22. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemeinde Simmerath

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 20.04.2026 (Entwurf – Veröffentlichung im Internet)

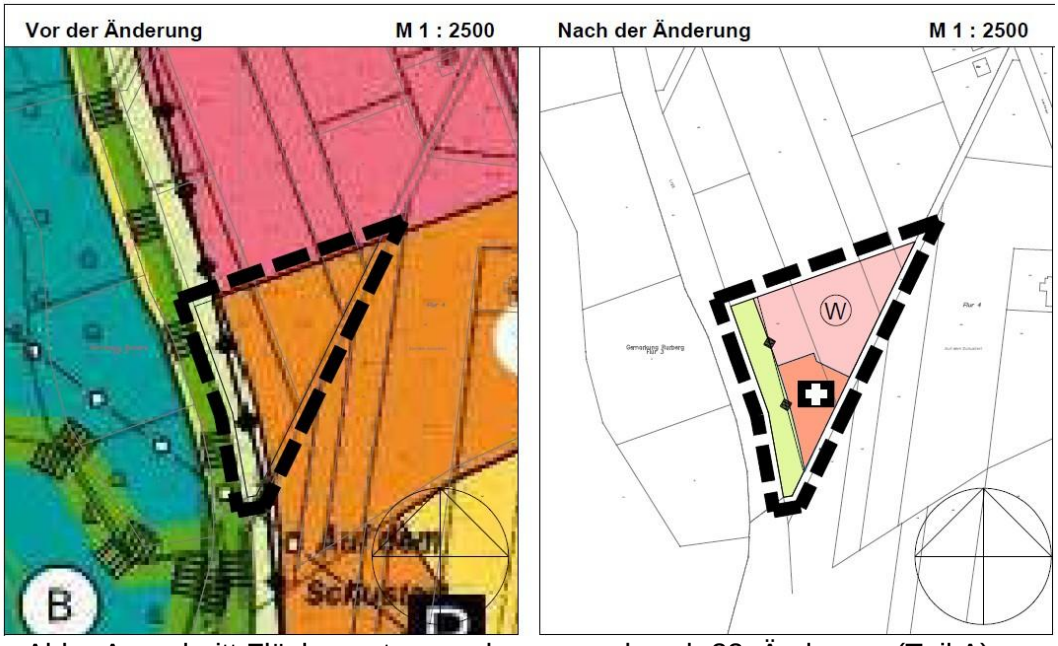


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan vor und nach 22. Änderung (Teil A)
Quelle: Geoportal Städteregion Aachen / eigene Darstellung

Änderungen nach der Frühzeitigen Beteiligung sind in rot hervorgehoben

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Planaufstellung 3
2. Verfahren 3
2.1. Tauschfläche 3
3. Räumlicher Geltungsbereich 4
3.1. Teil A 4
3.2. Teil B 4
4. Ausgangssituation und Umgebung 5
4.1. Teil A 5
4.2. Teil B 5
5. Übergeordnete Planungen 5
5.1. Landes- und Regionalplanung 5
5.2. Landschaftsplan 7
5.3. Flutgefahrenkarten 8
6. Flächennutzungsplan 8
6.1. Bestandssituation / geltender Flächennutzungsplan (2012) 8
6.2. Änderungsinhalte 9
7. Begründung der Darstellungen 10
7.1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) 10
8. Auswirkung der Planung 11
8.1. Berücksichtigung der Umweltbelange 12
9. Zusammenfassende Erklärung zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Simmerath 12
9.1. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a (1) BauGB 12
9.2. Planerfordernis 13
9.3. Berücksichtigung der Umweltbelange 13
9.4. Begründung der Planwahl nach Abwägung 13
9.5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 13
10. Feststellungsbeschluss 13

1. Anlass und Ziele der Planaufstellung

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Simmerath besteht in der Sicherung und Stärkung der örtlichen Wohnfunktion. Es besteht eine wachsende Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Simmerath, der mit der Ausweisung von Wohnbauflächen in den einzelnen Teilorten Rechnung getragen werden soll.

Vor diesem Hintergrund plant die Gemeinde die Erschließung neuer Wohnbauflächen im Ortsteil Rurberg am westlichen Siedlungsrand zwischen der Straße „In den Brüchen“ und der L 128. Die Flächen sind bisher landwirtschaftlich genutzt.

Aus dem Rettungsdienstbedarfsplan der Städteregion Aachen geht hervor, dass zur Gewährleistung der Versorgungsziele ein Standort für eine Rettungswache im Ortsteil Rurberg erforderlich ist. Dieser soll aufgrund der guten Anbindung in alle Richtungen unmittelbar an der L 128 im südlichen Bereich der geplanten Wohnbauflächen entstehen.

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 223 „Schustert“ durchgeführt. Die Änderung gliedert sich in die beiden Bereiche Teil A und Teil B.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes in Teil A (innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schustert“ wird eine Flächenrücknahme in Teil B (Tauschfläche) erforderlich.

2. Verfahren

Bisher sieht der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1984 ein Sondergebiet mit der Errichtung von Ferienhäusern vor. Diese Planungen wurden jedoch nie umgesetzt. Für die Entwicklung eines Wohngebietes wird daher im zweistufigen Regelverfahren der Bebauungsplan Nr. 223 „Schustert“ mit Umweltbericht aufgestellt.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen, der südliche Bereich aber noch als *Sondergebiet* (Ferienhäuser). Der Flächennutzungsplan muss daher im südlichen Bereich im Parallelverfahren geändert werden.

Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren und die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Dezember 2024 gefasst.

2.1. Tauschfläche

Der Geltungsbereich des Teil A der 22. Änderung des FNP im Bereich des Bebauungsplans „Schustert“ in Rurberg umfasst den Bereich, der im Flächennutzungsplan noch als Sondergebiet ausgewiesen ist. Er umfasst ca. 0,67 ha. Davon sind wiederum etwa 0,13 ha für die Rettungswache vorgesehen und ca. 0,16 ha als Fläche für die Landwirtschaft.

Es verbleibenden 0,37 ha, die für Wohnbauflächen genutzt werden sollen. Für diesen Flächenanteil wird eine Tauschfläche von ca. 0,55 ha im Ortsteil Einruhr (Gemarkung Rurberg) als Teil B eingebracht, die im Flächennutzungsplan nicht mehr als Wohnbaufläche, sondern künftig als Landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen werden soll.

Im Ortsteil Rurberg direkt keine Tauschflächen zur Verfügung.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1. Teil A

Das Plangebiet von Teil A umfasst eine Fläche von ca. 0,67 ha. Das Plangebiet befindet sich östlich der L 128 und grenzt östlich an die Baugrundstücke der Straße „In den Brüchen“ an. Südlich wird das Plangebiet von einem Feldweg begrenzt, nördlich schließen sich teils Wiesen- und Wohngrundstücke an.

Der Geltungsbereich für die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes in Teil A umfasst Teile der Flurstücke 354, 356, 357 und 359, Gemarkung Rurberg, Flur 002 (Der Flächennutzungsplan war nicht parzellenscharf).

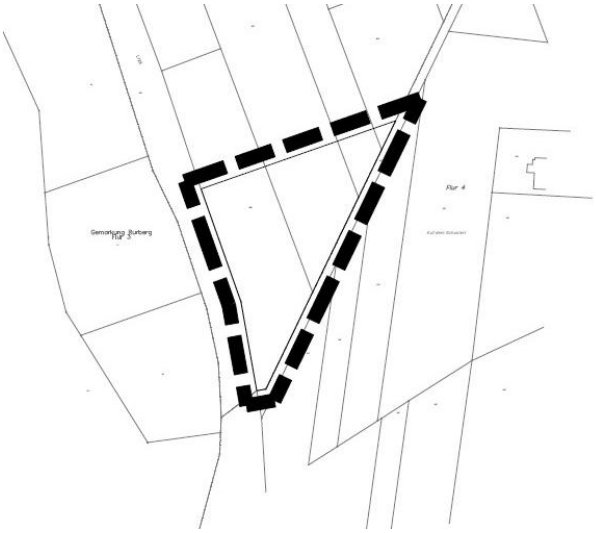


Abb.: Quelle: eigene Darstellung

3.2. Teil B

Das Plangebiet in Bereich B (Tauschfläche) umfasst eine Fläche von ca. 1,00 ha. Das Plangebiet befindet sich östlich der Straße „Wilhelmgarten“ im Ortsteil Einruhr und ist im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen.

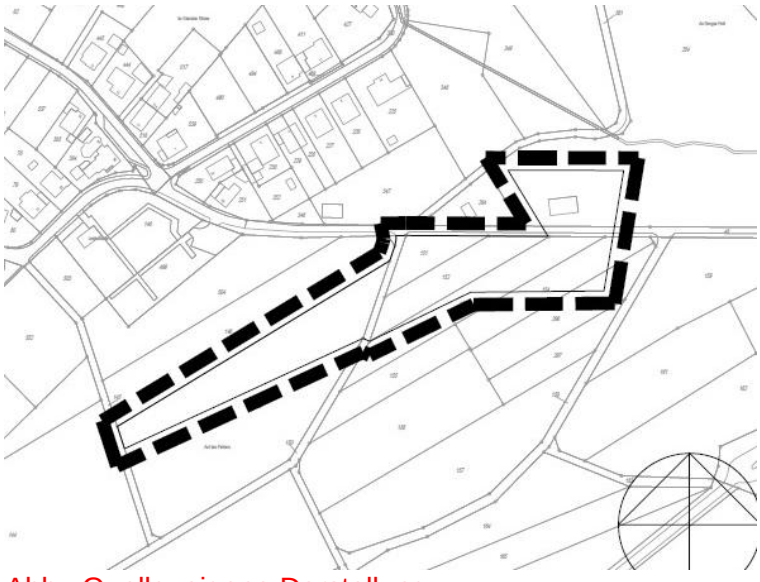


Abb.: Quelle: eigene Darstellung

Der Geltungsbereich für die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes in Teil B umfasst Teile der Flurstücke 48 und 254, Gemarkung Rurberg, Flur 32 und das Flurstück 151

sowie Teile der Flurstücke 149, 150, 152, 153, 154 und 296, Gemarkung Rurberg, Flur 33.

Die vorgeschlagenen Tauschflächen befinden sich im Ortsteil Einruhr in der Gemarkung Rurberg, im Ortsteil Rurberg selber befinden sich keine geeigneten Flächen.

4. Ausgangssituation und Umgebung

4.1. Teil A

Der Geltungsbereich von Teil A ist geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen und einer parallel zur L 128 verlaufenden Gehölzstruktur.

Der Planbereich grenzt mittelbar an ein bestehendes Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung an.

Über den südlich angrenzenden Feldweg bestehen Wegeverbindungen über die L 128 hinweg an die westlich angrenzenden Frei- und Erholungsflächen.

Das Gebiet fällt von Nordwesten nach Südosten zum Rursee hin ab.

4.2. Teil B

Der Geltungsbereich von Teil A ist derzeit geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen und frei von jeglicher Bebauung.

Der Planbereich grenzt mit Ausnahme einer nördliche gelegenen Versorgungsfläche allseits an landwirtschaftliche Fläche an.

5. Übergeordnete Planungen

5.1. Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan (1. Änderung 2019) führt die Gemeinde Simmerath als Grundzentrum auf.

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Stand 2003, ist das Plangebiet in Teil A als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASBz) für zweckgebundene Nutzungen dargestellt. Der ASBz ist vorrangig für Freizeitwohnen und der Unterbringung von Einrichtungen für sportliche und Erholungszwecke vorbehalten.

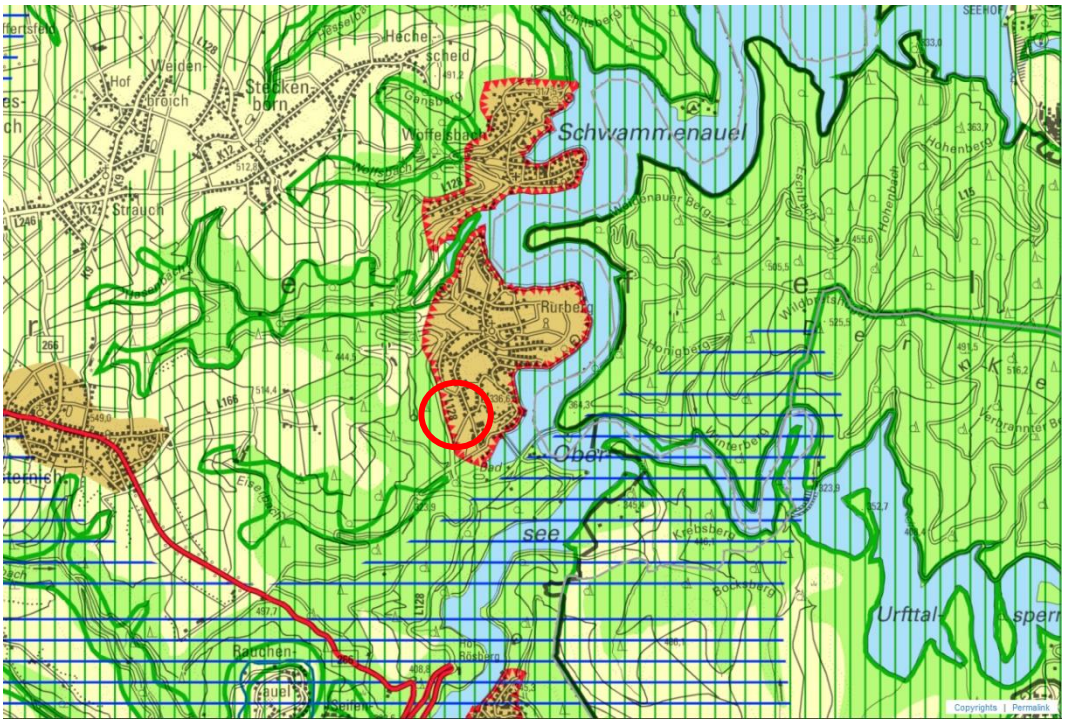


Abb.: Ausschnitt Regionalplan 2003, Quelle: Geoportal Städteregion Aachen

Im zweiten Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans wird der aktuelle ASBz teilweise zurückgenommen. Der Geltungsbereich des Vorhabens liegt aufgrund der Einwohnerzahl des Ortsteils Rurberg künftig in einem im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteil. Daher wird für den als Sondergebiet festgesetzten Teil im Flächennutzungsplan eine Tauschfläche erforderlich.

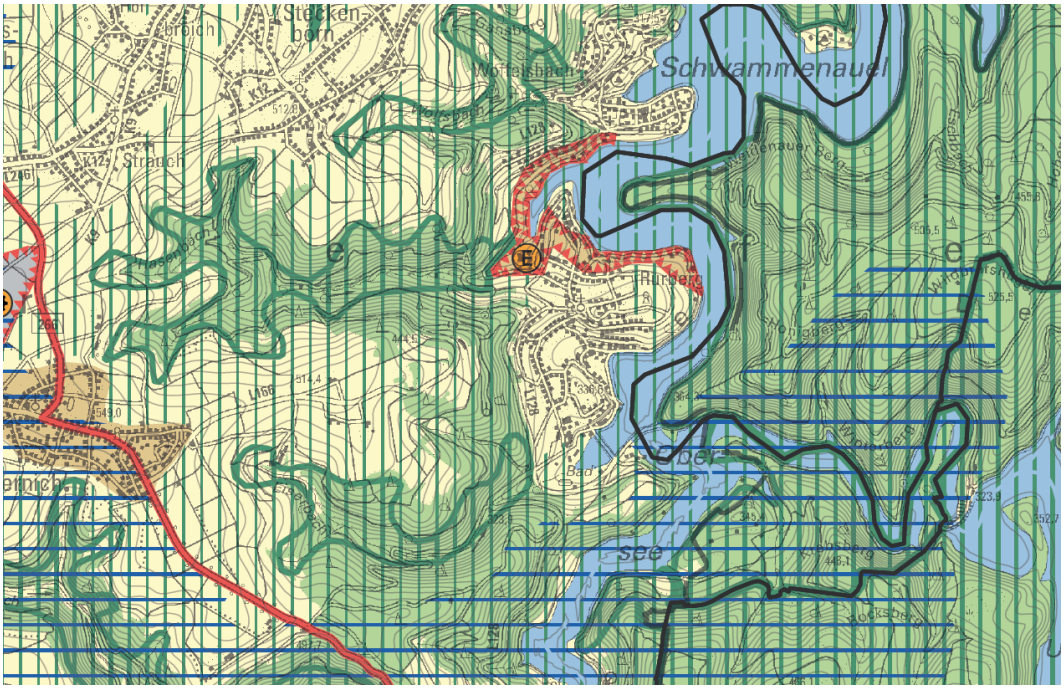


Abb.: Ausschnitt Entwurf Regionalplan 2024, Quelle: Städteregion Aachen

5.2. Landschaftsplan

Der geplante Geltungsbereich von Teil A überschneidet sich im Westen des Plangebiets im Bereich der Landesstraße mit dem Landschaftsschutzgebiet LSG-5304-0031 (Bezeichnung gem. Geoportal NRW). Betroffen ist hiervon eine Fläche von ca. 57 m².

Die Überschneidung liegt daran, dass das Landschaftsschutzgebiet gemäß Geoportal NRW die gesamte Straßenparzelle der Landesstraße L 128 inklusive befestigter Straßenfläche und das östlich der Verkehrsfläche gelegene Verkehrsgrün umfasst. Im rechtskräftigen Landschaftsplan V „Simmerath“, Festsetzungskarte A (Stand: 1. Änderung, August 2004) sind die Parzellen nicht dargestellt.

Die zum Schallschutz des Plangebiets notwendige Errichtung der Lärmschutzwand muss aufgrund der Topgrafie in unmittelbarer Nähe zur Fahrbahn erfolgen, um das tiefer gelegene Wohngebiet optimal zu schützen und die Höhe der Lärmschutzwand auf 2,0 m zu begrenzen, was auch für das Landschaftsbild wünschenswert ist. Der im Norden entlang der L 128 gelegene Gehölzstreifen innerhalb das LSG wird mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Im südlichen Teil ist begleitend zur Lärmschutzwand ein Pflegeweg notwendig, dieser überschneidet mit Teilflächen von 3,7 bzw. ca. 50 m² das LSG.

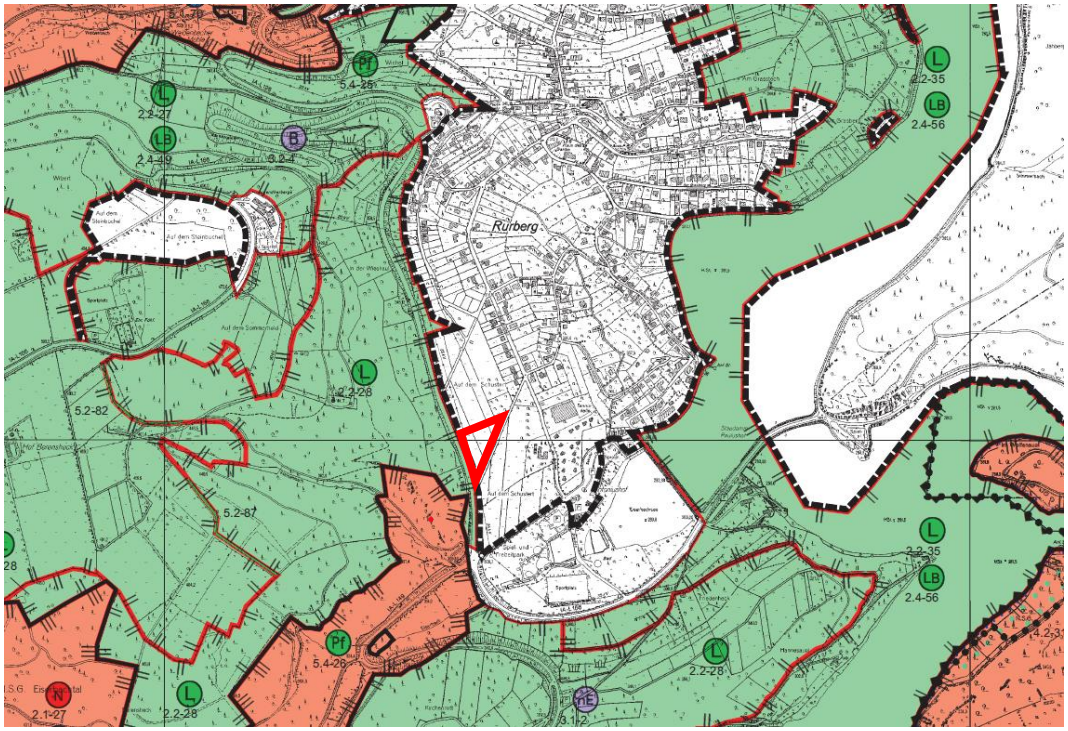


Abb.: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, Quelle: https://www.staedteregion-aachen.de/fileadmin/user_upload/LPV-Festsetzungskarte.pdf

Das Plangebiet liegt (bis auf den Teilbereich der L 128) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 116 aus dem Jahr 1984, so dass die aktuell überplanten Flächen in bereits überplanten Flächen liegen. Belange des Landschaftsschutzes stehen der Planung nicht entgegen.

Westlich grenzt Landschaftsschutzgebiet 2.2-28 (Im Geoportal NRW mit LSG-5304-0031 bezeichnet) an.

5.3. Flutgefahrenkarten

Durch das Plangebiet von Teil A führen keine Gewässer. In den Flutgefahrenkarten sind keine betroffenen Bereiche (bis einschl. der Stufe extremes Ereignis) genannt.

6. Flächennutzungsplan

6.1. Bestandssituation / geltender Flächennutzungsplan (2012)

6.1.1. Teil A

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich von Teil A größtenteils als Sonderbaufläche „Wochenend- oder Ferienhaus“ aus. Nördlich schließen Wohnbauflächen an. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf und berücksichtigt nicht die bis zum südlichen Feldweg durchgehenden Flurstücke.

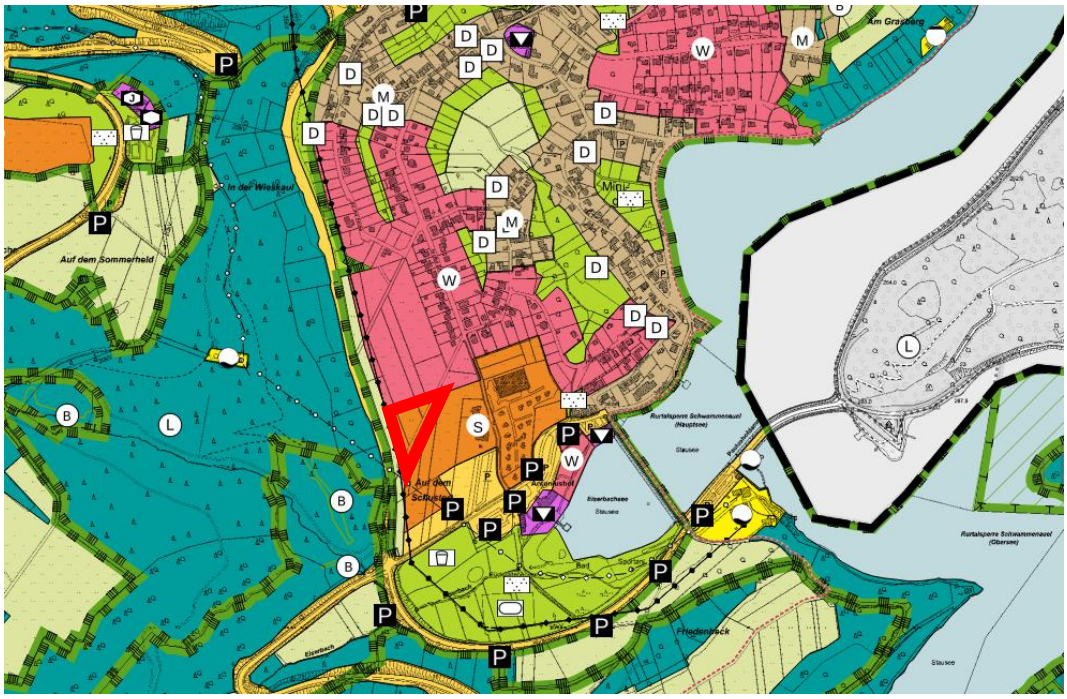


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Quelle: https://geoportal.staedteregion-aachen.de

6.1.2. Teil B

Der Geltungsbereich von Teil B ist im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Fläche des Änderungsbereichs liegt im Landschaftsschutzgebiet.

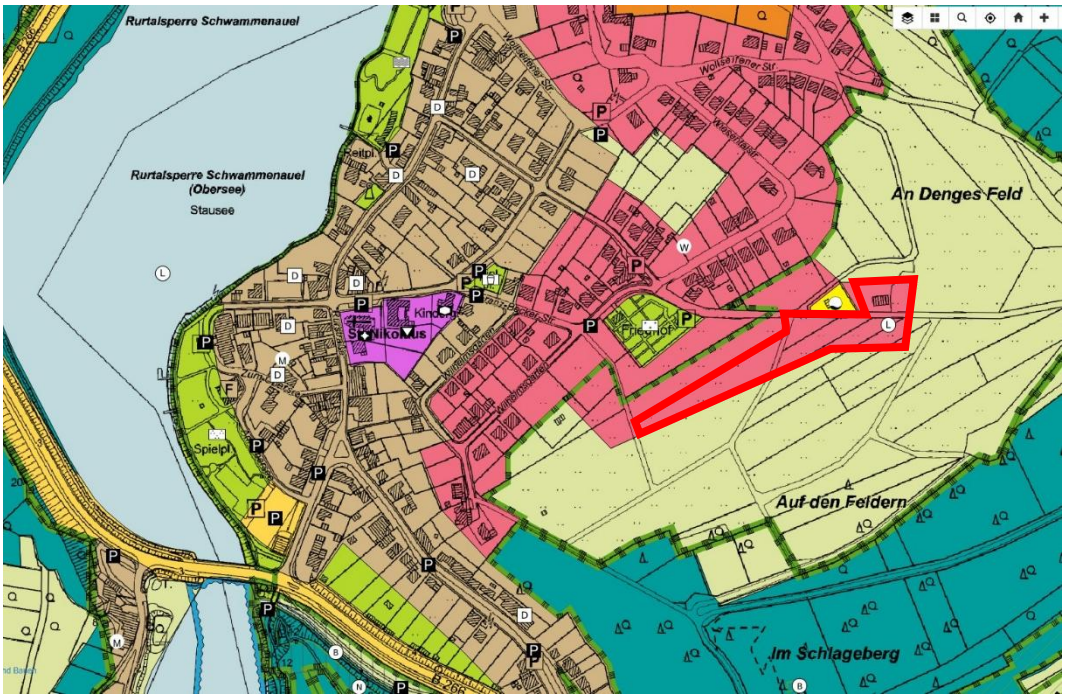


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan Tauschfläche Teil B, Quelle: https://geoportal.staedteregion-aachen.de

6.2. Änderungsinhalte

6.2.1. Teil A

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans Teil A ergibt sich aus dem Teilbereich des derzeit parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 223 „Schustert“, welcher als Sondergebiet ausgewiesen ist (nur südliche Spitze des Bebauungsplan-Geltungsbereichs). Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf und berücksichtigt nicht die bis zum südlichen Feldweg durchgehenden Flurstücke. Die Wohnbauflächen sollen sich nun entsprechend der tatsächlichen Flurstücke bis zum Feldweg erstrecken.

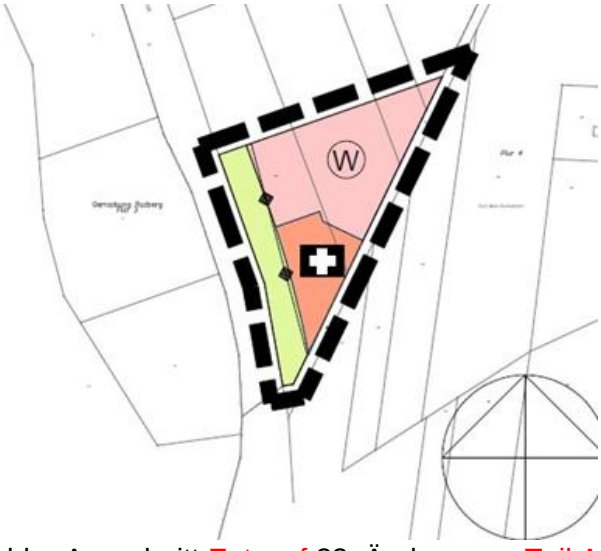


Abb.: Ausschnitt Entwurf 22. Änderung – Teil A

Die Fläche soll künftig als Wohnbaufläche (ca. 0,37 ha) und Fläche für Gemeinbedarf (für die Ansiedlung einer Rettungswache, ca. 0,13 ha) ausgewiesen werden. Der parallel

zur L 128 ausgewiesene Grünstreifen (Fläche für die Landwirtschaft, ca. 0,16 ha) bleibt erhalten.

Derzeit verläuft im Änderungsbereich eine Überlandleitung (Strom), welche im Zuge des Bebauungsplanverfahrens außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 223 „Schustert“ verlegt werden soll. Die Verlegung ist derzeit in Klärung mit dem Versorgungsträger.

Die geplante Abweichung vom geltenden Flächennutzungsplan ist geringfügig (ca. 0,37 ha Bauflächen und 0,13 ha Gemeinbedarfsflächen) und entspricht den gemeindlichen Zielen, mehr Wohnbauflächen für dauerhaftes Wohnen anzubieten. Die bisher mit der Ausweisung als Sondergebiet *„Flächen, die der Erholung dienen“* geplante Entwicklung (Bebauungsplan Nr. 116) soll zugunsten der Schaffung dauerhaften Wohnraums und der Einrichtung einer Rettungswache nicht mehr weiterverfolgt werden. Zudem werden im Plangebiet des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 223 „Schustert“ ca. 0,13 ha als unversiegelte Fläche für die Regenwasserversickerung ausgewiesen.

6.2.2. Teil B

Als Tauschfläche für die in Teil A künftig als Wohnbauflächen ausgewiesenen Flächen wird die in Teil B bisher als Wohnbauflächen ausgewiesene Fläche umgewandelt in Landwirtschaftliche Fläche. Dies entspricht der derzeitigen Nutzung.

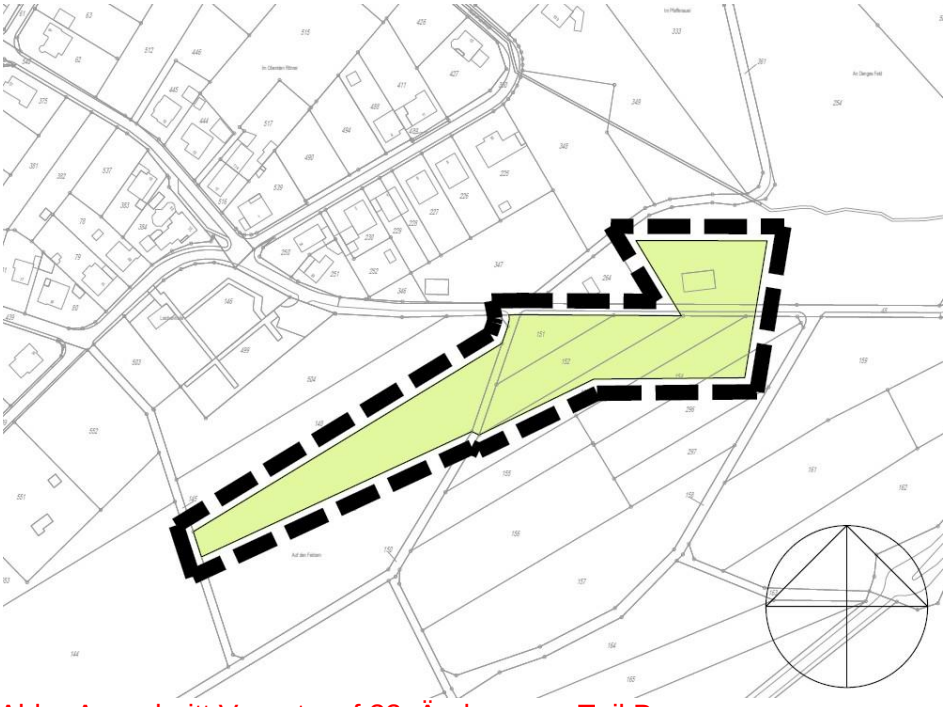


Abb.: Ausschnitt Vorentwurf 22. Änderung – Teil B

7. Begründung der Darstellungen

7.1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

7.1.1. Wohnbauflächen (W) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Mit der Ausweisung sollen in Teil A Wohnbauflächen für den dringend benötigten Bedarf geschaffen werden. Der Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen, die bisherige Ausweisung als Sondergebiet Feriensiedlung an der Südspitze des Gebiets soll daher entfallen und dieser Teilbereich

ebenfalls als Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Es handelt sich um eine vergleichbare Nutzung.

7.1.2. Gemeinbedarfsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Für den Standort einer Rettungswache soll in Teil A eine Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Rettungswache, festgesetzt werden. Die Wache dient dazu, die zeitnahe Versorgung mit Rettungsdiensten im Umkreis sicherzustellen.

Notwendigkeit des Standorts

Die Notwendigkeit des Standortes ergibt sich aus dem Rettungsdienstbedarfsplan in derzeit geltender Fassung. Die hierfür zugrunde gelegten Fahrzeitisochronen in Verbindung mit der abstrakten Gefährdungslage des Schwimmbereichs am Eiserbachsee sowie der nachweisbaren Einsatzzahlen im Bereich des Rurseetals ergeben für die Standortprüfung, dass ein Rettungswagen in Rurberg vorzuhalten ist und beispielsweise eine Verlegung nach Woffelsbach zu einer erheblichen Schwierigkeit der Erreichungsgrade führt.

Alternative Standorte in Rurberg

Der Standort für die Rettungswache wurde gewählt, da durch die Lage unmittelbar an der L128 die Alarmausfahrt die schnelle Erreichbarkeit der Einsatzziele gewährleistet, hierzu zählen z. B. das Nationalparktor, des Damms zwischen Eiserbachsee und Hauptsee sowie die Nähe zur Slipanlage am Eiserbachdamm für die Übergabe von Patienten aus dem Wasserrettungsdienst.

Andere Standorte in Rurberg kommen durch die engen Straßenräume nicht infrage. Die Lage am Ortsrand ist auch hinsichtlich der Lärmthematik günstiger, da seltener mit Einsatzhorn gefahren werden muss. Zudem verfügt die Gemeinde Simmerath derzeit nicht über eigene Grundstücke in Rurberg.

7.1.3. Landwirtschaftliche Flächen

Als Tauschfläche wird in Teil B die bisher als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche als Landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Fläche dient der Kompensation des in Teil A künftig als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereichs. Mit einer Fläche von ca. 1,0 ha eignet sich der Standort als Tauschfläche für die ca. 0,37 ha als Wohnbaufläche in Anspruch genommene Fläche in Teil A.

Die Größe der Rücknahmefläche entspricht der Vorgabe aus Ziel 4 des Regionalplans (Faktor 2) bzw. übersteigt diese. Die Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 114 bereits größtenteils als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt, die FNP-Darstellung wird mit der vorliegenden Änderung bereinigt. Die Rücknahme löst keine Nutzungsänderung gegenüber dem Bestand aus, sondern korrigiert die überzeichnete FNP-Darstellung. Die Reduktion der Siedlungsflächenreserven entspricht den Zielen der Regionalplanes.

8. Auswirkung der Planung

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplans in Teil A dient der Schaffung von Wohnbauflächen im Ortsteil Rurberg. Mit erheblichen Auswirkungen durch die Planung ist nicht zu rechnen, da es sich bei dem überplanten Bereich um einen kleinen Teilbereich handelt, bei dem die Ausformung des Flächennutzungsplanes (welcher bisher nicht parzellenscharf war) an die tatsächlichen Grundstückszuschnitte angepasst wird.

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplans in Teil B zurück zu landwirtschaftlicher Fläche entspricht der derzeitigen Nutzung. Auswirkungen sind keine anzunehmen.

8.1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Es sind keine Schutzgebiete nach §§ 23 – 29 und 32 BNatSchG, sowie nach § 51 WHG oder geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG betroffen. Westlich grenzt Landschaftsschutzgebiet 2.2-28.

Derzeit liegen die Artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe 1 und 2 vor. Für den Bereich der 22. Änderung des Flächennutzungsplans wird innerhalb des Gehölzstreifens entlang der L 128 ein Baum mit Quartierpotential für Fledermäuse genannt. Weitere Einzelbäume sind auf der Fläche nicht vorhanden. Innerhalb des Gehölzstreifens wurden Nesttuben der Haselmaus ohne Nachweis von Besatz nachgewiesen. Für den parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 223 „Schustert“ wurden daher Vermeidungsmaßnahmen genannt, welche in den Planungsrechtlichen Festsetzungen Berücksichtigung finden. Unter anderem ist vorgesehen, als Ersatz für den entfallenden Gehölzstreifen in diesem Bereich Ersatzplanzungen vorzunehmen. Für Rodungsmaßnehmen gelten die gesetzlichen Fristen. Vor einer Fällung von Bäumen sind Besatzkontrollen der Baumhöhlen mit Endoskopkamera ca. 2 Wochen vor Durchführung der Fällung, ggf. Verschluss der Baumhöhle/-spalte, sowie, im Falle eines Auffindens von Fledermäusen, weitere Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Je Grundstück soll ein Nistkasten für Fledermäuse aufgehängt werden.

Die aus den Ergebnissen der ASP II resultierenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren mit den geplanten Festsetzungen berücksichtigt.

Die Umweltauswirkungen in Teil B werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan (siehe Begründung Teil B zum Bebauungsplan Nr. 223 „Schustert“) untersucht.

9. Zusammenfassende Erklärung zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Simmerath

- Wird ergänzt nach Abschluss des Verfahrens –

9.1. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a (1) BauGB

Gemäß § 6a (1) BauGB ist dem Flächennutzungsplan bzw. der Flächennutzungsplan-Änderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

9.2. Planerfordernis

9.3. Berücksichtigung der Umweltbelange

9.4. Begründung der Planwahl nach Abwägung

9.5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

9.5.1. Öffentlichkeitsbeteiligung

9.5.2. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

9.5.3. Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB

9.5.4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

9.5.5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

9.5.6. nach § 4 Abs. 1 BauGB

9.5.7. Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB

10. Feststellungsbeschluss