Gemeinde Simmerath

4. Änderung Innenbereichssatzung Steckenborn – Einbeziehungssatzung Hammersheck

Stand: 07.05.2026

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB**

Inhalt:
1. **Übersichtsplan**
2. **4. Änderung Innenbereichssatzung Steckenborn – Einbeziehungssatzung Hammersheck – Zeichnerische Festsetzungen**
4. **Planzeichenerklärung**
5. **Textliche Festsetzungen**
6. **Begründung mit Umweltbericht**

Anlage:
1. **Artenschutzrechtliche Prüfung ASP 1**
2. **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**

Bearbeitung:

KRINGS ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

KRINGS
ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG
Rauchenauel 16
52152 Simmerath

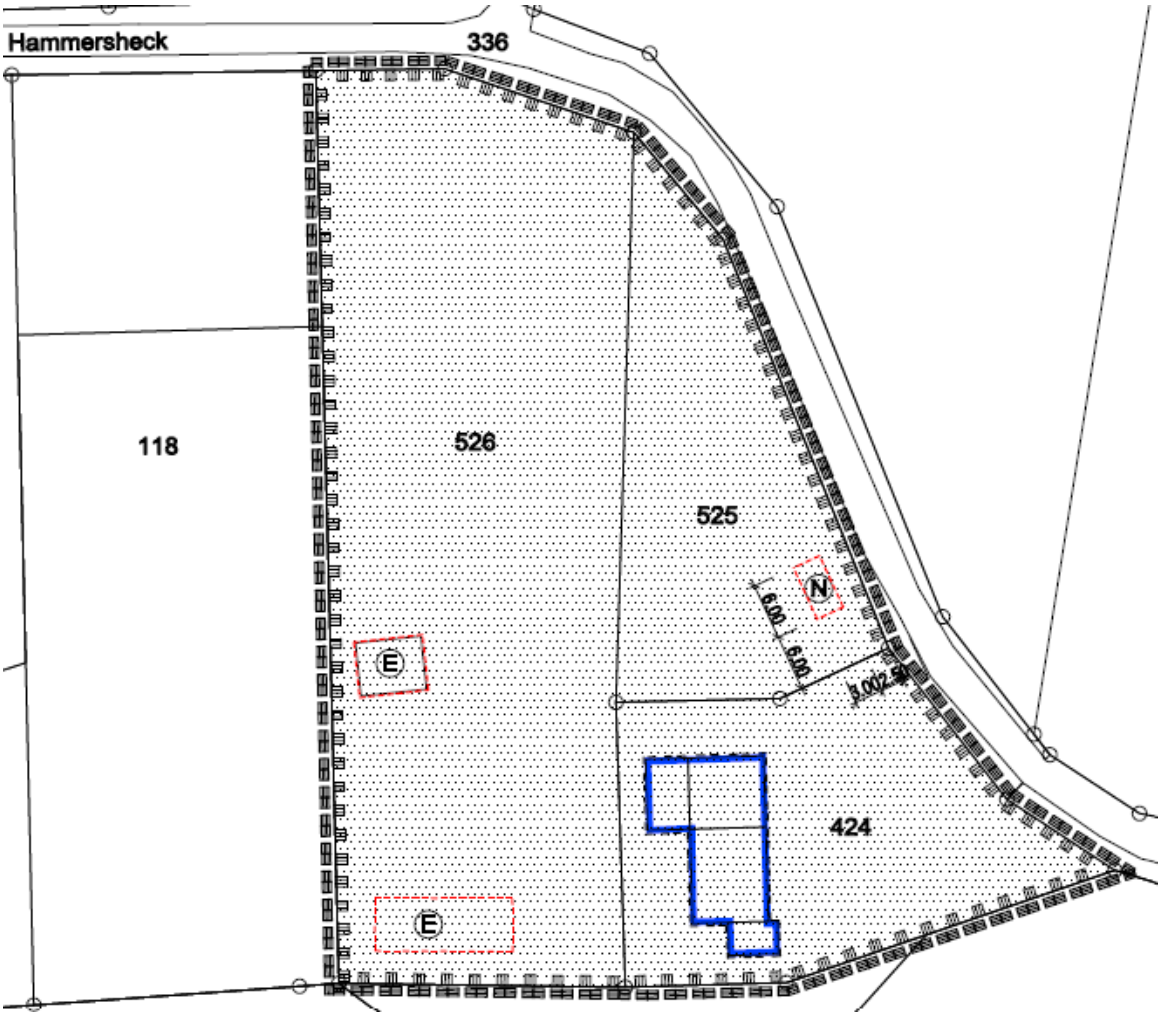
M: +49 (171) 411 87 86
T: +49 (2472) 621 85 11
F: +49 (2472) 621 44 02
E-Mail: mail@architektur-krings.de
Webseite: https://www.architektur-krings.de

1. Übersichtsplan



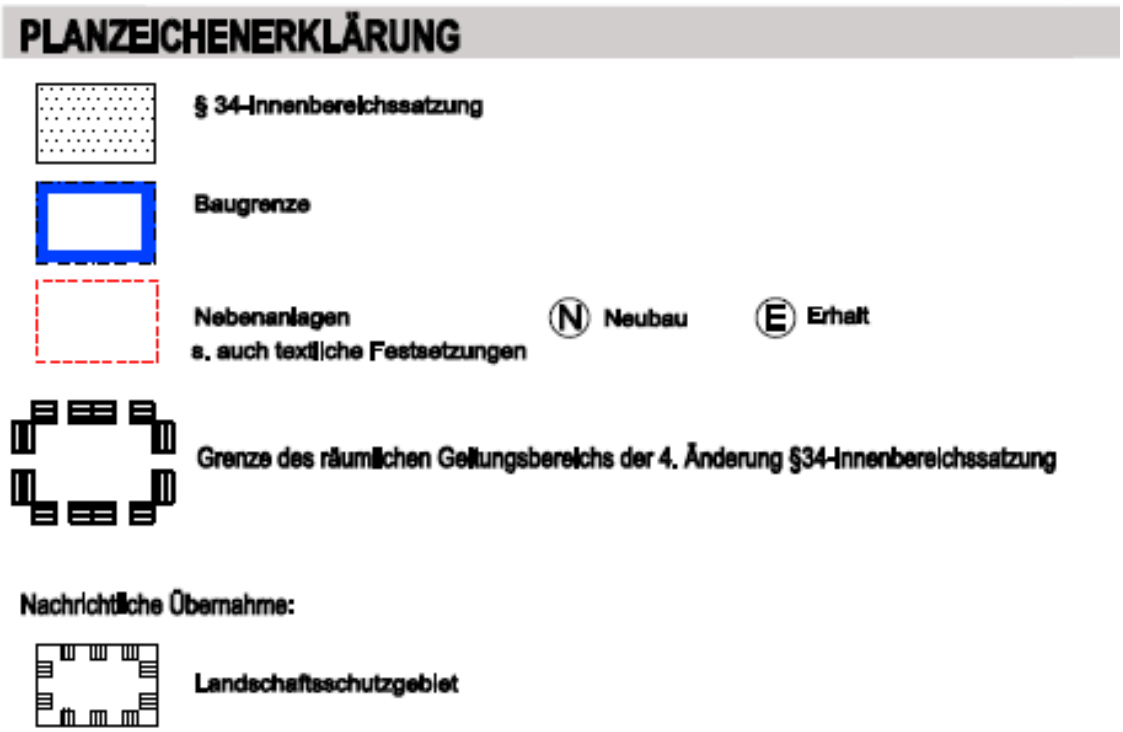
(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen)

2. 4. Änderung Innenbereichssatzung Steckenborn – Einbeziehungssatzung Hammersheck – zeichnerische Festsetzungen



(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen und KRINGS ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG)

3. Planzeichenerklärung



(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

4. Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Bauliche Nutzung**
   Das konkrete Bauvorhaben ist entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll gem. § 34 (1) einzufügen.
   Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind ausschließlich auf den Parzellen 525 und 526 in den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

2. **Artenschutzrechtliche Festsetzungen**

   2.1 Maßnahme 1 – Ersatz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse
   - Für den Fortfall potenzieller Hausquartiere sind 5 Stück artgerechte Fledermaus-Zwischenquartiere und 1 Stück Fledermaus-Winterquartier im Bereich der Fassade oder im nahen Umfeld zu montieren. Die Montage ist fachlich zu begleiten und zu

dokumentieren.
- Das Quartierspotenzial in direkter Umgebung zu verlorengehenden Strukturen ist zu prüfen und zu optimieren.
- Beim Aufhängen von Fledermauskästen sind Gruppen von 5-10 Kästen zu bilden. Der kleinste Abstand zwischen den Kästen darf nicht unter 5.00 m liegen.

2.2 Maßnahme 2 – Ersatz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel

Mehlschwalbe

- Für den Fortfall potenzieller Fortpflanzungsstätten von 3 Brutpaaren sind 6 Stück artgerechte Mehlschwalben-Kunstnester im Bereich der Fassade oder im nahen Umfeld zu montieren. Die Montage ist fachlich zu begleiten und zu dokumentieren.

Allerweltsvogelarten

Für den Fortfall potenzieller Fortpflanzungsstätten von Allerweltsvogelarten sind 5 Stück künstliche Fortpflanzungsstätten unterschiedlicher Bauart im Bereich der Fassade oder im nahen Umfeld zu montieren. Die Montage ist fachlich zu begleiten und zu dokumentieren.

2.3 Maßnahme 3 – Vermeidung von Vogelschlag

Bei der Planung von Gebäuden sowie anderer baulicher Strukturen, die mit durchsichtigen oder spiegelnden Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzusehen, um Vogelschlag bestmöglich zu vermeiden. Bauliche Empfehlungen der Vogelschutzpräventionsrichtlinie SCHMID ET AL2012 sind nachträglich zu beachten und umzusetzen. Dazu sind insbesondere Eckdurchsichten durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu sichern – zudem sind zusammenhängende verglaste Flächen durch Folienmuster zu ertüchtigen. Glasdächer sind hiervon ausgenommen.

3. Grünordnerische Maßnahmen

3.1 Maßnahmen Erhalt

- **Rotbuchenschnitthecken mit und ohne Durchwachser**
  Die im Plangebiet vorhandenen Rotbuchenschnitthecken mit und ohne Durchwachser sind dauerhaft und unversehrt zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

- **Wildgehölzhecke**
  Die entlang der westlichen Plangebietsgrenze vorhandene Wildgehölzhecke ist dauerhaft und unversehrt zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

- **Baumartige Saumgehölze**
  Die entlang der südlichen Plangebietsgrenze vorhandenen baumartigen Saumgehölze sind dauerhaft und unversehrt zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

- **Artenreicher Nutz- und Ziergarten**
  Der westlich und östlich des Wohnhauses gelegene artenreiche Nutz- und

Ziergarten ist zu erhalten, zu pflegen und in seiner artenreichen Struktur entsprechend der Einordnung der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen in der Eingriffsregelung und als „Zier- und Nutzgarten mit überwiegend einheimischen Baum- und Straucharten“ – ka6 in der Bauleitplanung in NRW“ des LANUK zu erhalten. Abgänge sind in der darauffolgenden Pflanzperiode durch entsprechende Pflanzen zu ersetzen.

- **Gartenteich**
  Der auf dem Grundstück Gemarkung Steckenborn, Flur 4, Flurstück 526 Vorhandene Gartenteich in einer Größe von 32 m² ist unverändert zu erhalten, einmal jährlich zu entschlicken und vor invasiven Arten (z.B. Springkraut) zu schützen.

- **Streuobstwiese**
  Die auf dem Grundstück Gemarkung Steckenborn, Flur 4, Flurstück 525 Vorhandene Streuobstwiese ist dauerhaft und unversehrt zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

  Totholzanteile:
  Geringe Anteile feines Todholz sowie hohe Anteile starkes Kronentodholz (armdicke) sind, soweit statisch möglich, zu belassen. Abgestorbene Bäume sind bis zu 10 % des Gesamtbestandes zu erhalten.
  Die Fläche ist ungedüngt zu belassen. Der Einsatz von Spritzmitteln ist unzulässig. Bei einer Beweidung ist auf einen ausreichenden Verbiss- und Rammschutz zu sorgen.

3.2 Maßnahmen Anpflanzen

- **300 m² zusammenhängende Streuobstwiese**
  Auf dem Grundstück Gemarkung Steckenborn, Flur 4, Flurstück 256 ist unmittelbar nach Rechtskraft dieser Satzung in der darauffolgenden Pflanzperiode folgende Maßnahme vorzunehmen:
  Anpflanzen heimischer Obstbäume der Obstbaumliste der StädteRegion Aachen in einem Raster von 12 x 14 m. Das Pflanzraster ist gleichmäßig über die Fläche zu legen.
  Qualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang mind. 10-12 cm,
  Veredelungspunkt mind. 200 cm.

  Ersatzpflanzungen für Baumausfälle sind vorzunehmen, wenn folgende Parameter Erfüllt werden:
  - Ausfälle über 10% in den ersten 10 Jahren nach Abnahme der Baumaßnahme.
  - Ausfälle über 20% in den ersten 20 Jahren nach Abnahme der Baumaßnahme.

  Anteil Apfelbäume:
  In der Gesamtanlage Streuobstwiese muss der Anteil an heimischen Apfelbäumen gem. Pflanzliste mindestens 50 % betragen.

  Nebenbestimmungen:

Die Bäume sind jeweils mit zwei Pfählen in der Hauptwindrichtung zu sichern. Es ist ein Erziehungsschnitt 1 x jährlich in den ersten 10 Jahren durchzuführen. In den Folgejahren ist ein regelmäßiger Pflegeschnitt durchzuführen. In der Anwuchsphase ist bei Trockenheit eine ausreichende Bewässerung zu gewährleisten.
Die Fläche ist ungedüngt zu belassen. Der Einsatz von Spritzmitteln ist unzulässig.
Bei einer Beweidung ist auf einen ausreichenden Verbiss- und Rammschutz zu sorgen.
Bei der Anpflanzung von Bäumen sind die Abstandsregelungen des Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

4. Nebenanlagen

Die mit „E“ gekennzeichneten, vorhandenen Nebenanlagen sind unverändert zulässig und bei Abgang nicht wieder aufzubauen.
Im Bereich der mit „N“ ausgewiesenen Fläche für Nebenanlagen ist maximal eine Garage mit einer Grundfläche von 18 m² zulässig.

B. Hinweise

1. Leitungsschutz

Im Bereich der Innenbereichssatzung befinden sich Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH. Diese Anlagen dürfen nicht überbaut und überpflanzt werden.
Zu den Anlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden:

- Bei Strom-/Signalkabeln: 0.30 m
- 110-kV-Kabeln: 1.00 m

Der seitliche Abstand zwischen geplanten Baumstandorten und den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH sollte – um auf Schutzmaßnahmen generell verzichten zu können – mehr als 2.50 m betragen und darf 1.00 m grundsätzlich nicht unterschreiten.
Falls oben angeführte Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit der Fachabteilung durchzuführen.
Bei Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist unmittelbar vor der Pflanzung die zuständige Fachabteilung zu benachrichtigen, um eventuell notwendige Schutzmaßnahmen durchzuführen zu können.
Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau der Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichender seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung der Anlagen mit Sicherheit ausgeschlossen ist. Es ist insbesondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und hierdurch einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden.
Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z.B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw. beschädigt werden.
Bei Setzungen werden die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers durch die Regionetz regelmäßig überprüft. In Leitungsnähe und in Kreuzungsbereichen ist

Handschachtung erforderlich.
Der Eigentümer wird gebeten frühzeitig vor Abriss/Baubeginn eine Trennung/Änderung des Anschlusses bei der Fachabteilung Netzanschluss unter netzanschluss@regionetz.de und im Onlineportal unter: https://www.regionetz.digital/netzanschluss zu melden. Die ausführende Tiefbaufirma hat vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen.

2. Bodendenkmale

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet nicht vor. Diese sind jedoch nicht auszuschließen. Deshalb ist gem. §§ 15 und 16 DSchG NRW beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425-9039-0, Fax: 02425-9039-199, unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Gewässerschutz

3.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutzwasser ist weiter der Schilfkläranlage zuzuführen.

- Sofern beabsichtigt ist, das Drainagewasser aus dauerhaften Hausdrainagen gezielt in den Untergrund einzuleiten, ist dies zulässig. Hierfür ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu stellen.
- Sofern eine ortsnahe Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, ist der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen ein gutachterlicher Nachweis darüber vorzulegen.

3.2 Thermische Nutzungen

Bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiral-kollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasser-rechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu beantragen.

3.3 Starkregengefahren

Im baurechtlichen Verfahren sind Informationen zu Starkregengefahren beim zuständigen Tiefbauamt einzuholen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG sind zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgengeeignete Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

3.4 Grund- und Oberflächenwasserschutz

Zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers gilt die allgemeine Sorgfaltspflicht nach § 5 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).
Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Trinkwasserspeichers Obersee. Eine Grundwasserabsenkung bzw. – Ableitung, auch ein zeitweises Abpumpen, darf ohne die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde nicht erfolgen.
Im Rahmen der Bauantragstellung ist der Antragsteller über mögliche Trinkwasser-Beeinträchtigungen im Wasserschutzgebiet zu belehren.

- Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in Gewässer oder Boden eindringen können.
- Die Mitarbeiter des Auftragnehmers sind über die möglichen Gefahren bei einer Beeinträchtigung des Grundwassers zu informieren.
- Es sind Ölbindepräparate in ausreichender Menge (siehe Herstellerangaben) auf der Baustelle bereit zu halten.
- Es sind nur Baumaschinen einzusetzen, die sich in einwandfreiem technischem Zustand befinden und keine Schmier- oder Treibstoffe verlieren.
- Das Betanken, Reparieren und Abfetten von Fahrzeugen und Baumaschinen ist nur auf befestigten Flächen, die an eine Kanalisation angeschlossen sind, gestattet.
- Das Waschen von Fahrzeugen und Baumaschinen auf der Baustelle ist verboten.
- Die belasteten Bodenbereiche sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Der Einbau von RCL-Material ist verboten.

4. Geologie

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD – Nordrhein-Westfalen, 1:350 000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen.
Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149::2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.
Die aufgeführten Normen können im Bauamt der Gemeinde Simmerath, Rathaus-Nebengebäude, 52152 Simmerath während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

5. Bodenschutz

Beim Auf- und Einbringen oder der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sowie beim Um- und Zwischenlagern von Materialien sind die Anforderungen der DIN 19639, DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten (§ 6 Abs. 9 der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung).

<u>Umgang mit Mutterboden nach § 202 BauGB:</u>
Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Boden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und bis zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen – vorzugsweise auf der Fläche der Entnahme als Rekultivierungsmaßnahme.

Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen sind bei Umlagerungsarbeiten zu vermeiden.
Umgang mit Bodenaushub:
Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu behandeln und bei Abfuhr nachweislich vorschriftsmäßig zu entsorgen.

6. Kriminalprävention

Es wird auf das Beratungsangebot der Polizei zur baulichen Kriminalprävention im Rahmen der Bauantragstellung hingewiesen. Eine Terminabsprache unter der Telefonnummer der Polizeilichen Beratungsstelle KK KP/O Kriminalprävention/Opferschutz - unter. 0241 / 9577-34401 ist erforderlich.

7. Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines militärischen Fluggebietes.
Hier ist mit Lärm-/ und Abgasimmissionen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.

5. BEGRÜNDUNG

Inhalt

1. Allgemeines……12

2.1 Anlass, Erforderlichkeit, Ziel, Aufstellungsverfahren und Räumlicher Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung……13
2.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Einbeziehungssatzung……13
2.2Verfahren……16
2.3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestand……17
2.4 Plangebietsumfeld……25

3. Übergeordnete planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen……27
3.1 Landes- und Regionalplanung……27
3.2 Flächennutzungsplan……28
3.3 Landschaftsplan……29
3.4 Starkregengefahrenhinweiskarte……29
3.5 Ver- und Entsorgung……30
3.6 Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser……30
3.7 Verkehrstechnische Erschließung und Mobilität……32
3.8 Altlasten……34
3.9 Denkmalschutz……35

4. Inhalt und Begründung der Festsetzungen……35
4.1 §34-Innenbereich……35
4.2 Baugrenzen……35
4.3 Nebengebäude und Garagen……35
4.4 Arten- und pflanzenschutzrechtliche Festsetzungen……35
4.5 Grünordnerische Festsetzungen……38
4.6 Hinweise……38

5. Auswirkung der Planung……40
5.1 Verkehrstechnische Erschließung……40
5.2 Ver- und Entsorgung……40
5.3 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung……40
5.4 Immissionsschutz……40
5.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich……40
5.6 Natur, Landschaft und Umwelt……41
5.7 Bodenordnung und Flächenbilanz……41
5.8 Kosten……41

6. Ausfertigungsvermerk……41

7. Abbildungsverzeichnis……42

RECHTSGRUNDLAGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes **(Planzeichenverordnung – PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen **(GO NRW – Gemeindeordnung für das Land NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NRW S. 666).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW-Landesbauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018.

Alle in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - Bau NVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

1. Allgemeines

Gemeinden können durch den Erlass einer Einbeziehungssatzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.
Eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll es der Gemeinde in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwendiges Verfahren Baurecht zu schaffen.
Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind:

- Vorhandener Ortsteil als Innenbereich
- Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
- Die bestehende Bebauung muss die einbezogene Fläche prägen
- Es ist keine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan erforderlich
- Geordnete städtebauliche Entwicklung als Ziel
- Es sind keine Vorhaben geplant, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern
- Es liegen keine Beeinträchtigungen von Natura 2000 – Gebieten (Fauna-Flora-Habitatrichtlinie – FFH-Gebiete und EG-Vogelschutzrichtlinie) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Da diese Voraussetzungen in diesem Fall gegeben sind, hat der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath in seiner Sitzung am 27.11.2025 beschlossen, eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für die Grundstücke Gemarkung Steckenborn, Flur 4, Flurstücke 424, 525 und 526 zu erlassen.

Im Bereich der Einbeziehungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit begründet. Weiter bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Daher wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen.

Für die Einbeziehungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.
Für die Einbeziehungssatzung ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 anzuwenden.

2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziel, Aufstellungsverfahren und räumlicher Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

2.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Einbeziehungssatzung

Ursprünglicher Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 1 – Steckenborn - Hammersheck – war der Antrag der Grundstückseigentümer auf Eingliederung bestehender historischer Bausubstanz zum angrenzenden Dorfgebiet mit den Parzellen Gemarkung Steckenborn, Flur 4, Flurstücke 424, 525 und 526. Diese sollen einer geordneten städtebaulichen Planungsgrundlage zugeführt werden und damit für teilweise in der Vergangenheit illegal errichtete An- und Umbauten eine Grundlage einer Genehmigungsfähigkeit erlangen.



Abb. 1: Lageplan geplante Bebauung
(Quelle: Architekturbüro Fränz - Aachen)

Das im Plangebiet vorhandene Objekt wird von den Eigentümern selbst bewohnt. Sie bewirtschaften und pflegt die dazugehörende Streuobstwiese auf der Parzelle 525. Die Liegenschaft, bestehend aus einem zweigeschossigen, Fachwerkhaus ursprünglich mit Anlehnschuppen an der südlichen Giebelseite (durch neuen Anbau ersetzt), wurde 1987 von den Antragstellern als Wohnhaus mit angrenzendem Scheunenbereich erworben.
Das Gebäude ist nachweislich vor 1890 errichtet und stellt ein ortsbildprägendes, kulturhistorisch bedeutsames Fachwerkhaus dar.

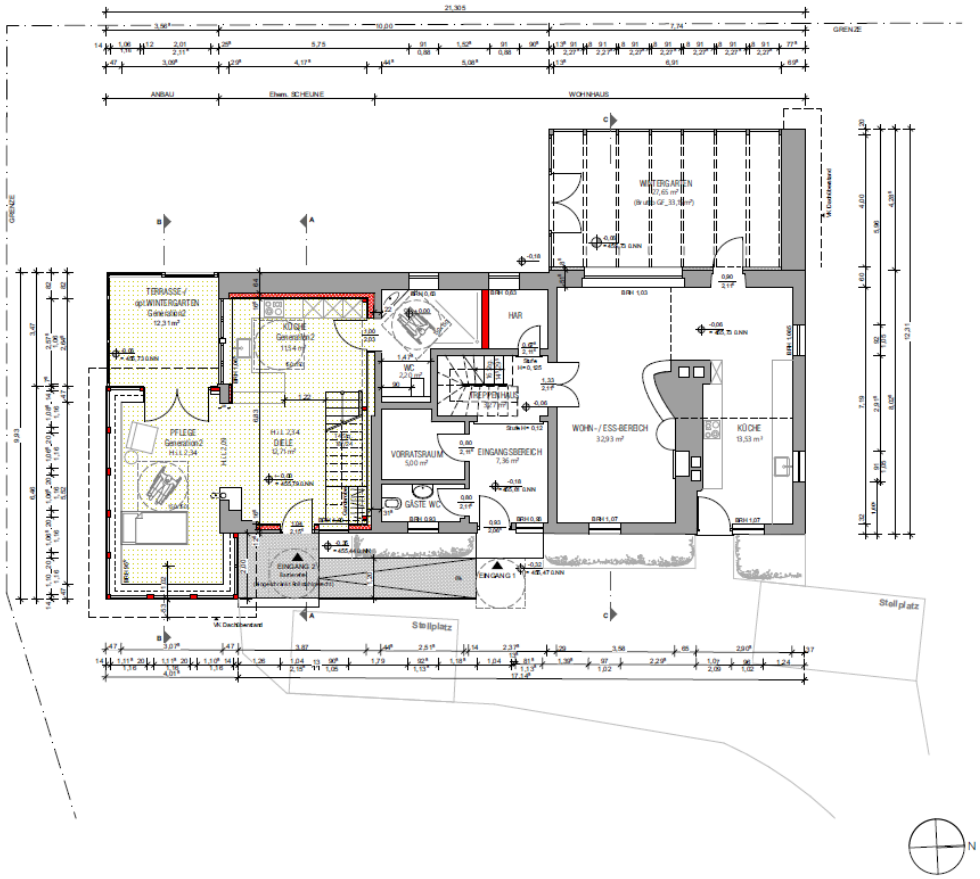


Abb. 2: Grundriss Erdgeschoss geplante/vorhandene Bebauung
(Quelle: Architekturbüro Fränz - Aachen)

Der Bereich des Wohnhauses wurde seit dem Erwerb aufwendig saniert und instandgehalten. Im Jahr 1993 wurde zur energetischen Verbesserung des Wohntraktes ein zur Westseite vorhandener und befestigter Terrassenbereich als „Wintergarten“ erweitert. Die damals ungenehmigte Baumaßnahme bildet bis heute eine funktional wie architektonisch wertvolle Ergänzung des Objekts. Nach nun 39 Jahren Nutzung steht die Eigentümerfamilie vor einem Generationenwechsel und möchte den angrenzenden Scheunenbereich für ein altersgerechtes-barrierefreies Wohnen im Sinne eines „Mehrgenerationenhauses“ umnutzen. anstelle des ursprünglich baufälligen Anlehnschuppens ist ein eingeschossiger Anbau errichtet worden, der die dafür im Erdgeschoss die notwendige barrierefreie Wohnfläche sicherstellen soll.

Der an der südlichen Grenze der Parzelle 526 vorhandene Schuppen ist ca. 60 Jahre alt und dient der Unterstellung von landwirtschaftlichen Gerätschaften. Weiter ist beabsichtigt, auf der Parzelle 525 die Möglichkeit zur Errichtung einer kleinen Garage für einen PKW der Bewohner geschaffen werden.
Für die fachliche Plausibilität der Einbeziehungssatzung sind unter anderem die historische Nutzung, das Alter des Fachwerkhauses, die mögliche Funktion als historische Randhofstelle sowie die Erschließungssituation über die gleiche Straße wie angrenzende Ortsrandgebäude eingehend dokumentiert.

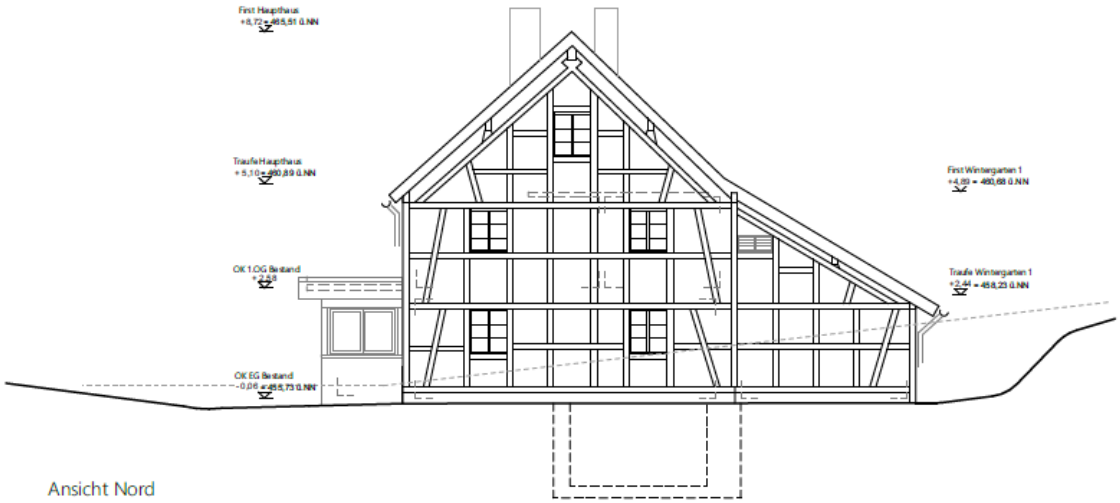




Abb. 3: Ansichten 1 geplante Bebauung
(Quelle: Architekturbüro Fränz - Aachen)

2.2 Verfahren

Der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seinen Sitzungen vom 07.10.2021, 03.11.2022 und 09.02.2023 zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Verbindung mit der Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.
Ziel der Bauleitplanverfahren war die planungsrechtliche Ermöglichung einer Erweiterung sowie eines barrierefreien Umbaus des bestehenden Fachwerkhauses auf Flurstück 424. Ergänzend sollten die Nebengebäude langfristig über die Ausweisung einer Landwirtschaftlich geprägten Grünfläche erhalten werden. Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurden bereits die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (2022) durchgeführt sowie die Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB (2023) beschlossen. Die Offenlage wurde noch nicht durchgeführt. Zur frühzeitigen Beteiligung lagen Stellungnahmen vor. Parallel dazu wurde auf Grundlage der damals vorgesehenen Bauleitplanung eine landesplanerische Anfrage bei der Bezirksregierung Köln gestellt, die von der Bezirksregierung Köln für die beabsichtigte Flächennutzungs-planänderung negativ beschieden wurde.
Darüber hinaus weist auch der neue Regionalplan (Rechtskraft seit 29.10.2025) die Fläche weiterhin als Außenbereich ohne siedlungsstrukturelle Entwicklungsfunktion aus.
Damit konnte die ursprüngliche FNP-Änderung aus raumordnerischen Gründen nicht Positiv beschieden und auf entsprechend auch der geplante Bebauungsplan nicht als Satzung aufgestellt werden. Aufgrund der eindeutigen Stellungnahme der Bezirksregierung Köln ist die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens und der parallelen FNP-Änderung nicht weiter erfolgversprechend. Deshalb soll das Planungsinstrument gewechselt werden und für die vorhandene Bebauung eine punktförmige Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Erweiterung der Innenbereichssatzung Steckenborn aufzustellen. Erfasst werden dabei neben der bebauten Parzelle 424 auch die zum Areal gehörenden Parzellen 525 und 526. Hier sollen die mit den faktischen Eingriffen verbundenen ortsnahen Ausgleichs- und Erhaltungsmaßnahmen vollzogen werden. Da diese Maßnahmen unmittelbar im Kontext der baulichen Anlagen zu sehen sind werden diese Parzellen mit in die Einbeziehungssatzung aufgenommen.
Die Satzung schafft keinen neuen Baugrund, sondern definiert lediglich die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich, sie ist nicht an die Ziele der Raumordnung gebunden und benötigt keine landesplanerische Genehmigung. Eine Einbeziehungssatzung muss nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden da hierbei § 8 Abs. 2 BauGB nicht angewendet wird. Somit stellt die derzeitige Darstellung der Flurstücke 424, 525 und 526 als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan kein Hindernis dar.
Die punktförmige Einbeziehungssatzung ist somit ein rechtlich zulässiges und fachlich begründbares Instrument, um das bestehende Gebäude in den Innenbereich einzubeziehen und dessen barrierefreien Umbau sowie eine maßvolle Erweiterung zu ermöglichen. Die zwischen der vorhandenen Innenbereichssatzung und den Flurstücken 424, 525 und 526 liegenden Grundstücke (Flurstücke 118 und 119) werden nicht miterfasst, was eine punktförmige Einbeziehung am Ortsrand ergibt. Eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB darf nur bestehende Ortsränder klarer definieren, aber kein neues Bauland schaffen. Zwischen der bestehenden Innenbereichssatzung und den Flurstücken 424, 525 und 526 befinden sich überwiegend Grünflächen (Flurstücke 118 und 119), ohne bauliche Verdichtung, ohne ortstypische Randbebauung und ohne funktionale oder gestalterische Innenbereichsmerkmale. Damit gelten sie tatsächlich und rechtlich als Außenbereich (§ 35 BauGB).

2.3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

Das Plangebiet an der südlichen Dorfrandlage der Ortslage Steckenborn an der Gemeindestraße „Hammersheck“ als letzte Bebauung. Die mittlere Geländehöhe liegt zwischen 459.00 üNHN. Das Gelände steigt nach Norden an. Es wird gebildet aus den Parzellen des Grundstücks Gemarkung Steckenborn, Flur 4, Flurstücke 424, 525 und 526. Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 5 247 m². Die Fläche wird heute auf Parzelle 424 als Mischbaufläche für ein Wohnhaus mit Scheune genutzt. Auf Parzelle 525 befindet sich eine alte Streuobstwiese, auf Parzelle eine artenarme Fettwiese mit einem Gartenhaus und einem alten Unterstellschuppen für landwirtschaftliche Gerätschaften.
Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Norden Straßenparzelle 336, Flur 4, Gemarkung Steckenborn
- im Osten Straßenparzelle 336, Flur 4, Gemarkung Steckenborn
- im Süden Parzelle 522, Flur 4, Gemarkung Steckenborn
- im Westen Parzelle 118, Flur 4 Gemarkung Steckenborn

Die Nutzung der umgebenen Grundstücke gestaltet sich wie folgt:

- im Norden Gemeindestraße „Hammersheck“
- im Osten Gemeindestraße „Hammersheck“
- im Süden Intensivgrünland
- im Westen Streuobstwiese



Abb. 4: Aktuelles Luftbild
(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen)



Abb. 5: Vorhandenes Wohnhaus von Osten
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Abb. 6: Bereich Abriss Anlehnschuppen von Süd-Osten
(Quelle: D. Liebert)

Der historische Hintergrund des Bestandsgebäudes lässt sich auf Basis verschiedener Dokumente herleiten:
Die Tranchotkarte von Anfang 19. Jahrhundert zeigt im Bereich Hammersheck mehrere Gebäude, darunter das heutige Gebäude auf Flurstück 424 sowie weitere, inzwischen verschwundene Hofstellen. Dies belegt, dass der heutige Ortsrand früher dichter bebaut und das Gebäude 424 Teil einer kleinen Siedlungsgruppe war.

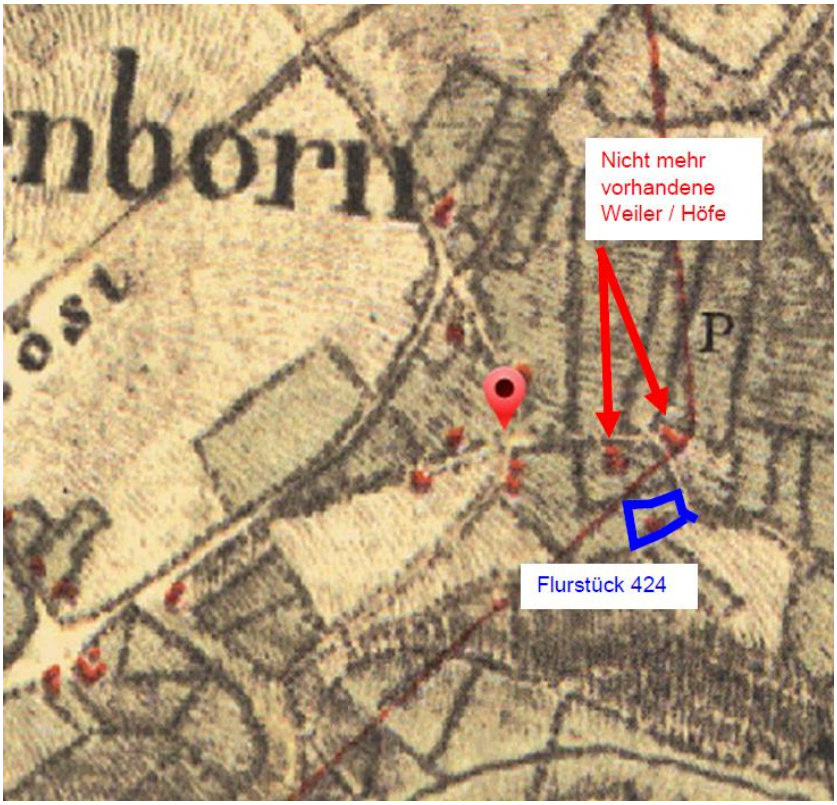


Abb. 7: Ausschnitt Tranchotkarte von Anfang 19. Jahrhundert
(Quelle: Gemeinde Simmerath)

Im Preußisches Urkataster (1836–1850) bestätigt die Uraufnahme das Gebäude auf Parzelle 424 als Bestandteil der historischen Siedlungseinheit „Held / Helden“, die funktional und räumlich mit Steckenborn verbunden war.

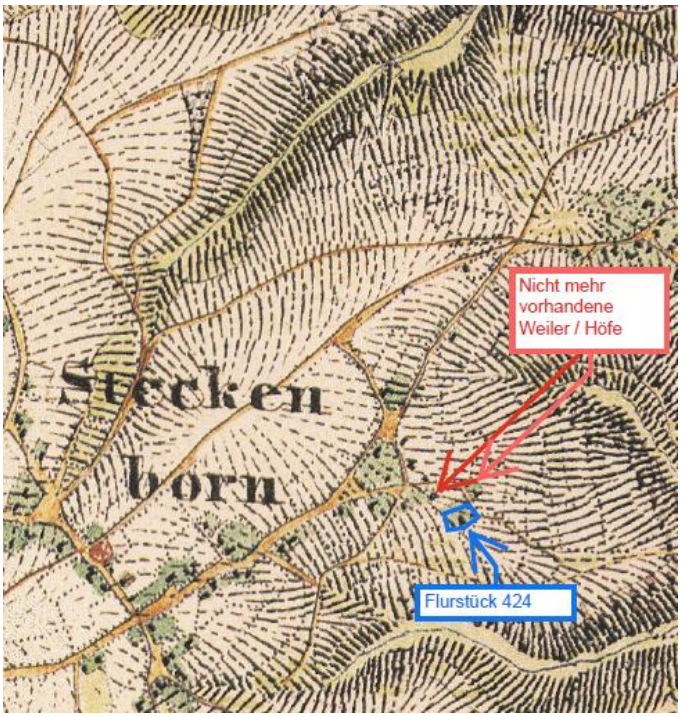


Abb. 8: Ausschnitt Preußisches Urkataster (1836–1850)
(Quelle: Gemeinde Simmerath)

In der Preußische Neuaufnahme von 1891–1912 wird das Gebäude auf Parzelle 424 weiterhin als Hofstelle dargestellt, während umliegende Gebäude bereits verschwunden sind. Dies belegt eine kontinuierliche Nutzung über mindestens 150 Jahre.

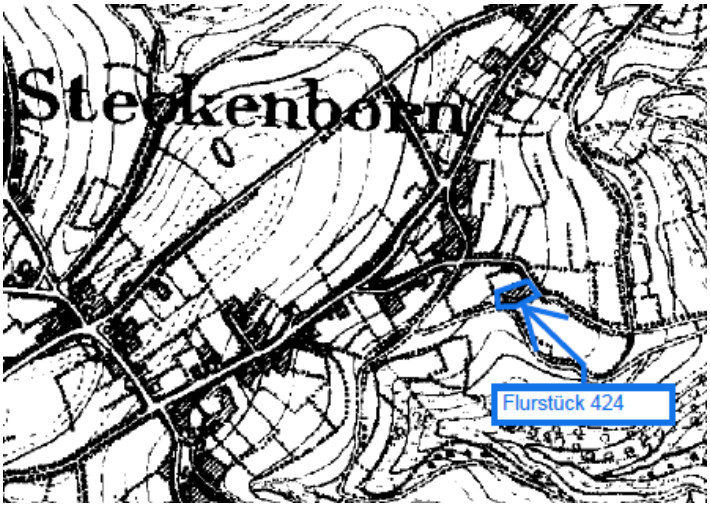


Abb. 9: Ausschnitt Preußische Neuaufnahme von 1891–1912
(Quelle: Gemeinde Simmerath)

Die historische Einordnung durch den Geschichtsverein Monschauer Land beschreibt Steckenborn als aus mehreren Weilern entstandenes Dorf, darunter Held / Helden, Schiefenborn, Höchelscheid und Helt. Das Gebäude auf Parzelle 424 ist eindeutig einem dieser historischen Weiler zuzuordnen.
Das Gebäude ist nachweislich vor 1890 errichtet und stellt ein ortsbildprägendes, kulturhistorisch bedeutsames Fachwerkhaus dar.
Hier bestätigt sich, dass es im Monschauer Land im Mittelalter und der frühen Neuzeit keine systematische, von oben gesteuerte Dorfsiedlung gegeben hat, sondern dass die kontinuierlich angelegten Rodungsflecken einzelner Familien oder Kleingruppen allmählich zu Dörfern zusammengewachsen sind.



Abb. 10: Gebäudebestand von Westen – Zustand 1987
(Quelle: D. Liebert)



Abb. 11: Vorhandenes Wohnhaus von Westen mit Wintergarten
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Abb. 12: Vorhandenes Wohnhaus von Norden (rechts angebauter Wintergarten)
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Abb. 13: Ersatzbau für Anlehnschuppen von Süden
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Abb. 14: Gartenhaus an der westlichen Grundstücksgrenze
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Abb. 15: Alter Unterstellschuppen an der südlichen Grundstücksgrenze
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Abb. 16: Streuobstwiese mit Rotbuchenschnitthecken / Durchwachsern nord-östlicher Teil
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Abb. 17: Fettwiese mit Rotbuchenschnitthecken / Durchwachsern nord-westlicher Teil
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Abb. 18: Wildgehölzhecke entlang der westlichen Plangebietsgrenze
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

2.4 Plangebietsumfeld

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteils Steckenborn, Gemeinde Simmerath. Es liegt süd-westlich der Gemeindestraße „Hammersheck“ als letzte Bebauung südlich der Ortslage Steckenborn.
Die nächste Bebauung im zusammenhängenden Dorfkern liegt in der Luftlinie in ca. 130 m Entfernung in nördliche Richtung. Im Norden und Osten verläuft die Gemeindestraße „Hammersheck“, im Süden schließt Intensivgrünland an das Plangebiet und im Westen befindet sich eine alte Streuobstwiese.



Abb. 19: Streuobstwiese westlich angrenzend
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Abb. 20: Südlich angrenzende offene Feldflur
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Abb. 21: Süd-östlich angrenzende offene Feldflur mit Blick auf den Rursee
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

3. Übergeordnete planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

3.1 Landes- und Regionalplanung



Abb. 22: Auszug aus dem Regionalplan
(Quelle: Bezirksregierung Köln)

Das Planvorhaben im Ortsteil Steckenborn hat die Einbeziehung einer ca. 5 247 m² großen, zum Teil bebauten Außenbereichsfläche mittels einer Satzung gem. §34 BauGB zum Ziel. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen aus dem Jahr 2025 ist der Geltungsbereich der 4. Änderung der §34-Innenbereichssatzung – Einbeziehungssatzung Hammersheck- als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (Stand: 03.04.2012) der Gemeinde Simmerath stellt für das Plangebiet der 4. Änderung der Innenbereichssatzung Steckeborn – Einbeziehungssatzung Hammersheck Fläche für die Landwirtschaft dar.

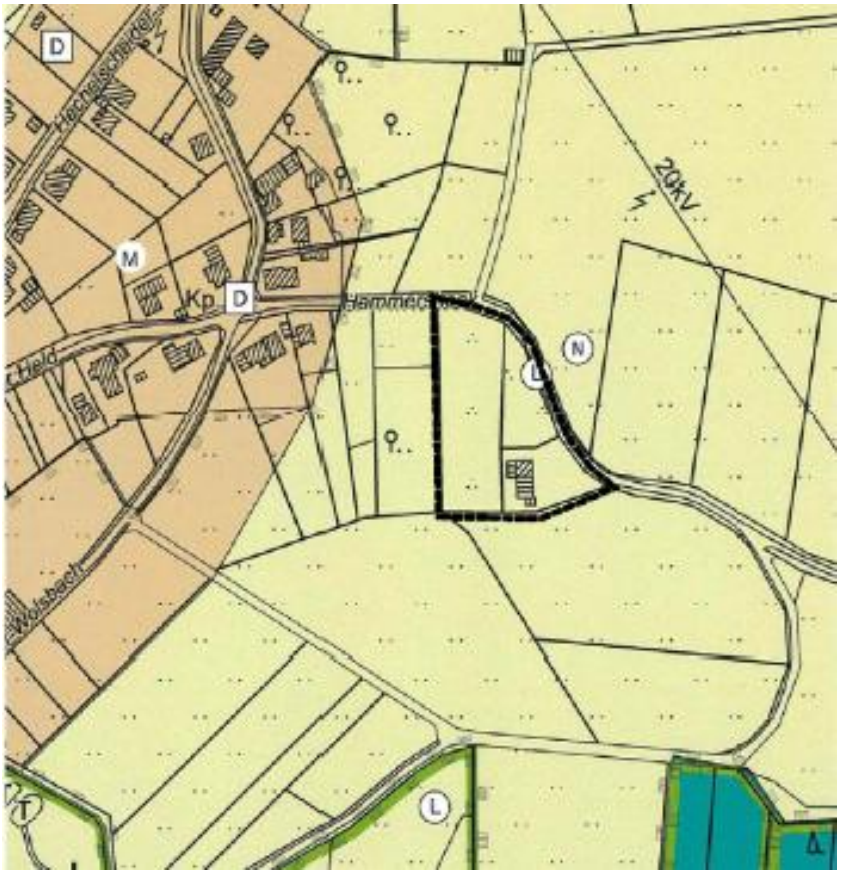


Abb. 23: Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Simmerath
(Quelle: Gemeinde Simmerath)

3.3 Landschaftsplan 5 - Simmerath



Abb. 24: Auszug Landschaftsplan 5, 1. Änderung - Simmerath -
(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen)

Schutzzweck: Rings um Steckenborn liegt intensiv genutztes Grünland, das durch ein weitmaschiges Heckennetz gegliedert ist. Die Hecken haben wichtige Funktionen als Lebensraum, für den Biotopverbund und für das Geländeklima. Sie sind darüber hinaus von hohem kulturhistorischem und landschaftsästhetischem Wert. Beeinträchtigungen ergeben sich teilweise durch die zu intensive Grünlandnutzung und örtlich durch einen schlechten Zustand der Hecken (Auflösung in Baumreihen aufgrund von Verbissschäden).
*(Quelle: Landschaftsplan Nr. 5-1. Änderung - Simmerath)

3.4 Starkregengefahrenhinweiskarte

Das Plangebiet ist derzeit geringfügig negativ von Starkregenereignissen betroffen.
Es wird empfohlen, bei der Planung eines neuen Gebäudes oder Gebäudeteiles in Hinblick auf die Gebäudestellung und Ausführung Starkregenereignisse zu berücksichtigen.



Abb. 25: Auszug aus der Starkregengefahrenhinweiskarte
(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen)

3.5 Ver- und Entsorgung

Technische Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser und Telekommunikation besteht bereits durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz in der Gemeindestraße - Hammersheck -.

Entsorgung

Eine Entsorgung des Plangebiets beinhaltet die Abfuhr des Haus- und Reststoffmülls. Die Müllentsorgung ist über die Kommune durch ein beauftragtes Entsorgungsunternehmen in einem wöchentlichen, bzw. zweiwöchentlichen Rhythmus sichergestellt.
Die Behandlung des Schmutzwassers wird in einer durch die Untere Wasserbehörde der StädteRegion Aachen genehmigte Dreikammer-Klärsystemanlage mit biologischer Reinigungseinheit geklärt.

3.6 Umgang mit Niederschlags- und Schmutzwasser

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 des Landeswassergesetzes (LWG) ist für erstmals nach dem 01.01.1996 bebaute Grundstücke das Niederschlagswasser nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des

Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen. Das Grundstück ist nachweislich seit dem Jahr 1890 als Wohnhaus genutzt. Insofern entfällt die Nachweispflicht.
Dennoch werden sämtliche Niederschlagswasser jetzt schon oberflächig in den Untergrund eingeleitet.

Schmutzwasserentsorgung

Die Behandlung des Schmutzwassers wird in einer durch die Untere Wasserbehörde der StädteRegion Aachen genehmigten Dreikammer-Klärsystemanlage mit biologischer Reinigungseinheit geklärt. Der öffentliche Mischwasserkanal endet weiter nördlich am Ende der zusammenhängenden Bebauung Steckenborns.



Abb. 26: Auszug aus dem Kanalkataster
(Quelle: Gemeinde Simmerath)



Abb. 27: Biologische Reinigungseinheit Klärgrube
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

Niederschlagswasserentsorgung
Gemäß § 44 des Landeswassergesetzes (LWG) ist für erstmals nach dem 01.01.1996 bebaute Grundstücke das Niederschlagswasser nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen.
Da das Grundstück ist bebaut sodass hier keine Verpflichtung zur Überprüfung besteht.

Schmutzwasserentsorgung
In der Dorfstraße gibt es ein ausreichend groß bemessenes Kanalsystem mit einem Mischwasserkanal mit vorhandenem Anschluss ins Plangebiet. Das geplante zusätzliche Gebäude kann an diesen Kanalanschluss angeschlossen werden.
Sollte eine Ausparzellierung des neuen Gebäudes geplant sein ist die dingliche Sicherung des Anschlusses an den Kanal erforderlich.
Insgesamt ist das Kanalsystem auch weiterhin in der Lage, die anfallenden Abwässer aufzunehmen. Insofern erübrigt sich ein separates Entwässerungskonzept.

3.7 Verkehrstechnische Erschließung und Mobilität

Das Plangebiet liegt süd-westlich der Gemeindestraße „Hammersheck“. Diese mündet in ca. 170 m Entfernung nord-westlich in die Gemeindestraße „Auf der Held“ im Ortskern Steckenborns.



Abb. 28: „Hammersheck“ auf Höhe des Plangebietes - Blick in Richtung Norden
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG

Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr ist über die Bushaltestelle Simmerath, Steckenborn Hechelscheider Kapelle in ca. 170 m Entfernung gewährleistet. Diese stellt die direkte Verbindung zum Simmerather Bushof her, von dem aus alle Busverbindungen in die Region existieren.

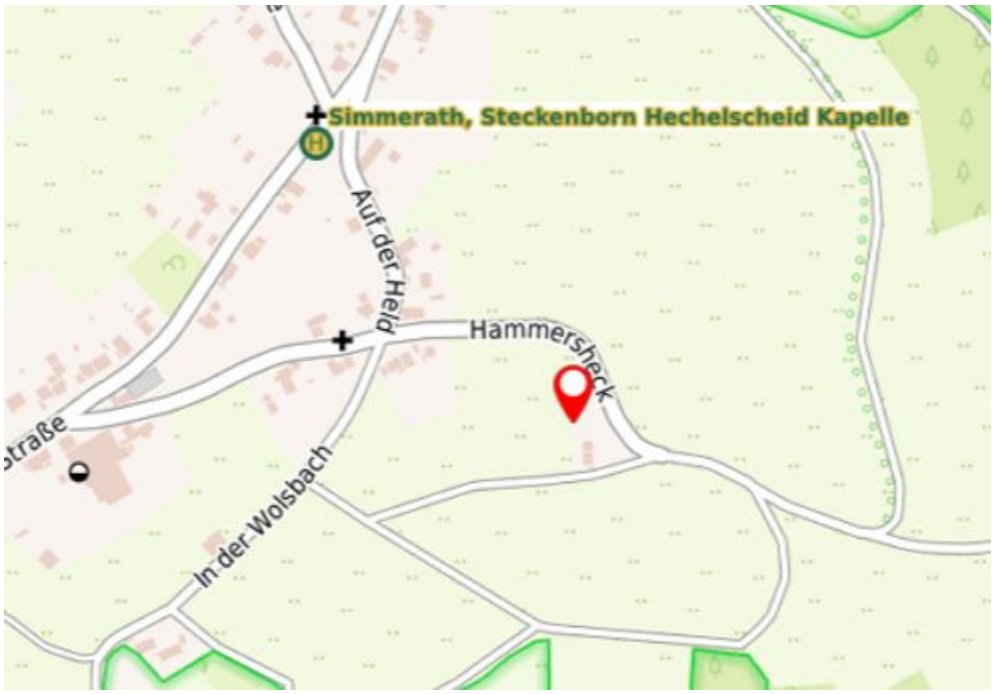


Abb. 29: Bushaltestelle in der Umgebung
(Quelle: Geoportal StädteRegion Aachen)

3.8 Altlasten

Das Plangebiet, Gemarkung Steckenborn Flur 4, Flurstücke 424, 525 und 526 ist derzeit weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen geführt.
Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).
Altlasten i. S. dieses Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden (§2 Abs. 5 BBodSchG).
Schädliche Bodenveränderungen i. S. dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG).
Verdachtsflächen i. S. dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (§2 Abs. 4 BBodSchG).

3.9 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sowie in der näheren Umgebung sind keine Bau- und/oder Bodendenkmäler vorhanden.

4. Inhalt und Begründung der Festsetzungen

4.1 §34-Innenbereich

In Anlehnung an den Gebietscharakter der Ortslage Steckenborn und seiner damit verbundenen Nutzungsmöglichkeiten wir für das Plangebiet eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB festgesetzt.
Da in unmittelbarer Nähe des Plangebietes bereits zusammenhängende Bebauung existiert, ist die Ausweisung einer Erweiterung der §34-Innenbereichssatzung zur planungsrechtlichen Sicherung und Legalisierung der vorgenommenen baulichen Veränderungen ein sinnvolles Instrument. Dabei orientiert sich die Bewertung des Volumens und des Maßstabes der baulichen Anlagen an der Bebauung des naheliegenden Bestandes. Das konkrete Bauvorhaben ist entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung einzuordnen.
Es sind gem. § 34 (3) keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungs-bereiche der Gemeinde zu erwarten.

4.2 Baugrenzen

Bei der vorliegenden Planung geht es im Wesentlichen darum, vorhandenen Gebäudebestand planungsrechtlich zu sichern. Eine Ausweitung soll an dieser Stelle im empfindlichen Naturraum vermieden werden.
Hierzu sieht die vorliegende Planung eine enge Umfassung des Bestandes mit einer Baugrenze. Hierin sind Spielräume dahingehend möglich, dass Reduzierungen des vorhandenen Baukörpers in Zukunft erlaubt sind.

4.3 Nebengebäude und Garagen

Innerhalb der dörflichen Nutzung des Areals, zu dem auch die Nutzung von landwirtschaftlichem Gerät gehört und deshalb auch Unterstellmöglichkeiten für diese gebraucht werden erfolgt mit der Planausweisung die Möglichkeit zum Erhalt der vorhandenen Unterstände sowie zur Errichtung einer weiteren Garage auf dem Gelände. Diese Garage wird größenmäßig auf 18 m² insgesamt beschränkt um die untergeordnete Wirkung dieser Gebäude zu gewährleisten.
Darüber hinaus ist vorgesehen, dass die vorhandenen Nebengebäude nach Abgang nicht mehr aufzurichten sind.

4.4 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

<u>Maßnahmenkonzept</u>

Ziel der Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum vorgezogenen Ausgleich von artenschutzrelevanten Beeinträchtigungen ist es im Regelfall, das Eintreten der Verbotstatbestände (Zugriffsverbote) des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit den Artikeln 12, 13 und 16 FFH-Richtlinie zu verhindern. Solche Maßnahmen werden vor allem dann beachtet, wenn sie tatsächlich geeignet sind, Auswirkungen auf planungsrelevante Arten zu vermeiden oder so weit zu reduzieren, dass

keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände mehr geltend gemacht werden können. Bedingt durch die Historie des Bauvorhabens ist dies im vorliegenden Falle nicht möglich. Folglich können die folgenden Maßnahmen sich zunächst ausschließlich am Maßstab praktischer Vernunft orientieren. Dabei werden Maßnahmen abgebildet, die im Regelfall angewandt werden, um die hier nicht mehr explizit zu bewertenden Konflikte im Vorfeld zu vermeiden oder auf ein dem Artenschutzrecht entsprechendes Maß zu reduzieren.
Eine Entscheidung bezüglich der letztendlichen Frage, ob diese Maßnahmen im vorliegenden Falle ausreichend bemessen sind, obliegt aufgrund der besonderen Sachlage in diesem Verfahren der Entscheidungsprärogative der Genehmigungsbehörde.
Nicht mehr abbildbar sind Vorsorgemaßnahmen zur Vermeidung oder Verhinderung – dieser Aspekt ist auf Basis sonstiger Rechtsvorschriften zu entscheiden.

Nachträgliche Maßnahmenempfehlung

Maßnahme 1 – Ersatz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse
Durch die durchgeführten Baumaßnahmen ist eine Zerstörung von gesetzlich geschützten Lebensstätten der Fledermäuse nicht auszuschließen.
Der Verlust dieser potenziellen Zwischenquartiere und Winterquartiere (Fledermäuse) ist zu kompensieren.
Orientierungswert und Angaben LANUV (Zwergfledermaus):

- Es sollte möglichst das Quartierpotenzial in direkter Umgebung zu verloren gehenden Strukturen geprüft werden und wenn möglich auch optimiert werden.

- Werden Fledermauskästen aufgehängt, sollen diese Gruppen von 5-10 Kästen bilden. Da zur Paarungszeit auch territoriale Fledermausmännchen die Kästen belegen können, sollte der kleinste Abstand zwischen den Kästen nicht unter 5 m liegen.

Für den Fortfall potenzieller Hausquartiere sind 5 Stück artgerechte Fledermaus-Zwischenquartiere und 1 Stück Fledermaus-Winterquartier im Bereich der Fassade oder im nahen Umfeld zu montieren. Die Montage ist fachlich zu begleiten und zu dokumentieren.

Maßnahme 2 – Ersatz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel
Durch die durchgeführten Baumaßnahmen ist eine Zerstörung von gesetzlich geschützten Lebensstätten von Vögeln nicht auszuschließen.
Der Verlust dieser potentiellen Fortpflanzungsstätten ist zu kompensieren.

Mehlschwalbe
Orientierungswert und Angaben LANUV:
Bei Betroffenheit von 1-10 Paaren werden pro Paar 2 artspezifisch geeignete Nistkästen angeboten (Fachhandel, Anleitung zum Eigenbau bei MENZEL 1996, S. 133). Bei > 10 Paaren werden rechnerisch 1,5 Nistkästen pro Paar angeboten, mind. jedoch 20. Für das hier gegenständliche Bauvorhaben können max. 3 Brutpaare zu Grunde gelegt werden.
Mehlschwalben sind gesellig, daher keine einzelnen Nester anbringen, sondern mind. 6-10 zusammen (RUGE 1989, S. 83).

Anbringungshöhe der Nisthilfen > (3) 4 m.
Falls keine geeigneten Hauswände zur Verfügung stehen, können sog. „Schwalbenhäuser“ angeboten werden (LBV 2008, NABU Wettenberg o. J., www.schwalbenschutz.de)
Für den Fortfall potenzieller Fortpflanzungsstätten von 3 Brutpaaren sind 6 Stück artgerechte Mehlschwalben Kunstnester im Bereich der Fassade oder im nahen Umfeld zu montieren. Die Montage ist fachlich zu begleiten und zu dokumentieren.

Star
Orientierungswerte und Angaben nach LANUV liegen nicht vor.
Auf Basis der allgemein üblichen „Überkompensation“ bei der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt ein Ansatz im Verhältnis 1: 3.

Allerweltsvogelarten
Für den Fortfall potenzieller Fortpflanzungsstätten von Allerweltsvogelarten sind 5 Stück künstliche Fortpflanzungsstätten unterschiedlicher Bauart im Bereich der Fassade oder im nahen Umfeld zu montieren. Die Montage ist fachlich zu begleiten und zu dokumentieren.

Maßnahme 3 – Vermeidung von Vogelschlag
Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen (z.B. Bushaltestellen oder Werbetafeln), die mit durchsichtigen oder spiegelnden Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzusehen, um Vogelschlag an diesen Bauelementen bestmöglich zu vermeiden. Dies wurde für den Bau des Wintergartens nicht beachtet.
Bauliche Empfehlungen zur Vogelschlagprävention sind nachträglich zu beachten und umzusetzen, um wirksam Vogelschlag an Glasflächen zu verhindern oder zumindest weitestgehend eindämmen können (siehe hierzu z.B. SCHMID ET AL. 2012).
Dazu sind insbesondere Eckdurchsichten durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu sichern – zudem dürfen zusammenhängende verglaste Flächen (zu betrachten sind auch durch Rahmen getrennte Glaselemente) durch die in der o.a. Maßnahmenempfehlung abgebildeten Folienmuster (nur höchste Schutzstufe) zu ertüchtigen. Keine essenziell erhöhte Gefahr besteht für verglaste Dachflächen. Hier ist kein zusätzlicher Schutz erforderlich. Die handelsüblichen Greifvogelattrappen haben sich in der Praxis nicht bewährt und bieten keine ausreichende Alternative!
Bedingt durch die Historie des Vorhabens ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung in Sinne des Regelverfahrens nicht möglich.
Die abgebildeten Maßnahmen können daher ausschließlich eine Kompensation für den Verlust der auf „worst case Basis“ identifizierten Lebensräume bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten gewährleisten und entsprechen mithin sinngemäß den nach Rechtsvorschrift in gängigen Verfahren vorgezogen umzusetzenden CEF Maßnahmen.
Diese Maßnahmen zielen im vorliegenden Falle insbesondere auf das Zugriffsverbot Nach § 44 (1) 3 BNatschG ab. Ein Auslösen des Zugriffsverbots nach §44 (1)2 und 4 BNatschG kann nach Durchführung der Prüfung nicht identifiziert werden. Ob im Falle der durchgeführten Baumaßnahmen das Zugriffsverbot nach §44(1)1 BNatschG ausgelöst wurde, kann hingegen nicht mehr abgebildet werden.
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
§ 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und

Pflanzenarten

(1) Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und
3. Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
4. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
5. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. *

*Quelle: ASP 1 - Dieter Liebert

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Der Planbereich erfasst eine Fläche, die sich in 3 unterschiedliche Bereiche aufteilt.
Der süd-östliche Bereich entlang der Straße „Hammersheck“ ist geprägt von der historischen Bebauung. Hierzu zählt ebenfalls ein strukturreicher Nutz- und Ziergarten.
Im nord-östlichen Teil des Geländes befindet sich eine ca. 40 Jahre alte Streuobstwiese.
Der nord-westliche Bereich besteht aus einer artenarmen Intensivwiese.
Das gesamte Areal ist mit Rotbuchenschnitthecken mit Durchwachsern sowie westlich durch eine Wildgehölzhecke und im Süden durch baumartigen Saumbewuchs (Rotbuchen) bestanden.
Neben der Fläche des Hofes und der Zufahrt sowie der Grundflächen der Gebäude gibt es keine weiteren versiegelten Bereiche.
Da mit den vorgenommenen und beabsichtigten Versiegelungen Eingriffe in Natur und Landschaft einhergehen wurde zu dieser Planung ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Dabei ist zu beachten, welche Aspekte bei dem Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs zum Zeitpunkt der illegalen Errichtung der heute vorhandenen Gebäude bzw. Gebäudeteile bestand hatten. Die Eingriffsermittlung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags basiert auf dem Bewertungsverfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUK 2021).
Hierin wurden Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung weiterer Biotopstrukturen festgelegt.
Diese sind als Festsetzungen in diese Satzung eingeflossen.

4.6 Hinweise

1. Bodendenkmale

Bei dem Areal des Bebauungsplans handelt es sich um eine nicht prosperierte Fläche, die noch nicht auf Bodendenkmale untersucht wurde. Die mit der Bebauung einhergehenden Bodenbewegungen könnten bisher nicht erfasste Bodendenkmale zu Tage bringen. Es wird daher ein Hinweis zum Verhalten beim Auftreten archäologischer Bodenfunde aufgenommen.

2. Gewässerschutz

Schmutzwässer:
Um die natürlichen Wasserressourcen zu schonen ist in dem Bebauungsplan ein Hinweis auf die Ableitung aller anfallenden Schmutzwässer in den öffentlichen Mischwasserkanal übernommen worden.

Thermische Nutzungen:
Thermische Nutzungen (z.B. Wärmepumpen und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers stellen einen Eingriff in den Wasserhaushalt dar.
Deshalb ist ein Hinweis auf eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde erfolgt.

Niederschlagswässer:
Die anfallenden Niederschlagswässer werden gem. § 51a Landeswassergesetz oberflächig in den Untergrund versickert.

Grundwasser:
Zum Schutz des Grundwassers während beabsichtigter Baumaßnahmen wurde der Hinweis zum Gewässerschutz gegeben und Nebenbestimmungen hierzu in die Planung übernommen.

Starkregengefahr:
Mögliche Starkregengefahren können beim Tiefbauamt der Gemeinde Simmerath abgefragt werden.

3. Erdbebengefahr

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund, DIN 4149).
Da dieser Umstand von Bedeutung auf die Gründung und statische Ausführung der Konstruktion eines Gebäudes haben kann erfolgt ein Hinweis hierzu in dieser vorliegenden Planung.

4. Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens ist ein Hinweis auf den Umgang mit Mutterboden und Bodenaushub beim Auf- und Einbringen sowie beim Um- und Zwischenlagern gemäß den aktuellen Technischen Regeln und Gesetzesgrundlagen erfolgt.

5. Leitungsschutz

Weil sich im Plangebiet möglicherweise Leitungen der Regionetz befinden, diese bei Bau- und/oder Pflanzmaßnahmen geschützt werden müssen wurde hierzu ein Hinweis in die Planung übernommen.

6. Fluglärm

Weil das Plangebiet sich im Bereich eines militärischen Fluggebietes befindet und damit Lärmemissionen aus diesem ausgesetzt ist enthält diese Planung einen entsprechenden Hinweis.

7. Kriminalprävention

Eine frühzeitige Beratung im Rahmen der baulichen Errichtung oder Änderung von Gebäuden führt zu einer größtmöglichen Prävention zum Schutz vor Einbrüchen oder Gewalt. Deshalb wurde hierzu ein Hinweis auf das kostenlose Beratungsangebot der Polizei in die Planung übernommen.

5. Auswirkung der Planung

5.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet ist östlich und nördlich bereits durch die Gemeindestraße „Hammersheck außerhalb der Ortslage erschlossen. Die Grundstückszufahrt soll unverändert erhalten bleiben.

5.2 Ver- und Entsorgung

Der mit der Planung einhergehende Mehrbedarf an Ver- und Entsorgung mit Strom, Fernmeldetechnik kann durch die örtlichen Versorgungsträger in Abhängigkeit der allgemeinen Versorgungslage gedeckt werden.

5.3 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser wird auf im Plangebiet oberflächennah versickert.
Die Behandlung des Schmutzwassers wird weiter in einer durch die Untere Wasserbehörde der StädteRegion Aachen genehmigten Dreikammer-Klärsystemanlage mit biologischer Reinigungseinheit geklärt. Im Rahmen der Bauantragstellung ist zu prüfen ob die Anlage der Mehrbelastung durch die Ausdehnung von einem Einfamilienhaus auf ein Mehrgenerationenhaus gewachsen ist.

5.4 Immissionsschutz

Die Gesamtheit der Bestrebungen, Immissionen auf ein für Mensch und Umwelt langfristig verträgliches Maß zu begrenzen ist Ziel des Immissionsschutzes.
Die gesetzlichen Umweltschutzvorschriften und die darauf beruhenden Maßnahmen werden unter Immissionen „auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Erdatmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen“ verstanden. Der Begriff Immissionsschutz ist eng mit der Betrachtung vom jeweiligen Schutzobjekt (z. B. den Menschen) aus verknüpft. Nachteilige Einwirkungen werden im Hinblick auf das Schutzobjekt betrachtet, und Schutzmaßnahmen unter dem Gesichtspunkt der möglichen Auswirkungen auf dieses Schutzobjekt ausgewählt. Der Immissionsschutz ist Teil des Umweltrechts. *
Aufgrund der Gebietsausweisung des Plangebiets, die der näheren Umgebung entsprechend sind keine nachteiligen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu erwarten.

*Wikipedia

5.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich

Im Rahmen der Vorprüfung zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens ist festgestellt worden, dass es sich hier um eine Anpassung der Bauleitplanung an ein historisch

belegtes Gebäude handelt und die Baumaßnahme im Bestand der Schaffung sozialpolitisch gewünschter Wohnformen dient.
Es gibt unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen zu Arten- und Pflanzenschutz keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b Genannten Schutzgüter oder Annahmen gibt oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz.

5.6 Natur, Landschaft, Artenschutz und Umwelt

Das Plangebiet dient der Klarstellung und Anpassung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Nutzung und zum Erhalt einer städtebaulich gewünschten historischen Bebauung am Ortsrand Steckenborns.
Bei der Planung wurden die Artenschutzrechtlichen Aspekte geprüft.
Außerdem sind die landschaftsprägenden naturräumlichen Elemente, die bereits jetzt im Landschaftsplan 5 als Festsetzungen existieren für ein Bauvorhaben im Rahmen dieser Planung zu übernehmen. Dies bedeutet, dass die entlang im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen zu sichern sind. Dies ist mit den entsprechenden Festsetzungen in die vorliegende Planung eingeflossen.
Weiter werden Regelungen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in den Artenschutz getroffen.

5.7 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich. Das Plangebiet steht im Eigentum der Antragsteller.

5.8 Kosten

Sämtliche mit dieser Planung verbundenen Kosten werden von den Vorhabenträgern übernommen.

6. Ausfertigungsvermerk

Die 4. Änderung der Innenbereichssatzung Steckenborn – Einbeziehungssatzung Hammersheck- ist vom Gemeinderat als Satzung beschlossen worden.
Es wird bestätigt, dass der textliche Inhalt dieser Innenbereichssatzung mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss vom ……. übereinstimmt.

Simmerath, den 07.05.2026
Der Bürgermeister

……
(Bernd Goffart)

7. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 : Lageplan geplante Bebauung……13
Abbildung 2 : Grundriss Erdgeschoss geplante/vorhandene Bebauung……14
Abbildung 3 : Ansichten 1 geplante Bebauung……15
Abbildung 4 : Aktuelles Luftbild……17
Abbildung 5 : Vorhandenes Wohnhaus von Osten……18
Abbildung 6 : Bereich Abriss Anlehnschuppen von Süd-Osten……18
Abbíldung 7 : Ausschnitt Tranchotkarte von Anfang 19. Jahrhundert……19
Abbildung 8 : Ausschnitt Preußisches Urkataster (1836–1850)……20
Abbildung 9 : Ausschnitt Preußische Neuaufnahme von 1891–1912……20
Abbildung 10: Gebäudebestand von Westen – Zustand 1987……21
Abbildung 11: Vorhandenes Wohnhaus von Westen mit Wintergarten……21
Abbildung 12: Vorhandenes Wohnhaus von Norden (rechts angebauter Wintergarten)……22
Abbildung 13: Ersatzbau für Anlehnschuppen von Süden…… 22
Abbildung 14: Gartenhaus an der westlichen Grundstücksgrenze……23
Abbildung 15: Alter Unterstellschuppen an der südlichen Grundstücksgrenze……23
Abbildung 16: Streuobstwiese mit Rotbuchenschnitthecken / Durchwachsern nord-östlicher Teil……24
Abbildung 17: Fettwiese mit Rotbuchenschnitthecken / Durchwachsern nord-westlicher Teil…24
Abbildung 18: Wildgehölzhecke entlang der westlichen Plangebietsgrenze……25
Abbildung 19: Streuobstwiese westlich angrenzend……26
Abbildung 20: Südlich angrenzende offene Feldflur……26
Abbildung 21: Süd-östlich angrenzende offene Feldflur mit Blick auf den Rursee……27
Abbildung 22: Auszug aus dem Regionalplan……27
Abbildung 23: Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Simmerath……28
Abbildung 24: Auszug Landschaftsplan 5, 1. Änderung - Simmerath -……29
Abbildung 25: Auszug aus der Starkregengefahrenhinweiskarte……30
Abbildung 26: Auszug aus dem Kanalkataster……31
Abbildung 27: Biologische Reinigungseinheit Klärgrube ……32
Abbildung 28: „Hammersheck“ auf Höhe des Plangebietes - Blick in Richtung Norden……33
Abbildung 29: Bushaltestelle in der Umgebung……34