

BEGRÜNDUNG

zur 23. Flächennutzungsplanänderung „Hinter Wierwey II“



Gemeinde Selfkant – Ortslage Süsterseel

IMPRESSUM

Juli 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
W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Sebastian Schütt



i.A. M.Sc. Jens Döring

Projektnummer: 20-045

INHALT

1	EINLEITUNG.....	3
1.1	Planungserfordernis.....	3
1.2	Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.3	Standortalternativen.....	5
1.4	Planverfahren.....	6
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1	Regionalplan	6
2.2	Flächennutzungsplan.....	6
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete.....	6
2.4	Wasserschutzgebiete.....	8
3	DARSTELLUNGEN.....	8
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	8
3.2	Art der baulichen Nutzung.....	8
4	PLANDATEN.....	9
5	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
5.1	Umweltauswirkungen.....	9
5.2	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....	9
6	REFERENZLISTE DER QUELLEN.....	10

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Selfkant stellt aufgrund der Grenzlage zu den Niederlanden, der guten Verkehrsanbindung an diese und an in Deutschland gelegene Oberzentren sowie der natürlich geprägten Landschaften einen attraktiven Wohnstandort dar. Dies zeigt sich auch in der positiven Bevölkerungsentwicklung. Nach Zählungen des Einwohnermeldeamtes liegt die Einwohnerzahl der Gemeinde aktuell bei ca. 10.653 Einwohnern (Stand 2019). Im Rahmen einer Wohnungsmarkstudie für den Kreis Heinsberg 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 Wohnbauflächen-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 Entwicklung 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: Seite 12). Demgemäß soll das Bauland vorwiegend in den beiden Siedlungsschwerpunkten Tüddern und Hängen entwickelt werden.

Zugleich soll eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung der kleineren Ortslagen nicht ausgeschlossen werden. Denn auch *„Ortsteile, die im regionalplanerisch festgelegten Freiraum liegen, haben eine Entwicklungsperspektive. Die bedarfsgerechte Entwicklung dieser Ortsteile [...] ist im Rahmen der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur möglich“* (LEP NRW, 2019).

In der Ortslage Süsterseel besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland. Der Flächenbedarf für diese siedlungsräumliche Nutzung kann innerhalb des Ortsteiles Süsterseel nicht gleichwertig gedeckt werden. Die Anzahl der zur Verfügung stehenden Baulücken im Ortsteil ist gering und kann die bestehende Nachfrage nicht kompensieren, da diese seit Jahren dem Markt nicht zur Verfügung stehen. Insgesamt ist im Ortsteil Süsterseel ein geringes Innenentwicklungspotential vorzufinden. Wohnbaureserveflächen sind im Ortsteil nicht vorhanden. Die bestehenden Baulücken besitzen überwiegend eine geringere Grundstücksgröße im Vergleich zum geplanten Vorhaben. Auch qualitativ kann durch das Vorhaben ein Wohnraum geschaffen werden, der nach Umsetzung eine höhere Attraktivität aufweist. Hierbei ist vorgesehen, das neue Wohngebiet nicht nur in den umgebenden Freiraum zu integrieren, sondern auch innerhalb des Neubaugebietes durch zusätzliche gestalterische Landschaftsbaumaßnahmen, das künftige Wohnumfeld qualitativ hochwertig zu gestalten.

Aus städtebaulichen Gründen bietet sich eine Erschließung der verfahrensgegenständlichen Flächen besonders an. Im Südwesten befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 „Hinter Wierwey“, welcher fast vollständig bebaut ist. Das Plangebiet kann sowohl über den Herkenrather Weg als auch über das Baugebiet „Hinter Wierwey“ erschlossen werden.

Unter Hinweis auf die Änderung des Flächennutzungsplanes „N 9 Süsterseel – Süd“ (Genehmigung vom 27. Januar 2016, Az.: 35.2.11-54-86/15) und den damals im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan, in dem Wasserschutzmaßnahmen für den Ortsteil Süsterseel integriert wurden, sollen diese

Wasserschutzmaßnahmen nunmehr durch die beantragte Flächennutzungsplanänderung bzw. den in diesem Verfahren aufzustellenden Bebauungsplan nochmals verbessert und modifiziert werden. Nach derzeitigem Planungsstand beträgt der Flächenanteil für „Wasserschutzmaßnahmen“ ca. 0,3 ha. Ein Gutachten zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde bereits beauftragt und soll im weiteren Verlauf des Verfahrens eingearbeitet werden.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich, da der Flächennutzungsplan einen Teil der Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ darstellt. Ein Bebauungsplan besteht für die Fläche nicht. 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 südöstlichen Rand der Ortslage Süsterseel und umfasst eine Fläche von ca. 3,1 ha. Derzeit wird das Plangebiet ackerbaulich genutzt. Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Südwestlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 „Hinter Wierwey“. Im Norden, Osten und Süden grenzt das Plangebiet an die freie Feldflur.

1.3 Standortalternativen

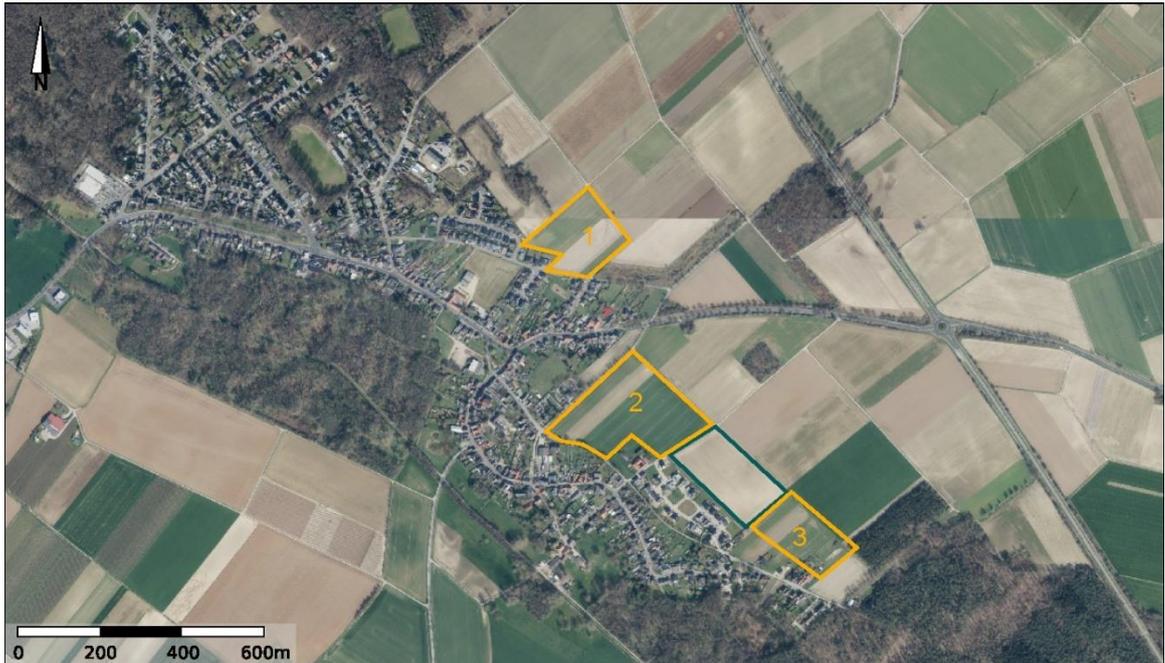


Abbildung 2: Standortalternativen (grüne Linie = Plangebiet; gelbe Linien = Standortalternativen); Quelle: Eigene Darstellung nach Land NRW (2020)

Planungsziel ist zunächst die Schaffung von Wohnbauland. Aufgrund des akuten Bedarfs von Bauland wird eine zeitnahe Umsetzung angestrebt. Ferner soll sich das Baugebiet städtebaulich gut in die Ortslage einfügen.

Zur Erfüllung dieser Ziele kommen grundsätzlich weitere Flächen in Betracht. Diese Alternativflächen werden nachfolgend hinsichtlich ihrer Eignung zur Erfüllung der Planungsziele geprüft.

Die Alternativfläche 1 ist auf den ersten Blick ebenfalls für die Verwirklichung der Planungsziele geeignet. Sie liegt relativ nah an der Mitte des Ortes und würde diesen in kompakter Form abrunden ohne eine bandartige Entwicklung zu fördern. Jedoch befinden sich diese Flächen nicht im Besitz der Gemeinde und eine Akquise dieser Flächen ist in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

Die Eignung der Alternativfläche 2 ist zunächst mit der des Plangebietes vergleichbar. Jedoch befindet sie sich ebenfalls nicht in Besitz der Gemeinde und eine Akquise des größten Flächenteils ist nach Gesprächen mit den Eigentümern in absehbarer Zeit nicht zu erwarten, sodass eine Entwicklung in absehbarer Zeit nicht möglich ist. Aus diesem Grund eignet sich diese Fläche nicht als Alternative.

Die Alternativfläche 3 wäre zunächst ähnlich gut für die Umsetzung des geplanten Vorhabens geeignet wie das Plangebiet. Jedoch liegt sie deutlich weiter vom Ortskern entfernt als dieses. Somit würde die Lage die soziale Integration der späteren Bewohner erschweren und weniger zu der Entstehung kompakter Siedlungsstrukturen beitragen.

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

1.4 Planverfahren

Die Aufstellung der 23. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. XY „Hinter Wierwey II“ 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, stellt das Plangebiet als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ (AFAB) dar. Vorrangiges Ziel der AFAB ist es, die existenz- und entwicklungsfähigen Betriebe im Plangebiet zu erhalten, zu entwickeln und zu fördern, um die Funktionsfähigkeit des ländlichen Raumes im Spannungsfeld der vielfältigen Raumansprüche sicherzustellen (Bezirksregierung Köln, 2016: 44). Zudem wird das Plangebiet noch von Darstellung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ überlagert.

Der Verzicht auf eine zeichnerische Darstellung von Ortschaften mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2000 Einwohnern als Siedlungsbereich hat jedoch weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge, noch wird die weitere Entwicklung dieser Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung solcher Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln. (Bezirksregierung Köln, 2016: 12f.) Der Regionalplan steht der Planung somit 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.

Eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG wurde mit Schreiben vom 08.06.2020 gestellt. 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.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt (vgl. § 7 LNatSchG).

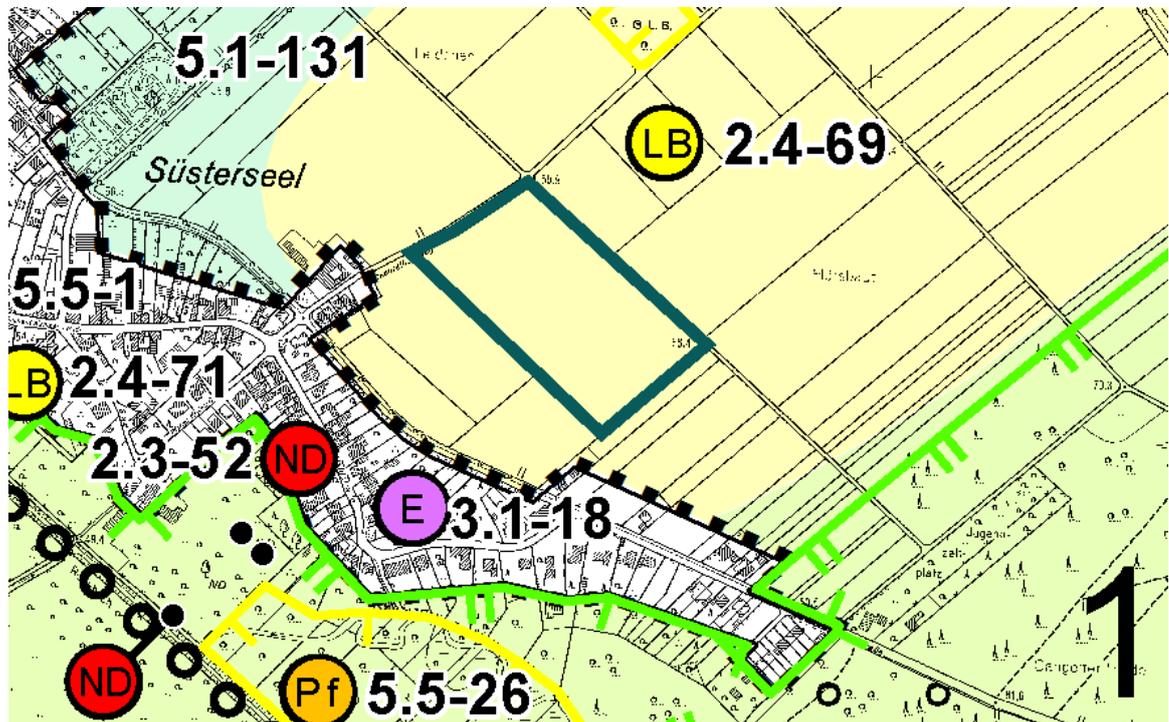


Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsplan II/5 „Selfkant“ mit Abgrenzung des Plangebietes (grüne Linie); Quelle Eigene Darstellung nach Kreis Heinsberg, 1989

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes II/5 „Selfkant“. Dieser setzt für den gesamten Teil des Plangebietes das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ fest.

Elemente einer reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft sind in den Plangebietes selbst nicht vorhanden, sodass ein diesbezüglicher Erhalt vorliegend nicht einschlägig ist. Eine Anreicherung der Landschaft ist auf der nachgelagerten Planungsebene grundsätzlich möglich. Beispielsweise in der Form grünordnerischer Festsetzungen. Diese könnten zugleich zum Ausgleich planbedingter Eingriffe beitragen.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen.

Eine unmittelbare Überlagerung mit solchen Gebieten besteht nicht. 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 „Teverener Heide“, welches sich ca. 6,1 km südöstlich des Plangebietes befindet. Zahlreiche weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich in den Niederlanden, im Bereich der Städte

Maastricht und Roermond. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, so dass 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 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 des Plangebietes, 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.

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

2.4 **Wasserschutzgebiete**

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus den besonderen, wasserwirtschaftlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020b).

Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten überlagert. Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen. Hochwasserentstehungsgebiete werden gemäß § 78d Abs. 2 WHG von den Ländern durch Rechtsverordnung festgesetzt. Dies ist in NRW aktuell noch nicht erfolgt.

3 **DARSTELLUNGEN**

3.1 **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Süsterseel, Flur 6, Flurstücke 10. 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.

4 PLANDATEN

Bestand: Flächen für die Landwirtschaft..... ca.	31.411 m ²
Planung: Wohnbauflächen..... ca.	31.411 m ²

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 23. Änderung des Flächennutzungsplans „Hinter Wierwey II“ 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.
- 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>
- MULNV NRW. (2020b). *Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB)*. Von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwasweb/index.jsf#> abgerufen
- VDH Projektmanagement GmbH. (2020). *Bedarfsermittlung Wohnen*. Erkelenz.