Gemeinde Simmerath
Der Bürgermeister
Abt. VI

Vorlage	Nr:	**71/2023 E3**
Beschlussvorlage	Datum:	27.02.2026
	Status:	**öffentlich**

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218 - Im Schinner - in Lammersdorf in Verbindung mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes
1. Beschluss über die während der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen
2. Beschluss über die erneute Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge	Termin	TOP
Planungsausschuss	19.09.2023	5.
Planungsausschuss	20.06.2024	6.
Planungsausschuss	27.11.2025	10.
Planungsausschuss	24.03.2026	4.

Sach- und Rechtslage:

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner Sitzung am 27.11.2025 beschlossen, den Bebauungsplans Nr. 218 - Im Schinner – in Verbindung mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Offenlage fand im Zeitraum vom 12.12.2025 bis einschließlich 20.01.2026 statt.

Eingegangene Stellungnahmen während der Offenlage:

Im Zuge der Offenlage gingen zahlreiche Stellungnahmen ein, insbesondere von Anliegern der Sonntagsstraße. Der Inhalt der Stellungnahmen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

1. Gebäudehöhen und Gebiet WA 2
   Ein wesentlicher Teil der eingegangenen Stellungnahmen befasst sich mit den geplanten Gebäudehöhen im Bereich WA 2. Viele Stellungnehmer äußerten die Sorge, dass durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen ein massiver Gebäuderiegel entsteht, der sich optisch zu dominant und entsprechend negativ auswirkt. Mehrfach wurde vorgetragen, dass die geplante Bebauung den freien Blick in die Landschaft beeinträchtigt und zu Verschattungen der Bestandsgrundstücke führt. Die Stellungnehmenden befürchten eine erhebliche Veränderung der Belichtungssituation und sehen die Gefahr, dass die geplanten Gebäude den bisherigen Wohnwert der benachbarten

Grundstücke mindern. Zudem wurde kritisiert, dass die Höhenentwicklung nicht maßstäblich sei und der Übergang zum Landschaftsraum zu hart ausfalle. Einige Stellungnehmende forderten ausdrücklich die Rückkehr zur ursprünglich vorgesehenen Gebietskategorie WA 1 mit geringeren Gebäudehöhen, da diese besser in das Orts- und Landschaftsbild passen und den dörflichen Charakter des Ortsteils wahre.

Die vorgetragenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt und wie folgt berücksichtigt bzw. bewertet:

Die vorgebrachten Stellungnahmen zu den Gebäudehöhen im Bereich WA 2 wurden umfassend geprüft. Eine Anpassung der Gebietskategorie oder der zulässigen Gebäudehöhen wurde nicht vorgenommen. Die Festsetzungen sind städtebaulich begründet und orientieren sich an der topografischen Situation des Plangebietes. Die geplanten Gebäude liegen aufgrund der abfallenden Hanglage signifikant tiefer als die Bestandsbebauung an der Sonntagsstraße. Dadurch relativiert sich die wahrgenommene Höhe der Neubauten erheblich, sodass trotz der Festsetzung von zwei Vollgeschossen keine optisch dominante Wirkung gegenüber den Bestandsgebäuden entsteht.

Neben der Festsetzung der Vollgeschosszahl erfolgt eine Höhenbegrenzung über klar definierte Trauf- und Firsthöhen, die eine maßstäbliche Entwicklung sicherstellen und eine übermäßige Höhenentwicklung wirksam ausschließen. Diese Kombination aus Geschosszahl und absoluten Höhenvorgaben stellt eine angemessene und ortsverträgliche Höhenbegrenzung dar.

Die Abstände zu den Bestandsgrundstücken an der Sonntagsstraße sind überwiegend über 60 m sehr groß, sodass weder eine unzumutbare Verschattung noch eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots vorliegt. Die geplante Bebauung wahrt die erforderlichen Abstände und berücksichtigt die Belange der Nachbarschaft in vollem Umfang. Ein Gebäuderiegel entsteht an den von den Stellungnehmenden befürchteten Stellen nicht, da in den Bereichen ausschließlich Gebäudetypen (Einzel- und Doppelhäuser) zulässig sind; eine geschlossene Bauweise ist ausgeschlossen. Blickbeziehungen sind planungsrechtlich nicht geschützt und es besteht kein Anspruch auf unverbauten Blick.

Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen ist erforderlich, um ein ausreichendes und zeitgemäßes Wohnraumangebot zu schaffen und den Bedarf an familiengerechtem Wohnraum zu decken. Die Festsetzungen entsprechen der ortsüblichen Bebauung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans für die Bebauung der Sonntagstraße sind derzeit ein Dortmischgebiet (MD) mit 2 Vollgeschossen. Die gewählten Festsetzungen für das neue Baugebiet - Im Schinner - sind daher städtebaulich vertretbar. Eine Änderung der WA-Festsetzungen wurde für die erneute Offenlage entsprechend nicht durchgeführt.

2. Gewerbehalle und Gebiet MD
   Ein weiterer Schwerpunkt der Stellungnahmen betrifft die im MD-Gebiet geplante Gewerbehalle. Viele Bürgerinnen und Bürger halten eine solche Nutzung im Zentrum eines überwiegend wohnbaulich geprägten Gebietes für untypisch und städtebaulich nicht verträglich. Es wird befürchtet, dass die Halle aufgrund ihrer Höhe, Kubatur und zentralen Lage als Fremdkörper wirkt und das Ortsbild erheblich beeinträchtigt. Darüber hinaus äußerten die Stellungnehmenden die Sorge, dass durch die gewerbliche Nutzung zusätzliche Lärm- und Verkehrsemissionen entstehen, insbesondere durch Lieferverkehr und betriebliche Abläufe. Mehrfach wurde darauf hingewiesen, dass die zugrunde liegende Machbarkeitsstudie ausschließlich Wohnnutzung untersucht habe und daher keine Grundlage für eine gewerbliche Nutzung im MD-Bereich bildet. Einige Stellungnehmende regten an, die Halle in das bestehende Gewerbegebiet im Norden von Lammersdorf zu verlagern, da dort bereits entsprechende Strukturen vorhanden sind und eine gewerbliche Nutzung besser integriert wird.

Die vorgetragenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt und wie folgt berücksichtigt bzw. bewertet:

Die Stellungnahmen zum MD-Bereich wurden ernsthaft geprüft und führten zu einer wesentlichen Überarbeitung des geplanten MD-Gebiets. Die Gebäudehöhen im nordwestlichen Teil wurden reduziert, eine Knotenlinie zur Gliederung der zulässigen Vollgeschosse eingeführt, die überbaubare Fläche durch Anpassung der Baugrenze verringert und zusätzliche Bepflanzungen (Pflanzstreifen) zur landschaftlichen Einbindung und als Sichtschutz festgesetzt. Diese Änderungen reduzieren die städtebauliche Wirkung des möglichen Gebäudes in dem Bereich erheblich. Eine vollständige Streichung der gewerblichen Nutzung oder eine Verlagerung in das Gewerbegebiet Lammersdorf wurde nicht vorgenommen, da das MD-Gebiet städtebaulich begründet ist und der BauNVO entspricht. Die Nutzungsmöglichkeiten im MD-Gebiet umfassen nach §5 BauNVO nur nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen, die mit der benachbarten Wohnnutzung verträglich sind. Die Machbarkeitsstudie entfaltet keine Bindungswirkung für die spätere Bauleitplanung. Die vorgenommenen Anpassungen des MD-Bereichs stellen eine angemessene Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen dar.

3. Natur- und Artenschutz
   Einige Stellungnahmen befassten sich mit Natur- und Artenschutzbelangen. Mehrere Bürgerinnen und Bürger wiesen darauf hin, dass im Plangebiet feuchte oder sogar „moorartige“ Bereiche vorhanden sind, die ökologisch wertvoll sind und besondere Rücksicht erfordern. Es wurde vorgetragen, dass in diesen Bereichen Amphibien, Kleintiere und weitere Arten vorkommen, die in den vorliegenden Gutachten nicht ausreichend berücksichtigt worden sind. Einige Stellungnehmende äußerten Zweifel an der Vollständigkeit und Aktualität der Artenschutzprüfungen und verwiesen darauf, dass nicht alle

relevanten Arten erfasst wurden. Darüber hinaus wurde die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz kritisch hinterfragt. Es wurde angezweifelt, ob die Bewertung der Biotoptypen zutreffend sind und ob der vorgesehene Ausgleich ausreicht, um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren.

Die vorgetragenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt und wie folgt berücksichtigt bzw. bewertet:

Die Hinweise zu feuchten Bereichen, Amphibienvorkommen und möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten wurden geprüft. Die Artenschutzprüfungen Stufe I und II liegen vollständig vor und wurden von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt. Die angesprochenen feuchten Bereiche sind keine Moore, sondern Flatterbinsen- und Feuchtbrachebereiche, die nicht als geschützte Biotope eingestuft sind. Die ASP II hat keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten festgestellt. Alle erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen wurden im Bauleitplan verbindlich festgesetzt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde nach LANUV-Standard erstellt; die Umrechnung für das Ökokonto nach Sporbeck ist erfolgt und nachvollziehbar dokumentiert. Die Abbuchung der Ökopunkte wird der Unteren Naturschutzbehörde im späteren Verlauf nachgewiesen. Weitergehende Anpassungen waren nicht erforderlich, da die umweltbezogenen Belange vollständig berücksichtigt wurden.

4. Verkehr und Erschließung
   Ein weiterer Themenkomplex der Stellungnahmen betraf die verkehrliche Erschließung des Plangebietes. Mehrere Stellungnehmende äußerten die Sorge, dass durch das neue Wohngebiet ein erheblicher zusätzlicher Verkehr entsteht, der zu Lärm, Staub und einer Verschlechterung der Verkehrssicherheit führt. Insbesondere wurde befürchtet, dass Kinder und ältere Menschen durch das erhöhte Verkehrsaufkommen gefährdet werden. Einige Bürgerinnen und Bürger forderten die Schaffung einer zweiten Zu- und Ausfahrt über den nördlich gelegenen Wirtschaftsweg, da dieser geeignet sei, die Verkehrsbelastung zu verteilen. Zudem wurde die Leistungsfähigkeit der Sonntagsstraße in Frage gestellt und Zweifel geäußert, ob die bestehende Infrastruktur den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann.

Die vorgetragenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt und wie folgt berücksichtigt bzw. bewertet:

Die Stellungnahmen zur verkehrlichen Belastung wurden geprüft. Eine zweite Zu- und Ausfahrt über den nördlichen Wirtschaftsweg wurde verworfen, da es sich um einen nicht gewidmeten, nicht ausbaubaren Weg handelt, der die technischen Anforderungen an eine Erschließungsstraße nicht erfüllt. Die verkehrliche Erschließung über die Sonntagsstraße ist städtebaulich vorgesehen und ausreichend leistungsfähig. Die zu erwartende Verkehrsbelastung wurde überschlägig geprüft und liegt deutlich unterhalb der Schwelle, ab der eine relevante Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit zu erwarten wäre. Die Verkehrssicherheit

wird im Rahmen der späteren Erschließungsplanung gewährleistet. Eine Anpassung der Planung ist daher nicht erforderlich.

5. Formale Hinweise
   Ein Teil der Stellungnehmenden machte formale Hinweise zu den Planunterlagen. So wurde bemängelt, dass die Straßennahmen in einzelnen Unterlagen falsch bezeichnet wurden. Darüber hinaus wurde kritisiert, dass im Umweltbericht teilweise veraltete Pläne enthalten sind, die nicht dem aktuellen Stand entsprechen. Auch die Pflanzliste wurde thematisiert: Mehrere Stellungnehmende wiesen darauf hin, dass der Kirschlorbeer weiterhin enthalten ist, obwohl dieser als ökologisch problematisch gilt und nicht in Pflanzlisten öffentlicher Grünflächen aufgenommen werden soll.

Die vorgetragenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt und wie folgt berücksichtigt bzw. bewertet:

Die formalen Hinweise wurden berücksichtigt. Die fehlerhafte Straßenbezeichnung wurde korrigiert. Die Pflanzliste wurde überarbeitet und der Kirschlorbeer aufgrund naturschutzfachlicher Hinweise gestrichen. Die im Umweltbericht enthaltenen Pläne bilden den zum Zeitpunkt der Erstellung maßgeblichen Sachstand ab und müssen nicht fortlaufend aktualisiert werden. Eine inhaltliche Anpassung der Planung war aufgrund der formalen Hinweise nicht erforderlich.

6. Hinterlandbebauung und Gleichbehandlung
   Einige Stellungnehmende kritisierten, dass ihre eigenen Grundstücke nicht in das Baugebiet einbezogen wurden, während andere Grundstücke aufgenommen wurden. Sie sahen hierin eine Ungleichbehandlung und forderten eine erneute Prüfung der Einbeziehung ihrer Flächen.

Die vorgetragenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt und wie folgt berücksichtigt bzw. bewertet:

Die Hinweise zur Einbeziehung weiterer Grundstücke wurden geprüft. Eine Erweiterung des Plangebiets wurde verworfen, da eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung nur bei Einbeziehung aller Flurstücke 61–67 möglich gewesen wäre. Da nicht alle Eigentümer einer Einbeziehung zugestimmt haben, wäre eine isolierte Einbeziehung einzelner Grundstücke städtebaulich nicht zielführend gewesen. Die Entscheidung, diese Flächen nicht in das Baugebiet aufzunehmen, ist daher sachgerecht und rechtlich vertretbar. Eine Ungleichbehandlung liegt nicht vor, da die Grundstücke hinsichtlich Lage, Zuschnitt und Erschließbarkeit unterschiedlich zu bewerten sind.

7. Wertminderung
   Mehrere Stellungnehmende äußerten die Sorge, dass ihre Grundstücke durch die geplante Bebauung an Wert verlieren. Sie befürchten, dass die neuen Gebäudehöhen, die Gewerbehalle im MD-Bereich sowie die veränderte

städtebauliche Situation zu einer Verschlechterung der Wohnqualität führt und sich negativ auf den Marktwert ihrer Immobilien auswirkt.

Die vorgetragenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt und wie folgt berücksichtigt bzw. bewertet:

Die Befürchtung einer Wertminderung wurde zur Kenntnis genommen, ist jedoch kein abwägungsrelevanter Belang im Sinne des Baugesetzbuches. Die Bauleitplanung dient der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung; private wirtschaftliche Erwartungen oder Befürchtungen sind nicht entscheidungserheblich. Die Planung wahrt das Rücksichtnahmegebot und ist städtebaulich begründet. Eine Anpassung der Planung aufgrund möglicher Wertveränderungen war daher nicht erforderlich.

8. Sonstige Hinweise
   Darüber hinaus wurden weitere Hinweise vorgebracht. Einige Stellungnehmende kritisierten missverständliche Darstellungen in der Präsentation im Planungsausschuss. Andere forderten den Erhalt einzelner Bäume, insbesondere einer Hainbuche. Zudem wurde angeregt, eine fußläufige Verbindung in die südlich gelegenen Landschaftsflächen zu schaffen, da diese durch die Planung entfällt.

Die vorgetragenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt und wie folgt berücksichtigt bzw. bewertet:

Die sonstigen Hinweise wurden geprüft. Die missverständlichen Darstellungen wurden korrigiert. Der Erhalt einzelner Bäume, insbesondere der genannten Hainbuche, konnte nicht festgesetzt werden, da sich diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindet. Die fußläufige Verbindung in die südlich gelegenen Landschaftsflächen kann nicht gesondert festgesetzt werden, da die innere Erschließung mitunter dem motorisierten Verkehr dient und keine reine Fußwegeverbindung vorgesehen ist. Die geplanten Straßen können aber von Fußgängern mit genutzt werden. Die Hinweise zur Leistungsfähigkeit der Sonntagsstraße wurden geprüft; eine unzumutbare Mehrbelastung ist nicht zu erwarten. Eine Anpassung der Planung war nicht erforderlich.

<u>Landesplanerische Stellungnahme der Bezirksregierung:</u>

Parallel zur Offenlage wurde durch die Verwaltung eine erneute landesplanerische Anfrage an die Bezirksregierung Köln für die Flächennutzungsplanänderung gestellt, um die Genehmigungsfähigkeit der FNP-Änderung sicherzustellen.
Die Rückmeldung der Bezirksregierung Köln fiel wiedererwartend negativ aus.
Die geplante zusätzliche Inanspruchnahme von Freiraumflächen für Wohnbauzwecke überschreite das zulässige Kontingent der Gemeinde Simmerath. Dieser Sachverhalt wurde bei der zuvor abgegebenen Stellungnahme der Bezirksregierung Köln nicht angeführt. Nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Köln wurde klargestellt, dass es sich hierbei um ein Versäumnis der Bezirksregierung

handelt, dass der Sachverhalt mit der Flächenrücknahme von Wohnbauflächen oder Mischgebietsflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet und einer erneuten Offenlage geheilt werden kann.

Die Verwaltung hat daraufhin eine geeignete Fläche im Ortsteil Huppenbroich identifiziert, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt für die eine Rücknahme erfolgen kann. Die Fläche wird städtebaulich nicht entwickelt, da die Eigentümer einer Bebauung nicht zugestimmt haben, die Fläche sensibel im Landschaftsraum liegt und entsprechend landesplanerisch als Rücknahmefläche geeignet ist.

Die Gemeinde führt daher im Teil B der 20. FNP-Änderung eine Flächenrücknahme durch.
Die Bezirksregierung Köln hat dieser Vorgehensweise zugestimmt und bestätigt, dass damit die landesplanerische Anpassungspflicht erfüllt wird.

Notwendigkeit der erneuten Offenlage

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist eine erneute Offenlage erforderlich, wenn:
wesentliche Änderungen am Planentwurf vorgenommen wurden, diese Änderungen Auswirkungen auf die Abwägung haben können oder neue Betroffenheiten entstehen. Entsprechend ist für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 218 – Im Schinner – in Verbindung mit der 20. FNP-Änderung im nächsten Schritt eine erneute Offenlage erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:
Die Kosten des Bauleitplanverfahrens sind von der Grundstücksentwicklungsgesellschaft zu tragen und werden auf die Grundstückseigentümer sowie die Käufer der Grundstücke umgelegt.

Ökologische und soziale Auswirkungen:

Die ökologischen und sozialen Auswirkungen werden während des Bauleitplanverfahrens erarbeitet.

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungsausschuss beschließt, festzustellen, dass im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen vorgebracht wurden.
Zu den vorgebrachten Anregungen fasst der Planungsausschuss die in der Anlage wiedergegebenen Einzelbeschlüsse.

2. Der Planungsausschuss beschließt weiterhin, die Verwaltung zu beauftragen, die erneute Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 218 - Im Schinner – in Verbindung mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen.

	Im Auftrag
gez. Goffart	gez. Trommer
Bernd Goffart Bürgermeister	Selma Trommer

Anlage(n):
- Bebauungsplan Übersichtskarte
- Bebauungsplan Planzeichnung
- Bebauungsplan textliche Festsetzungen
- Bebauungsplan Begründung und Umweltbericht
- Bebauungsplan Abwägungsliste Träger öffentlicher Belange
- Bebauungsplan Abwägungsliste Öffentlichkeit
- Landschaftspflegerischer Begleitplan
- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1
- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 2
- FNP-Änderung Übersichtskarte
- FNP-Änderung Bereich A
- FNP-Änderung Bereich B (Flächenrücknahme)
- FNP-Änderung Begründung und Umweltbericht
- FNP-Änderung Abwägungsliste Träger öffentlicher Belange
- FNP-Änderung Abwägungsliste Öffentlichkeit