Gemeinde Simmerath
Der Bürgermeister
Abt. VI

Vorlage	Nr:	**76/2021 E5**
Beschlussvorlage	Datum:	24.06.2026
	Status:	**öffentlich**

Einbeziehungssatzung „Hammersheck“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Zusammenhang mit der Innenbereichssatzung Steckenborn für die Grundstücke mit der Gemarkung Steckenborn, Flur 4, Flurstücke 424, 525 und 526
1. Beschluss der Abwägung aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB
2. Satzungsbeschluss – Empfehlung an den Rat

Beratungsfolge	**Termin**	**TOP**
Planungsausschuss	07.10.2021	3.
Planungsausschuss	03.11.2022	7.
Planungsausschuss	09.02.2023	4.
Planungsausschuss	29.01.2026	3.
Planungsausschuss	07.05.2026	6.
Planungsausschuss	22.09.2026	4.

Sach- und Rechtslage:

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.01.2026 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss bezog sich zunächst ausschließlich auf das Flurstück 424, auf dem sich das historische Fachwerkhaus befindet.

Im Zuge der fachlichen Ausarbeitung durch das Planungsbüro hat sich jedoch gezeigt, dass eine rechtssichere und fachlich vollständige Satzung die Flurstücke 525 und 526 ebenfalls einbeziehen muss. Diese Flächen werden nicht als Bauflächen ausgewiesen; sie dienen ausschließlich:

- der Sicherung der vorhandenen wertvollen Grünstrukturen (Streuobstwiese, Rotbuchenschnitthecken, Wildgehölzhecke, Saumgehölze),
- der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen (u. a. Ersatzquartiere für Fledermäuse und Mehlschwalben),
- der landschaftspflegerischen Kompensation gemäß Landschaftsplan und Eingriffsregelung,
- der Abbildung der historischen Hofstelle als funktionale Einheit.

Auf den Flurstücken 525 und 526 entstehen keine neuen Baurechte; sie dürfen nicht bebaut werden.

Ihre Einbeziehung erfolgt ausschließlich zur ökologischen Sicherung und zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Vorgaben.

Die Aufstellung und die Offenlage zu diesem Verfahren hat der Planungsausschuss am 07.05.2026 beschlossen. Da das Verfahren die Bestimmungen des §13 BauGB erfüllt, konnte das Verfahren als vereinfachtes Verfahren, ohne frühzeitige Beteiligung, durchgeführt werden.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 18.06.2026 bis einschließlich 24.07.2026 durchgeführt und es sind Stellungnahmen eingegangen.
Die Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge aus der Offenlage sind der Vorlage als Anlagen beigefügt.

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Titelanpassung:

Der Titel wurde von „4. Änderung Innenbereichssatzung Steckenborn – Einbeziehungssatzung Hammersheck“ zu „Einbeziehungssatzung „Hammersheck“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Zusammenhang mit der Innenbereichssatzung Steckenborn“ präzisiert, um die Einordnung als Einbeziehungssatzung vordergründig aufzuzeigen und dennoch als Änderung einer bestehenden Satzung eindeutig zu machen.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Gegenüber dem Vorentwurf wurden die Festsetzungen konkretisiert indem die Nebenanlagen ausschließlich auf den Parzellen 525 und 526 in den ausgewiesenen Bereichen zulässig sind, die zulässige Garage max. 18 m² groß sein darf und eine Klarstellung des Bestandsschutzes für vorhandene Nebenanlagen („E“) erfolgte.

Die Präzisierungen sichern eine kontrollierte bauliche Entwicklung im Landschaftsschutzgebiet und verhindern Fehlinterpretationen im Genehmigungsverfahren.

Artenschutzrechtliche Festsetzungen:

Auf Grundlage der Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe 1 wurden die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung und zum Ersatz potenziell betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten konkretisiert. Für Fledermäuse sind insgesamt fünf artgerechte Zwischenquartiere sowie ein Winterquartier vorzusehen; die Kästen sind in Gruppen von fünf bis zehn Exemplaren mit einem Mindestabstand von fünf Metern anzubringen. Zudem ist das Quartierpotenzial im direkten Umfeld der verlorengegangenen Strukturen zu prüfen und gegebenenfalls zu optimieren. Für Mehlschwalben werden sechs Kunstnester als Ersatz für drei Brutpaare bereitgestellt. Ergänzend sind für Allerweltsvogelarten fünf künstliche Niststätten unterschiedlicher Bauart zu installieren. Zur Vermeidung von Vogelschlag ist eine vogelfreundliche Bauweise verpflichtend, insbesondere die Sicherung von Eckdurchsichten sowie die Ausstattung größerer Glasflächen mit geeigneten Folienmustern.

Diese Maßnahmen sind erforderlich, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher auszuschließen und die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten dauerhaft zu gewährleisten.

Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage dem Gemeinderat zur Beschlussfassung zu empfehlen und Einbeziehungssatzung „Hammersheck“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Zusammenhang mit der Innenbereichssatzung Steckenborn in der vorliegenden Fassung als Satzung zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller.

Ökologische und soziale Auswirkungen:

Die Auswirkungen wurden im Rahmen der Begründung, des LBP und der ASP umfassend dargestellt. Die vorgesehenen Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen führen zu einer ökologischen Aufwertung des Plangebietes.

Beschlussvorschlag:

1) Der Planungsausschuss nimmt die im Zuge der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis und beschließt, dem Rat der Gemeinde Simmerath zu empfehlen, die in den Anlagen dargestellten Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage zu beschließen.
2) Der Planungsausschuss beschließt des Weiteren, dem Rat der Gemeinde Simmerath zu empfehlen, den Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung „Hammersheck“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Zusammenhang mit der Innenbereichssatzung Steckenborn gemäß § 10 BauGB zu fassen.

In Vertretung	Im Auftrag
gez. Prömpeler	gez. Trommer
Frank Prömpeler Beigeordneter	Selma Trommer

Anlage(n):
- Übersichtskarte
- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen, Begründung
- Abwägungstabelle