Gemeinde Simmerath
Der Bürgermeister
Abt. VI

Vorlage	Nr:	**47/2023 E3**
Beschlussvorlage	Datum:	16.04.2026
	Status:	**öffentlich**

Bebauungsplan Nr. 223 „Schustert“ in Simmerath-Rurberg in Verbindung mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Simmerath – erneuter Beschluss über die Offenlage gemäß §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge	Termin	TOP
Planungsausschuss	15.06.2023	3.
Planungsausschuss	26.11.2024	3.
Planungsausschuss	13.05.2025	6.
Planungsausschuss	07.05.2026	8.

Sach- und Rechtslage:

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat am 26.11.2024 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 223 „Schustert“ gefasst. Die frühzeitige Beteiligung wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 223 „Schustert“ überarbeitet. Die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden am 13.05.2025 beraten und die entsprechenden Empfehlungen zur Abwägung beschlossen.
Zeitgleich wurde am 13.05.2025 die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlage wurde jedoch nicht durchgeführt.

Zwischenzeitlich ergaben sich im weiteren Planungsverlauf wesentliche Änderungen, die eine erneute Beschlussfassung über die Offenlage erforderlich machen. Die Änderungen betreffen insbesondere die Erschließung, die Gebietsstruktur, die Festsetzungen zu Höhen, Bauweisen und Nutzungen sowie die Integration zusätzlicher Gemeinbedarfsflächen.

Die ursprünglich vorgesehene Erschließung erwies sich nach vertiefter Kostenprüfung aus wirtschaftlicher Sicht als nicht umsetzbar. Die Erschließungsplanung wurde daher grundlegend überarbeitet, insbesondere im nördlichen Bereich und der Integration eines Wendehammers. Zuvor waren mehrere

Grundstücke beidseitig erschlossen, was zu erheblichen Mehrkosten in der Erschließung geführt hätte.
Das Regenrückhaltebecken wurde größer dimensioniert, was zur Plananpassung im östlichen Bereich geführt hat.

Für die Darstellung zusätzlicher Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen im Bereich „Schustert“ ist im Parallelverfahren eine Rücknahme von Wohnbauflächen erforderlich, um die Flächenbilanz gemäß den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung auszugleichen. Die Bezirksregierung Köln regte an, die Rücknahme im Ort Rurberg vorzunehmen. Da dort jedoch keine ausreichend großen, zusammenhängenden Flächen identifiziert werden konnten, schlägt die Verwaltung eine Rücknahme in Einruhr (Gemarkung Rurberg) vor.

Die dortigen Flächen rund um das geplante Baugebiet „Auf den Feldern“ (Bebauungsplan Nr. 212) eignen sich besonders gut für die Rücknahme. Aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstandes im Verfahren BBP 212 liegen bereits detaillierte Grundlagen vor, sodass die Rücknahme nahezu flächenscharf erfolgen kann. Dies ermöglicht eine präzise Abgrenzung, vermeidet Unsicherheiten im weiteren Verfahren und schafft eine hohe planerische Verlässlichkeit. Die weitere Planung des Baugebiets „Auf den Feldern“ wird durch die Rücknahme nicht eingeschränkt.

Die Bezirksregierung Köln wendet für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs der Rücknahme den Faktor 2 gemäß Ziel 4 des Regionalplans an. Grundlage ist die im Flächennutzungsplan vorgesehene zusätzliche Inanspruchnahme von 0,37 ha Wohnbaufläche, woraus sich ein erforderlicher Rücknahmeumfang von 0,37 ha × 2 = 0,74 ha ergibt.
Die von der Verwaltung vorgeschlagene Rücknahmefläche von ca. 1,00 ha erfüllt die erforderliche Flächengröße.

Zur Sicherstellung der Genehmigungsfähigkeit der 22. FNP-Änderung ist eine erneute landesplanerische Anfrage erforderlich. Die Bezirksregierung Köln soll bestätigen, dass die geplante Rücknahme den landesplanerischen Vorgaben entspricht und eine Genehmigung der FNP-Änderung in Aussicht gestellt werden kann.

Die betroffenen Eigentümer werden durch die Verwaltung über die geplante Rücknahme informiert und erhalten im Rahmen der Offenlage Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die überarbeiteten Planunterlagen liegen nun vor und sollen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden. Die Offenlage umfasst sowohl den Bebauungsplan Nr. 223 „Schustert“ als auch die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens verursacht Kosten für Planung, Gutachten, Beteiligungsverfahren und sonstige Verfahrensschritte. Da die Flächen im Bereich „Schustert“ überwiegend nicht im Eigentum der Gemeinde stehen und die Planung der Erschließung ausschließlich der baulichen Entwicklung privater Grundstücke dient, sollen die entstehenden Kosten nicht von der Gemeinde getragen, sondern auf die begünstigten Grundstückseigentümer umgelegt werden.

Die Kostentragung soll parallel zur Erarbeitung und zum Abschluss der Erschließungsverträge erfolgen.
Im Rahmen dieser Erschließungsverträge werden die Eigentümer verpflichtet, die Kosten der technischen Erschließung (Straßenbau, Kanalbau, Regenwasserbehandlung, Lärmschutz, Leitungsverlegungen etc.) zu übernehmen. Ergänzend dazu sollen die Eigentümer auch die Kosten der Bauleitplanung tragen sowie die Bauverpflichtung innerhalb von 5 Jahren nach Schaffung des Baurechts vereinbart werden.

Die Kostenumlage erfolgt auf Grundlage von § 11 BauGB (städtebauliche Verträge). Eine förmliche Umlegung nach BauGB ist ebenfalls vorgesehen, um die Grundstückszuschnitte herzustellen und die Erschließung rechtssicher zu ermöglichen. Die vertragliche Kostenübernahme wird dabei ergänzend zur Umlegung vereinbart, um die Finanzierung der Planung und Erschließung vollständig sicherzustellen.

Ökologische und soziale Auswirkungen:

Die ökologischen und sozialen Auswirkungen werden im Bauleitplanverfahren untersucht und bewertet.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 223 „Schustert“ sowie den Unterlagen zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchzuführen und eine erneute landesplanerische Anfrage bei der Bezirksregierung Köln zu stellen.

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

Anlage(n):
- Bebauungsplan Übersichtskarte
- Bebauungsplan Planzeichnung
- Bebauungsplan Textliche Festsetzungen
- Bebauungsplan Begründung
- Bebauungsplan Umweltbericht
- Bebauungsplan Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Bebauungsplan Landschaftspflegerischer Fachbeitrag - Bestandsplan
- Bebauungsplan Landschaftspflegerischer Fachbeitrag - Plan der Eingriff-/ Ausgleichsmaßnahmen
- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I
- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II
- Entwässerungskonzept
- Verkehrsuntersuchung
- FNP Bereich A - Übersichtskarte
- FNP Bereich B (Flächenrücknahme) - Übersichtskarte
- FNP Bereich A - Planzeichnung
- FNP Bereich B - Planzeichnung
- FNP Begründung