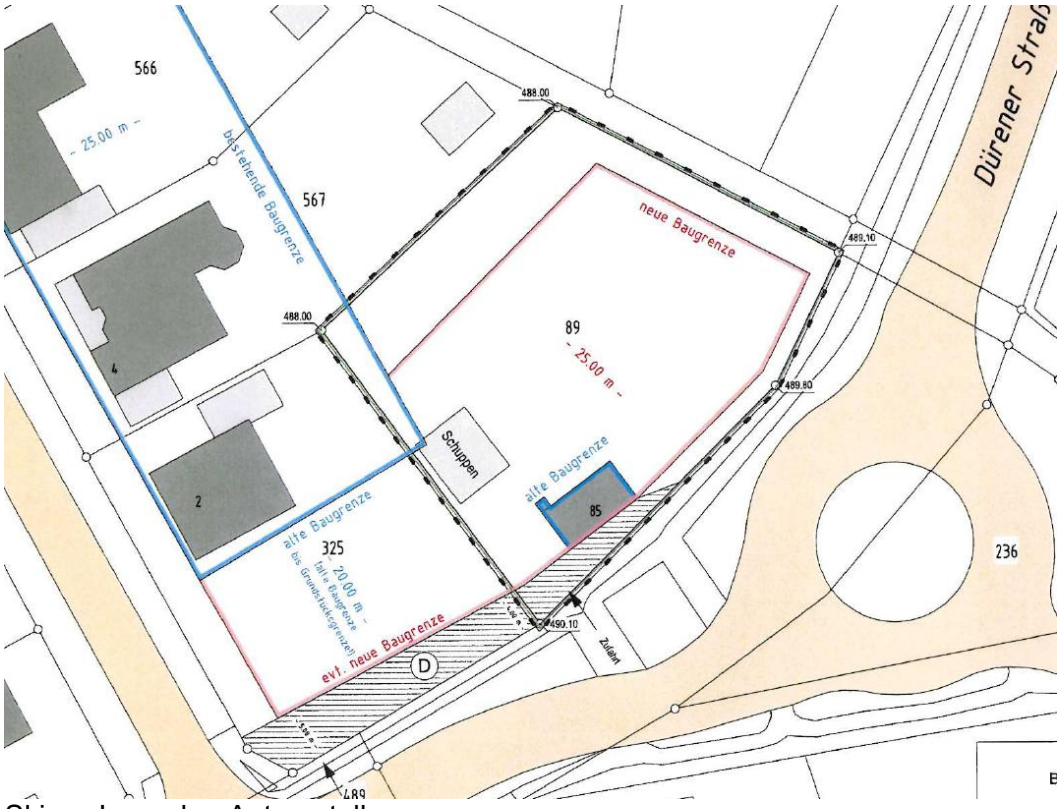
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes **(Planzeichenverordnung – PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen **(GO NRW – Gemeindeordnung für das Land NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NRW S. 666).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW-Landesbauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018.

Alle in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - Bau NVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

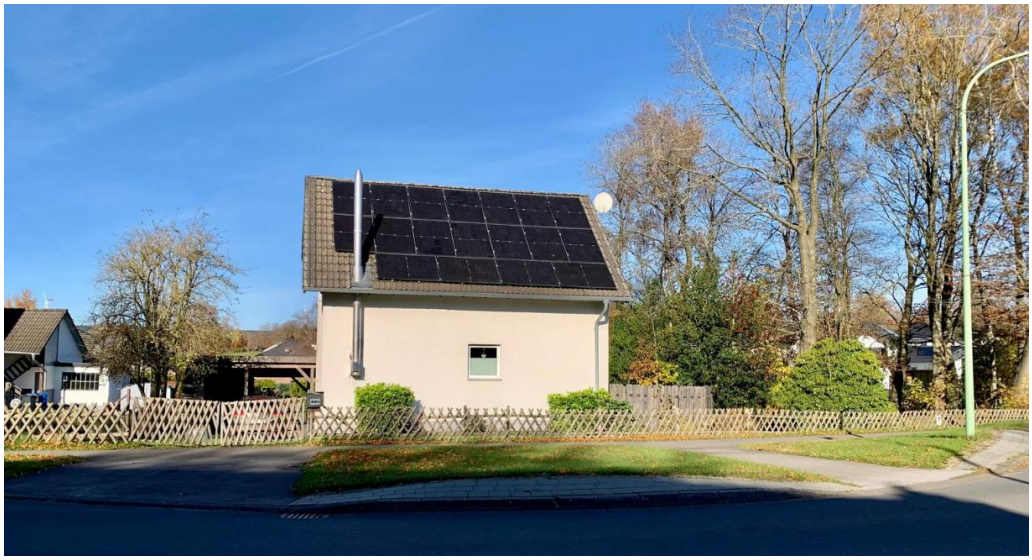
1. Anlass, Erforderlichkeit, Ziel, Aufstellungsverfahren und räumlicher Geltungsbereich der Planung

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planaufstellung



Skizze Lageplan Antragsteller
(Quelle: Antragsteller)

Anlass zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 – In der Schlad -
im Bereich des Grundstücks Gemarkung Simmerath, Flur 16,
Flurstücke 89 ist der Antrag des Grundstückseigentümers, das derzeit im rechtsgültigen Bebauungsplan ausgewiesene Baufenster so zu erweitern, dass ein weiteres Wohnhaus und die Erweiterung des vorhandenen Wohnhauses auf dem Grundstück ermöglicht wird. Das Grundstück ist zurzeit mit einem Wohnhaus bebaut, die Baugrenzen schließen mit den Außenmauern des Bestandsgebäudes ab, so dass es keine Möglichkeiten der Erweiterung des vorhandenen Wohnhauses gibt. Ebenso ist auf dem Grundstück keine weitere überbaubare Fläche vorhanden zur Errichtung eines weiteren Wohnhauses. Die Erschließung des Grundstücks ist nur über die vorhandene Zufahrt möglich, da das Grundstück außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, die an der Kreuzung Dürener Straße / Herrberigstraße endet. Die Erschließung für ein weiteres Wohngebäude Müsste somit über die private vorhandene Zufahrt erfolgen.
Das Gesamtgrundstück ist entlang der Dürener Straße mit Ausnahme des vorhandenen Wohnhauses als Pflanzbereich B, C und D im rechtsgültigen Bebauungsplan ausgewiesen. Im Pflanzbereich B sind Gehölze und andere Pflanzen anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Im Pflanzbereich C sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und Hecken zu pflegen und zu erhalten. Im Pflanzbereich D (Sichtdreiecke) sind nur Bepflanzungen bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig.
Aus der Begründung zum Bebauungsplan aus dem Jahr 1988 ist zu entnehmen, dass die Pflanzbereiche dargestellt worden sind aufgrund einer lärmtechnischen Überprüfung, die zu dem Ergebnis gekommen ist, dass nachts der schalltechnische Orientierungswert geringfügig überschritten wird.
Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes war der unmittelbar angrenzende Kreisverkehr noch nicht errichtet, sodass heute, aufgrund der Geschwindigkeitsreduzierung durch den Kreisverkehr, die Orientierungswerte wohl eingehalten werden.
Da die Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde Simmerath begrüßt wird und der Entfall der Pflanzbereiche aus vorgenannten Gründen vertretbar ist, soll der Bebauungsplan mit der 3. Änderung die entsprechenden Bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.



Blick auf Plangebiet von Süd-Osten (Dürener Straße)
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

1.2 Planaufstellung im beschleunigten Verfahren

In der Sitzung am 01.07.2025 hat der Planungsausschuss dem Antrag des Grundstückseigentümers stattgegeben, das Bauleitplanverfahren für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 – In der Schlad - im beschleunigten Verfahren gem. 13a BauGB einzuleiten.
In der Sitzung am 29.01.2026 soll der erste Entwurf beraten und zur Offenlage mit Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit beschlossen werden.
Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB für dieses Bauleitplanverfahren sind erfüllt, weil:

- die zulässige Grundfläche deutlich weniger als 20.000 qm beträgt und
- kein Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, dass nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Außerdem kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Insofern wird keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Vorgaben. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB in Anlehnung an § 13 BauGB kann daher angewendet werden.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nord-östlichen Ortsrand der Ortslage Rollesbroich westlich der Ortsdurchfahrt „Dürener Straße“ (L160) mit ihrem Kreisverkehr.
Die mittlere Geländehöhe liegt im Mittel bei 488.50 üNHN. Das Gelände fällt in Richtung Nord-Westen leicht ab und liegt ca. 0.50 cm tiefer als das Straßenniveau im angrenzenden Kreisverkehr. Es wird gebildet aus den Grundstücken Gemarkung Simmerath, Flur 16, Flurstück 89.
Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 1264 m². Die Fläche wird heute für ein kleines Wohnhaus und den dazugehörigen strukturarmen Garten genutzt. Ebenfalls befindet sich an der nord-westlichen Plangebietsgrenze ein Carport. Des Weiteren gibt es entlang der nord-östlichen Plangebietsgrenze mittelalten Baumbestand in nicht unerheblicher Ausprägung.

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Süden Parzellen 490, Flur 16, Gemarkung Simmerath
- im Osten Parzelle 490 und 153, Flur 16, Gemarkung Simmerath
- im Norden Parzelle 153 und 567, Flur 16, Gemarkung Simmerath
- im Westen Parzelle 567 und 325, Flur 16, Gemarkung Simmerath

Die Nutzung der umgebenen Grundstücke gestaltet sich wie folgt:

- im Süden Straßenbegleitfläche der Dürener Straße (L160)
- im Osten Straße und das Fließgewässer „Heilkuhlbach“

- im Norden das Fließgewässer „Heilkuhlbach“ und ein bebautes Grundstück mit Gartenfläche
- im Westen zwei bebaute Grundstücke mit Gartenflächen.



Luftbild
(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen)

1.4 Plangebietsumfeld

Das Plangebiet wird begrenzt im Süd-osten durch eine Verkehrsfläche, im Osten das Fließgewässer „Heilkuhlbach“, im Norden und Westen durch bebaute Grundstücke mit Einfamilienhäusern und Gärten. Weiter nördlich schließt ein Neubaugebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise an. Östlich abseits des Kreisverkehrs der Dürener Straße beginnt die offene Feldflur



Gegenüberliegende Bebauung an der Dürener Straße
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG, Simmerath)



Süd-Westlich angrenzende Bebauung
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG, Simmerath)

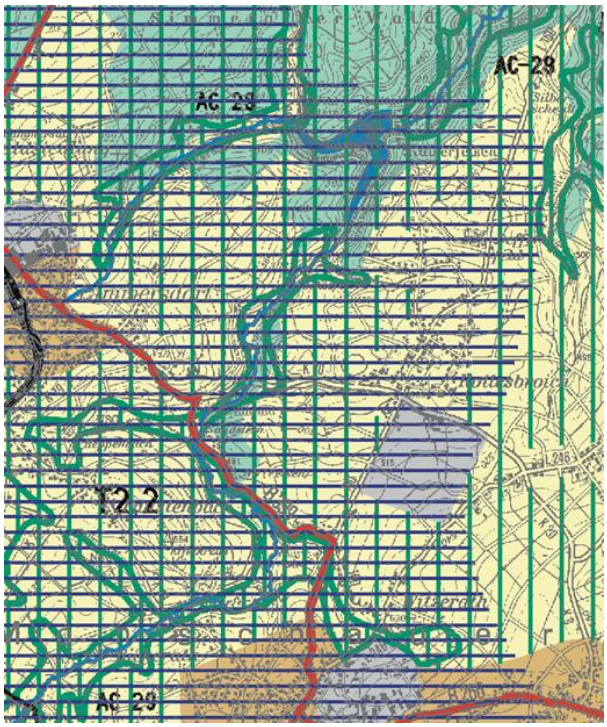


Nord-Östlich anschließendes Neubaugebiet (hinter Bewuchs)
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG, Simmerath)

2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Das Planvorhaben hat die Schaffung von weiteren Baumöglichkeiten auf einem bereits bebauten Grundstück in der Ortslage Rollesbroich zum Ziel.
Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen ist der Geltungsbereich der 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 128 – In der Schlad - allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.



Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln
(Quelle: Bezirksregierung Köln)

2.2 Flächennutzungsplan



Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Simmerath
(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (Stand: 03.04.2012) der Gemeinde Simmerath stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans Gemischte Baufläche und Grünfläche dar. Zum Teil ist damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt da die Nutzung des künftigen Bebauungsplans Urbanes Gebiet vorsieht. Da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



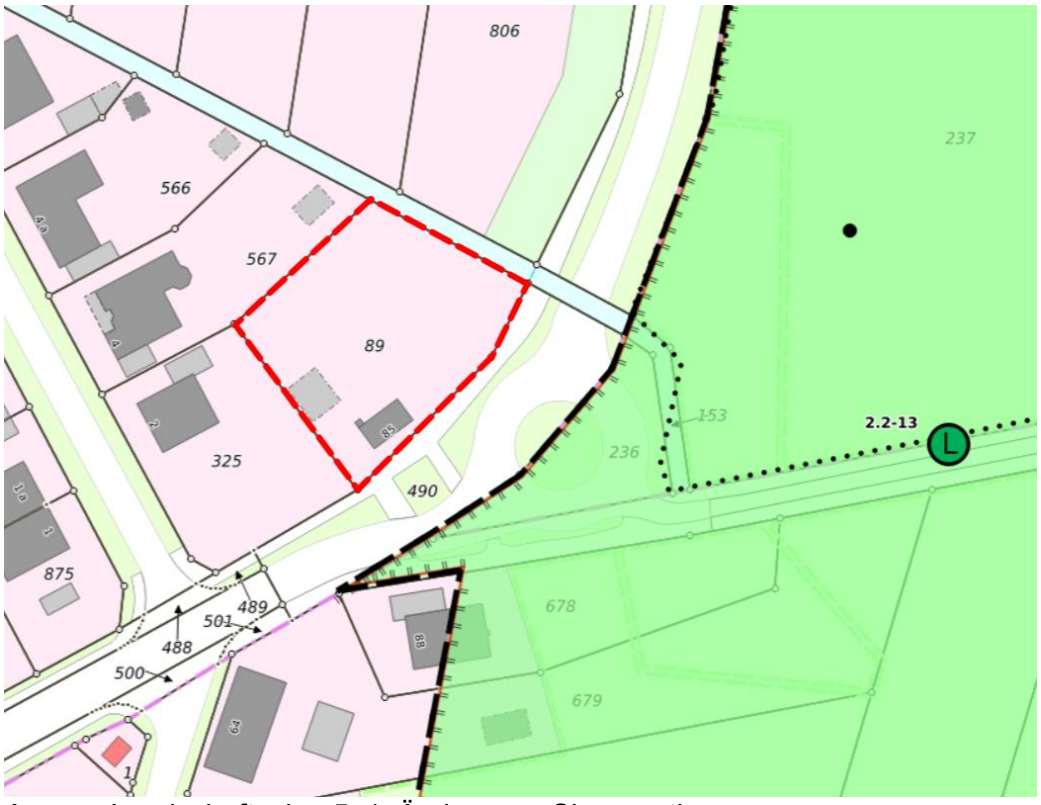
Bereich der Berichtigung von Grünfläche in Mischbaufläche – aktuelle Darstellung
(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen)



Bereich der Berichtigung von Grünfläche in Mischbaufläche – künftige Darstellung
(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen)

2.3 Landschaftsplan 5 - Simmerath

Das Plangebiet liegt außerhalb des vom Landschaftsplan 5 - Simmerath (Stand: 31.08.2004) dargestellten Natur- und Landschaftsschutzgebieten. Im östlichen Umland ist außerhalb der Ortslage das Landschaftsschutzgebiet 2.2-13 mit dem Entwicklungsziel: Erhaltung und Optimierung einer landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft, Erhaltung und Ergänzung der Hecken, Erhaltung des Dauergrünlandes, Wiederherstellung natürlicherer Abflussverhältnisse bei grabenartig aus gebauten Bächen. Einzelne Teilflächen sind im Biotopkataster NRW enthalten. Rings um Rollesbroich liegt intensiv genutztes Grünland, das durch ein weitmaschiges Heckennetz gegliedert ist. Die Hecken haben wichtige Funktionen als Lebensraum, für den Biotopverbund und für das Geländeklima. Sie sind darüber hinaus von hohem kulturhistorischem und landschaftsästhetischem Wert. Beeinträchtigungen ergeben sich durch die intensive Grünlandnutzung, örtlich durch einen schlechten Zustand der Hecken und die Entwässerung potenzieller Feuchtwiesenstandorte (Engsenbruch, Kisselbruch), sowie durch Begradigung und Ausbau von Heilkuhlbach, Roßbach und Tiefenbach mit Nebenbächen.



Auszug Landschaftsplan 5, 1. Änderung - Simmerath -
(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen)

2.4 Starkregengefahrenhinweiskarte



Auszug aus der Starkregengefahrenhinweiskarte
(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen)

Das Plangebiet ist derzeit gering von Starkregenereignissen betroffen.
Durch die Höhenlage des angrenzenden Straßenkörpers wird in Richtung Osten eine Wassersperre hergestellt, die das tiefes liegendes Grundstück schützt. Der Abfluss erfolgt In den Heilkuhlbach, der weiter westlich in die Kall mündet.

2.5 Ver- und Entsorgung

Technische Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz in der Dürener Straße gewährleistet.

Entsorgung

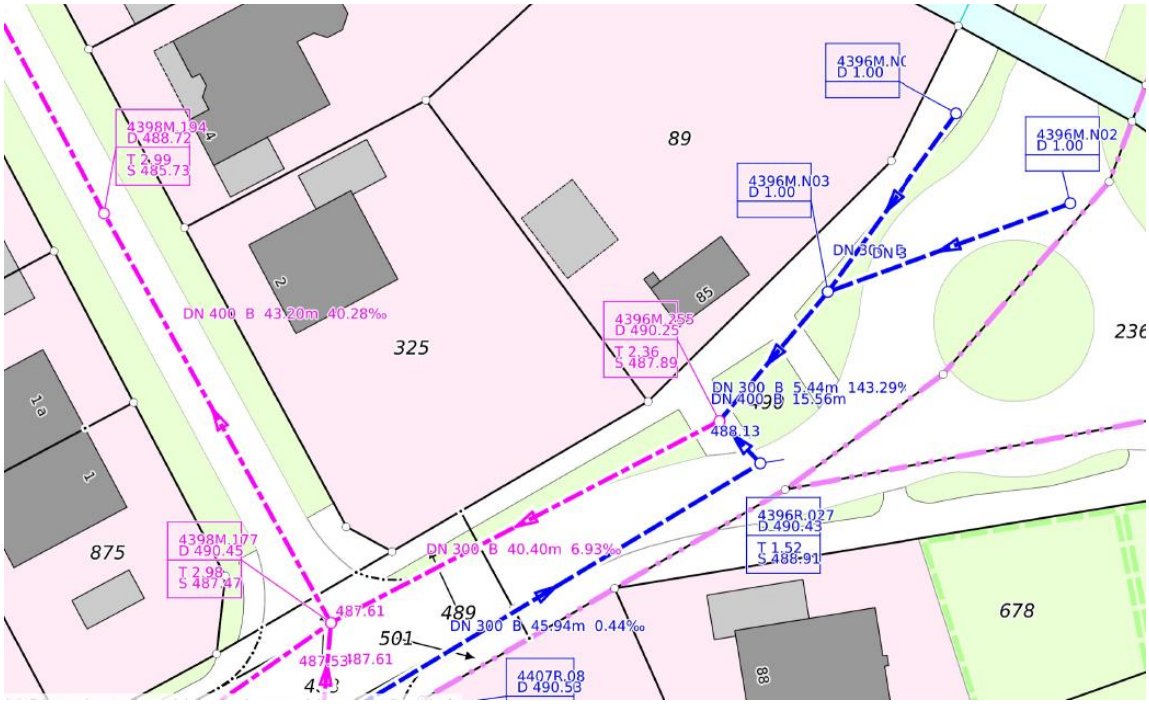
Eine Entsorgung des Plangebiets beinhaltet neben der Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwassern auch die Abfuhr des Haus- und Reststoffmülls. Die Müllentsorgung ist über die Kommune durch ein beauftragtes Entsorgungsunternehmen in einem wöchentlichen, bzw. zweiwöchentlichen Rhythmus sichergestellt. Der Übergabepunkt hierfür liegt weiter unmittelbar vor dem Plangebiet an der Dürener Straße.

2.6 Umgang mit Niederschlags- und Schmutzwasser

Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 44 des Landeswassergesetzes (LWG) ist für erstmals nach dem 01.01.1996 bebaute Grundstücke das Niederschlagswasser nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des

Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen.
Da das Grundstück bebaut ist entfällt hier eine Verpflichtung zur Überprüfung.
Dennoch sollte überprüft werden ob eine Einleitung der Niederschlagswässer in das angrenzende Gewässer Heilkuhlbach oder eine Versickerung möglich ist um das öffentliche Kanalnetz zu entlasten.
Sollte eine ortsnahe Einleitung in den Heilkuhlbach oder eine Versickerung geplant sein so ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der StädteRegion Aachen zu beantragen.



Auszug aus dem Kanalkataster
(Quelle: Gemeinde Simmerath)

Schmutzwasserentsorgung
Das Grundstück ist bereits an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen.
In der Dürener Straße gibt es ein ausreichend groß bemessenes Kanalsystem mit einem Mischwasserkanal. Das System ist auch weiterhin in der Lage, die anfallenden Abwässer aufzunehmen. Insofern erübrigt sich ein separates Entwässerungskonzept.

2.7 Verkehrstechnische Erschließung und Mobilität

Das Plangebiet liegt nördlich der Landstraße „Dürener Straße“ (L160). Auf Höhe des Plangebiets öffnet sich diese Straße in einen Kreisverkehr mit begleitetem Fuß-Radweg. Weiter westlich liegt der Einmündungsbereich der Gemeindestraße „In der Schlad“.

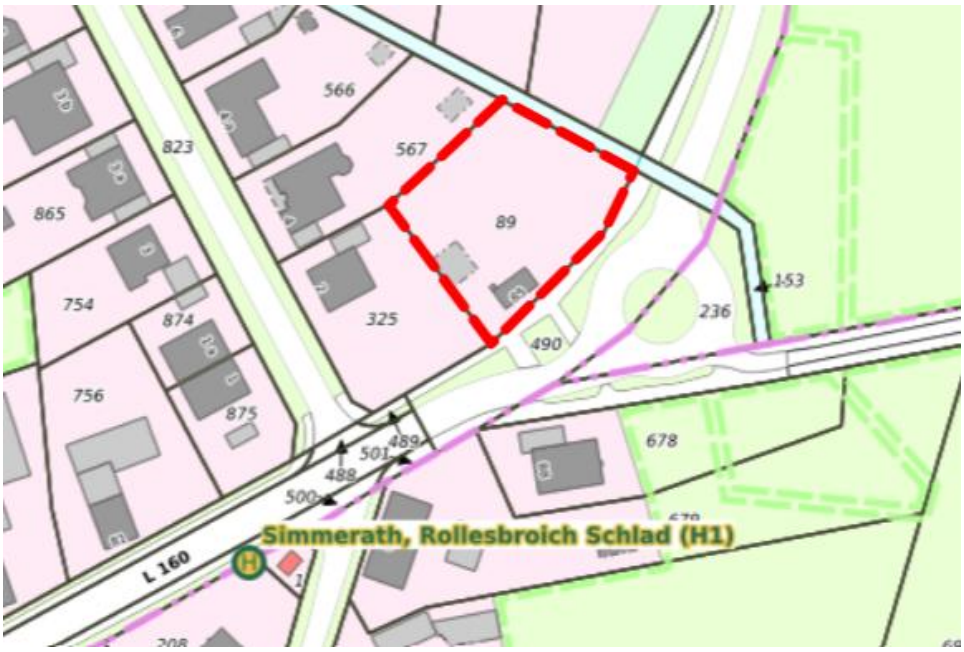


Einmündungssituation In der Schlad – Dürener Straße
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Angrenzender Kreisverkehr
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr ist über die Bushaltestellen Simmerath, Rollesbroich Schlad (H1) in ca. 70 m Entfernung gewährleistet.
Diese stellen die direkte Verbindung zum Simmerather Bushof her, von dem aus alle Busverbindungen in die Region existieren.



Bushaltestellen in der Umgebung
(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen)

2.8 Altlasten

Das Plangebiet, Gemarkung Simmerath, Flur 16, Flurstück 89 ist derzeit weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen geführt.
Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).
Altlasten i. S. dieses Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden (§2 Abs. 5 BBodSchG).
Schädliche Bodenveränderungen i. S. dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG).
Verdachtsflächen i. S. dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (§2 Abs. 4 BBodSchG).

2.9 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sowie in der näheren Umgebung sind keine Bau- und/oder bekannten Bodendenkmäler vorhanden

3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1 Urbanes Gebiet

Die 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 128 - In der Schlad- wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Seine wesentliche Zielsetzung ist die Ermöglichung einer weiteren Bebauung mit einem Wohnhaus und einem Anbau an das bestehende Wohnhaus, welche aufgrund der im bisherigen Bebauungsplan vorhandenen Festsetzungen nicht zulässig waren. Ein Urbanes Gebiet gem. § 6a Abs. 2 Bau NVO dient dem Wohnen aber auch Geschäfts- und Bürogebäuden, sonstigen Gewerbebetrieben und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die nach § 6a Abs. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind aufgrund der Erschließung und des Gebietsumfeldes ausgeschlossen. Ebenfalls sind aus diesem Grunde die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich künftig an der umgebenden Bebauung außerhalb des Sondergebietes. Neben einer zweigeschossigen Bebauung wird eine Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.
Die Grundflächenzahl wird mit 0.4, die Geschossflächenzahl mit 0.8 als maximale Ausnutzung festgelegt. Damit entspricht dieses Maß dem umliegenden festgesetzten Obergrenzen und soll so das homogene Erscheinungsbild dieses Bereiches fortschreiben. Weiterhin wurden die maximalen Höhen der Traufe und des Firstes eines Gebäudes definiert. So fügen sich die neuen Gebäude in die umliegende gewachsene Dorfstruktur ein und bilden zusammen mit dieser am Ortseingang ein homogenes Ortsbild zur freien Landschaft hin.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Damit für dieses Urbane eine flexible Gestaltungsmöglichkeit auf dem Grundstück entsteht wurde ein Baufeld, welches sich an den Straßenbegrenzungslinien orientiert, festgesetzt. Die offene Bauweise entspricht ebenfalls der umgebenden Bebauung und wird auch in der vorliegenden Planung festgesetzt. Die Festlegung von Einzel- und Doppelhäusern dient dem besseren Einfügen der Bebauung in das Ortsbild.

3.5 Stellplätze, Carports und Garagen

Um den öffentlichen Raum von ruhenden KFZ zu entlasten, gilt für mögliche Garagen innerhalb des Plangebiets eine Regelung, die bestimmte Abstellflächen vor zulässigen Garagen festlegen. Diese sind mit einer achsialen Länge von mindestens 5.00 m so bemessen, dass ein normaler PKW dort ohne Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche dort abgestellt werden kann.



Angrenzender Kreisverkehr
- Künftig Schnitthecke statt Jägerzaun als Einfriedung
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Grundstückszufahrten über das Straßenbegleitgrün
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

3.6 Arten- und Pflanzenschutzrechtliche Festsetzungen

Im artenschutzrechtlichen Kontext ist festzustellen, dass sich das direkte Umfeld des Plangebietes in den vergangenen etwa 15 Jahren nicht essentiell verändert hat – dem hingegen haben sich primär nach Nord essenzielle Änderungen durch die großflächige Entwicklung von Bauflächen im Bereich „In der Schlad“ ergeben. Durch diese Entwicklung besitzt das Flurstück einen nahezu verinselten Charakter. Es wird von West über Nord bis Ost durch die Wohnbebauungen mit Gartenland aus dem Umfeld tangiert – im Süden verläuft die stark befahrene Dürener Straße / L160. Hervorzuheben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht ein als Senke ausgeprägter Lebensraum (Heilkuhlbach), der sich an die Nordöstliche Grenze des PGs anlehnt und sich von dort nach Nordwest als auch nach Südost erstreckt und als „verbuschte lineare Verbundstruktur“ im Landschaftsraum zu identifizieren ist (Flurstückskennzeichen: 05428901600030 - Gemarkung: Simmerath – Gemarkungskennzeichen: 054289 - Flur: 016).
Innerhalb des Plangeländes lehnt sich an die wie vor beschriebene Bachparzelle ein lichter Altbaumbestand an. Bodennah finden sich Scherrasenflächen.
Die Plangebietsfläche lehnt sich nördlich bzw. nordöstlich an die vorhandene Bebauung an und berücksichtigt bereits einen Schutzabstand von 10 m zum Bachlauf, der zugleich den Altbaumbestand (bis auf den südlichsten Laubbaum) berücksichtigt. Im Bestand besitzt diese Fläche (bis auf den alten Laubbaum) eine artenarme Prägung und ist nahezu gänzlich als artenarme Scherrasenfläche zu charakterisieren, der aus artenschutzrechtlicher Sicht lediglich eine unbedeutende Rolle bei der Nahrungssuche zukommt. Deutlich höherwertig ist die verbuschte Fläche im Bachlaufbereich sowie der Altbaumbestand außerhalb des Baufensters.
Durch die Planung erfolgen eine geringfügige Zunahme und Verlagerung der Störwirkungen durch Bebauung (Kulissenwirkung, Bewegungsreize usw.) nach Ost. Die Vorbelastung durch die Gartennutzung sowie der bereits in der Planung vorgesehene Erhalt der Strukturen im Osten sind dabei jedoch zu berücksichtigen. (Quelle: D. Liebert)
Deshalb sind entsprechende Festsetzung zu vorsorgenden Maßnahmen aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe 1 in die Planung übernommen worden.

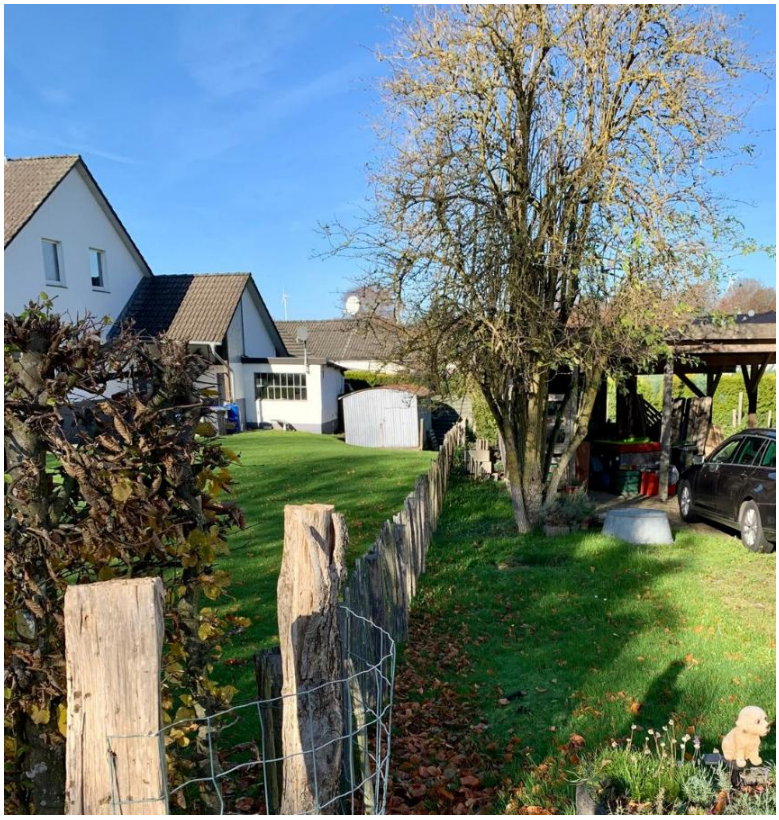
3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Der bisherige rechtsgültige Bebauungsplan stellt im Plangebiet große Bereiche dar, auf denen Gehölze anzupflanzen oder/und zu erhalten sind.
Diese Darstellungen entsprechen nicht dem tatsächlichen Zustand des Plangebiets. Hier befinden sich anders als in der Planzeichnung dargestellt ausschließlich an der nord-östlichen Plangebietsgrenze und parallel zu dem Gewässer „Heilkuhlbach“ eine etwa 10.00 m breite Fläche, die dicht mit heimischen Laubbäumen mittleren Alters bestanden ist. Der Unterboden ist locker krautartig bestanden.
Auf dem Grundstück befinden sich neben zwei buschartigen, nichtheimischen Ziergehölzen ein Obstbaum, der buschartig ohne Stamm ausgebildet ist.
Die Umsetzung der bisherigen Pflanzbestimmungen wurde zu großen Teilen nicht umgesetzt. In dem nun vorliegenden Planentwurf ist beabsichtigt, die aus ökologischen und artenschutzrelevanten Gründen bedeutende Vegetation im Nord-östlichen Bereich zu schützen und zu erhalten. Darüber hinaus sollen ortstypische Rotbuchenschnitthecken angepflanzt werden. Sie führen zur weiteren Vernetzung der Ökosysteme und bilden als traditionelles Element der Einfriedung ein wichtiges Bindeglied zwischen freier Natur und besiedeltem Raum.

.



Vorhandener Baumbestand im Plangebiet
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Westliche Plangebietsgrenze – fehlende Bepflanzung gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

3.6 Hinweise

1. Bodendenkmale

Bei dem Areal des Bebauungsplans handelt es sich um eine nicht prosperierte Fläche, die noch nicht auf Bodendenkmale untersucht wurde. Die mit der Bebauung einhergehenden Bodenbewegungen könnten bisher nicht erfasste Bodendenkmale zu Tage bringen. Es wird daher ein Hinweis zum Verhalten beim Auftreten archäologischer Bodenfunde aufgenommen.

2. Gewässerschutz

Schmutzwässer:

Um die natürlichen Wasserressourcen zu schonen ist in dem Bebauungsplan ein Hinweis auf die Ableitung aller anfallenden Schmutzwässer in den öffentlichen Mischwasserkanal übernommen worden.

Thermische Nutzungen:

Thermische Nutzungen (z.B. Wärmepumpen und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers stellen einen Eingriff in den Wasserhaushalt dar.
Deshalb ist ein Hinweis auf eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde erfolgt.

Niederschlagswässer:

Für die anfallenden Niederschlagswässer ist gem. § 51a Landeswassergesetz zunächst eine Versickerung bei unbebauten Grundstücken zu prüfen. Das Grundstück ist zwar bebaut jedoch wäre eine ortsnahe Ableitung in das angrenzende Gewässer oder eine Versickerung sinnvoll und würde das öffentliche Kanalnetz entlasten.
Sollte eine natürliche Ableitung geplant sein ist hierzu ein wasserrechtlicher Antrag bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu beantragen.

Grundwasser:

Zum Schutz des Grundwassers während der Baumaßnahme wurde der Hinweis zum Gewässerschutz gegeben und Nebenbestimmungen hierzu in die Planung übernommen.

3. Erdbebengefahr

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund, DIN 4149).
Da dieser Umstand von Bedeutung auf die Gründung und statische Ausführung der Konstruktion eines Gebäudes haben kann erfolgt ein Hinweis hierzu in dieser vorliegenden Planung.

4. Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens ist ein Hinweis auf den Umgang mit Mutterboden und Bodenaushub beim Auf- und Einbringen sowie beim Um- und Zwischenlagern gemäß den aktuellen Technischen Regeln und Gesetzesgrundlagen erfolgt.

5. Leitungsschutz

Weil sich im Plangebiet möglicherweise Leitungen der Regionetz befinden, diese bei Bau- und/oder Pflanzmaßnahmen geschützt werden müssen wurde hierzu ein Hinweis in

die Planung übernommen.

6. **Fluglärm**
   Weil das Plangebiet sich im Bereich eines militärischen Fluggebietes befindet und damit Lärmemissionen aus diesem ausgesetzt ist enthält diese Planung einen entsprechenden Hinweis.

7. **Kriminalprävention**
   Eine frühzeitige Beratung im Rahmen der baulichen Errichtung oder Änderung von Gebäuden führt zu einer größtmöglichen Prävention zum Schutz vor Einbrüchen oder Gewalt. Deshalb wurde hierzu ein Hinweis auf das kostenlose Beratungsangebot der Polizei in die Planung übernommen.

8. **Starkregengefahr**
   Damit eine auf Starkregenereignisse angepasste Bauweise frühzeitig in die Planung einfließt wurde ein entsprechender Hinweis in die Planung übernommen.

4. Auswirkung der Planung

4.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet ist bereits nördlich durch die Landstraße „Dürener Straße“ (L160) außerhalb der Ortslage Rollesbroich erschlossen. Mit der vorliegenden Planung wird gegenüber der heutigen Nutzung zusätzlicher An- und Abfahrtverkehr generiert. Die Erschließung der Fläche bleibt unverändert und wird auch das künftig zweite mögliche Gebäude hierüber erschließen. Die vorhandene Dürener Straße ist für diesen ansteigenden Verkehr ausreichend bemessen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Mit der Planung wird kein wesentlicher Mehrbedarf an Ver- und Entsorgung mit Strom, Gas, Fernmeldetechnik generiert. Die Versorgung kann weiter durch die örtlichen Versorgungsträger im Rahmen der allgemeinen Verfügbarkeit gedeckt werden.

4.3 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung

Das Grundstück ist an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen. Eine weitere Bebauung kann sowohl an diesen Anschluss angeschlossen werden oder wird mit einem dinglich gesicherten Eigenanschluss versorgt. Es wird empfohlen, eine natürliche Ableitung der Niederschlagswässer vorzusehen.

4.4 Immissionsschutz

Immissionen sind auf ein für Mensch und Umwelt langfristig verträgliches Maß zu begrenzen. Dies ist Ziel des Immissionsschutzes. Insbesondere sind in der vorliegenden Planung die gesetzlichen Umweltschutzvorschriften und die darauf beruhenden Maßnahmen werden unter Immissionen „auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Erdatmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen“ zu betrachten. Es sind nachteilige Einwirkungen im Hinblick auf ein Schutzobjekt (z.B. Mensch) zu betrachten und entsprechende Schutzmaßnahmen unter dem Gesichtspunkt der möglichen Auswirkungen auf dieses Schutzobjekt

ausgewählt werden. Außerdem ist der Immissionsschutz Teil des Umweltrechts.
Die mit dem Vorhaben geplante Versiegelung des Grundstücks für eine Bebauung mit den dazugehörigen Außenflächen führt in diesem Bereich zu keinen relevanten erhöhten Emissionswerten (Lärm, Gerüche, zusätzlicher An- und Abfahrtsverkehr, die das gebietsverträgliche Maß überschreiten.

4.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich

Im Rahmen der Vorprüfung zur Einleitung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist festgestellt worden, dass es sich hier um eine Änderung von Festsetzungen des bebauten Innenbereiches zur Versorgung der Bevölkerung mit urbanen, gemischten Bauflächen handelt.
Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Genannten Schutzgüter oder Annahmen dafür oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz bestehen. Insofern sind auch keine Nachweise zur Vermeidung oder zum Ausgleich zu führen.
Da keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet ist, die eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB erfordern, wird von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen.
Die Eingriffsregelung findet im Rahmen der Änderung dieses Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nur deshalb Anwendung, weil ansonsten die Bilanzierung des Ursprungsplanes i.S.d. § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB nicht mehr eingehalten würde.

4.6 Natur, Landschaft, Artenschutz und Umwelt

Die Betrachtung einzelner Schutzgüter ergab in der Orientierung nach § 1 Abs. 7 BauGB nach mit der bisherigen Nutzung zur künftigen Nutzung folgenden Ergebnisse:

<u>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</u>
. Die Grundstücke waren bisher bebaut.
Potenzielle Unterkünfte von geschützten Tierarten sind nach der artenschutzrechtlichen Prüfung zu diesem Bebauungsplan nicht vorhanden.
Besonders schützenswerte Vegetation ist auf einem nicht unbeträchtlichen Teil der Fläche in Form von heimischen Laubbäumen vorhanden. Die übrige Fläche stellt sich als faunistisch und floristisch artenarm dar.
Künftig wird der vorhandene Laubbaumbestand geschützt und die übrigen Flächen durch anzupflanzende Rotbuchenschnitthecken ökologisch aufgewertet.

<u>Geologie und Boden</u>
Mit der Planung geht eine nennenswerte Versiegelung einher. Das Grundstück bislang lediglich durch Zufahrten und Gebäude zum Teil versiegelt. Durch die Festsetzungen des aktuellen rechtskräftigen Bebauungsplanes ist eine weitere Versiegelung nicht möglich. Künftig wird der Versiegelungsgrad ansteigen.

<u>Wasser</u>
Durch die zusätzliche Versiegelung wird eine Reduzierung wasseraufnehmender Böden vorbereitet. Insofern wird die Grundwasserneubildungsrate von der vorliegenden Planung berührt.
Das Schmutzwasser wird in die öffentliche Kanalisation abgeleitet. Für die Beseitigung des Niederschlagswasser soll zunächst geprüft werden ob nicht auch eine Versickerung

in den Untergrund oder eine Einleitung in das nachbarliche Fließgewässer möglich ist. Sollte dies nachgewiesenermaßen nicht möglich sein ist eine Ableitung in den vorhandenen Mischwasserkanal gestattet. Auch eine Prüfung der Einleitung der Niederschlagswasser in den Straßenregenwasserkanal kann in Betracht gezogen werden.

Luft und Klima
Die neue Bebauung wird mindestens nach heutigen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024) errichtet. Insofern kann erwartet werden, dass sie den bestmöglichen Standards an ein energieeffizientes Bauen gerecht werden und damit weitestgehend die aktuellen Standards für eine luft- und klimaschonende Bebauung haben. Dennoch führt diese, mit einer weiteren Bebauung verbundenen Versiegelung der Böden zu einer Minderung der Frischluftbildungsrate am Ortsrand Rollesbroichs.

.

Landschaft
Die Lage des Plangebiets am Ortsrand Rollesbroichs prägt künftig die weitläufige Ansicht des Ortes aus Richtung Osten. Für die Ortsansicht wird sich das Erscheinungsbild marginal ändern. Das Bestandsgebäude bildet an der Dürener Straße das weiterhin wahrnehmbare Bild des Plangebiets. Dem werden sich weitere bauliche Anlagen unterordnen, weil sie ausschließlich im rückwärtigen Teil dieser Fläche möglich sind.

Mensch und menschliche Gesundheit
Mit der vorliegenden Planung wird die Grundlage einer weiteren Besiedelung des Ortes Rollesbroich geschaffen. Hier wird die Lebens- und Wohngrundlage für die Stärkung der Ortsbevölkerung gegeben. Die mit der Bebauung zu erwartende Ansiedlung einer jungen Familie fördert die soziale Durchmischung von jungen und alten Menschen und damit die menschliche Gesundheit.

Kulturelles Erbe
Das kulturelle Erbe wird von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Flächen
Ein ca. 1264 m² großes Grundstück wird mit der vorliegenden Planung
Es handelt sich um eine ökologisch gering – bis mittelwertige Fläche. Auch Artenschutzaspekte kommen hier nicht zum Tragen. Die
Fläche liegt im Innenbereich der Ortslage Rollesbroich. Es handelt sich um eine Fläche, die aufgrund ihrer vorhandenen Erschließung geeignet ist, weitere Wohnbauten zu ermöglichen. Aus diesem Grund kann an anderer Stelle auf eine weitere Inanspruchnahme von unbeplanten und unversiegelten Flächen verzichtet werden und damit zum Ressourcenschutz beitragen.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katstrophen
Die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen wird durch die vorliegende Planung nicht erhöht. Zwar liegt das Plangebiet im Bereich der Erdbebenzone 2, jedoch sind im Rahmen eines Neubaus die jeweiligen technischen Regeln zur Statik eines Gebäudes zu berücksichtigen und deshalb ist nicht von einer erhöhten Gefahrenlage auszugehen. Auch liegt die Fläche weitgehend außerhalb von Festsetzungen der Starkregengefahrenhinweiskarte. Es ist davon auszugehen, dass sich die Situation im

Raum durch eine künftige Bebauung nicht wesentlich verändern wird.

Wirkungsgefüge untereinander
Das Plangebiet mit seiner heutigen Erscheinung liegt am Rande der Ortslage Rollesbroich.
Insgesamt führen die Wirkungsgefüge unter den Umweltbelangen zu einer positiven Bilanz. Artenschutzaspekte kommen nicht zum Tragen. Es sind keine Hinweise auf schützenswerte Arten festgestellt worden.
Insgesamt wird das Wirkungsgefüge bei der Betrachtung einzelner Schutzgüter unwesentlich verändert bleiben.

4.7 Grund und Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Die vorliegende Planung greift diese Voraussetzungen dahingehend auf, dass es sich um eine bereits erschlossene Fläche im Innenbereich handelt, die jedoch aufgrund der bisher vorgegebenen Baugrenzen und grünordnerischen Festsetzungen nicht zusätzlich bebauen ließ. Sowohl die technische als auch entwässerungstechnische Infrastruktur sind vorhanden.
Ähnlich vollständig erschlossene Flächen mit einer guten verkehrlichen Anbindung stehen im Gemeindegebiet für diese Nutzung nicht zur Verfügung.
Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich, die Fläche steht im Eigentum eines einzigen Eigentümers.

4.8 Kosten

Sämtliche mit dieser Planung verbundenen Kosten werden durch den Antragsteller getragen.

5. Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan 3. Änderung Nr. 128 – In der Schlad - ist vom Gemeinderat als Satzung beschlossen worden.
Es wird bestätigt, dass der textliche Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss vom …… übereinstimmt.

Simmerath, den 29. Januar 2026

……
Bernd Goffart
Bürgermeister