Gemeinde Simmerath
Der Bürgermeister
Abt. VI

Vorlage	Nr:	**76/2021 E4**
Beschlussvorlage	Datum:	14.04.2026
	Status:	**öffentlich**

4. Änderung der Innenbereichssatzung Steckenborn – Einbeziehungssatzung „Hammersheck“ für die Grundstücke Gemarkung Steckenborn, Flur 4, Flurstück 424, 525 und 526
1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren)
2. Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB

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	

Sach- und Rechtslage:

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.01.2026 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung einer punktförmigen 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 nun vorliegende Planung konkretisiert die 4. Änderung der Innenbereichssatzung Steckenborn – Einbeziehungssatzung „Hammersheck“. Sie ordnet das bestehende Wohngebäude auf Flurstück 424 städtebaulich dem Innenbereich zu und schafft damit die Grundlage für dessen barrierefreien Umbau und die Nutzung im Sinne eines Mehrgenerationenhauses. Gleichzeitig werden die angrenzenden Grünstrukturen gesichert und weiterentwickelt.

Die Planung umfasst im Wesentlichen:

- die Einbeziehung des Bestandsgebäudes auf Flurstück 424 in den Innenbereich gemäß § 34 BauGB,
- die Festlegung der vorhandenen Nebenanlagen in klar abgegrenzten Bereichen auf den Flurstücken 525 und 526 ohne weitere baurechtliche Entwicklungsmöglichkeiten,
- die Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Grünstrukturen,
- die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse,
- die landschaftspflegerische Aufwertung durch zusätzliche Streuobstwiesenstrukturen,
- die städtebauliche und historische Einordnung der Hofstelle.

Die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB liegen vor, da:

- keine UVP-Pflicht besteht,
- keine Natura-2000-Gebiete betroffen sind,
- keine neuen Bauflächen entstehen,
- die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

Findet der Planentwurf zur 4. Änderung der Innenbereichssatzung Steckenborn – Einbeziehungssatzung „Hammersheck“ die Zustimmung des Ausschusses, kann der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller.

Ökologische und soziale Auswirkungen:

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

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath beschließt:
1. die Aufstellung der 4. Änderung der Innenbereichssatzung Steckenborn – Einbeziehungssatzung „Hammersheck“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB;
2. die Offenlage des Entwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

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

Anlage(n):
- Übersichtskarte Plangebiet
- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen sowie Begründung mit Umweltbericht
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Karte A zum LBP - Ausgangszustand
- Karte B zum LBP - Zustand nach Planrealisierung
- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I