Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan Nr.228
- Pleushütte -

Stand: 27. November 2025

Vorberatung zum Satzungsbeschluss

Inhalt:

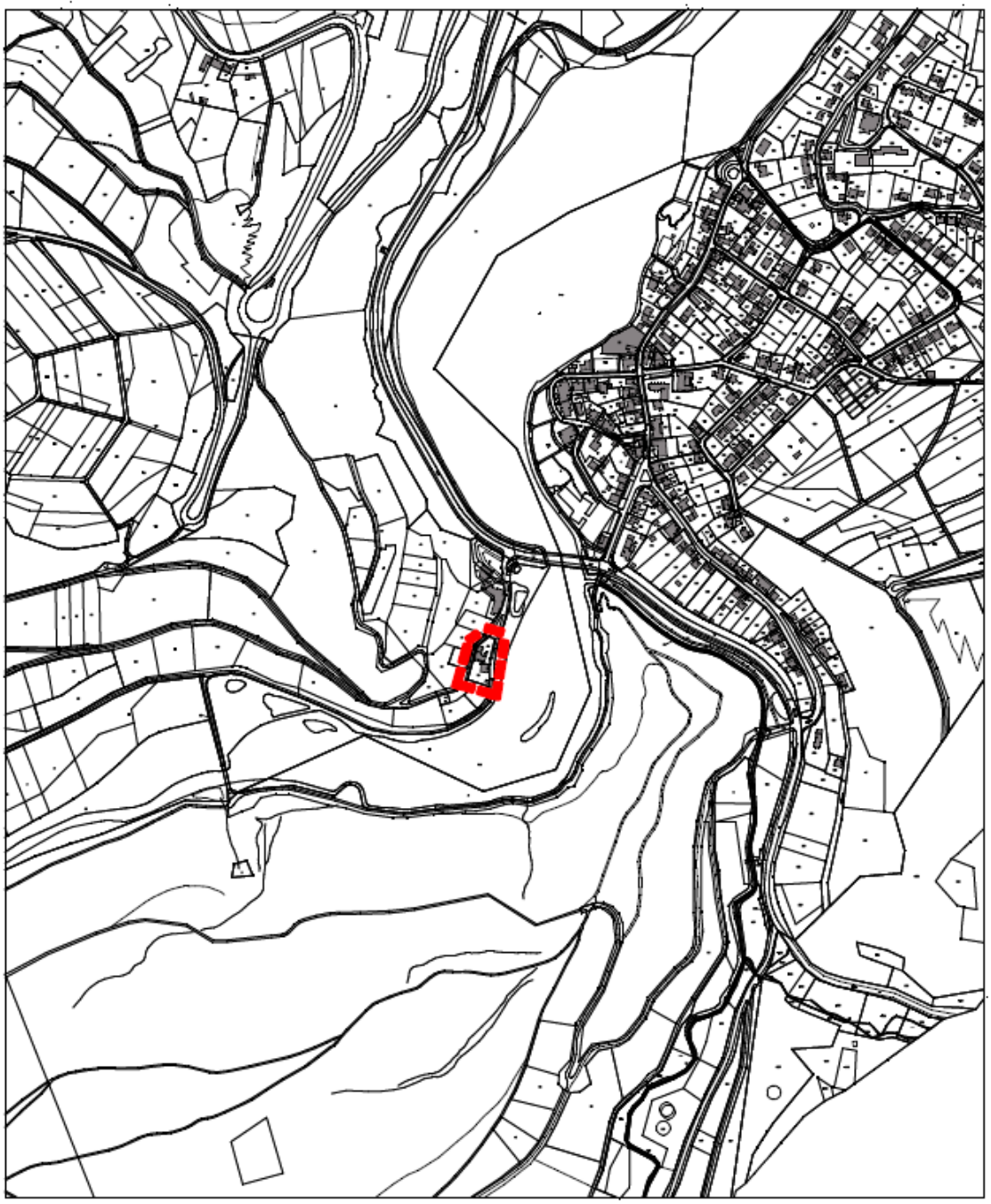
1. Übersichtsplan
2. Bebauungsplan Nr. 228 – Zeichnerische Festsetzungen
3. Planzeichenerklärung
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung mit Umweltbericht

Bearbeitung:

KRINGS
ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG
Rauchenauel 16
52152 Simmerath

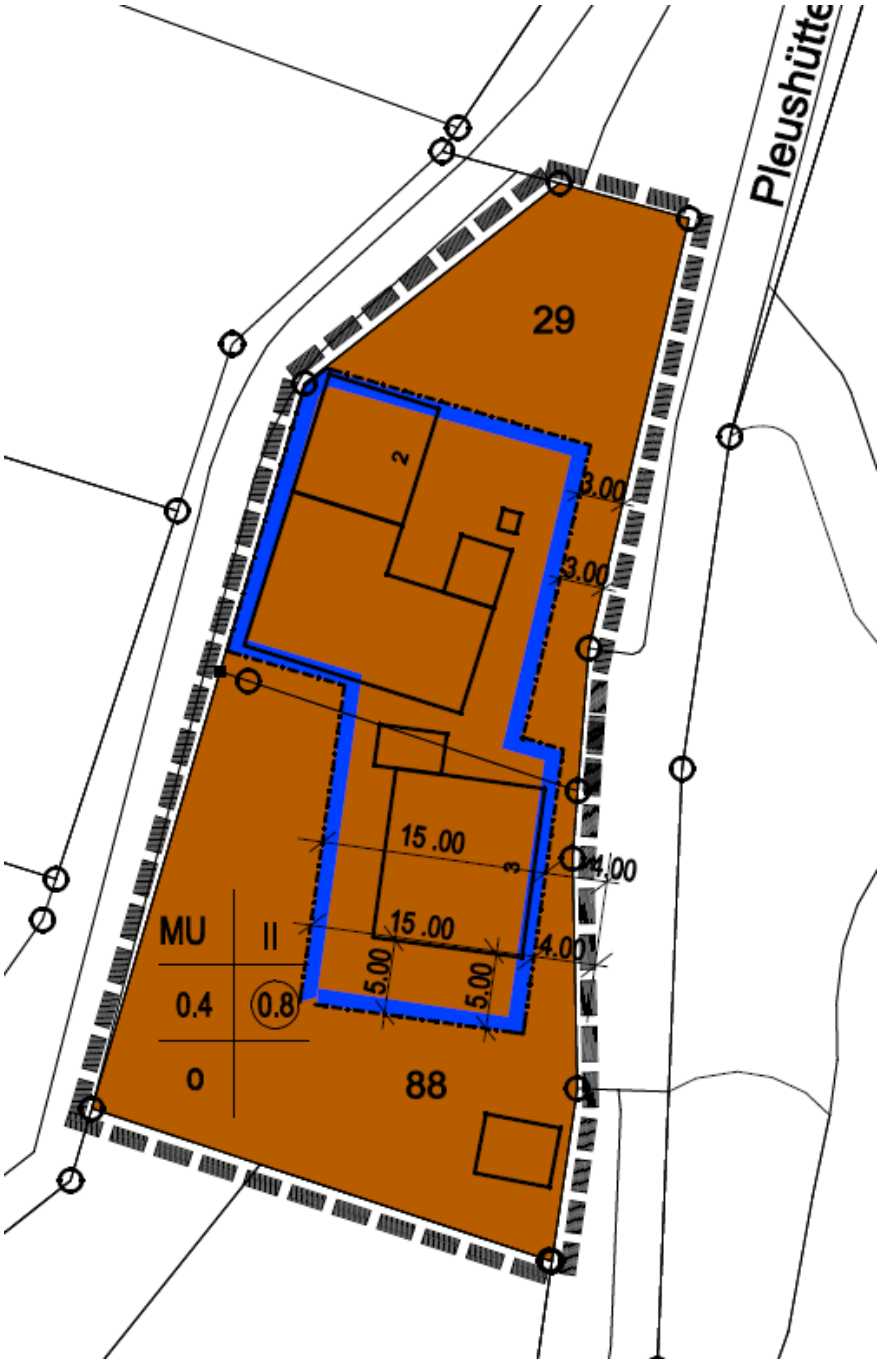
M: +49 (171) 411 87 86
T: +49 (2472) 621 85 11
F: +49 (2472) 621 44 02
E-Mail: mail@architektur-krings.de
Webseite: https://www.architektur-krings.de

1. Übersichtsplan



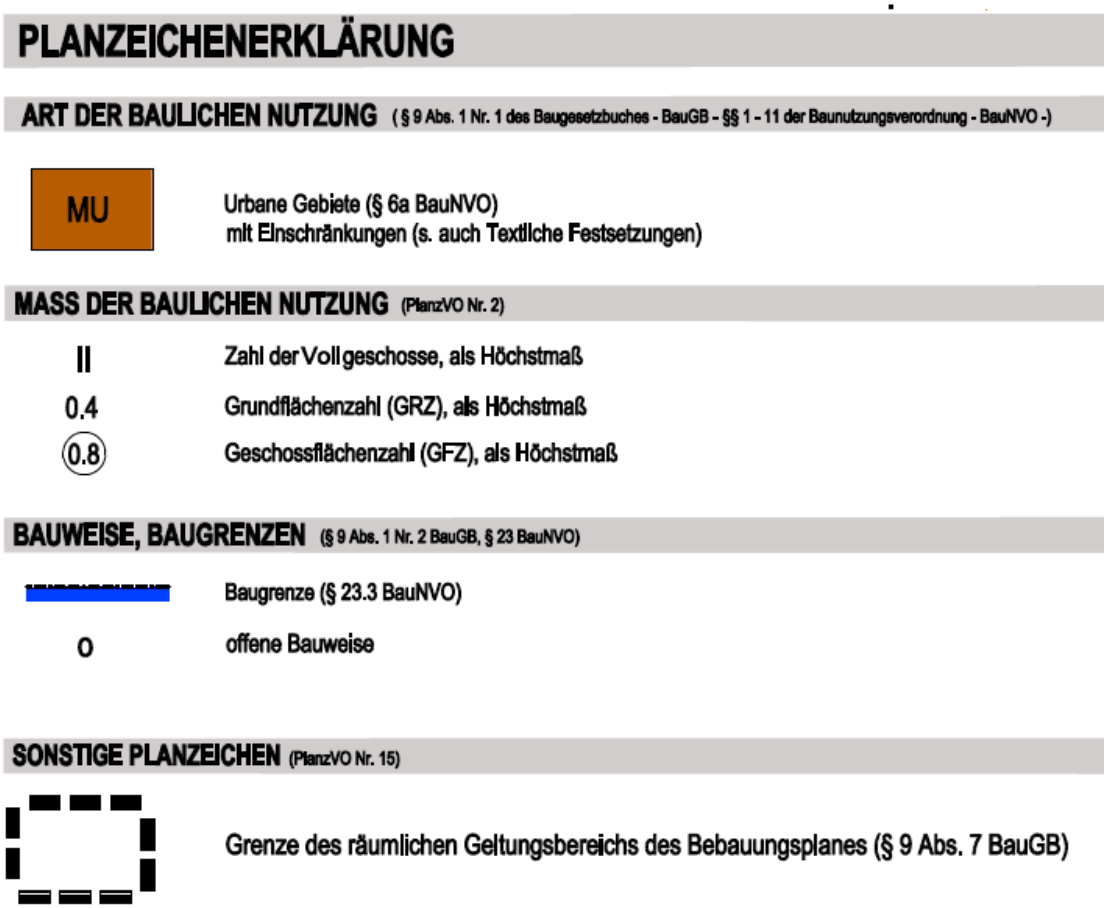
(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen)

2. Bebauungsplan Nr. 228 – Pleushütte - – Zeichnerische Festsetzungen



(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG - Simmerath)

3. Planzeichenerklärung



(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG - Simmerath)

4. Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 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 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen,
- Die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. Einschränkungen der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen

2.1 Zulässige bauliche Anlagen und Einrichtungen

Garagen sind nur in Verbindung mit einem der Garagentoröffnung unmittelbar angrenzend vorgelagertem Stellplatz zulässig. Dieser ist so zu bemessen, dass ein Kraftfahrzeug ohne Inanspruchnahme der Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann. Die Länge der Stellplatzfläche – gemessen in Verlängerung der Garagenlängsachse – ist auf mindestens 5.00 m zu bemessen.
Auf Bestandszufahrten mit einer Tiefe weniger als 5.00 m ist, das dauerhafte Abstellen von Fahrzeugen unzulässig.

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

1. Dachgestaltung

1. Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Zeltdächer. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 25° - 45°.
2. Flachdächer sind nur zulässig für untergeordnete Bauteile bis zu einem Grundflächenanteil bis maximal 30 % *einschließlich aller Nebenanlagen (z.B. Garagen).* *
3. Die Farbe der Bedachungen bei geneigten Dachformen ist ausschließlich in den Farbtönen grau, schwarz oder anthrazit (RAL 7009 – RAL 7024) zu wählen.
4. Anlagen zur aktiven Sonnennutzung 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

**Ergänzt nach Offenlage.*

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

Schmutz- und Niederschlagswasser

Alle anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer 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 die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers in das Trennwasserkanalsystem ist die Bezirksregierung Köln, Dez. 54, zu beteiligen.

Thermische Nutzungen

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.

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Trinkwasserspeichers Obersee Eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung, auch ein zeitweises Abpumpen, darf ohne die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde nicht erfolgen. Im Rahmen der Bauantragstellung ist der Antragsteller über die möglichen Trinkwasserbeeinträchtigungen im Wasserschutzgebiet zu belehren.

- Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in Gewässer oder Boden eindringen können. Die Mitarbeiter des Auftragnehmers sind über die möglichen Gefahren bei einer Beeinträchtigung des Grundwassers zu informieren.
- Es sind Ölbindepräparate in ausreichender Menge (siehe Herstellerangaben) auf der Baustelle bereit zu halten.
- Es sind nur Baumaschinen einzusetzen, die sich in einwandfreiem technischem Zustand befinden und keine Schmier- und Treibstoffe verlieren.
- Das Betanken, Reparieren und Abfetten von Fahrzeugen und Baumaschinen ist nur auf befestigten Flächen, die an eine Kanalisation angeschlossen sind, gestattet.
- Das Waschen von Fahrzeugen und Baumaschinen auf der Baustelle ist verboten.
- Die belasteten Bodenbereiche sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

- Der Einbau von RCL-Material ist verboten.

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.

<u>Umgang mit Bodenaushub:</u>
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

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

- Bei Strom-/Signalkabeln: 0.30 m
- 110-kV-Kabeln: 1.00 m

- Gasrohrleitungen DN<300: 0.50 m
- Gasrohrleitungen DN>300: 0.80 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 und darf 1.00 m grundsätzlich nicht unterschreiten.
Falls oben angeführte Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit der Fachabteilung durchzuführen.
Bei Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist unmittelbar vor der Pflanzung die zuständige Fachabteilung zu benachrichtigen, um eventuell notwendige Schutzmaßnahmen durchzuführen zu können.
Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau der Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichend seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung der Anlagen mit Sicherheit ausgeschlossen ist. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und hierdurch einen Brunch 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.
Bei Setzungen wird die Regionetz die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers regelmäßig prüfen.
In Leitungsnähe und Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich.
Der Eigentümer wird gebeten frühzeitig vor Abriss/Baubeginn eine Trennung/Änderung des Anschlusses bei der Fachabteilung Netzanschluss unter:
netzanschluss@regionetz.de und im Onlineportal unter:
https://www.regionetz.digital/netzanschluss zu beantragen.
Die ausführende Tiefbaufirma hat vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen (https://betriebsportal.regionetz.de).

Anlagen der Vodafone*
*Es befinden sich keine Anlagen der Vodafone GmbH im Plangebiet. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. **

6. Fluglärm

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

7. Kriminalprävention

Es wird auf das Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchshemmenden Sicherungseinrichtungen hingewiesen. Eine Terminabsprache unter der Telefonnummer der Polizeilichen Beratungsstelle KK KP /O – Kriminalprävention/Opferschutz – unter 0241/9577 – 34401 ist erforderlich.

**Ergänzt nach Offenlage.*

5. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

A. Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Erforderlichkeit, Ziel, Aufstellungsverfahren und Räumlicher Geltungsbereich der Planung
1.1 Anlass , Erforderlichkeit und Ziel der Planaufstellung
1.2 Planaufstellung im zweistufigen 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 Ver- und Entsorgung
2.5 Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser
2.6 Verkehrstechnische Erschließung und Mobilität
2.7 Altlasten
2.8 Denkmalschutz

3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen
3.1 Urbane Gebiete
3.2 Maß der baulichen Nutzung
3.3 Bauweise und Baugrenzen
3.4 Einschränkungen der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen
3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
3.6 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

B. Umweltbericht

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.

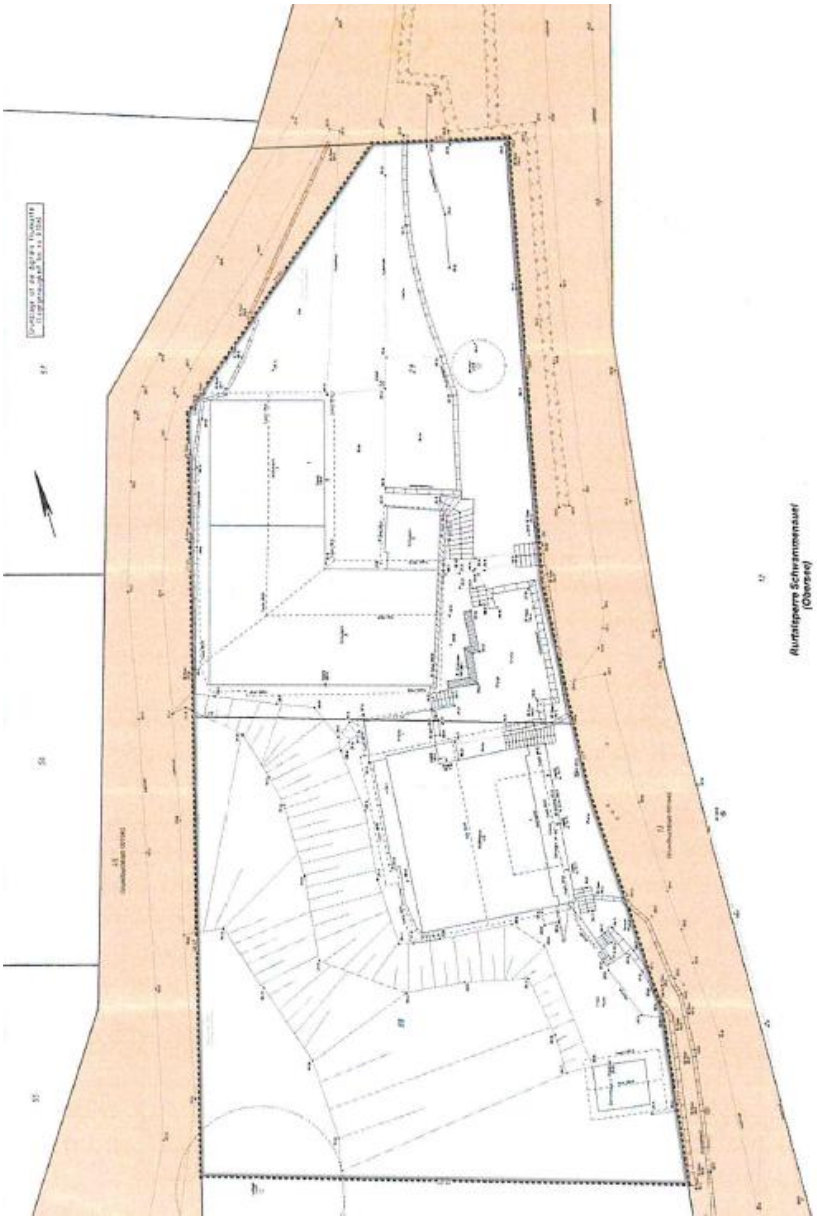
Alle in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

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

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 im Bereich der Grundstücke Gemarkung Rurberg, Flur 42, Flurstücke 29 und 88, ist der Antrag des Grundstückseigentümers, die planungsrechtliche Grundlage für den Abriss und den Neubau eines Ersatzbaus für das vorhandene Wohngebäude zu schaffen.
Der Eigentümer hatte zunächst versucht, für den Umbau und die aufwendige Sanierung des Bestandsgebäudes Haus-Nr. 2 (Flurstück 29) eine baurechtliche Genehmigung zu erhalten. Die Gegebenheiten (z.B. zu niedrige Deckenhöhen, zu kleine Fensteröffnungen) und die marode Substanz des Gebäudes insbesondere der Konstruktion führen bei einer Änderung oder /und Ertüchtigung zu einem baulichen Eingriff, durch den der Bestandsschutz erlischt. Um zu vermeiden, dass das Gebäude weiter verkommt und eine Ruine entsteht, möchte der Eigentümer das Gebäude abreißen und ein neues Wohnhaus errichten.



Lageplan - Bestandssituation
(Quelle: Antragsteller)



Bestandsgebäude Haus-Nr. 3 südlich – Saniertes Wohnhaus
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG - Simmerath)



Bestandsgebäude Haus-Nr. 2 nördlich – Geplanter Abriss und Neubau
(Quelle: Antragsteller)



Bestandsgebäude Haus-Nr. 2 nördlich – Geplanter Abriss und Neubau
(Quelle: Antragsteller)



Bestandsgebäude Haus-Nr. 2 nördlich – Geplanter Abriss und Neubau
(Quelle: Antragsteller)

1.2 Planaufstellung im zweistufigen Verfahren

Am 21. März 2024 wurde in der Sitzung des Planungsausschusses der Gemeinde Simmerath dem Antrag des Eigentümers der Plangebietsfläche stattgegeben, einen Bebauungsplan für den Bereich Gemarkung Rurberg, Flur 42, Flurstücke 29 und 88 aufzustellen.
Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Verfahren aufgestellt. Das bedeutet, dass nach dem gefassten Aufstellungsbeschluss mit dem vorliegenden Planentwurf eine frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange gemäß § § Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde. Nach erfolgter Beteiligung wurden 16 eingegangene Stellungnahmen ausgewertet und durch den Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath Am 13.05.2025 abgewogen. Hieraus erfolgt in diesem Planungsausschuss der Offenlagebeschluss, der, zusammen mit den ggfls. überarbeiteten Unterlagen erneut zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gebracht wird.
Verbunden mit dem zweistufigen Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes, der als eigenständiger Teil der Unterlagen die umweltrelevanten Aspekte der Planung beurteilt.
Nach durchgeführter Offenlage in der Zeit vom 18.09.2025 bis zum 22.10.2025 einschließlich sind insgesamt 17 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangen. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.
Hieraus erfolgte die Klarstellung einer Festsetzung zu der Dachform für Nebenanlagen sowie eine Ergänzung des Hinweises zum Leitungsschutz.
Im Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath soll am 27.11.2025 nun die Vorberatung zum Satzungsbeschluss erfolgen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an der südlichen Ortsrandlage Einruhrs an der Gemeindestraße „Pleushütte“.
Die mittlere Geländehöhe liegt bei ca. 284.60 üNHN. Das Gelände von Westen nach Osten hängig und fällt um ca. 6.00 m zum Oberseeufer hin steil ab.
Es wird gebildet aus den Grundstücken Gemarkung Rurberg, Flur 42, Flurstücke 29 und 88.
Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 1636 m². Die Fläche ist bebaut mit zwei einzelnen Wohnhäusern.

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Süden Parzelle 27, Flur 42, Gemarkung Rurberg
- im Osten Parzelle 13, Flur 42, Gemarkung Rurberg
- im Norden Parzelle 13, Flur 42, Gemarkung Rurberg
- im Westen Parzelle 45, Flur 42, Gemarkung Rurberg



Luftbild
(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen)

Die Nutzung der umgebenen Grundstücke gestaltet sich wie folgt:

- im Süden Wiese
- im Osten die Gemeindestraße „Pleushütte“
- im Norden die Gedenkstätte „Pleushütte“ sowie ein Wirtschaftsweg
- im Westen ein Wirtschaftsweg

1.4 Plangebietsumfeld

Das Plangebiet befindet sich in südlicher Ortsrandlage Einruhrs.
Es wird begrenzt durch zwei Verkehrsflächen, die Gedenkstätte „Pleushütte“ und eine Wiese. Das Gelände ist stark hängig und fällt nach Osten zum Obersee um ca. 6.00 m ab.
Das Ortszentrum Einruhr mit Kirche, Kindergarten, kulturellen Angeboten und

verschiedenen Einkehrmöglichkeiten, Bushaltestellen sowie Bankautomat befindet sich in ca. 200 m nord-östlicher Richtung.
Im unmittelbaren Umfeld liegen ein Hotel und eine Wiese mit Nutztierhaltung (Ziegen, Hühner).
Das Plangebiet bildet den südlichen Ortsrand von Einruhr und liegt unmittelbar am Waldrand.



Obersee im Osten
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG - Simmerath)



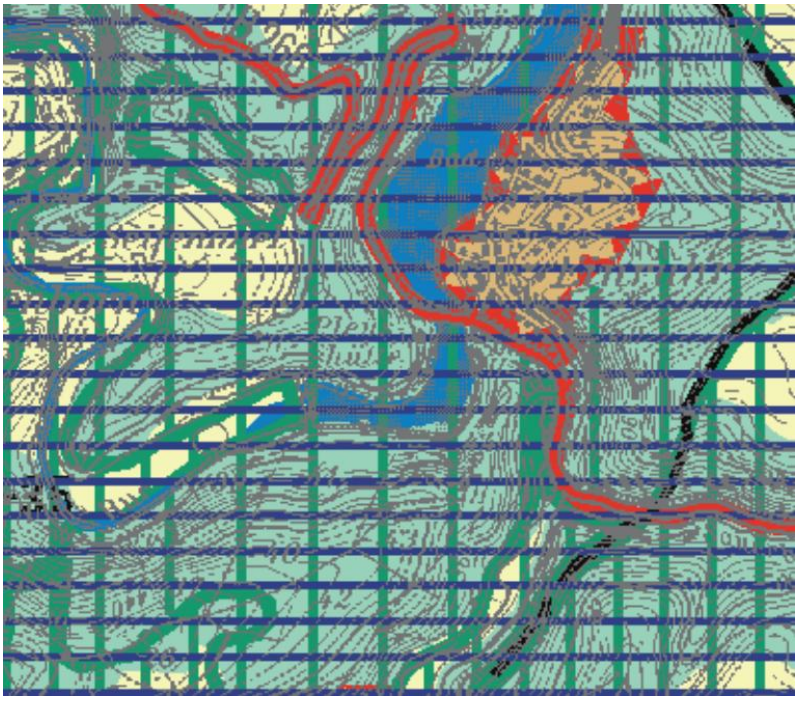
Nördliche Nachbarbebauung - Hotel
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG - Simmerath)



Nördlich anschließende Grünanlage (Gedenkstätte Pleushütte)
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG - Simmerath)

2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

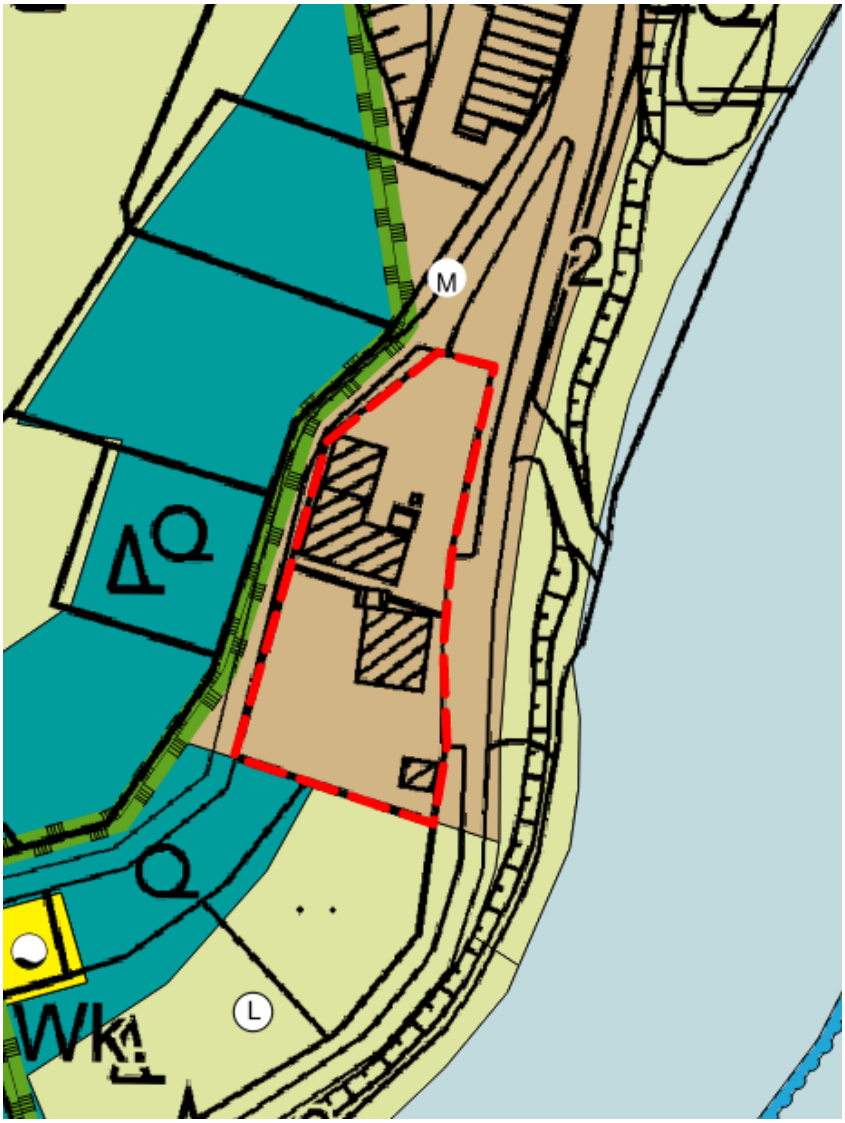


Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln
(Quelle: Bezirksregierung Köln)

Das Planvorhaben hat die Schaffung des Planungsrechts für ein Urbanes Gebiet zum Ziel. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 - als Waldbereich dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

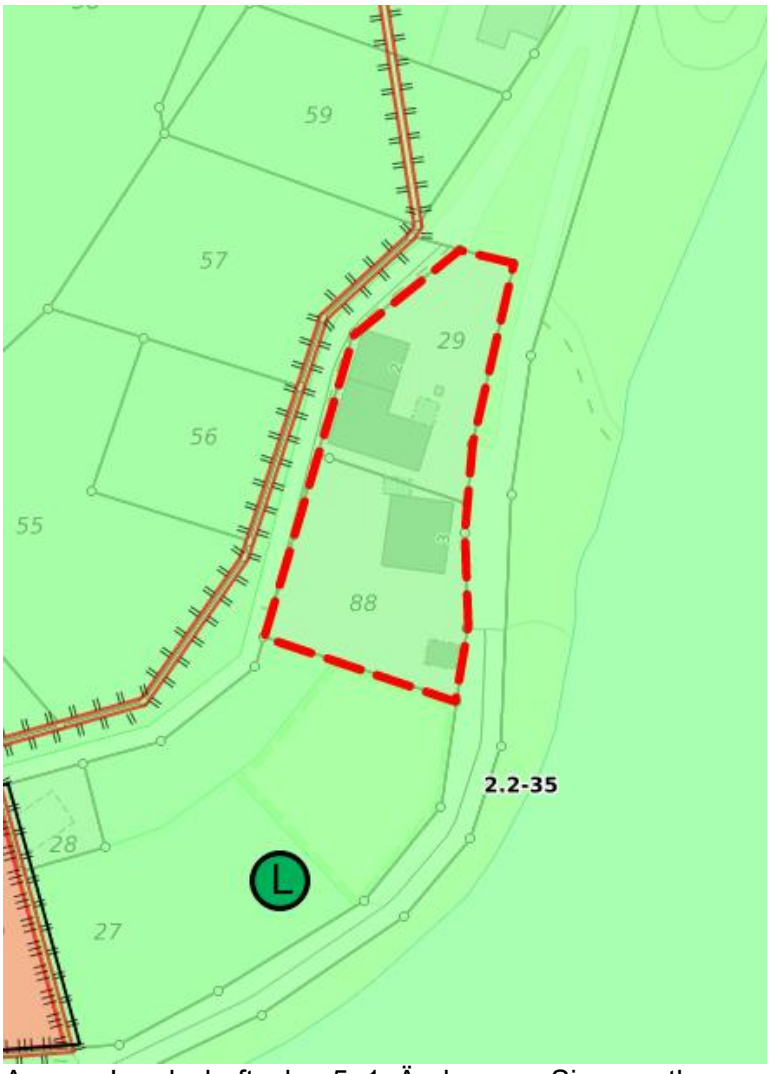
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (Stand: 03.04.2012) der Gemeinde Simmerath stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans Mischbaufläche dar.
Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt da die Nutzung des künftigen Bebauungsplans Urbanes Gebiet vorsieht.



Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Simmerath
(Quelle: Gemeinde Simmerath 2025)

2.3 Landschaftsplan V - Simmerath

Das Plangebiet liegt innerhalb des vom Landschaftsplan 5, 1. Änderung - Simmerath (Stand: 31.08.2004) dargestellten Landschaftsschutzgebiet 2.2-35:
Rur- und Obersee mit Ufer Schutzzweck: Erhaltung und Optimierung einer attraktiven Erholungslandschaft, - Erhaltung der Uferzonen in einem naturnahen Zustand, - Erhaltung von offenen Wiesenparzellen, - Erhaltung und Optimierung von in Nordrhein-Westfalen gefährdeten Biotoptypen, - Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung. Einzelne Teilflächen enthalten im Biotopkataster NRW. Teilflächen gehören zum Nationalpark Eifel. Das Ufer soll für die Allgemeinheit durch Uferwege gefördert werden. In Bereichen, wo sich spektakuläre Ausblicke auf die Wasserflächen öffnen, können aber Pflegemaßnahmen hinsichtlich zu starker Gehölzentwicklung erforderlich sein. In diesem Zusammenhang sind auch einzelne Wiesenparzellen in Ufernähe einbezogen, die durch pflegende Nutzung offen zu halten.



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

.

2.4 Ver- und Entsorgung

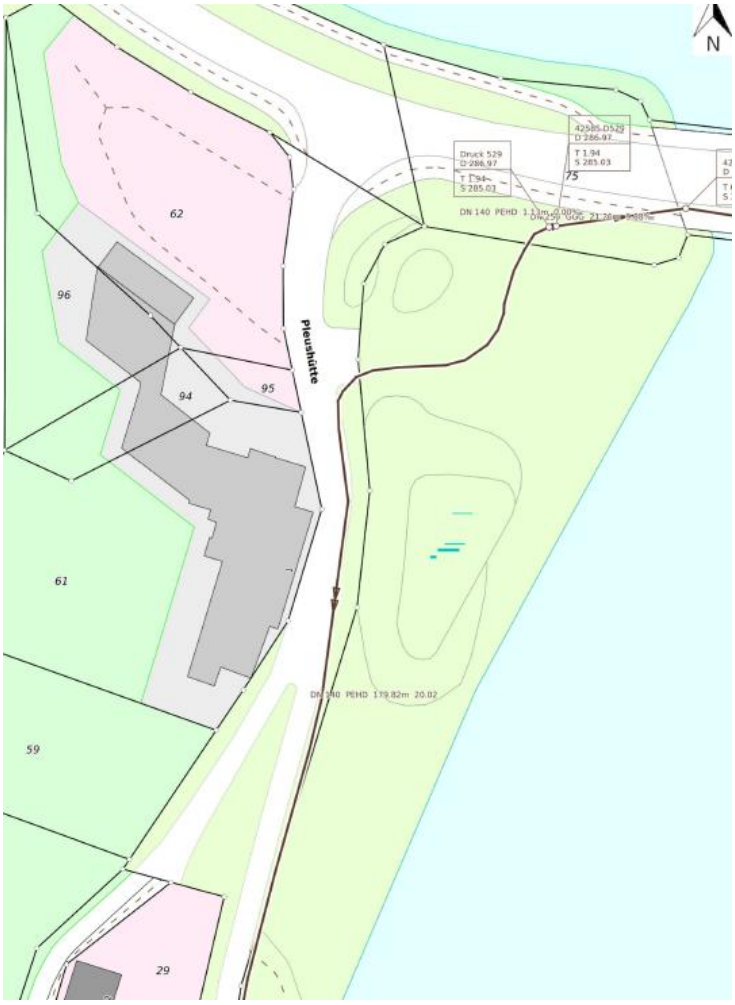
Technische Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz in der Gemeindestraße „Pleushütte“ 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 Planbereich an der Gemeindestraße „Pleushütte“ Straße östlich des Plangebiets.

2.5 Umgang mit Niederschlags- und Schmutzwasser



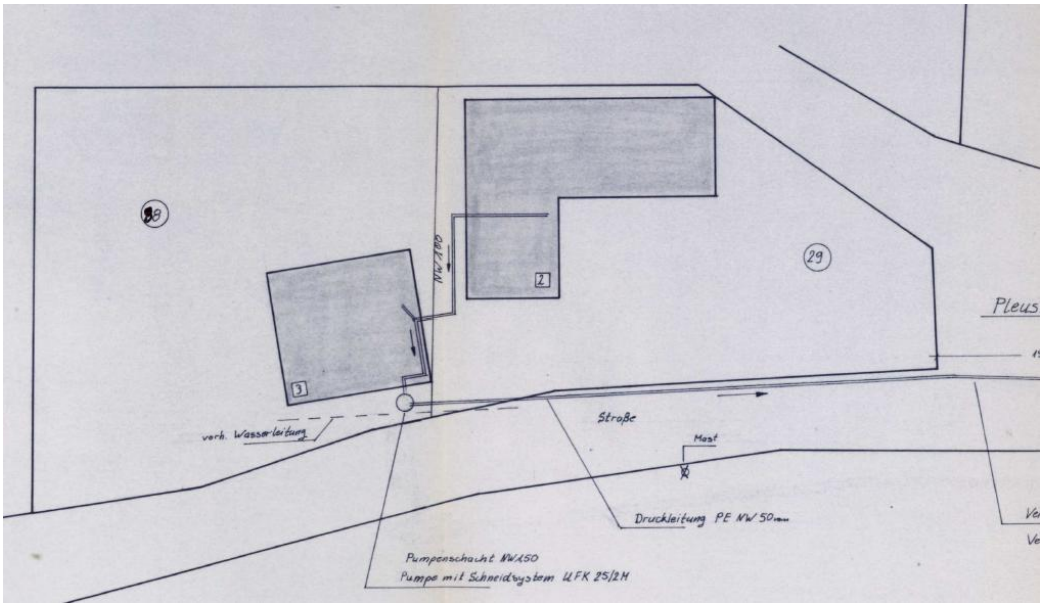
Auszug aus dem Kanalkataster
(Quelle: Gemeinde Simmerath)

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 bereits bebaut ist entfällt hierfür die Verpflichtung zur Überprüfung.
Das Niederschlagswasser wird derzeit über eine vorhandene Pumpendruckleitung in Richtung Norden über die vorhandene Trennwasserkanalisation abgeführt bzw. versickert frei über die unversiegelten Flächen im Plangebiet.

Schmutzwasserentsorgung

In der Straße „Pleushütte“, über die das Plangebiet östlich erschlossen wird befindet sich ein ausreichend groß bemessenes Trennsystem mit einer Pumpendruckleitung. Das System ist auch weiterhin in der Lage, die anfallenden Abwässer aufzunehmen.
Insofern erübrigt sich ein separates Entwässerungskonzept.



Lageplan Pumpendruckleitung – vor Plangebiet
(Quelle: Gemeinde Simmerath)

2.6 Verkehrstechnische Erschließung und Mobilität

Das Plangebiet liegt an der Gemeindestraße „Pleushütte“, die im weiteren Verlauf nördlich an die Bundesstraße B266 an. An die Sackgasse, die auf Höhe des Plangebiets in einem niveaugleichen Ausbau mit einer Breite von 4.00 – 6.00 m ausgebaut ist schließt im weiteren Verlauf südlich eines Wanderweges in Richtung Dedenborn an, der ebenfalls als „Ruruferradweg“ ausgewiesen ist.
Die Parzelle 29 mit Gebäude Haus-Nr. 2 ist über den asphaltierten Wirtschaftsweg oberhalb des Grundstücks erschlossen.



Gemeindestraße „Pleushütte“ – Blick in Richtung Süden
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG – Simmerath)

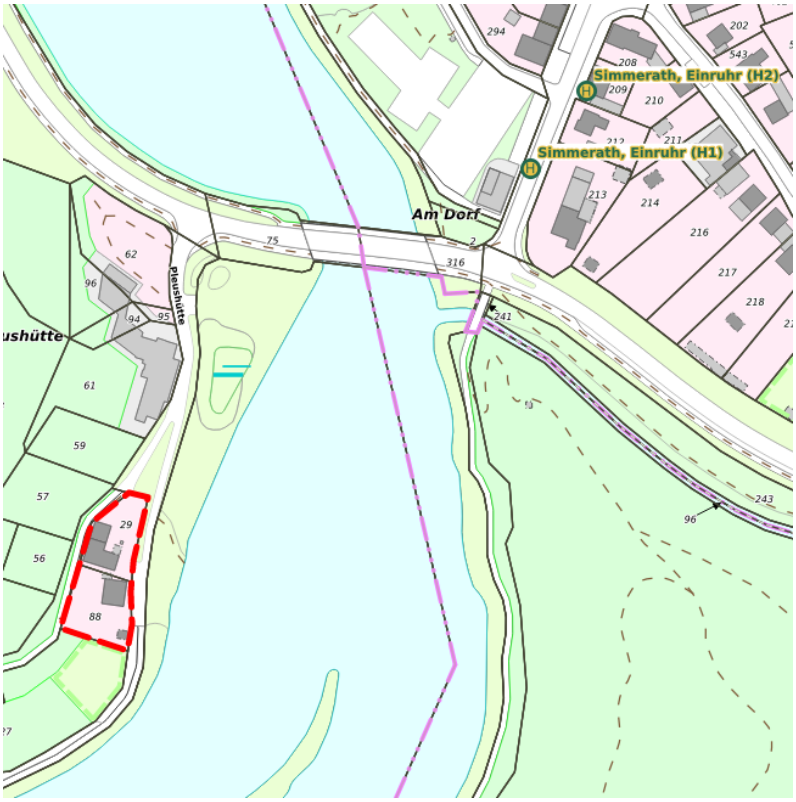


Gemeindestraße „Pleushütte“ – Blick in Richtung Norden
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG – Simmerath)



Zuwegung zu Bestandsgebäude Haus-Nr.2
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG – Simmerath)

Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr erfolgt an den Bushaltestellen Simmerath-Einruhr H1 und H. Diese liegen unmittelbar jenseits der Bundesstraße B266 am Ortseingang Einruhr und sind mit einem Wartehaus ausgestattet.
Weiter bildet die Rurseeflotte mit Schiffsverbindungen von Einruhr nach Rurberg und zur Urftstaumauer eine wichtige Verbindung zu den Orten am Rursee-/Oberseeufer.



Bushaltestellen in der Umgebung
(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen)

2.7 Altlasten

Das Plangebiet, Gemarkung Rurberg, Flur 42, Flurstücke 29 und 88 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).

2.8 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 Urbane Gebiete

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 – Pleushütte – hat die wesentliche Zielsetzung, ein bereits bebautes Grundstück zur Wiedernutzung zu reaktivieren.
Um für die weitere Nutzung eine vertragliche Grundlage sowohl für das Plangebiet als auch für das Umfeld zu schaffen, wurde im Bebauungsplan eine Gebietsausweisung als Urbanes Gebiet mit Nutzungseinschränkungen getroffen. Sie spiegelt die vorhandene Nutzung wieder, die auch in Zukunft im Plangebiet beibehalte werden soll. Die getroffenen Nutzungseinschränkungen sind der örtlichen Situation geschuldet (Erschließung und Lage).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) und die Geschossigkeit festgesetzt.
Die Grundflächenzahl wird mit 0.4, die Geschossflächenzahl mit 0.8, eine maximale Geschossigkeit bis zwei Geschosse festgesetzt. Damit entspricht dieses Maß der bisherigen Situation und soll so das homogene Erscheinungsbild dieses Bereiches fortschreiben.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Die Planung dient im Wesentlichen dem Ziel, einen bebauten Bereich bauplanungsrechtlich so zu entwickeln, dass die Reaktivierung dieser Fläche mittels eines Neu- oder Umbaus ermöglicht wird. Dabei ist beabsichtigt, die bisher offene Bauweise fortzuschreiben und eine, dem See zugewandte Bebauung mittels festgelegter Baugrenzen zu ermöglichen.

3.4 Einschränkungen der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen

Um den öffentlichen Raum von ruhenden KFZ zu entlasten, gilt für neue 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.
Die im Plangebiet bereits vorhandenen Garagen unterschreiten diesen Mindestabstand Deutlich da die dort abgestellten Fahrzeuge zum einen die Einsehbarkeit des Verkehrsraumes behindern und zum anderen teilweise im öffentlichen Raum abgestellt sind. Dies führt zur Gefahr von Kollisionen mit dem Verkehr des Wander- und Rurufer-Radweges. Zur Vermeidung solcher Konflikte wurde eine entsprechende Versagung des dauerhaften Abstellens von Fahrzeugen in diesem Bereich in die Planung übernommen.

3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung

Die Festsetzung der Dachgestaltung dient dem optisch einheitlichen Erscheinungsbild der Ortslage Einruhr. Auch wenn das Plangebiet dem eigentlichen Kernort vorgelagert ist soll die Erkennbarkeit der Zugehörigkeit zum Ort gewährleistet bleiben. Dies geschieht mit der Festsetzung von geneigten Dächern, der traditionellen Farbe der Bedachung in

grau, anthrazit und schwarz nach RAL-Farbtönen sowie der Zulässigkeit von Flachdächern nur für untergeordnete Bauteile.
Dabei sind Anlagen zur aktiven Sonnennutzung in Form von Solarkollektoren/ Solarthermie explizit gestattet.

2. Steingärten
Aus ökologischen Gründen sind sämtliche Vorgarten- und Grünflächenaußerhalb der befestigten Wege-, Terrassen- und Stellplätze als Vegetationsflächen anzulegen. Aus diesem Grunde sind auch Steingärten unzulässig.

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 das öffentliche Trennwassersystem 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:
Die Niederschlagswässer werden weiterhin in das öffentliche Kanalnetz im Trennsystem abgeleitet.

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

3. Geologie
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. Ebenfalls ist vor Abriss des Bestandsgebäudes zur Sicherung der Leitungen eine Abstimmung mit der Regionetz GmbH erforderlich.

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.

4. Auswirkung der Planung

4.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet ist östlich und nördlich durch die asphaltierte, ca 6.00 m breite Gemeindestraße „Pleushütte“ erschlossen. Mit dem Vorhaben wird kein zusätzlicher An- und Abfahrtverkehr generiert.
Die vorhandenen Zufahrten der Gebäude sind für diesen Verkehr ausreichend bemessen und verfügen über entsprechende Einblickwinkel.

4.2 Ver- und Entsorgung

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

4.3 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser wird genauso wie das anfallende Schmutzwasser weiter in das vorhandene öffentliche Trennsystem mit Pumpendruckleitung in der Gemeindestraße „Pleushütte“ eingeleitet. Die im Plangebiet versiegelten Außenflächen entwässern das Niederschlagswasser weiter in die offene, angrenzende Grasnarbe.

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 Baumaßnahme führt in diesem Bereich zu keiner

relevanten Erhöhung von Emissionswerten (Lärm, Gerüche, zusätzlicher An- und Abfahrtsverkehr).

4.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich

Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 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. Im Rahmen des zweistufigen Bauleitplanverfahrens befasst sich der zugehörige Umweltbericht mit den Belangen der Umwelt und wie die Beeinträchtigung dieser Belange durch Vermeidung oder Ausgleich vermieden wird.

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:

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
Es wird eine Veränderung zum bisherigen Zustand geben. Das Plangebiet war bisher ~~un~~bebaut. *
Potenzielle Unterkünfte von geschützten Tierarten waren und sind nicht vorhanden.
Besonders schützenswerte Vegetation ist nicht vorhanden.

Geologie und Boden
Mit der Planung geht eine nennenswerte Versiegelung einher. Das Plangebiet ist bereits versiegelt.

Wasser
Es wird keine zusätzliche Versiegelung mit der Planung einhergehen. Insofern wird keine Reduzierung wasseraufnehmender Böden vorbereitet. Deshalb wird die Grundwasserneubildungsrate von der vorliegenden nicht Planung berührt.
Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird über eine Pumpendruckleitung in die öffentliche Kanalisation abgeleitet.

Luft und Klima
Die mit der Planung einhergehende neue Bebauung orientiert sich an aktuellen Standards und technischen/energetischen Richtlinien.
Insofern ist davon auszugehen, dass eine neue Bebauung sämtliche aktuelle Emissionswerte einhält und hierdurch eine Verbesserung zur aktuellen baulichen Situation eintritt. Das weitere Gebäude im Plangebiet ist erst kürzlich saniert worden und damit entspricht auch dies den heutigen Richtlinien.
Insgesamt dient das der Verbesserung des Stadtklimas.

Landschaft
Die Lage des Plangebiets befindet sich am Ortsrand der Ortslage Einruhr.
Damit ist das Plangebiet bedeutend für den Außenbezug zur Landschaft unmittelbar am Ufer des Rursees.
Die vorliegende Planung hat Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
Der zugehörige Umweltbericht geht hier näher auf diesen Belang ein.

* Geändert nach Offenlage.

Mensch und menschliche Gesundheit
Mit der vorliegenden Planung tritt eine Verbesserung der Wohnungsknappheit mit einer möglichen, neuen Wohnbebauung ein. Durch die beabsichtigte Reaktivierung einer bebauten Fläche mittels eines neuen Wohnhauses werden neue soziale Kontakte entstehen und eine vorhandene Siedlungsstruktur belebt.
Dies fördert das soziale Miteinander der Menschen und der menschlichen Gesundheit.

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

Flächen
Eine Weiterentwicklung und Reaktivierung einer, in vorhandenen dörflichen Strukturen liegenden Baufläche stehen im Mittelpunkt der Planung. Deshalb kann an anderer Stelle auf weitere Inanspruchnahme für Bebauung von unversiegelten Flächen verzichtet werden und damit die Ressourcenschutz beitragen.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katstrophen
Die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen wird durch die vorliegende Planung nicht erhöht.

Wirkungsgefüge untereinander
Das Plangebiet mit seiner heutigen Erscheinung liegt am Ortsrand des Dorfes Einruhr. Direkt am Oberseeufer gelegen, bildet das Plangebiet den südlichen Abschluss der Ortslage. Mit den getroffenen Festsetzungen in diesem Bebauungsplan Nr. 228 – Pleushütte - 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 eine bereits bisher erschlossene Fläche einer weiteren öffentlichen Nutzung zugeführt wird. Sowohl die technische als auch entwässerungstechnische Infrastruktur ist 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 Nr. 228 - Pleushütte – ist vom Gemeinderat als Satzung beschlossen worden.
Es wird bestätigt, dass der textliche Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss vom ……übereinstimmt.

B. UMWELTBERICHT

INHALT

1. Veranlassung und Rechtsgrundlagen
1.1 Anlass und Aufgabenstellung
1.2 Rechtliche Grundlagen für den Umweltbericht

2. Beschreibung der Planung
2.1 Planerische und raumstrukturelle Rahmenbedingungen
2.2 Räumliche Verhältnisse
2.3 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes Nr. 228 –Pleushütte -

3. Umweltziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen
3.1 Fachgesetze
3.2 Fachpläne
3.2.1 Landes- und Regionalplanung
3.2.2 Flächennutzungsplanung
3.2.3 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete
3.3 Tabellarische Aufstellung von Zielen des Umweltschutzes, die für das Vorhaben von Bedeutung sind.

4. Darstellung und Bewertung der bestehenden Umweltsituation (Basisszenario)
4.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
4.2 Geologie und Boden
4.3 Klima und Lufthygiene
4.4 Wasser
4.5 Landschaftsbild und Erholung
4.6 Mensch, Bevölkerung und Gesundheit
4.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
4.8 Flächen
4.9 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katstrophen
4.10 Zusammenhänge, Vernetzungen, Wechselwirkungen

5. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung der Eingriffsfolgen sowie nicht vermeidbare Eingriffsfolgen (Prognose)
5.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
5.2 Auswirkungen auf Geologie und Boden
5.3 Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene
5.4 Auswirkungen auf das Wasser
5.5 Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholung
5.6 Auswirkungen auf Mensch, Bevölkerung und Gesundheit
5.7 Auswirkungen auf Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
5.8 Flächen
5.9 Auswirkungen auf die Anfälligkeit von schweren Unfällen und Katastrophen
5.10 Auswirkungen auf die Zusammenhänge, Vernetzungen. Wechselwirkungen
5.11 Zusammenfassung der Erheblichkeit der Auswirkungen

6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)
7. Bilanzierung
8. Maßnahmen zur Kompensation
9. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen
10. Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten
11. Allgemein verständliche Zusammenfassung
12. Quellenverzeichnis

1.Veranlassung und Rechtsgrundlagen

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

1.2 Rechtliche Grundlagen für den Umweltbericht

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) müssen bei der Aufstellung eines Bauleitplans die Belange einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Vordergrund stehen. Die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, die Verantwortung für den Klimaschutz sowie baukulturelle Aspekte, z.B. Stadtgestalt oder Landschaftsbild, müssen dabei beachtet und umgesetzt werden.
Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB), die am 20.07.2017 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBI.2023 I S. 184). in Kraft getreten ist, wurde das Baugesetzbuch durch die Anpassung an das Umwelt-Rechtshilfegesetz (02.06.2017), das Hochwasserschutzgesetz II (06.07.2017 / 05.01.2018) und das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt verändert.
Gemäß § 1 Absatz 6.7 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders zu berücksichtigen, insbesondere:

a) Die Wirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.
i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach Buchstabe a) bis d)
j) Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 gilt: Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in diesem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

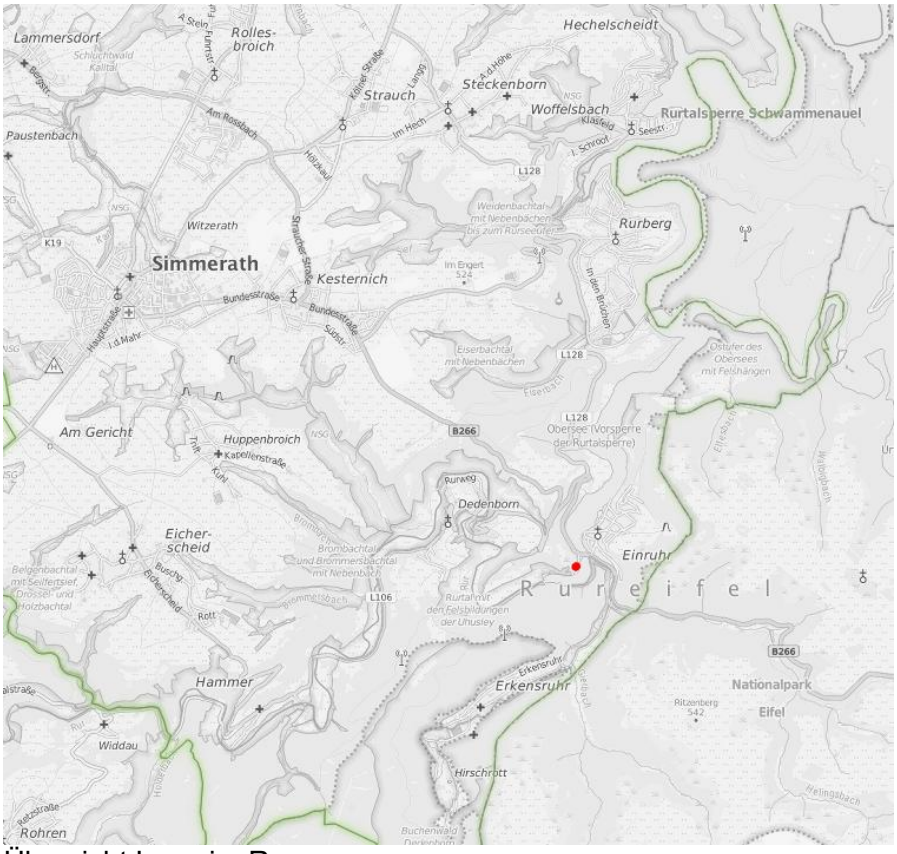
Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.
Die mit dem Bauleitplanverfahren gleichzeitig durchgeführte Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt. Hierzu erfolgt eine Abschichtung zwischen den Planungsebenen (Flächennutzungsplan als übergeordnete Bauleitplanung und Bebauungsplan als verbindliche Bauleitplanung).
Der vorliegende Umweltbericht erbringt diese Umweltprüfung und ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 228 -Pleushütte.
Ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag als auch eine Artenschutzrechtliche Prüfung wurden nicht erstellt. Grund hierfür ist die Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um die formelle Herbeiführung des Planungsrechts handelt und die gegebene Bestandssituation faktisch nicht verändert wird.
Der erforderliche Inhalt eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) besteht aus den folgenden Punkten:

- Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
- Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind sowie die Art, wie diese Ziele berücksichtigt werden.
- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden mit Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Nicht-Durchführung (Null-Variante).
- Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und alternative Planungsmöglichkeiten.
- Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung.
- Beschreiben der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.
- Allgemein verständliche Zusammenfassung.

2. Beschreibung der Planung

2.1 Planerische und raumstrukturelle Rahmenbedingungen

Simmerath liegt im südlichen Gebiet der StädteRegion Aachen im Regierungsbezirk Köln. Die direkten Nachbarstädte sind im Osten die Stadt Schleiden, im Norden die Gemeinde Roetgen und Süden die Stadt Monschau. Das Plangebiet liegt im äußersten Osten im Gemeindegebiet unmittelbar am südlichen Teil des Obersees.
Dieser Bereich ist geprägt von touristischen Strukturen.



Übersicht Lage im Raum
(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen)

2.2 Räumliche Verhältnisse

Simmerath gehört naturräumlich zu der Großlandschaft „Eifel“ und liegt hier im Bereich der „Nordeifel“.
Geomorphologisch umfasst Simmerath das Paläozoisches Bergland, montan mit Höhen zwischen 320.00 m ü.N.H.N. und 580.00 m ü.N.H.N.
Die Lage des Planbereichs, welches sich süd-westlich des Rursees befindet wird geprägt von Wald- und Wiesen- und Wasserflachen.

2.3 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes Nr. 228 – Pleushütte -

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 im Bereich der Grundstücke Gemarkung Rurberg, Flur 42, Flurstücke 29 und 88, ist der Antrag des Grundstückseigentümers, die planungsrechtliche Grundlage für den Abriss und den Neubau eines Ersatzbaus für das vorhandene Wohngebäude zu schaffen.
Da es für das Plangebiet keinerlei planungsrechtliche Festsetzungen gibt würde der aktuell geltende Bestandsschutz bei einem Abriss erlischt. Dann wäre ein Neuaufbau des Gebäudes nicht mehr möglich.

3. Umweltziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

3.1 Fachgesetze

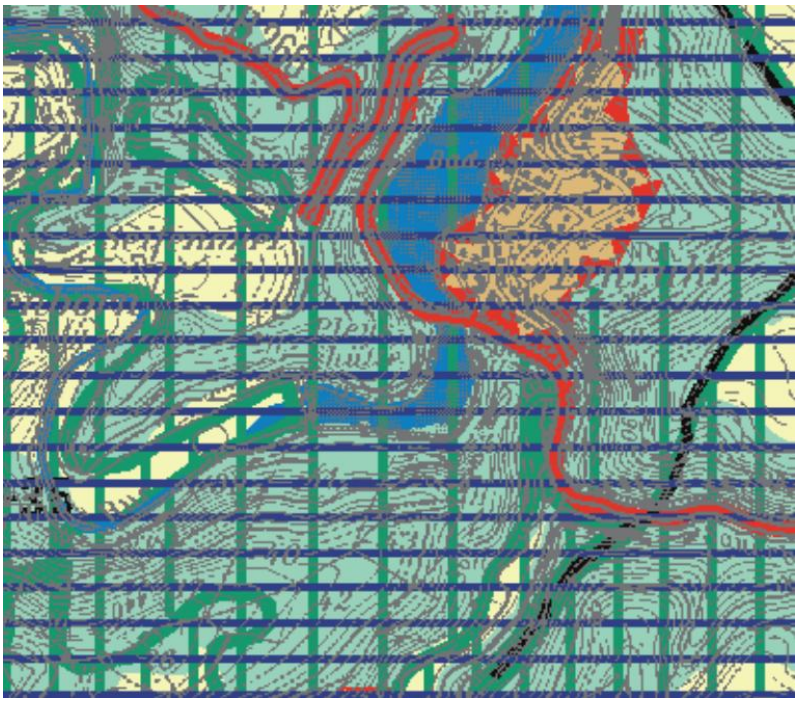
Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die für die zu bewertenden Schutzgüter berücksichtigt werden müssen. Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technische Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplanverfahren anzuwenden sind.

3.2 Fachpläne

3.2.1 Landes- und Regionalplanung

Das Planvorhaben hat die Schaffung des Planungsrechts für ein Urbanes Gebiet zum Ziel. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 - als Waldbereich dargestellt.

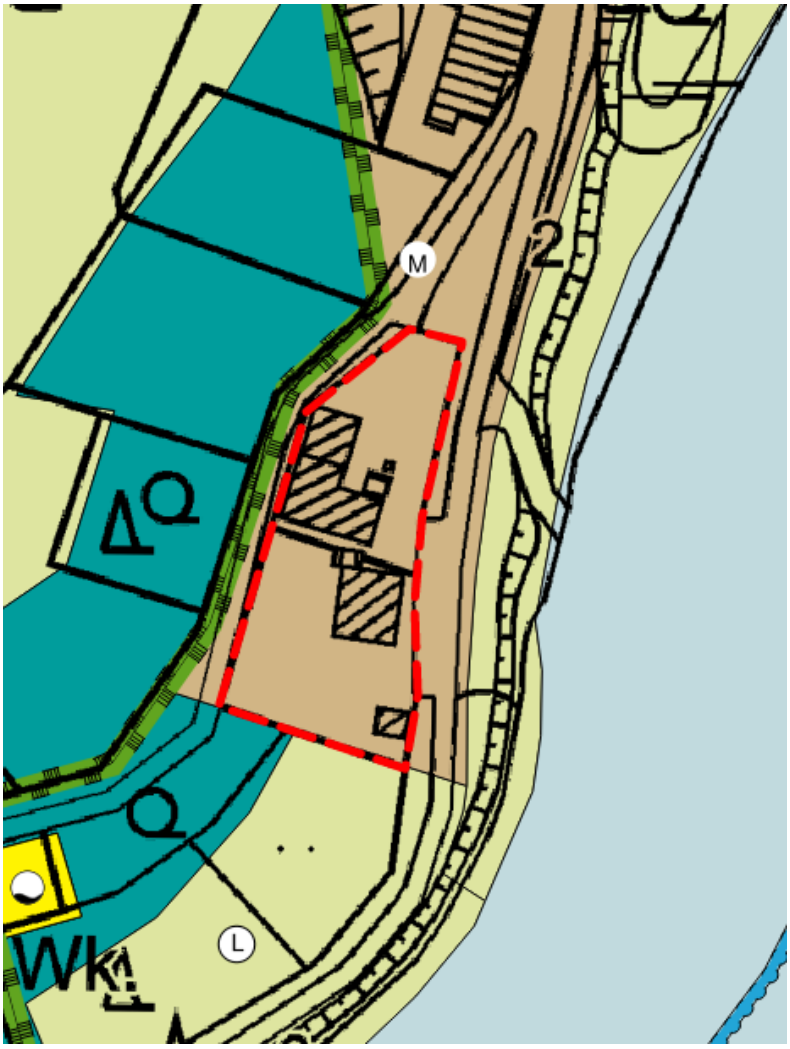
.



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

3.2.2 Flächennutzungsplan

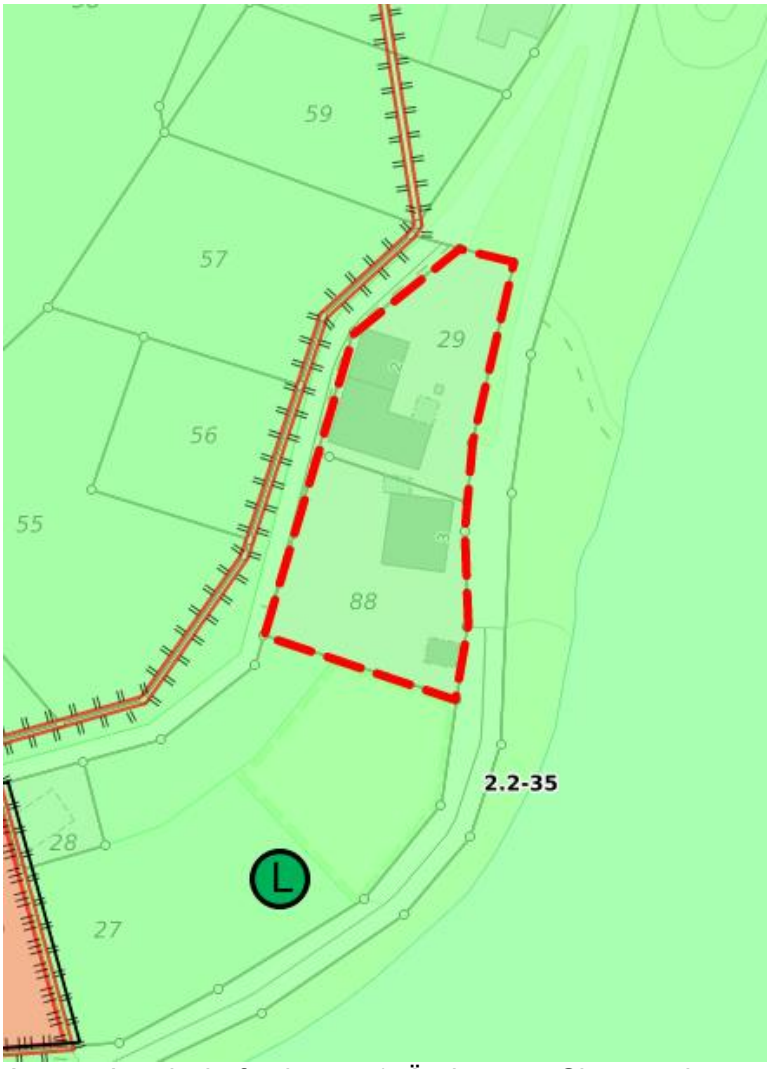
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (Stand: 03.04.2012) der Gemeinde Simmerath stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans Mischbaufläche dar. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt da die Nutzung des künftigen Bebauungsplans Urbanes Gebiet vorsieht.



Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Simmerath
(Quelle: Gemeinde Simmerath 2025)

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des vom Landschaftsplan 5, 1. Änderung - Simmerath (Stand: 31.08.2004) dargestellten Landschaftsschutzgebiet 2.2-35:
Rur- und Obersee mit Ufer Schutzzweck: Erhaltung und Optimierung einer attraktiven Erholungslandschaft, - Erhaltung der Uferzonen in einem naturnahen Zustand, - Erhaltung von offenen Wiesenparzellen, - Erhaltung und Optimierung von in Nordrhein-Westfalen gefährdeten Biotoptypen, - Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung. Einzelne Teilflächen enthalten im Biotopkataster NRW. Teilflächen gehören zum Nationalpark Eifel. Das Ufer soll für die Allgemeinheit durch Uferwege gefördert werden. In Bereichen, wo sich spektakuläre Ausblicke auf die Wasserflächen öffnen, können aber Pflegemaßnahmen hinsichtlich zu starker Gehölzentwicklung erforderlich sein. In diesem Zusammenhang sind auch einzelne Wiesenparzellen in Ufernähe einbezogen, die durch pflegende Nutzung offen zu halten.

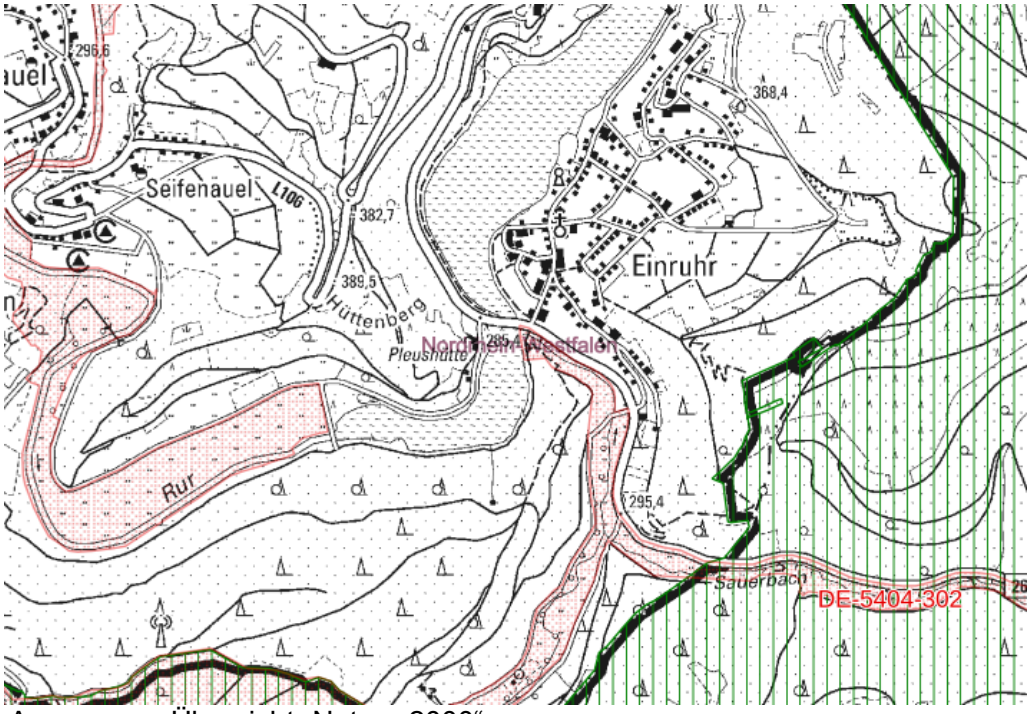


Auszug Landschaftsplan 5 , 1. Änderung - Simmerath -
(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen)

.

3.2.3 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Das Schutzgebietsnetz Natura 2000 zu europaweit gefährdeten Tier- und Pflanzenarten stehen im Mittelpunkt der Europäischen Union.
In Deutschland umfasst das Gebietsnetz 15.3 % der Landesfläche und setzt sich aus den nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebieten zusammen.
Hier steht der Schutz gefährdeter Lebensräume sowie Tier- und Pflanzenarten im Vordergrund.



. Auszug aus Übersicht „Natura 2000“
(Quelle: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz)

3.3 Tabellarische Aufstellung von Zielen des Umweltschutzes, die für das Vorhaben von Bedeutung sind.

SCHUTZGUT	GESETZLICHE GRUNDLAGEN, RICHTLINIEN, VORSCHRIFTEN	ZIELAUSSAGEN
Mensch	Bundesnaturschutz-Gesetz, Landesnaturschutz-gesetz LNatSchG NRW	-Schutz, Pflege, Entwicklung und erforderlichen Falls Wiederherstellung von Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebens-Grundlage des Menschen. -Als Erholungsraum auch in Verantwortung für künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Raum.
	Baugesetzbuch (BauGB)	-Vermeidung von Emissionen
	Bundesimmissionsschutz gesetz	-Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

SCHUTZGUT	GESETZLICHE GRUNDLAGEN, RICHTLINIEN, VORSCHRIFTEN	ZIELAUSSAGEN
		(Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, u.a.)
	TA Lärm	-Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005 und DIN 45691	-Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig: die Verringerung von Geräuschimmissionen soll die insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –Minderung bewirkt werden.
Flora, Fauna, biologische Vielfalt, Landschaft	Bundesnaturschutz-Gesetz, Landesnaturschutz-gesetz LNatSchG NRW	-Dauerhafte Sicherung der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensräume. -Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Schönheit und Eigenart von Landschaft. -Prüfung der Belange des Artenschutzes bei allen Planungs-vorhaben.
	Landesnaturschutz-gesetz LNatSchG NRW	-Sicherung der Vegetation im Rahmen einer ordnungsgemäßen Nutzung einschließlich Wiederbegrünung

SCHUTZGUT	GESETZLICHE GRUNDLAGEN, RICHTLINIEN, VORSCHRIFTEN	ZIELAUSSAGEN
		offener Flächen. -Schutz, Pflege und Entwicklung wildlebender Tier- und Pflanzenarten als Teil des Naturhaushalts sowie der Lebensräume und Lebens-Bedingungen -Schutz und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen
	Baugesetzbuch (BauGB)	-Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das natürliche Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind zu berücksichtigen.
Geologie und Boden	Baugesetzbuch (BauGB)	-Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
	Bundes-bodenschutzgesetz (BBodSchG)	-Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktion des Bodens, Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, sowie durch verursachte Gewässerver-unreinigungen.

SCHUTZGUT	GESETZLICHE GRUNDLAGEN, RICHTLINIEN, VORSCHRIFTEN	ZIELAUSSAGEN
Wasserhaushalt	Wasserhaushaltsgesetz § 31aund §78 b Abs.1 Landeswassergesetz § 51a Baugesetzbuch (BauGB)	-Der schadlose Wasserabfluss ist zu gewährleisten und der Entstehung von Hochwasserschäden vorzubeugen. -Niederschlagswasser ist zu versickern oder ortsnah direkt in ein Gewässer einzuleiten. -Der sachgerechte Umgang mit Abwasser §1 Abs. 6 Nr. 7e
Lufthygien	Baugesetzbuch §1 (BauGB) Bundesimmissions-schutzgesetz TA Luft	-Die Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität § 1Abs. 6 Nr. 7e -Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie § 1 Abs. 6 Nr.7 f -Schutz des Menschen, der Tiere und der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Flächen und der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen. -Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen
Klima	Baugesetzbuch §1Abs.5 (BauGB)	-Bauleitplanung hat in Verantwortung für den allgemeinen

SCHUTZGUT	GESETZLICHE GRUNDLAGEN, RICHTLINIEN, VORSCHRIFTEN	ZIELAUSSAGEN
	Landesnaturschutz-gesetz LNatSchG NRW	Klimaschutz zu erfolgen. . -Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Hierbei hat der Aufbaueiner nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung.
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Baugesetzbuch §1(BauGB) Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 13.04.2022	-Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. -Der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde bedarf, wenn der engeren Umgebung von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katstrophen	Baugesetzbuch §1Abs.7 (BauGB)	-Unbeschadet des §50 Satz 1des Bundesimmissions-schutzgesetzes sind die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katstrophen zu erwarten sind, auf die Belange von Schutz des Menschen, der Tiere und der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Flächen und der Atmosphäre sowie

SCHUTZGUT	GESETZLICHE GRUNDLAGEN, RICHTLINIEN, VORSCHRIFTEN	ZIELAUSSAGEN
		der Kultur- und Sachgüter zu überprüfen.

4. Darstellung und Bewertung der bestehenden Umweltsituation - Basisszenario

Die Darstellung und Bewertung der Schutzgüter basierten auf vorhandenen Karten, Gutachten oder sonstigen formellen und informellen Plänen. Eigene flächenhafte Kartierungen oder Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die Beschreibung der Schutzgüter orientiert sich hierbei an § 1 Abs. 7 BauGB. Zu berücksichtigen sind insbesondere:

- **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**
- **Geologie und Boden**
- **Luft und Klima**
- **Wasser**
- **Landschaftsbild und Erholung**
- **Mensch, Bevölkerung und Gesundheit**
- **Kulturgüter und sonstige Sachgüter**
- **Flächen**
- **Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katstrophen sowie deren Wirkungsgefüge untereinander**

4.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der vorliegenden Planung werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 - Pleushütte - wurde auf die Erarbeitung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages und einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe 1 verzichtet, weil keine Landschaftspflegerischen und Artenschutzbelange betroffen sind. Die Planung zielt darauf ab, die formale und gesetzliche Grundlage für die Änderung von Bestandsgebäuden zu schaffen.

Bewertung Basisszenario:
Insgesamt weist das Plangebiet derzeit eine geringe Empfindlichkeit für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt auf.

4.2 Geologie und Boden

Die Gemeinde Simmerath, die zu der Großlandschaft „Eifel“ gehört, liegt auf einem erdgeschichtlich sehr alten Untergrund aus einem Bodentyp aus Braunerde, schwach und selten mittel basenhaltig, örtlich pseudovergleyt. Seltene Böden mit besonderer Bedeutung für Natur- und Kulturgeschichte sowie Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft sind im Planbereich vorhanden.
Der Bereich wurde bisher für eine Wohnnutzung genutzt und ist großflächig versiegelt.

Bewertung Basisszenario:
Insgesamt weist das Plangebiet derzeit eine geringe Empfindlichkeit für die Schutzgüter Geologie und Boden auf.

4.3 Klima und Lufthygiene



Klimakarte Aachener Börde
(Quelle: Lanuv)

Der Untersuchungsraum ist Teil der Aachener Börde und liegt im Westen Deutschlands. Die Wetterlage in dieser Region ist vom ausgleichenden Einfluss des Atlantiks geprägt. Demzufolge sind die Sommer nicht allzu heiß und die Winter bis auf wenige kurze Zeitphasen mild. Die langjährige Jahresmittel-Temperatur liegt zwischen 8.2 und 9.2 °C. Kontinentale Einflüsse oder trockene Kälte aus Osteuropa können sich in einigen Regionen Deutschlands im Winter oft länger festsetzen, in der Eifel halten die atlantischen Einflüsse mit milderer Meeresluft meist zeitnah dagegen.
Im Norden des Planbereichs verläuft die stark befahrene Bundesstraße B266. Es kann jedoch dennoch davon ausgegangen werden, dass das Niveau lufthygienischer Belastungen im Planbereich und Umfeld zurzeit nicht durch relevante Schadstoffkonzentrationen in der Nähe einschlägiger Grenzwerte gekennzeichnet ist.

Bewertung Basisszenario:
Insgesamt weist das Plangebiet derzeit eine geringe Empfindlichkeit für die Schutzgüter Klima und Lufthygiene auf.

4.4 Wasser

Grundwasser

Als Grundwasser wird das ständig vorhandene unterirdische Wasser bezeichnet, das die Hohlräume der Erdrinde zusammenhängend ausfüllt.
Grundwasser entsteht durch die Versickerung von Niederschlagswasser sowie durch latenten Zuzug von Oberflächenwasser aus Flüssen und Seen in Boden- und Gesteinshohlräume. Gemäß der vorgenannten Definition wird deutlich, dass das Schutzgut Wasser als ein wichtiger abiotischer Faktor im engen Kontakt zu anderen Schutzgütern ist und insbesondere der Geologie und dem Boden steht. Das Grundwasser ist an Transport- und Umsetzungsprozessen beteiligt und übernimmt als Trinkwasserreservoir eine übergeordnete Bedeutung. Aufgrund der bisherigen, hochversiegelten Böden ist die Grundwasserneubildungsrate in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 228 – Pleushütte – bereits beeinträchtigt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Versiegelungen erfolgen.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet fällt Oberflächenwasser an. Dieses versickert über den unversiegelten Boden oberflächig und kann so flächig in den Untergrund eindringen und Grundwasserneubildungsrate positiv beeinflussen.

Bewertung Basisszenario:
Insgesamt weist das Plangebiet derzeit eine geringe Empfindlichkeit für das Schutzgut Wasser auf.

4.5 Landschaftsbild und Erholung

Die Lage des Plangebiets am Ortsrand des Dorfes Einruhr ist für das Landschaftsbild von Bedeutung. Der Wanderweg, der entlang des südlichen Teils des Rursees von Dedenborn nach Einruhr führt mündet in der Sackgasse „Pleushütte“. Die Bebauung liegt im Hang vor dem oberhalb anschließenden Waldsaum.
Einruhr mit seiner Umgebung ist ein Erholungsort für Menschen und für den örtlichen Tourismus von hoher Bedeutung.

Bewertung Basisszenario:
Insgesamt weist das Plangebiet derzeit eine hohe Empfindlichkeit für die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung auf.

4.6 Mensch, Bevölkerung und Gesundheit

Die Umgebung des Bereichs des Bebauungsplanes Nr. 228 – Pleushütte - steht dem Menschen als naturräumlicher Erlebnisraum zur Verfügung und trägt damit sekundär zur menschlichen Gesundheit bei. Das Plangebiet selbst ist in privater Nutzung und durch zwei Einfamilienhäuser bebaut.

Bewertung Basisszenario:
Insgesamt weist das Plangebiet derzeit eine geringe Empfindlichkeit für die Schutzgüter Mensch, Bevölkerung und Gesundheit auf.

4.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Unter Denkmalschutzgesichtspunkten ist es ein Ziel, Kulturgüter dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Nach dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW)
Unter Denkmalschutzgesichtspunkten ist es ein Ziel, Kulturgüter dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Nach dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz NRW) sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen.
Innerhalb Simmeraths sind derzeit 209 Objekte als Denkmal ausgewiesen. Baudenkmale sind Denkmale, die aus baulichen Anlagen oder aus Teilen baulicher Anlagen bestehen. Im als auch in unmittelbarer Nähe des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 228 – Pleushütte - befindet sich kein bekanntes Bau- oder/und Bodendenkmal.

Bewertung Basisszenario:
Insgesamt weist das Plangebiet derzeit eine geringe Empfindlichkeit für die Schutzgüter Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter auf.

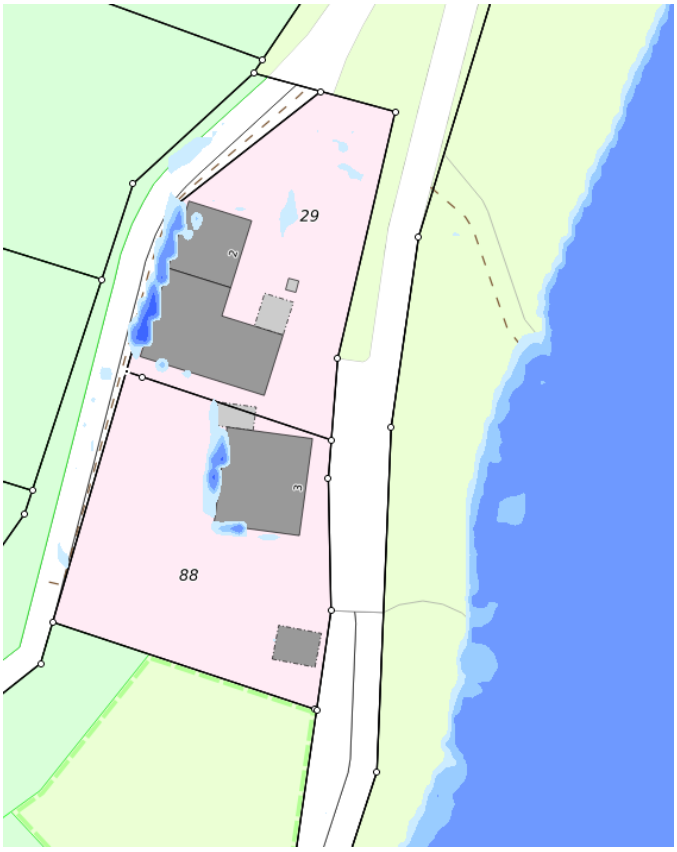
4.8 Flächen

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 228 – Pleushütte - umfasst eine Fläche von ca.1636 m². Das Geländeprofil ist von Westen nach Osten stark hängig (ca. 6.00 m). Das Wohnen in zwei Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden und Gärten stellt die bisherige Nutzung dar.

Bewertung Basisszenario:
Insgesamt weist das Plangebiet derzeit eine geringe Empfindlichkeit für das Schutzgut Flächen auf.

4.9 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katstrophen

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 sowie der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen. Insofern besteht auf Grund dieser geologischen Gegebenheiten eine Möglichkeit, dass es zu den schweren Unfällen oder Katastrophen kommen kann.
Die Starkregengefahrenhinweiskarte der StädteRegion Aachen stellt entlang des westlich verlaufenden Wirtschaftsweges eine Betroffenheit dar.



Starkregengefahrenhinweiskarte
(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen)

Bewertung Basisszenario:
Insgesamt weist das Plangebiet derzeit eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit für das Schutzgut Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katstrophen auf.

4.10 Zusammenhänge, Vernetzungen, Wechselwirkungen

Unter den Zusammenhängen, Vernetzungen und Wechselwirkungen ist die Beziehung zwischen Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Flächen, Wasser, Klima und Landschaft. Bei der Prognose und Bewertung von Planungs- und Eingriffsfolgen sind auch die Vernetzungen der Umweltkomponenten zu berücksichtigen. Damit ist eine medien-übergreifende Prüfung verbunden.
Insgesamt kann man im Basisszenario des Zusammenspiels der Schutzgüter feststellen, dass die vorhandenen versiegelten Böden keinen maßgebenden Einfluss auf die Neubildungsrate des Grundwassers haben Der freie Abfluss des Oberflächenwassers geschieht über die unversiegelten Gartenflächen.
Auch die Gliederung des Landschaftsbildes am Ortsrand Einruhr prägt den Raum.
Das Plangebiet unterliegt einer Vernetzung vielfältiger Schutzgüter. Der Zusammenhang mit der dort erlebbaren Erholung für den Menschen und damit der, der Gesundheit des Menschen dienenden Freizeitwert sind bedeutsam.
Die Vernetzungen oder die Wechselwirkungen von Klima, Geologie und

Boden oder aber auch Fauna und Flora sind weniger auffällig und im durchschnittlichen Bereich anzusiedeln.

Bewertung Basisszenario:
Insgesamt weist das Plangebiet derzeit eine geringe Empfindlichkeit für die Schutzgüter Zusammenhänge, Vernetzungen, Wechselwirkungen auf.

5. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung der Eingriffsfolgen sowie nicht vermeidbare Eingriffsfolgen - Prognose

Im Folgenden werden die potenziellen bau, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umwelt und ihre einzelnen Faktoren dargestellt. Dabei werden auch die jeweiligen Vorbelastungen benannt.
Baubedingt sind alle Wirkfaktoren, die meist nur temporär während der Bauphase Wirkungen, auftreten. Anlagebedingt sind im Gegensatz dazu alle vom Vorhaben ausgehenden die durch die Anlage selbst und nicht durch den Bau oder Betrieb bedingt sind.
Hierbei handelt es sich in der Regel um dauerhaft auftretende Wirkfaktoren, wie Eine Veränderung der natürlichen Gegebenheiten, den Verlust an Vegetation und Lebensräumen für Tierarten und zusätzliche Versiegelung oder Flächenzerschneidung.
Betriebsbedingt sind die Wirkfaktoren, deren Auftreten ursächlich mit dem Betrieb einer Anlage zusammen hängt. Typisch sind hier Schadstoff- oder Lärmimmissionen.

Beschrieben werden die Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter der Umwelt, also auf Geologie oder Böden, auf den Wasserhaushalt bei Grundwasser und Fließgewässern, auf Klima und Lufthygiene, Mensch, Flora, Fauna, Fläche, Biotope, das Landschaftsbild, die Erholung in der Landschaft und auf Kultur und Sachgüter.
Weiter werden mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen dargelegt. Es wird aufgezeigt, wo Umweltauswirkungen nicht vermeidbare Konflikte bewirken, die gegebenenfalls an anderer Stelle ausgeglichen werden müssen.

5.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Ursprungsgelände des Bebauungsplanes Nr. 228 – Pleushütte - überlagert voll umfänglich bebaute Flächen.
Sowohl kurzzeitige baubedingte Störungen als auch anlagebedingte Störungen nehmen keinen veränderten Einfluss auf Fauna und Flora, temporäre Habitatverluste sind nicht zu erwarten.

<u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen:</u>
Festsetzung der überbaubaren Flächen im Bereich der heute bereits bebauten Flächen.

<u>Nicht vermeidbare Eingriffsfolgen:</u>
Keine.

Prognose:
Es sind keine bedeutenden und schützenswerte Bestände von Tieren, Pflanzen und biologische Vielfalt vorhanden. Der Eingriff in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren erfordert keine Ausgleichsmaßnahmen.
Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als gering bewertet.

5.2 Auswirkungen auf Geologie und Boden

Durch die geplanten Maßnahmen verliert der Boden im Plangebiet nicht seine Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen und als Bestandteil des Naturhaushalts. Das Gelände ist bereits jetzt hochgradig versiegelt.
Die natürliche Geländegestalt wird beibehalten.
Die Böden im Umfeld des Plangebiets werden nicht gefährdet, verdichtet oder verändert.
Das Vorhaben stellt keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen:
Festsetzung der überbaubaren Flächen im Bereich der heute bereits bebauten Flächen.

Nicht vermeidbare Eingriffsfolgen:
Keine.

Prognose:
Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Geologie und Boden werden als gering bewertet.

5.3 Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene

Eine bisher versiegelte Fläche wird weiterhin in der Nutzung
als Baufläche versiegelt bleiben. Dies führt zu keiner Veränderung des bisherigen Klimatops.
Potenzielle Kaltluft-Entstehungsbereiche und Kaltluftbahnen bleiben unverändert.
Die Entstehung von Frischluft wird nicht zusätzlich eingeschränkt. Durch den unveränderten Ziel- und Quellverkehr wird die Belastung der Luft durch Verkehrsimmissionen wie Abgase und Feinstaub gegenüber der Ausgangssituation nicht zunehmen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen:
Keine

Nicht vermeidbare Eingriffsfolgen:
Keine

Prognose:
Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene werden als gering bewertet.

5.4 Auswirkungen auf das Wasser

Mit der Umsetzung des Vorhabens innerhalb des Urbanen Gebietes werden keine zusätzlichen, versickerungsfähiger Böden versiegelt, auch die Grundwasser-neubildungsrate wird nicht zusätzlich eingeschränkt. Das Oberflächenwasser wird auch weiter in den Mischwasserkanal abgeleitet bzw. versickert frei und oberflächig in den Untergrund.
Es sind Baumaßnahmen geplant, die möglicherweise das Grundwasser durch die Lagerung bodenfremder Materialien oder durch Stoffeinträge gefährdet könnten. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen worden.
Damit wird der örtlich ausgewiesenen Wasserschutzzone Rechnung getragen.

.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen:
Keine

Nicht vermeidbare Eingriffsfolgen:
Keine

Prognose:
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird als gering bewertet.

5.5 Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholung

Die mit der vorliegenden Planung einhergehende neue Bebauung wird das Landschaftsbild am Ortsrand des Dorfes Einruhr prägen. Als „Tor“ zum Ort nimmt die dort entstehende Bebauung maßgebenden Einfluss auf das Ortsbild. Zum Schutz des einheitlichen Erscheinungsbildes der örtlichen Bebauung wurden maßgebende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Insbesondere betrifft dies die Dachlandschaft aber auch die Gestaltung der Vegetationsflächen auf den Grundstücken.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen:
Festsetzungen zu Dachgestaltung und Vegetationsflächen.

Nicht vermeidbare Eingriffsfolgen:
Keine

Prognose:
Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung werden bei Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes als gering bewertet.

5.6 Auswirkungen auf Menschen, Bevölkerung und Gesundheit

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 228 – Pleushütte – auf den naturräumlichen Erlebnisraum sind durch die Festsetzungen als gering zu betrachten. Die Umgebung steht dem erholungssuchenden Menschen weiter zur Verfügung und trägt damit sekundär zur menschlichen Gesundheit bei. Das Plangebiet selbst bleibt weiter in privater Wohnnutzung.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen:
Festsetzungen zu Dachgestaltung und Vegetationsflächen.

Nicht vermeidbare Eingriffsfolgen:
Keine

Prognose:
Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Bevölkerung und Gesundheit werden als gering bewertet.

5.7 Auswirkungen auf Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Mit der Realisierung des Vorhabens wird es zu keiner Betroffenheit auf Kultur- und Sachgüter kommen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen:
Keine

Nicht vermeidbare Eingriffsfolgen:
Keine

Prognose:
Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter werden als gering bewertet.

5.8 Flächen

Es werden mit dem Bebauungsplan bislang versiegelte Flächen mit maroder Bausubstanz einer Reaktivierung für Wohnungsbau zugeführt. Die Planung betrifft eine Flächengröße von 1636 m². Diese Flächen standen weder bisher noch in Zukunft der Landwirtschaft und dem Naturraum zur Verfügung. Vor dem Hintergrund, dass die Plangebietsfläche zur Reaktivierung einer bisher schon als Urbanen Fläche dient ist keinerlei negative Bilanz zu erkennen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen:
Keine.

Nicht vermeidbare Eingriffsfolgen:
Keine

Prognose:
Die Auswirkung auf das Schutzgut Flächen wird als gering bewertet.

5.9 Auswirkungen auf die Anfälligkeit von schweren Unfällen und Katastrophen

Mit der Realisierung des Vorhabens ist über das bisherige Maß der umliegenden Nutzungen mit keiner Zunahme der Gefährdung durch schwere Unfälle oder Katstrophen zu rechnen.
Aufgrund der Lage im Bereich der Erdbebenzone 2 sowie der geologischen Untergrundklasse R besteht eine Möglichkeit, dass es zu den schweren Unfällen oder Katastrophen kommen kann. Da neue Bauten in diesem Gebiet geplant sind ist die Betroffenheit aufgrund der vorgeschriebenen statischen Richtlinien von dieser Gefährdung eher gering.
Die Starkregengefahr liegt peripher am westlichen Plangebietsrand und ist bedingt durch die

aktuelle Bebauung.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen:
Neue Bebauung mit weniger Riegelwirkung für das hangseitig anfallende Regenwasser.

Nicht vermeidbare Eingriffsfolgen:
Keine

Prognose:
Die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Auswirkungen auf Anfälligkeit von schweren Unfällen und Katastrophen werden als gering bis mittel bewertet.

5.10 Zusammenhänge, Vernetzungen, Wechselwirkungen

Der Zusammenhang der Schutzgüter Wasser und Böden wird künftig durch die Planung nicht beeinträchtigt – die Grundwasserneubildungsrate wird beibehalten und der Abfluss der Niederschlagswässer wird weiterhin in den Gärten oberflächig versickern bzw. In den Mischwasserkanal abgeleitet. Die Gliederung des Landschaftsbildes erfährt keine Veränderung da die neue Bebauung anstelle der alten Bebauung entsteht. Die Vernetzungen oder die Wechselwirkungen von Klima, Geologie und Boden oder aber auch Fauna und Flora sind auch nach Durchführung der Planung weniger auffällig.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen:
Keine.

Nicht vermeidbare Eingriffsfolgen:
Keine

Prognose:
Die Auswirkungen auf die Schutzgüter zu Zusammenhängen, Vernetzungen und Wechselwirkungen untereinander werden als gering bewertet.

5.11 Zusammenfassung der Erheblichkeit der Auswirkungen

Das Planverfahren bedeutet für die überwiegende Anzahl der Umweltbelange keinen bedeutenden Eingriff. Das Untersuchungsgebiet behält bei der künftigen Nutzung seine bisherige Versiegelungsrate. Die natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der unversiegelten Flächen gehen nicht als natürlicher Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten verloren. Die Artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Schluss, dass durch das geplante Bauvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.
Der Bebauungsplan Nr. 228 – Pleushütte - ist somit aus Sicht aller umweltrelevanter Belange genehmigungsfähig.

Gesamtprognose:
Die Auswirkungen auf die Schutzgüter und Schutzgüter untereinander werden als gering bewertet.

6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung - Null-Variante

Eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ist in den Unterpunkten zu den jeweiligen Belangen im Einzelnen dargestellt.
Ohne Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung, die der Reaktivierung von potentiellem Bauland dient, bliebe eine Bauruine, die keinerlei weiteren Nutzen für die Umgebung, die Menschen und die Eigentümer hätte. Die erschlossene Fläche könnte nicht wieder nutzbar gemacht werden.

Standortalternativen
Die vorliegende Planung ist ortsgebunden. Standortalternativen bestehen deshalb nicht.

7. Bilanzierung

Die beschriebenen Biotoptypen werden durch das Vorhaben nicht nachhaltig verändert und in ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft unbedeutend eingeschränkt.

8. Maßnahmen zur Kompensation

Aufgrund der Festschreibung vorhandener Siedlungsstrukturen durch die vorliegende Bauleitplanung entstehen keine Kompensationserfordernisse.

9. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Gemäß § 4 BauGB überwachen die Gemeinden „die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen."
Mit Hilfe des sogenannten „Monitorings" gilt es zu überprüfen, ob sich erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt in dem vorausgesetzten Rahmen bewegen, der in dem Umweltbericht eingestellt wurde.

Es werden keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen bei Beachtung der getroffenen Festsetzungen erwartet.

Zur Überwachung werden keine Maßnahmen erforderlich.

10. Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Der Umweltbericht enthält eine systematische Zusammenstellung der Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB. Der Detaillierungsgrad wurde vor der Erstellung des Planentwurfs für die frühzeitige Beteiligung festgelegt. Detaillierte Prüfungen der Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.
Bei diesem Umweltbericht handelt es sich um eine verbal-argumentative Argumentation, die auf den unter Punkt 12 aufgeführten Quellenverzeichnis fußt.
Die wichtigsten Merkmale der angewandten technischen Verfahren und Schwierigkeiten, die im Zusammenhang mit der Erarbeitung dieses Umweltberichtes auftraten sind folgende:

Technische Verfahren
Keine.

11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Simmerath plant, für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 228 – Pleushütte – Planungsrecht zu schaffen. Hier soll die Reaktivierung einer Altimmobilie ermöglicht werden. Ein vollständig erschlossenes Grundstück soll wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden. Ein weiteres vorhandenes Gebäude wird ebenfalls von diesem Bebauungsplan erfasst. Die planungsrechtliche Absicherung soll für zukünftige Bautätigkeiten auch hier für eine verlässliche, rechtliche Grundlage sorgen.
. Das hier vorliegende Plangebiet erfüllt nach Feststellung dieses Umweltberichts alle Bedingungen und beurteilt das Planvorhaben als unbedenklich.
Voraussichtlich sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.
Die getroffenen Festsetzungen werden zu keinen erheblichen Auswirkungen führen.

12. Quellenverzeichnis

- Regierungspräsident Köln, Gebietsentwicklungsplan Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen 2018
- Geologisches Landesamt NRW (Hrsg.) 1992 „Karte für schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen, M 1:50 000, 2. Aufl. 2004
- Geoportal der StädteRegion Aachen
- Lanuv (2025): Infosystem geschützte Arten in NRW.
- Linfos (Landschaftsinformationssammlung, 2025)
- UVP-Broschüre zum Umgang mit Kulturgütern bei der Umweltprüfung (UVP Gesellschaft e.V. (Hg: Kulturgüter in der Planung, Handreichung zur Berücksichtigung des Kulturellen Erbes bei Umweltprüfungen, Köln 2014).
- www.kulturlandschaftsentwicklung-nrw.lvr.de, www.kuladig.de Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Landesplanung in NRW, Münster/Köln 2007 (Hg: LVR Rheinland und LVR Westfalen-Lippe)

Simmerath, 27.11.2025

_____
Bernd Goffart
Bürgermeister