

Gemeinde Selfkant



Sitzungsvorlage 419/2026

öffentlich

Bau-, Planungs- und Umweltausschuss
Gemeindevertretung

Vorberatung
Entscheidung

Finanzielle Auswirkungen	nein	Anlagevermögen	./.
Haushaltsmittel zur Verfügung	./.	Abwicklung über Produkt	./.

Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. N 34 - Süsterseel, Am Lehnder Weg - sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 62 - Süsterseel, Am Lehnder Weg -

Sachverhalt:

Die EGS – Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH (EGS) hatte mit Schreiben vom 21.11.2024 die Änderung des Flächennutzungsplanes, die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes sowie den Abschluss eines diesbezüglichen Städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde Selfkant beantragt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant hatte in ihrer Sitzung am 10.12.2024 der städtebaulichen Entwicklung und Erschließung eines ca. 3,8 ha umfassenden Plangebietes in Süsterseel zur Realisierung eines Neubaugebietes zugestimmt.

Weiterhin wurde beschlossen, dass die Gemeinde Selfkant ein Verkehrskonzept für den Bereich entwickeln sollte. Die EGS Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH hat zwischenzeitlich eine Verkehrsuntersuchung durch die IGEPa Verkehrstechnik GmbH (Stand: 20.11.2025) erstellen lassen, die als **Anlage 1** beigefügt ist. Daraufhin wurde die Planung für das Neubaugebiet überarbeitet und die neuen Planunterlagen sind beigefügt, so dass der Beschluss über das neu gefasste Plangebiet zu bestätigen ist.

Die EGS – Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH erklärt sich bereit, alle mit der Durchführung des Planvorhabens und der Erschließung entstehenden Kosten zu übernehmen.

Hierzu ist es erforderlich:

1. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant wird im Geltungsbereich A die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ geändert und im nördlichen Teilbereich ergänzend in „Grünfläche“. Im Wege eines Flächentauschs werden an anderer Stelle in den

Geltungsbereichen B bis E bereits dargestellte Reservebauflächen zurückgenommen und künftig als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt (Abgrenzung jeweils gemäß Planzeichnung FNP).

2. Für die vom Plangebiet erfassten Grundstücke Gemarkung Süsterseel, Flur 6, Flurstücke 2, 3, 5, 6, 325, 326 und 341 einen qualifizierten Bebauungsplan mit der Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ aufzustellen.
3. Zur Umsetzung des Vorhabens mit der EGS – Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH als Vorhabenträgerin einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie einen Erschließungsvertrag abzuschließen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant beschließt:

1. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant wird im Geltungsbereich A die Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ geändert und im nördlichen Teilbereich ergänzend in „Grünfläche“. Hierzu wird das Änderungsverfahren Nr. 34 – Süsterseel, Am Lehnder Weg – eingeleitet. Im Wege eines Flächentauschs werden an anderer Stelle innerhalb der Geltungsbereiche B, C, D und E die in der Planzeichnung ausgewiesenen Reservebauflächen von „Wohnbaufläche“/„Gemischter Baufläche“ in „Fläche für die Landwirtschaft“ zurückgenommen (Abgrenzung jeweils gemäß Planzeichnung FNP).
2. Für die vom Plangebiet erfassten Grundstücke Gemarkung Süsterseel, Flur 6, Flurstücke 2, 3, 5, 6, 325, 326 und 341 den Bebauungsplan Selfkant Nr. 62 – Süsterseel, Am Lehnder Weg – mit der Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ aufzustellen.
3. Zu den unter 1. bis 2. benannten Verfahren
 - die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen
 - die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

Weiterhin wird der Bürgermeister ermächtigt, mit der EGS – Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB nebst zugehörigem Erschließungsvertrag zwecks Durchführung der unter 1. bis 2. genannten Planverfahren und der Erschließung des Plangebietes – Süsterseel, Am Lehnder Weg - abzuschließen.

