

Gemeinde Selfkant



Sitzungsvorlage 420/2026

öffentlich

Bau-, Planungs- und Umweltausschuss
Gemeindevertretung

Vorberatung
Entscheidung

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

Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. N 32 - Höngen, Hinter Dilia -

A Sachverhalt:

Die EGS – Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH hatte mit Schreiben vom 13.08.2024 die Änderung des Flächennutzungsplanes, die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes sowie den Abschluss eines diesbezüglichen städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde Selfkant beantragt.

Geplant ist die städtebauliche Entwicklung und Erschließung eines ca. 1,96 ha umfassenden Plangebietes in Höngen zur Realisierung eines Neubaugebietes. Die EGS hatte erklärt, die mit dem Planvorhaben und der Erschließung verbundenen Kosten zu übernehmen.

Die Gemeindevertretung hatte daraufhin in ihrer Sitzung am 17.09.2024 (Vorlage 195/2024) gemäß § 2 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. N 32 – Höngen, Hinter Dilia – beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant Nr. 37-40/2024 vom 06.10.2024 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Oktober 2024. Über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 30.09.2025 (Vorlage 349/2025) beraten und beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 13.10.2025 bis einschließlich 14.11.2025 durchgeführt; parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über das Online-Behördenbeteiligungsportal (OBB).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant hatte in ihrer Sitzung am 16.12.2025 den Verfahrensbeschluss auf der Grundlage des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618) gefasst und den Plan zur Änderung Nr. N 32 – Höngen, Hinter Dilia – des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selfkant einschließlich Begründung und Umweltbericht beschlossen.

Gleichzeitig wurde der Bürgermeister beauftragt, das Genehmigungsverfahren bei der Bezirksregierung Köln gemäß § 6 BauGB einzuleiten.

Die Anlagen zu diesem Verfahren sind im Internet unter

<https://www.o-sp.de/selfkant/plan?pid=81900>

abrufbar.

Mit Schreiben vom 04.02.2026 teilte die Bezirksregierung Köln mit, dass sie gemäß § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) die vom Rat der Gemeinde Selfkant am 16.12.2025 beschlossene Änderung Nr. N 32 des Flächennutzungsplans mit der Maßgabe genehmigt, dass der Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.12.2025 in Bezug auf die Belange der vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Geruchsmissionen zu ergänzen ist und die Begründung und der Umweltbericht um das Ergebnis der bislang fehlenden Abwägung fortzuschreiben sind.

Hintergrund ist ein Abwägungsdefizit im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 3 BauGB. Der Verfahrensakte liegt eine Geruchsprognose der ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co. („Prognose der Geruchsstoffimmissionssituation in der Umgebung des Bauvorhabens Entwicklung eines Wohngebietes in der Ortslage Selfkant-Höngen“ vom 06.02.2025) bei. Die darin ermittelten Geruchsmissionen sind abwägungsrelevant und in der vorbereitenden Bauleitplanung zu bewältigen. Eine vollständige Abschichtung auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nach Auffassung der Genehmigungsbehörde nicht sachgerecht.

Die Bezirksregierung weist zugleich darauf hin, dass die Geruchsprognose keine Unzulässigkeit der Wohnbauflächendarstellung ergibt. Eine Verkleinerung des Änderungsbereichs ist daher nicht erforderlich. Die geplante Darstellung einer Wohnbaufläche ist bei ordnungsgemäßer Abwägung vollumfänglich umsetzbar.

Neben der Maßgabe enthält die Genehmigungsverfügung redaktionelle Auflagen und Hinweise, u. a.:

- Berichtigung des Verfahrensvermerks 6 auf der Planurkunde: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Veröffentlichung im Internet.
- Fortschreibung der Begründung (Stand November 2025): Aktualisierung der Regionalplanbezüge auf den rechtswirksamen Regionalplan Köln (rechtswirksam seit 29.10.2025) sowie Berichtigung überholter, in die Zukunft gerichteter Verfahrensdarstellungen. Sprachliche Korrektur in Kap. 2.3 „Naturschutzfachliche Gebiete“ (Streichung „allenfalls“, Einfügen „nicht“).

- Fortschreibung des Umweltberichts (Stand November 2025): Aktualisierung der Regionalplanbezüge. Berichtigung der Rechtsgrundlage zum Denkmalschutz (Verweis auf § 3 DSchG NRW statt § 1). Sprachliche Korrektur in Kap. 1.2.4 „Naturschutzfachliche Gebiete“.

Die Änderungen sind jeweils mit Datum und unter Verweis auf die Genehmigungsverfügung auf der Planurkunde, in der Begründung und im Umweltbericht zu dokumentieren. Nach Erfüllung der Maßgabe sind der Bezirksregierung die überarbeitete Zweitausfertigung der Planurkunde, die fortgeschriebene Begründung und der fortgeschriebene Umweltbericht sowie die geforderten Nachweise (u. a. zur Bekanntmachung) vorzulegen. Der Kreis erhält eine Durchschrift.

Beschlussvorschlag:

B Beschlussfassung über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen

- B.1** Die ergänzende Abwägung zum Belang der von einem landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Geruchsmissionen erfolgt auf Grundlage der Geruchsprognose der ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co. vom 06.02.2025. Die Gemeindevertretung übernimmt die hierzu vorgelegte verwaltungsseitige Abwägung/Bewertung (Anlage: ergänzende Abwägungsnotiz) und fasst den erneuten Abwägungsbeschluss entsprechend der Maßgabe der Bezirksregierung Köln vom 04.02.2026.
- B.2** Im Übrigen werden die bisherigen Abwägungsergebnisse aus dem Verfahren zur Änderung Nr. N 32 – Höngen, Hinter Dilia – bestätigt; weitergehende materielle Änderungen der Planinhalte sind mit der Erfüllung der Maßgabe nicht verbunden.

C Verfahrensbeschluss

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618), beschließt die Gemeindevertretung die Änderung Nr. N 32 – Höngen, Hinter Dilia – des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selfkant einschließlich fortgeschriebener Begründung und fortgeschriebenem Umweltbericht erneut (erneuter Feststellungsbeschluss).

Der Bürgermeister wird beauftragt, die berichtigte Planurkunde, die fortgeschriebene Begründung und den fortgeschriebenen Umweltbericht unter Dokumentation der Änderungen (Datum/Verweis auf die Genehmigungsverfügung) der Bezirksregierung Köln vorzulegen, das Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB abzuschließen und nach Bestätigung der Erfüllung der Maßgabe die Genehmigung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB bekannt zu machen.

