

Gemeinde Selfkant



Sitzungsvorlage 417/2026

öffentlich

Bau-, Planungs- und Umweltausschuss
Gemeindevertretung

Vorberatung
Entscheidung

Finanzielle Auswirkungen	nein	Anlagevermögen	-----
Haushaltsmittel zur Verfügung	-----	Abwicklung über Produkt	-----

Ortslagenerweiterung Heidestraße in Süsterseel

Sachverhalt:

Mit dem als **Anlage 1** beigefügten Schreiben vom 04.02.2026 beantragt die EGS Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH zur Entwicklung und Erschließung einer ca. 1.430 qm großen Grundstücksfläche in der Verlängerung der Heidestraße in Süsterseel die Ortslagenerweiterung des Ortes Süsterseel.

Die Lage des Grundstückes ist aus dem als **Anlage 2** beigefügten Lageplan ersichtlich.

Ziel der Planung ist die Einbeziehung einer an den Innenbereich angrenzenden Außenbereichsfläche zur Abrundung des bestehenden Siedlungsrandes. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Wohnnutzung geschaffen, die kompakte Ortsstruktur gestärkt und ein harmonischer Übergang zum Landschaftsraum gewährleistet werden.

Zur Herstellung des Planungsrechts ist die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Süsterseel, Flur 1, einen Teil des Flurstücks 386, mit einer Größe von rund 1.430 m². Die Fläche wird derzeit gärtnerisch genutzt, ist vollständig eingefriedet und liegt am Ende der Heidestraße. Die verkehrliche Erschließung sowie die Versorgung über Leitungen können über den bestehenden Wendehammer und den öffentlichen Straßenraum grundsätzlich sichergestellt werden.

Planungsrechtlich ist die Fläche dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Ein Bebauungsplan besteht für diesen Bereich nicht. Gleichzeitig grenzt das Grundstück unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und wird durch die vorhandene Umgebungsbebauung städtebaulich geprägt. Vor diesem

Hintergrund liegen die Voraussetzungen vor, einzelne Außenbereichsflächen durch eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einzubeziehen.

Das Verfahren kann im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Rechtsgrundlage ist § 34 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB. Nach dem Aufstellungsbeschluss wird der Entwurf der Einbeziehungssatzung einschließlich Begründung im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Damit wird die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Zeitgleich werden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt, wie es § 4 Abs. 2 BauGB vorsieht.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. die Aufstellung der Satzung über die Abrundung des Ortsteiles Süsterseel „Ortslagenerweiterung Heidestraße“ als Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den in der Planzeichnung (**Anlage 3**) abgegrenzten Geltungsbereich (Gemarkung Süsterseel, Flur 1, Teil des Flurstücks 386).
2. den Entwurf der Einbeziehungssatzung einschließlich Begründung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen (Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit).
3. die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen (Durchführung der Behördenbeteiligung).
4. die Verwaltung zu beauftragen, die Beschlüsse ortsüblich bekannt zu machen und die Beteiligungsverfahren durchzuführen.