
- BEBAUUNGSPLAN -

"2. Änderung Pflege- und Entwicklungsplan Simmerbachaue SO Hotel",
Stadt Simmern

Begründung

Gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

November 2023



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erforderlichkeit der Planung/ Historie/ Aufstellungsbeschluss.....	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	3
3.	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung	4
3.1	Flächennutzungsplan	4
3.2	Bestehender Bebauungsplan.....	5
4.	Änderungsinhalte und -bereiche	6
5.	Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung.....	7
6.	Ver- und Entsorgung	10
7.	Vorhandener Wald.....	11
8.	Bodenordnung	11
9.	Flächenbilanz	11



1. Erforderlichkeit der Planung/ Historie/ Aufstellungsbeschluss

Durch den Bebauungsplan „Pflege- und Entwicklungsplan Simmerbachau“ soll der Innenstadtbereich ökologisch aufgewertet, durchgrünt und mit den umgebenden Grünbereichen vernetzt werden. Unterstützt wird dieses Ansinnen durch den Simmerbach, der quer durch die Stadt verläuft.

Gleichzeitig sollen Lücken im bestehenden Radwegenetz (Schinderhannesradweg) geschlossen werden und die Simmerbachau für Fußgänger, Radfahrer und Touristen weitergehend erschlossen werden.

Durch die Einbeziehung des "Simmersees" wurde ein adäquater Ausgangs- und Endpunkt geschaffen, der ein optimales Einsteigen in das Radwegenetz ermöglicht. Um eine ganzheitliche Konzeption zu erhalten, wurden in Teilbereichen auch Bauflächen einbezogen, und wichtige Blickbeziehungen und topografische Gegebenheiten gesichert.

Der Bebauungsplan beinhaltet darüber hinaus zahlreiche bestehende Straßen- und Wegeflächen. Diese wurden integriert, um die Durchgängigkeit der Planung zu dokumentieren und eine Maximallösung möglich zu machen.

Gleichzeitig wurde durch geeignete Festsetzungen ein Optimum an Schutz für die im Geltungsbereich befindlichen Grünflächen und Auenbereiche geschaffen.

Der Bebauungsplan wurde im Jahre 2010 rechtskräftig.

Für einen kleinen Teilbereich unmittelbar an der Domäne soll eine Bebauungsplanänderung durchgeführt werden, um diesen an

- tatsächliche Grenz- und Wegeverläufe anzupassen und
- eine festgesetzte Wegefläche und ein festgesetztes Baufenster zu verschieben

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wurde am __.__.**2023 der Aufstellungsbeschluss** zur vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Simmern gefasst.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,25 ha.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 : 500.

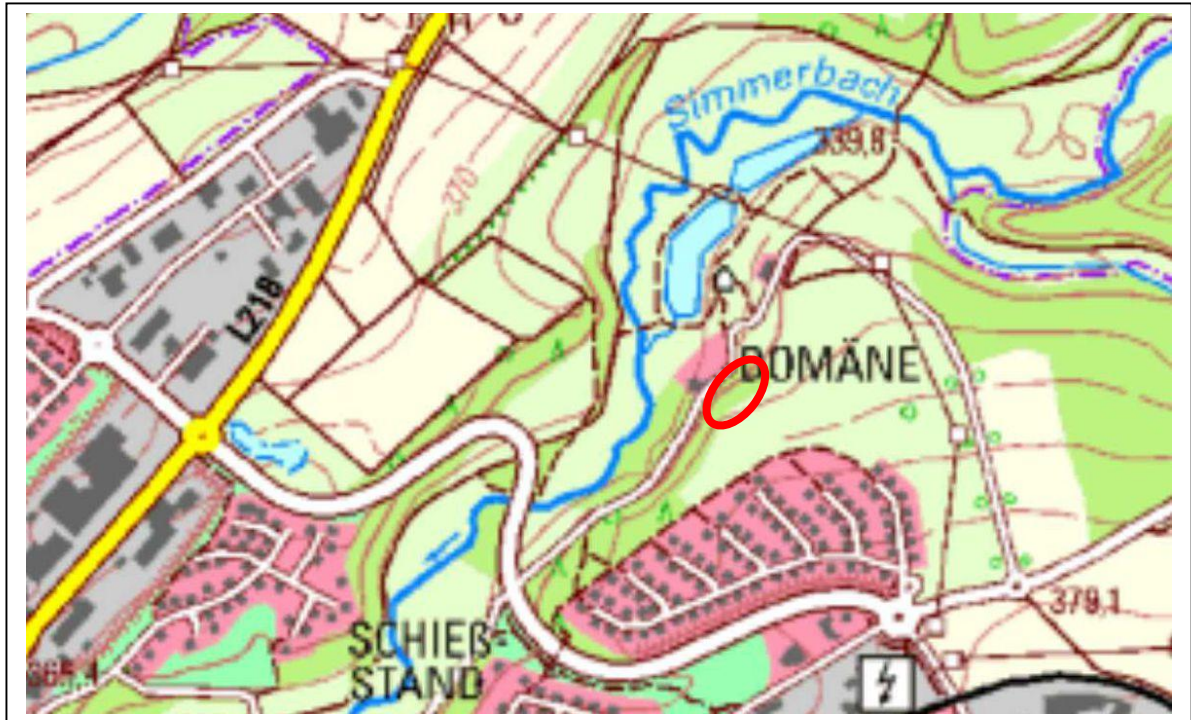


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Auszug aus TOPO RLP) – unmaßstäblich

3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung
- 3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der VG Simmern stammt aus dem Jahre 1995 und weist den betreffenden Bereich als Grün-/Ausgleichsfläche aus. Der angrenzende Bereich der Domäne ist als Sondergebiet festgesetzt. Die bestehende Straße ist als Verkehrsfläche dargestellt.

Aufgrund der Durchführung eines Verfahrens auf Basis des § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Nachgang im Zuge der Berichtigung angepasst.



Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen FNP der VG Simmern – unmaßstäblich

3.2 Bestehender Bebauungsplan

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pflege- und Entwicklungsplan Simmerbachau“ umfasst einen ca. 2.460 m² großen Teilbereich des Ursprungsplanes.

Dieser enthält in dem betreffenden Bereich folgende Festsetzungen:

- Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes (SO) Hotel/Gastronomie 2
- Baufenster aus Baugrenzen (Tiefe 10 m)
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4
- Zahl der Vollgeschosse maximal 1
- Firsthöhe maximal 6 m
- Offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Dachneigung 10° – 65°
- nur Satteldächer zulässig

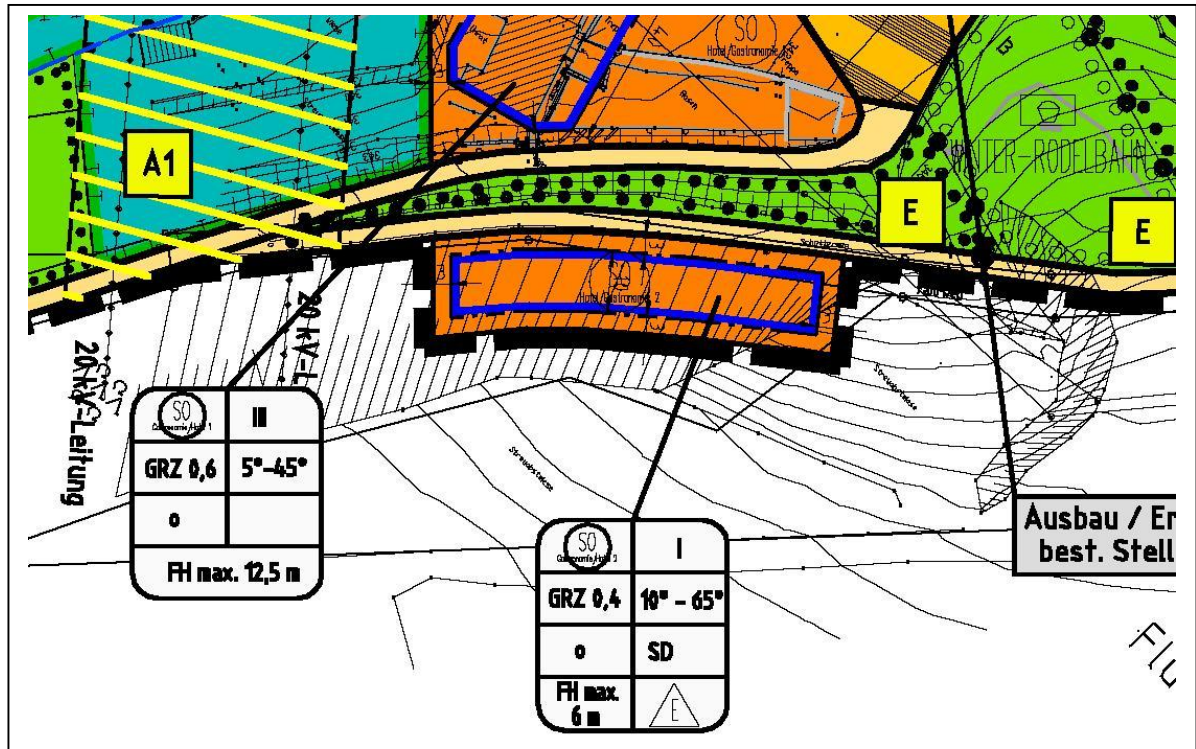


Abb. 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan - unmaßstäblich

4. Änderungsinhalte und -bereiche

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah für den Änderungsbereich folgendes vor:

Oberhalb des Domänengebäudes soll durch Modellierung des Geländes ein entsprechendes Plateau geschaffen werden, dass die Errichtung von ergänzenden Unterbringungsmöglichkeiten, z.B. in Form von sogenannten Nur-Dach-Häusern/Blockhütten zulässt (SO Gastronomie/Hotel 2).

Dies ist zwingend erforderlich, da der bestehende Baukörper (der Domäne) bei einer Nutzung als Hotel- und Gastronomiebetrieb über keine ausreichenden Räumlichkeiten verfügt mehrere Gäste aufzunehmen oder Seminare und ähnliches durchzuführen.

Die ursprüngliche Ausweisung als SO Gastronomie/Hotel 2 sowie die ursprünglichen Festsetzungen bleiben weitestgehend erhalten.

Die ursprünglich zur Erschließung vorgesehene Wegeparzelle wird Richtung der vorhandenen Hangkante verschoben, ebenso das festgesetzte Baufenster.

Hierdurch soll erreicht werden, dass der erforderliche Eingriff in die vorhandene Hang-/Böschungfläche minimiert wird.

Die ursprüngliche Wegefläche ist in der Örtlichkeit nicht mehr ersichtlich.

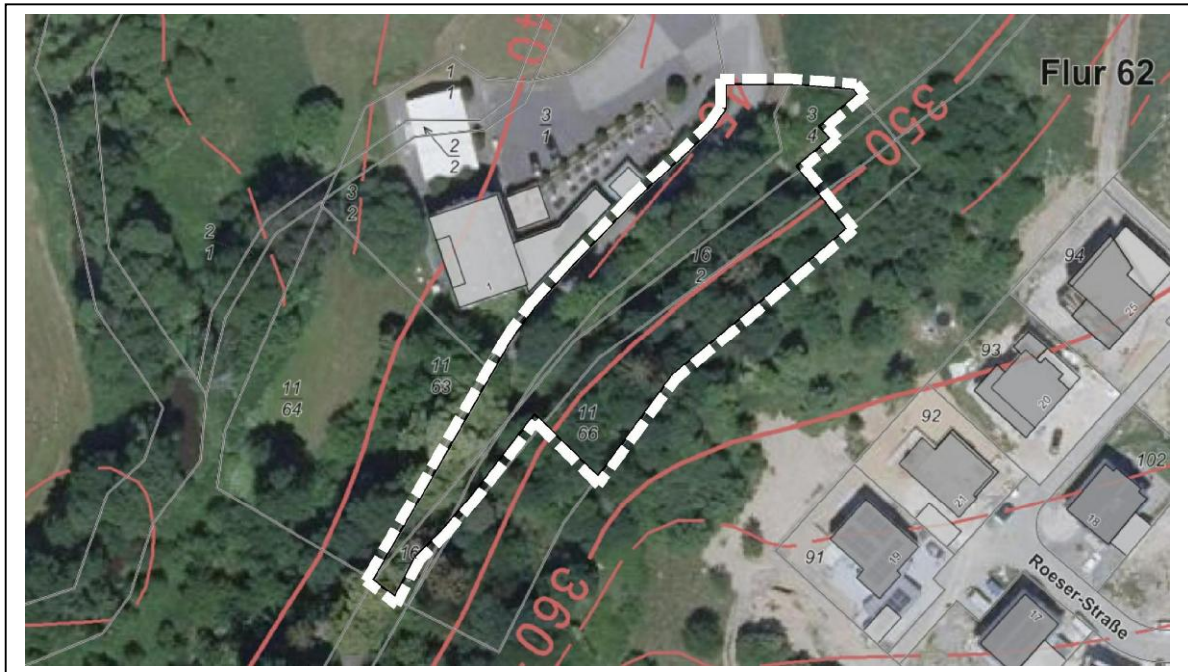


Abb. 4: Lage und Bereich der Bebauungsplanänderung - unmaßstäblich

Der Änderungsbereich umfasst die folgenden Parzellen der Flur 62:
3/4 tw., 3/5 tw., 16/1, 16/2 tw. und 11/66 tw.

Die Textfestsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes bleiben bestehen und gelten unverändert weiter.

5. Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.

Um die Auswirkungen der Veränderung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch Bebauung und Erschließung zu verdeutlichen, schreibt der Gesetzgeber vor, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Angaben über die Landschaftsfaktoren (Bestand, vorhandene Nutzungen, bestehende Beeinträchtigungen) und ihre Schutzwürdigkeit zu machen, sowie die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege in den Bebauungsplänen festzusetzen. Daneben sind Aussagen zu übergeordneten Planungen für diesen Bereich zu machen (vgl. BauGB § 2 (4)).

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pflege- und Entwicklungsplan Simmerbachau SO Hotel“ wird auf Basis des § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Es wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt, um die diesbezüglichen Belange ermitteln und adäquat bewerten zu können.



Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. sowie der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird ebenso abgesehen wie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Zusammenfassende Bewertung Artenschutz

Säugetiere:

Für das Planungsgebiet wird der Biber (*Castor fiber*) als nach FFH-Richtlinie geschütztes Säugetier angegeben. Schwerpunktmäßig ist das Vorkommen, aufgrund der spezifischen Lebensraumsansprüche, auf den Bereich des Simmerbachs und Simmersees anzunehmen. Eine Beeinflussung des Bibers durch die Erweiterung des Bebauungsgebiets wird hier nicht erwartet.

Das Vorkommen anderer nach der FFH-Richtlinie Anhang IV geschützter Säugetiere kann aufgrund der Verbreitung und der spezifischen Habitateigenschaften weitestgehend ausgeschlossen werden. Nur für die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) könnte ein pot. Vorkommen angenommen werden. Jedoch ist die Strauchschicht in diesem Waldbereich kaum arten- und blütenreich ausgebildet. Ein Vorkommen wird auf Grundlage dessen nicht angenommen.

Für die Fledermäuse wird eine gruppenhafte Betrachtung durchgeführt, da keine dezidierten Untersuchungen stattfanden, aber das Vorkommen verschiedener Arten nicht auszuschließen ist. Aufgrund ihrer Ansprüche an das Gebiet als Teil ihres Jagd- oder Brutrevier werden die nachfolgenden Fledermausarten als potenziell vorkommend angenommen.

Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*).

Fledermäuse benötigen ein insektenreiches Jagdgebiet, das vorzugsweise in einem strukturreichen Offenland liegt. Zudem nutzen sie Baumhöhlen, Felsspalten und Gebäude als Schlaf- und Brutplätze. Im Rahmen der Begehung wurden die Bäume optisch auf das Vorkommen von geeigneten Höhlen oder Rindenspalten abgesucht. Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht in diesem Bereich keine Sommerquartiersnutzung.

Die Nutzung als Jagdrevier ist für den gesamten Planungsbereich artspezifisch anzunehmen. Durch die Kleinflächigkeit des Gebiets und das reduzierte Vorkommen von Blütenpflanzen wird das Insektenvorkommen als mäßig eingestuft. Besonders gegenüber den offenen Feuchtwiesen und Auenstrukturen des angrenzenden Simmerbachs.



Um eine nachteilige Beeinflussung der potenziell das Gebiet nutzenden Population zu reduzieren sind verschiedene Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen. So ist die Rodung der für die zusätzliche Bebauung vorgesehenen Fläche innerhalb der gesetzlichen Rodungszeiten vorgesehen. Die Begleitung der Rodungsarbeiten ist durch eine fachkundige Person zu begleiten, um nachteilige Auswirkungen und Eintritte des Tötungs- und Störungsverbot zu vermeiden.

Reptilien:

An Reptilien ist die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) für den Raum angegeben. Sie kommt bevorzugt an trockenen, sonnigen Rändern, Brachen und selten auch an Waldrändern vor, die Versteckmöglichkeiten und Sonnenplätze in Verbindung mit sandigen, lockererdigen und bewuchsfreien Flächen zur Eiablage aufweisen. Im Untersuchungsraum besitzt die Zauneidechse keine geeigneten Habitatstrukturen, sodass hier nicht von einem Vorkommen ausgegangen wird.

Sonstige Tiergruppen:

Käfer-, Libellen-, Amphibien- und Schmetterlingsarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie sind für das Gebiet in den naturschutzfachlichen Datenportalen nicht hinterlegt. Im Zuge der Vorort-Begehung wurden zudem keine geeigneten Habitatstrukturen, die auf das Vorkommen einer der geschützten Tiergruppen schließen lässt im direkten Planungsbereich angetroffen.

Vögel

Durch das Vorkommen unterschiedlicher Biotopstrukturen sind eine Reihe von verschiedenen Vogelarten, die das Gebiet für Nahrungs- und Brutmöglichkeiten nutzen, für das Gebiet wahrscheinlich. Dazu zählen bspw. die folgenden Arten:

Amsel (*Turdus merula*), Baumpieper (*Anthus trivialis*), Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*)
Bluthänfling (*Linaria cannabina*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Buntspecht (*Dendrocopos major*), Dohle (*Corvus monedula*), Dorngrasmücke (*Sylvia communis*), Eichelhäher (*Garrulus glandarius*), Elster (*Pica pica*), Fitis (*Phylloscopus trochilus*), Gartenbaumläufer (*Certhia brachydactyla*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Goldammer (*Emberiza citrinella*), Grünfink (*Chloris chloris*), Haubenmeise (*Lophophanes cristatus*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Haussperling (*Passer domesticus*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Hohltaube (*Columba oenas*), Kernbeißer (*Coccothraustes coccothraustes*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Kleiber (*Sitta europaea*), Kohlmeise (*Parus major*), Kolkrabe (*Corvus corax*), Misteldrossel (*Turdus viscivorus*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Rabenkrähe (*Corvus corone*), Ringeltaube (*Columba palumbus*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Schwanzmeise (*Aegithalos caudatus*), Singdrossel (*Turdus philomelos*), Sperber (*Accipiter nisus*), Star (*Sturnus vulgaris*), Tannenmeise (*Parus ater*), Trauerschnäpper (*Ficedula hypoleuca*), Turteltaube (*Streptopelia turtur*), Waldbaumläufer (*Certhia familiaris*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*) und Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*).



Auf eine Darstellung der Lebensräume der Einzelarten kann verzichtet werden, da für alle genannten Arten ein Lebensraumpotential (Brut- und/oder Nahrungsraum) im Untersuchungsraum besteht. Während der Bauarbeiten wird schwerpunktmäßig die Waldfläche in Anspruch genommen.

Offenland- und Bodenbrüter, wie die Feldlerche (*Alauda arvensis*) oder der Wiesenpieper (*Anthus pratensis*), sind für die Fläche nicht anzunehmen, da die umgebenden Siedlungsflächen eine zu geringe Fluchtdistanz und keine geeignete Biotopstruktur für die Tiere aufweisen.

Für Gebüsch- und Heckenbrüter, wie die Amsel, Bluthänfling oder der Zilpzalp gehen durch die Maßnahme kleinflächig Gehölzstrukturen verloren. Während der Bauphase können sie in umgebende gleichwertige Gehölzstrukturen ausweichen. Die übergeordnete ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben weiterhin erhalten.

Die Fläche stellt für Greifvögel, wie dem Mäusebussard (*Bufo bufo*) oder Rotmilan (*Milvus milvus*), keine Rolle als Jagdrevier dar, da sie zu nahe am Siedlungsbereich liegt.

Störungen treten schwerpunktmäßig während der Bauphase auf und bei der späteren Nutzung der Anlage als Ferienhäuser. Eine Biotopzerschneidung wird durch den Anschluss an die bestehende Bebauung nicht erwartet.

Im Rahmen der Bauarbeiten ist die Gefahr von Kollisionen der Tiere mit Baufahrzeugen temporär als erhöht anzusehen. Für die spätere Nutzung ist nicht mit einer im Vergleich zur aktuellen Situation erhöhten Gefährdung der Vögel zu rechnen.

Durch das Rodungsverbot außerhalb der gesetzlich erlaubten Zeit vom Oktober bis einschließlich Februar wird das Verbot der Tötung (flugunfähige Jungtiere), das Störungsverbot der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit sowie das Verbot Fortpflanzungsstätten zu beschädigen oder zu zerstören berücksichtigt.

Es sind keine erheblichen Störungen erkennbar, die über die Störungen der Bauphase hinaus zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population einer Art führen können.

6. Ver- und Entsorgung

Die ver- und entsorgungsrechtlichen Belange wurden im Rahmen der ursprünglichen Planung geprüft und eingearbeitet. Im Zuge der künftigen baulichen Umsetzung wurden und werden diese umgesetzt. Durch die vorliegende Änderung ergeben sich keine diesbezüglichen Änderungen oder Ergänzungen.



7. Vorhandener Wald

Östlich des Plangebietes befindet sich ein Bereich, der als Wald klassifiziert ist. In einer Vorabstimmung mit dem zuständigen Forstamt wurde vereinbart, diesen soweit erforderlich zurückzunehmen und angrenzend an das Plangebiet einen neuen Waldrand aufzubauen. Die diesbezüglichen Maßnahmen und Vorgaben sind im Vorfeld baulicher Umsetzungen/parallel zum Bauantragsverfahren detailliert mit dem Forstamt abzustimmen und entsprechend umzusetzen. Auch sind diese mittels eines privatrechtlichen Vertrags zwischen den beteiligten Parteien zu regeln und zu sichern. Hierdurch soll dem Thema Abstand/Gefahrenabwehr adäquat Rechnung getragen werden.

8. Bodenordnung

Der vorliegende Entwurf enthält Aussagen über die künftige Gestaltung der Flächen und Grundstücke. Da sich diese bereits vollständig im Eigentum des Eigentümers der Domäne befinden, ist die Durchführung einer Umlegung entbehrlich.

9. Flächenbilanz

Nettobauland	ca.	1.045 m ²
Private Grünfläche	ca.	550 m ²
Verkehrsflächen		
Bestehende Straßenverkehrsfläche	ca.	500 m ²
Privatweg	ca.	365 m ²
<hr/>		
Plangebiet	ca.	2.460 m ²

Simmern, den.....

.....
(Dr. Andreas Nikolay, Stadtbürgermeister)