

# **BEGRÜNDUNG**

**zur 22. Flächennutzungsplanänderung „Biesener Feld III“**



Gemeinde Selfkant – Ortslage Höngen

Beschlussfassung zum Feststellungsbeschluss

## **IMPRESSUM**

Oktober 2020

Auftraggeber:

**Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH**  
Am Rathaus 13  
52536 Selfkant-Tüddern

Verfasser:

**VDH Projektmanagement GmbH**  
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz  
T 02431 – 97 31 80  
F 02431 – 97 31 820  
E [info@vdh.com](mailto:info@vdh.com)  
W [www.vdh.com](http://www.vdh.com)



i.A. M.Sc. Jens Döring



i.A. M.Sc. Ramona Grothues

Projektnummer: 19-032

## INHALT

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>1</b>
1.1	Planungserfordernis.....	1
1.2	Beschreibung des Plangebietes.....	2
1.3	Standortalternativen.....	3
1.4	Planverfahren.....	4
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>4</b>
2.1	Regionalplan .....	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete.....	4
2.4	Wasserschutzgebiete.....	6
<b>3</b>	<b>DARSTELLUNGEN.....</b>	<b>6</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
3.2	Art der baulichen Nutzung.....	6
<b>4</b>	<b>PLANDATEN.....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>7</b>
5.1	Umweltauswirkungen.....	7
5.2	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....	7
<b>6</b>	<b>REFERENZLISTE DER QUELLEN.....</b>	<b>8</b>

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Selfkant bildet den westlichsten Punkt der Bundesrepublik und stellt aufgrund der Grenzlage zu den Niederlanden sowie der natürlich geprägten Landschaften einen attraktiven Wohnstandort dar. Aktuell liegt die Einwohnerzahl der Gemeinde bei ca. 10.653 Einwohnern (Stand 2019). Im Rahmen der Wohnungsmarkstudie wird vom Jahr 2015 bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungszuwachs von 14% auf 10.925 Einwohner prognostiziert (InWIS Forschung & Beratung GmbH, 2019). In der aktuellen Bedarfsberechnung ergibt sich für die Gemeinde Selfkant bis zum Jahr 2030 ein zusätzlicher Bedarf von ca. 25,5 ha Wohnbaufläche, der aus dem prognostizierten Bevölkerungswachstum resultiert (VDH Projektmanagement GmbH, 2020)

Die Gemeinde Selfkant beabsichtigt daher die zusätzliche Schaffung von Wohnbauland. „Im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung und zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden auf den Flächen vollziehen, die im GEP als Siedlungsbereiche dargestellt sind.“ (Bezirksregierung Köln, 2016a: 12). Auch der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) legt in seinem Ziel 2-3 „Siedlungsraum und Freiraum“ fest, dass sich die Siedlungsentwicklung überwiegend innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche vollziehen soll (Landesregierung NRW, 2019). Im Rahmen der Überarbeitung des Regionalplans Köln wurden auf Grundlage der aktuellen Bedarfsermittlungen sowie der erfolgten Kommunalgespräche die Darstellungen von Allgemeinen Siedlungsbereichen neu geprüft. Demzufolge soll zukünftig nicht nur die Ortslage Tüddern, sondern auch der Bereich um die Ortslagen Höngen/Heilder als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt werden. Der vorliegend hohe Bedarf an Wohnbauflächen soll dementsprechend vorwiegend über die Siedlungsentwicklung in den Ortslagen Tüddern und Höngen/Heilder gedeckt werden.

Die Ortslage Höngen konnte innerhalb der letzten Jahre einen Bevölkerungszuwachs von 9 % verzeichnen (Planungsgruppe MWM, 2017), was bereits derzeit eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauland verdeutlicht. Der Flächenbedarf für diese siedlungsräumliche Nutzung kann innerhalb des Ortsteiles Höngen nicht gleichwertig gedeckt werden. Die Anzahl der zur Verfügung stehenden Baulücken im Ortsteil ist gering und kann die bestehende Nachfrage nicht kompensieren. Die bestehenden Baulücken stehen dem Markt zudem nicht zur Verfügung. Insgesamt ist innerhalb der Ortslage Höngen ein geringes Innenentwicklungspotential vorzufinden. Wohnbaureserveflächen sind im Ortsteil nicht vorhanden. Somit ist eine Inanspruchnahme von Flächen in direktem Siedlungszusammenhang notwendig.

Aus städtebaulichen Gründen bietet sich eine Erschließung der verfahrensgegenständlichen Flächen besonders an. Südlich sowie östlich angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 „Biesener Feld II“, wo das Baugebiet derzeit bebaut wird. Die Planung dieses Baugebietes erfolgte bereits unter der Prämisse einer möglichen Erweiterung, sodass Anschlussmöglichkeiten an die Infrastruktur gegeben sind, die an anderer Stelle erst erstellt werden müssten. Insofern trägt der gewählte Standort zur Wahrung des Eingriffsvermeidungsgebotes bei.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich, da der Flächennutzungsplan der Gemeinde die Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ darstellt. Der südliche Teil wird vom Bebauungsplan Nr 49 „Biesener Feld II“ überlagert. An dieser Stelle befindet sich ein Versickerungsbecken und aus diesem Grund soll der Flächennutzungsplan an den

Bestand angepasst werden. Die Fläche soll als „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“ dargestellt werden. Der restliche Teil des Plangebietes wird von keinen Bebauungsplänen überlagert. Aufgrund ihrer Größe und ihrer Lage ist die Fläche darüber hinaus nicht als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB anzusehen. In diesem Zusammenhang sind die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

## 1.2 Beschreibung des Plangebietes

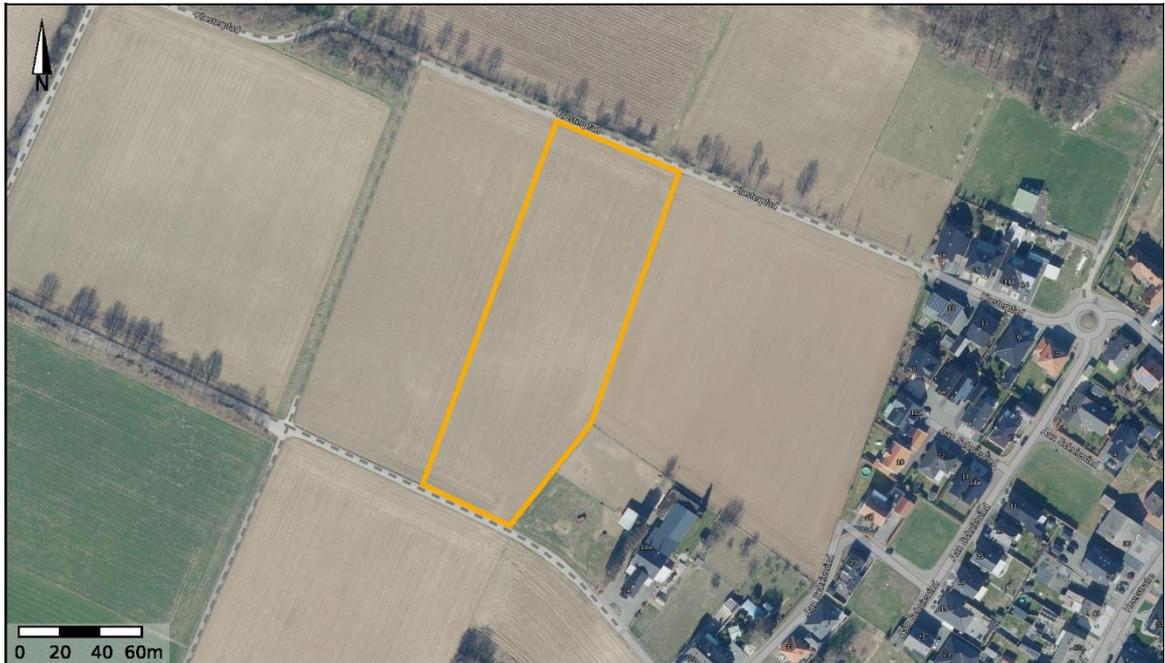


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie); Quelle: Eigene Darstellung nach Land NRW (2020)

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortslage Höngen und umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha. Derzeit wird das Plangebiet ackerbaulich genutzt. Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Nördlich der Plangebietsflächen befindet sich der Klosterpfad sowie straßenbegleitende Gehölzbepflanzungen. Dahinter sowie im Süden und im Westen des Plangebietes schließt sich die ackerbaulich genutzte, freie Landschaft an. Im Osten befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 „Biesener Feld II“. Das Wohngebiet wird, anders als im Luftbild dargestellt, derzeit bebaut.

### 1.3 Standortalternativen

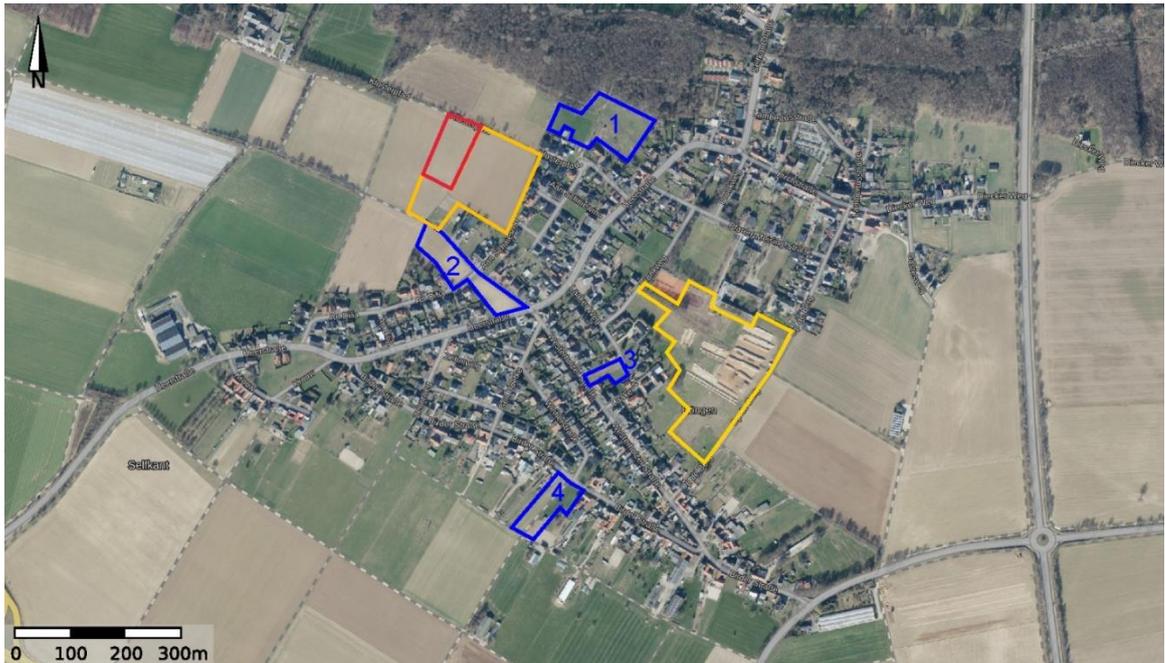


Abbildung 2: Standortalternativen (rote Linie = Plangebiet, gelbe Linien = anderweitig beanspruchte Flächen, grüne Linien = Standortalternativen); Quelle: Eigene Darstellung nach Land NRW (2020)

Die in der Abbildung 2 gelb umrandeten Bereiche würden sich grundsätzlich zur Erfüllung der Planungsziele eignen, jedoch bestehen hier bereits rechtskräftige Bebauungspläne. Eine Bebauung der Flächen hat bereits begonnen bzw. ist kurzfristig zu erwarten. Die übrigen verbleibenden Potenzialflächen werden nachfolgend hinsichtlich ihrer Eignung zur Erfüllung der Planungsziele geprüft.

Die Potenzialfläche 1 befindet sich im Norden der Ortslage Höngen. Sie grenzt südlich und östlich an die Siedlungsstrukturen der Ortschaft, nördlich angrenzend befindet sich jedoch der Auebereich des Saeffeler Bachs mitsamt ausgeprägter Gehölzstrukturen. Zudem wird die Potenzialfläche 1 sowohl vom Naturschutzgebiet HS-011 „Höngener und Saeffeler Bruch“ sowie vom Landschaftsschutzgebiet LSG-4901-0005 „Saefelbachtal“ überlagert. Somit wäre eine wohnbauliche Nutzung voraussichtlich mit erheblicheren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden.

Die Potenzialfläche 2 befindet sich bereits im Geltungsbereich des 1988 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans Nr. 11 „Höngen/ An Dilia“ und könnte theoretisch bebaut werden. Allerdings steht die Fläche dem Markt kurzfristig nicht zur Verfügung, sodass sie zur Deckung des vorhandenen Bedarfes nicht geeignet ist.

Die Potenzialfläche 3 bietet zu wenig Fläche, um den vorhandenen Bedarf an Wohnbauland zu decken.

Die Potenzialfläche 4 stellt sich eher als größere Baulücke dar. Bei den angrenzenden Grundstücken werden die rückwärtigen Flächen zudem als Gartenflächen genutzt, sodass sich eine Bebauung in diesem Bereich nicht in die Umgebungsstruktur einfügen würde. Sofern eine Bebauung sich auf den zur Straße orientierten Bereich beschränken würde, wäre die Fläche zur Deckung des vorhandenen Bedarfs an Wohnbauland nicht groß genug.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte sind die verfahrensgegenständlichen Flächen gegenüber den zur Verfügung stehenden Standortalternativen zu bevorzugen

## 1.4 Planverfahren

Die Aufstellung der 22. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 53 „Biesener Feld III“ sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen. Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren durchzuführen. Ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB entfällt, da es sich um keine Innenentwicklung handelt.

# 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

## 2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, weist das Plangebiet vollständig als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) aus. Die Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche umfassen auch Siedlungen und Verkehrswege unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle. Eine gewisse Bautätigkeit im Rahmen der Eigenentwicklung ist hier zulässig. Zusätzlich wird das Plangebiet vom Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) entlang des Saeffeler Baches überlagert. Dieser BSLE ist jedoch durch den Landschaftsplan und dessen festgesetzte Natur- und Landschaftsschutzgebiete konkretisiert. Diese Schutzgebiete sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen und werden durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen der Überarbeitung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln ist zudem geplant, den Bereich um die Ortslage Höngen/Heilder ebenfalls als Allgemeinen Siedlungsbereich darzustellen. Somit stehen die Ziele des Regionalplans der Planungs insgesamt nicht entgegen.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Um den geplanten Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, müssen die Darstellungen zu „Wohnbaufläche“ geändert werden. Im Verlauf des Verfahrens wird eine Anfrage an die Bezirksregierung Köln versendet, auf deren Grundlage überprüft werden soll, ob die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbart werden kann.

## 2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.



Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Bei dem nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Tevereener Heide“, in ca. 9,7 km Entfernung zum Plangebiet. Zahlreiche weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich in den Niederlanden, im Bereich der Städte Maastricht und Roermond. Die Plangebiete befinden sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann.

Allgemein sind Natura-2000-Gebiete insbesondere empfindlich gegenüber direkten Eingriffen oder unmittelbar benachbarten Vorhaben. Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; beispielsweise durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Umsetzung von Vorhaben mit einer möglichen Barrierewirkung. Aufgrund der eher geringwertigen, ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und anthropogener Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld der Plangebiete, beispielsweise in der Nähe vorhandener Bachtäler, bestehen Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. Im Bereich der Fläche B ist allenfalls von einer planbedingten Steigerung der Habitataignung auszugehen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

## **2.4 Wasserschutzgebiete**

Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit von Wasserschutzgebieten wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS WEB) des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen. Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten überlagert.

# **3 DARSTELLUNGEN**

## **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Höngen, Flur 2, Flurstücke 191 bis 194 und 237. Es wurden diejenigen Flurstücke in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die geplante Wohnnutzung oder deren Erschließung genutzt werden sollen und zugleich für die beabsichtigte Abrundung der Ortslage erforderlich sind.

## **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen, da diese Flächen überwiegend dem Wohnen dienen sollen. Die südlichen Flächen werden als „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“ dargestellt werden.

## 4 PLANDATEN

Bestand: Flächen für die Landwirtschaft.....	ca.	11.959 m <sup>2</sup>
Planung: Wohnbauflächen.....	ca.	9.282 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung .....	ca.	2.677 m <sup>2</sup>

## 5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 5.1 Umweltauswirkungen

Die planbedingten Umweltauswirkungen werden im Verlauf des Verfahrens ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Abs. 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

### 5.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Umwidmungssperrklausel) besteht bei der Inanspruchnahme der nachfolgend aufgeführten Flächen eine Begründungs- und Abwägungspflicht:

- landwirtschaftliche Fläche im Sinne von § 201 BauGB
- Wald im Sinne des Waldgesetzes
- für Wohnzwecke genutzte Flächen

Durch die Planung kommt es auf den bisher planerisch nicht in Anspruch genommenen Teilen der Fläche zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Vor diesem Hintergrund kann zunächst festgehalten werden, dass keine Standortalternativen bestehen, die zur Umsetzung der Planungsziele geeignet sind und derzeit keiner Nutzung der Landwirtschaft, des Waldes oder der Wohnzwecke unterliegen; beispielsweise in Form von Brachflächen oder Baulücken. Insofern ist die Inanspruchnahme von Flächen der vorgenannten Kategorien zur Umsetzung der Planungsziele unumgänglich.

Darüber hinaus werden vergleichsweise kleine Flächen umgewandelt, sodass auf diesen Flächen nur eine geringe Wertschöpfung stattfindet. Zudem grenzen sie an immissionsschutzrechtlich schutzwürdige Wohnnutzungen. Aus diesen Gründen ist die Beeinträchtigung durch eine Inanspruchnahme vergleichsweise gering.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte werden planbedingte Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft insgesamt gering sein. Der Umsetzung des geplanten Vorhabens wird daher ein höheres Gewicht eingeräumt als dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen auf der Fläche.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Selfkant am ..... die 22. Änderung des Flächennutzungsplans „Biesener Feld III“ beschlossen hat.

## 6 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016a). *Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Textliche Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen*. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016b). *Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Zeichnerische Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen*. Köln: Bezirksregierung Köln.
- H. Schollmeyer. (2020). *Gutachten zum Artenschutz (ASPI) zum Bebauungsplan Nr.53 „Biesener Feld III“*. Geilenkirchen: Büro Dipl.-Ing. H. Schollmeyer.
- InWIS Forschung & Beratung GmbH. (2019). *Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg*. Bochum.
- Kreis Heinsberg, Untere Landschaftsbehörde. (13. März 1989). *Landschaftsplan II/5 Selfkant*. Heinsberg.
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV NRW). (2019). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 18. Januar 2019 von <https://www.wms.nrw.de/html/7690510/VB-K-4901-003.html>
- Planungsgruppe MWM. (2017). *Interkommunales Entwicklungskonzept "Die Westzipfelregion" – Teil E: Vertiefung Höngen – Heilder – Saeffelen*. Aachen: Planungsgruppe MWM.
- VDH Projektmanagement GmbH. (2020). *Bedarfsermittlung Wohnen*. Erkelenz.