

BEGRÜNDUNG

zur 32. Flächennutzungsplanänderung „Hinter Dilia“



Gemeinde Selfkant – Ortslage Höngen

Februar 2026

Beschlussfassung zum Feststellungsbeschluss

Die in Rot markierten Anpassungen wurden am 10.02.2026 gemäß den Vorgaben der Verfügung der Bezirksregierung Köln (Az.: 35.22-2026-0006501FNP/54) vorgenommen.

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH
Am Rathaus 13
52538 Selfkant-Tüddern

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 973180
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i. A. B. Sc. David Giang

Projektnummer: 24-164

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis.....	1
1.2	Planungsziel.....	2
1.3	Planverfahren.....	2
1.4	Beschreibung des Plangebiets.....	2
1.5	Standortalternativen.....	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Regionalplan.....	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete.....	5
2.4	Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz.....	6
3	DARSTELLUNGEN.....	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
3.2	Art der baulichen Nutzung.....	7
4	PLANDATEN.....	8
5	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
5.1	Umweltprüfung.....	8
5.2	Artenschutz.....	8
5.3	Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen 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 sie und an in Deutschland liegende Oberzentren sowie der natürlich geprägten Landschaften einen attraktiven Wohnstandort dar. Dies zeigt sich auch in der positiven Bevölkerungsentwicklung. Nach Zählungen des Einwohnermeldeamts liegt die Einwohnerzahl der Gemeinde aktuell bei ca. 11.181 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand Mai 2023). Eine Wohnungsmarkstudie für den Kreis Heinsberg prognostiziert von 2015 bis 2030 einen Bevölkerungszuwachs von 14 % auf 10.925 Einwohner (InWIS Forschung & Beratung GmbH, 2019). Diese Prognose übertraf die Gemeinde Selfkant bereits im Jahr 2023. Dies verdeutlicht die hohe Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde. Aktuelle Hochrechnungen aus dem **rechtswirksamen Regionalplan** der Bezirksregierung Köln ergeben für die Gemeinde Selfkant einen Gesamtbedarf an 24 ha zusätzlicher Wohn- und Mischbaufläche bis zum Jahr 2040 (**Bezirksregierung Köln, 2025 b**).

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, 2025 b**). Auch der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) legt im Ziel 2-3 „Siedlungsraum und Freiraum“ fest, dass sich die Siedlungsentwicklung überwiegend in den regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen vollziehen soll (MWIDE NRW, 2019). Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Köln wurden die Festlegungen von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) auf der Grundlage der aktuellen Bedarfsermittlungen sowie der erfolgten Kommunalgespräche neu geprüft. Folglich sollen zukünftig nicht nur die Ortslage Tüddern, sondern auch der Bereich um die Ortslagen Höngen/Heilder als ASB festgelegt werden. Der hohe Bedarf an Wohnbauflächen soll vorwiegend über die Siedlungsentwicklung in den Ortslagen Tüddern und Höngen/Heilder gedeckt werden.

Die zuletzt in der Ortslage Höngen entwickelten Baugebiete „Biesener Feld II“ und „Biesener Feld III“ sind bereits komplett vermarktet, was die erhöhte Nachfrage nach Wohnbauland verdeutlicht. Der Flächenbedarf für diese siedlungsräumliche Nutzung kann im Ortsteil 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 in der Ortslage Höngen ein geringes Innenentwicklungspotenzial vorzufinden. Somit ist eine Inanspruchnahme von Flächen in direktem Siedlungszusammenhang notwendig.

Aus städtebaulichen Gründen bietet sich eine Entwicklung der verfahrensgegenständlichen Fläche besonders an. Der nördlich verlaufende „Biesener Weg“ und die südlich verlaufende Straße „An Dilia“ stellen hierbei bereits heute eine mögliche Anbindung an die verfahrensgegenständliche Fläche dar, die an anderer Stelle erst geschaffen werden müssten. Insofern trägt der gewählte Standort zur Vermeidung von Eingriffen bei.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnitts ist die Fläche als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist die Umsetzung des Vorhabens an die Änderung

des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans gebunden. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Das Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Baugebiets durch die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und der Ausbildung eines städtebaulich geordneten Landschaftsrandes sowie eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen. Ein weiteres Planungsziel ist die Schaffung eines attraktiven Wohnflächenangebots für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde.

1.3 Planverfahren

Um das Verfahren zu beschleunigen, sollen die Flächennutzungsplanänderung Nr. 32 „Hinter Dilia“ und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Hinter Dilia“ im Parallelverfahren erfolgen. **Das Bauleitplanverfahren wurde** im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Veröffentlichung sowie der Erstellung eines Umweltberichts **durchgeführt**.

Die Aufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ist nicht möglich, da es sich nicht um die Änderung oder Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplans handelt und der Zulässigkeitsmaßstab durch die Festsetzungen des Bebauungsplans voraussichtlich erheblich geändert wird. Ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB entfällt, da es sich nicht um eine Innenentwicklung handelt.

1.4 Beschreibung des Plangebiets

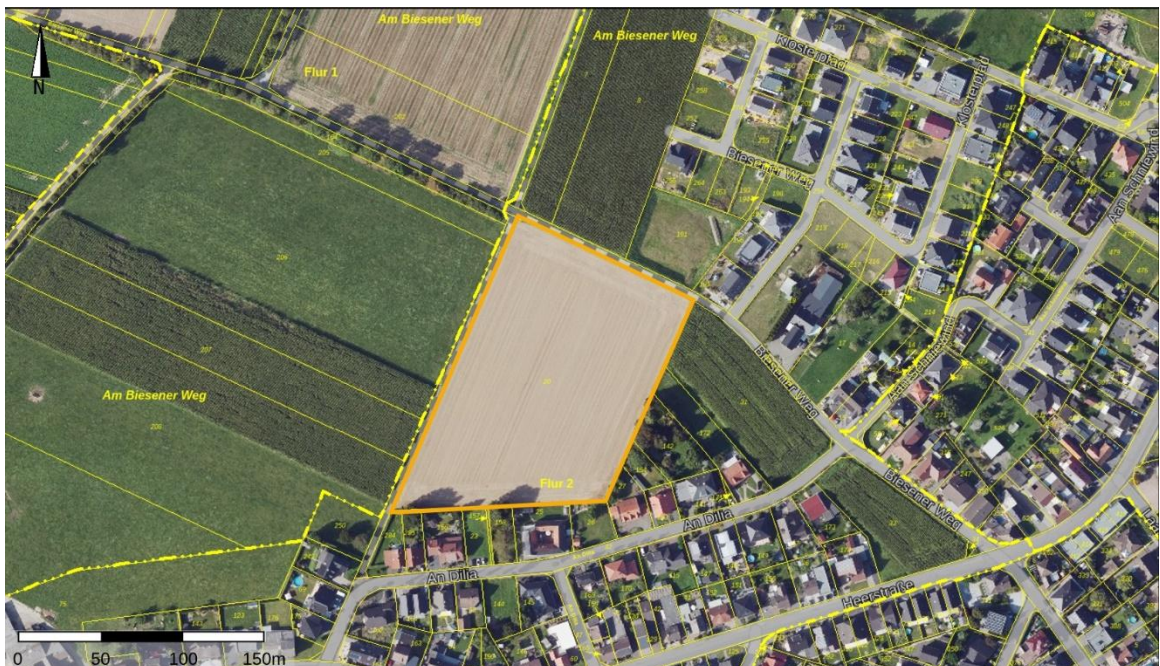


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie), genordet (Land NRW, 2025)

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortslage Höngen und umfasst eine Fläche von ca. 2 ha. Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet wird im Norden über den Biesener Weg erschlossen.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Nordöstlich der Plangebietsfläche befinden sich Siedlungsbereiche entlang des Biesener Wegs. Weitere Flächen im Norden und im Westen des Plangebiets schließen sich als ackerbaulich genutzte freie Landschaft an. Im Süden befinden sich weitere Wohnnutzungen. Die Bebauung entlang der Straße „An Dilia“ grenzt mit rückwärtigen Gartenbereichen an das Plangebiet.

1.5 Standortalternativen

Das Planungsziel ist zunächst die Schaffung von Wohnbauland. Aufgrund des akuten Bedarfs an Bauland wird eine zeitnahe Umsetzung angestrebt. Ferner soll sich das Baugebiet städtebaulich gut in die Ortslage einfügen und diese abrunden. Vor diesem Hintergrund ergeben sich gegenüber den verfahrensgegenständlichen Flächen mögliche Standortalternativen, die in der folgenden Abbildung zusammengefasst werden.



Abbildung 2: Standortalternativen (grüne Linie = Plangebiet, orange Linien = Standortalternativen, gelbe Linien = anderweitig beanspruchte Flächen), genordet (Land NRW, 2025)

Die Potenzialfläche 1 befindet sich im Norden der Ortslage Höngen. Sie grenzt im Süden und im Osten an die Siedlungsstrukturen der Ortschaft. Im Norden grenzt jedoch der Auebereich des Saeffeler Bachs mitsamt ausgeprägter Gehölzstrukturen an die Fläche. Zudem wird die Potenzialfläche 1 sowohl vom Naturschutzgebiet HS-011 „Höngener und Saeffeler Bruch“ als auch vom Landschaftsschutzgebiet LSG-4901-0005 „Saeffelbachtal“ überlagert. Somit wäre eine wohnbauliche Nutzung voraussichtlich mit erheblicheren Beeinträchtigungen des Naturhaushalts 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 für die Deckung des vorhandenen Bedarfs nicht geeignet ist.

Die Flächen 3 und 4 befinden sich im Osten der Ortslage Höngen. Sie eignen sich im Hinblick auf ihre Größe zur Deckung des Bedarfs. Jedoch befindet sich im unmittelbaren Umfeld der Flächen der neu entstandene Sportpark Höngen. Im Umfeld des Sportparks ist mit erhöhten Lärmemissionen zu rechnen. Zudem befindet sich auf der Parzelle 556 eine landwirtschaftliche Mehrzweckhalle, die als Maschinenhalle und Kartoffellagerhalle genutzt wird. Von ihr gehen ebenfalls erhöhte Lärmemissionen aus. Eine Wohnbebauung an dieser Stelle wäre nur mit einem erheblich größeren Aufwand möglich. Aus diesem Grund soll die weitere Entwicklung des Orts auf den westlichen Bereich konzentriert werden. Im rechtswirksamen Regionalplan Köln (Stand September 2025) wurden Fläche 3 und 4 nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt. Die Planfläche im Westen hingegen schon. Dies zeigt, dass auch auf der Ebene der Regionalplanung die Siedlungsentwicklung des Orts in Richtung Westen erkannt wurde.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ist die verfahrensgegenständliche Fläche vor den zur Verfügung stehenden Standortalternativen zu bevorzugen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan



Abbildung 3: Auszug aus rechtswirksamen Regionalplan Köln mit Markierung des räumlichen Geltungsbereichs (grünes Oval), o. M. (Bezirksregierung Köln, 2025 a)

Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung soll sich die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die im Regionalplan festgelegten „Allgemeinen Siedlungsbereiche“ (ASB) konzentrieren (Bezirksregierung Köln, 2025 b, S. 56). Das vorliegende Plangebiet liegt vollständig im „Allgemeinen Siedlungsbereich“.

In den ASB sollen u. a. die Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen, für die zentralörtlichen Einrichtungen sowie für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur festgelegt werden.

Somit stehen die Ziele des Regionalplans der Planung insgesamt nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant stellt den Geltungsbereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Um den geplanten Bebauungsplan i. S. d. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, muss die Darstellung des Flächennutzungsplans zu „Wohnbauflächen“ geändert werden.

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 auf eine mögliche 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 Kreise und kreisfreien Städte festgesetzt (vgl. § 7 LNatSchG).

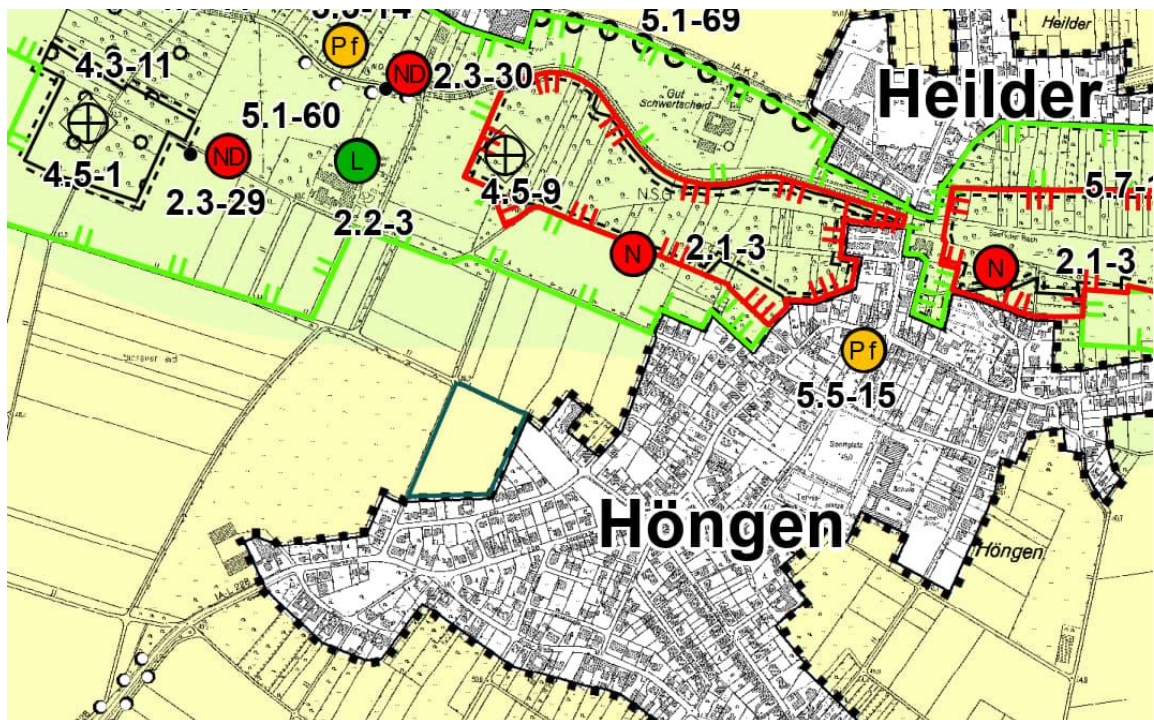


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan II/5 „Selfkant“ mit Abgrenzung des Plangebiets (grüne Linie), o. M. (Kreis Heinsberg, 2008)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans II/5 „Selfkant“. Dieser setzt für das Plangebiet das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ fest. Elemente einer reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden, sodass ein diesbezüglicher Erhalt vorliegend nicht einschlägig ist. Eine Anreicherung der Landschaft kann auf der nachgelagerten Planungsebene grundsätzlich in Form von grünordnerischen Festsetzungen erfolgen. Diese können zugleich zum Ausgleich von planbedingten Eingriffen beitragen. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte sind keine planbedingten Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplans ersichtlich, die nicht im Rahmen der Bauleitplanung bewältigt werden könnten.

Für die Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Nationalparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MUNV NRW, 2025 b). Eine Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht laut diesem nicht.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand in Bezug auf Natura-2000-Gebiete **nicht** ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Tevereiner Heide“, das sich ca. 9 km südöstlich des Plangebiets befindet. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/§ 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden“* (MKULNV NRW, 2016). Somit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, wie z. B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß, erwarten, die zu der Annahme führen könnten, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen sei.

Ferner sind Natura-2000-Gebiete empfindlich gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore, z. B. durch Beeinträchtigungen von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen, oder gegenüber Vorhaben mit Barrierewirkung. Zahlreiche weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich in den Niederlanden, im Bereich der Städte Maastricht und Roermond. Das Plangebiet befindet sich zwischen diesen Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der eher geringwertigen ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und der anthropogenen Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebiets bestehen Ausweichmöglichkeiten, beispielsweise in der Nähe des Saeffeler Baches, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

Insgesamt sind keine Konflikte mit den vorliegend relevanten naturschutzfachlichen Schutzgebieten ersichtlich.

2.4 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Laut diesem sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76

WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen.

Auf der Grundlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Hochwasserrisikokarte, die Hochwassergefahrenkarte und die Starkregengefahrenhinweiskarte in die Betrachtung einbezogen. Hierfür wird auf den „Klimaatlas NRW“ zurückgegriffen (LANUK NRW, 2025).

Die Auswertung der Wasserschutzgebiete und Heilquellen erfolgt auf Basis der Datenbank ELWAS-WEB (MUNV NRW, 2025 a). Überschwemmungsgebiete sowie Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten werden mithilfe der Hochwasserrisikokarte ermittelt. Hochwasserentstehungsgebiete wiederum „sollen künftig durch die Länder als Rechtsverordnung ausgewiesen werden“ (BMUV, o. D.). Dies ist zum aktuellen Zeitpunkt jedoch noch nicht geschehen.

Trinkwasser und Heilquellen

Das Plangebiet wird von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten überlagert. Heilquellen sind im Plangebiet und im von der Planung betroffenen Umfeld nicht vorhanden.

Hochwasser und Starkregen

Das Plangebiet wird nicht von Überschwemmungsgebieten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten überlagert. Die Hochwassergefahrenkarte und die Hochwasserrisikokarte zeigen ebenfalls keine Betroffenheit auf.

Gemäß der Starkregengefahrenhinweiskarte ist das Plangebiet bei seltenen und extremen Wetterereignissen von Wasseransammlungen betroffen. Diese treten in geringem Maß im nördlichen Bereich des Plangebiets auf (bis zu 15 cm). Diesbezüglich können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen getroffen werden, mit denen sichergestellt wird, dass die Flächen bebaubar sind. Die Belange stellen die Vollziehbarkeit der Planung nicht infrage.

3 DARSTELLUNGEN

(§ 5 Abs. 2 BauGB)

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist der zeichnerischen Abgrenzung in der Planzeichnung zu entnehmen. In den räumlichen Geltungsbereich wurden die Flächen aufgenommen, die für die Umsetzung des geplanten Vorhabens sowie zur Förderung einer städtebaulich geordneten Entwicklung erforderlich sind.

3.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsteilbereich erfolgt die Darstellung als „Wohnbauflächen“, da die Fläche vorwiegend dem Wohnen dienen soll.

4 PLANDATEN

Fläche	Bestand	Planung
Räumlicher Geltungsbereich	1,96 ha	1,96 ha
Wohnbauflächen	0 ha	1,96 ha
Flächen für die Landwirtschaft	1,96 ha	0 ha

Tabelle 1: Plandaten

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Umweltprüfung

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

5.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II durchgeführt (Liebert, 2025). Aufgrund der Vorbelastung und der artenarmen Biotopausstattung wurde die Betrachtung auf Brutvögel und Fledermäuse fokussiert. Die Erfassungen umfassten eine Habitatbegehung im August 2024 sowie eine Brutvogelkartierung mit insgesamt sechs Terminen in der Brutsaison 2025.

Im Plangebiet konnten keine Lebensstätten streng geschützter Reptilien, Amphibien oder Pflanzenarten festgestellt werden. Relevante Vorkommen betreffen vor allem Brutvögel sowie Fledermäuse. Unter den Brutvögeln wurden in den Randbereichen eine Reihe häufiger, unspezialisierter Arten – sog. „Allerweltsarten“ wie Amsel, Rotkehlchen, Kohlmeise, Buchfink oder Mönchsgrasmücke – nachgewiesen. Diese Arten nutzen die vorhandenen Randgehölze und Gärten als Brut- und Nahrungshabitate.

Darüber hinaus wurde für die planungsrelevanten Arten Rebhuhn, Steinkauz, Turmfalke und Fledermäuse eine vertiefende Prüfung erforderlich, da potenzielle Habitatfunktionen oder Wirkpfade nicht ausgeschlossen werden konnten.

Die Bewertung der artenschutzrechtlichen Prüfung (Liebert, 2025) ergab, dass die im Plangebiet vorkommenden Arten durch das Vorhaben grundsätzlich beeinträchtigt werden könnten, insbesondere durch Habitatverlust, Fragmentierung, Gehölzbeseitigung sowie durch baubedingte Wirkfaktoren wie Lärm, Beleuchtung und Schadstoffeinträge.

Bei den Allerweltsarten ist aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit an Siedlungsstrukturen jedoch nicht von populationsrelevanten Beeinträchtigungen auszugehen, sofern die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Für die vertieft geprüften Arten (Rebhuhn, Steinkauz, Turmfalke, Fledermäuse) konnten ebenfalls Lösungen entwickelt werden, die eine Beeinträchtigung ausschließen.

Insgesamt kommt die Artenschutzrechtliche Prüfung zu dem Ergebnis, dass bei einer Umsetzung des Vorhabens unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die Maßnahmen werden im parallel laufendem Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

5.3 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB besteht bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen eine Begründungs- und Abwägungspflicht. Durch die Planung kommt es zur Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Vor diesem Hintergrund kann zunächst festgehalten werden, dass keine Standortalternativen bestehen, die für die Umsetzung der Planungsziele geeignet sind und derzeit keiner Nutzung der Landwirtschaft, des Waldes oder der Wohnzwecke unterliegen – beispielsweise in Form von Brachflächen oder Baulücken. Zudem wird die Fläche **im rechtswirksamen Regionalplan Köln** als ASB festgelegt. Somit wurde der Flächenbedarf bereits auf der Ebene der Regionalplanung erkannt. Insofern ist die Inanspruchnahme von Flächen der vorgenannten Kategorien zur Umsetzung der Planungsziele unumgänglich (vgl. Kapitel 1.1 und 1.5).

Aus diesen Gründen wird der Umsetzung des geplanten Vorhabens ein höheres Gewicht eingeräumt als der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen.

5.4 Immissionen

Für das geplante Wohngebiet wurde eine Geruchsimmissionsprognose erstellt, um die Auswirkungen des ca. 300 m südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs Wilms (Milchwirtschaft mit 171 Großvieheinheiten) auf die Geruchssituation zu bewerten (ANECO, 2025). Grundlage der Berechnungen sind die Emissionsfaktoren der VDI-Richtlinie 3894 sowie eine konservative Annahme, wonach Stallungen ganzjährig emittieren und sämtliche Fahrsilos im Anschnitt stehen. Zudem wurden der geplante Güllehochbehälter (mit emissionsminderndem Folienzeldach), der Festmistplatz sowie sieben Fahrsilos berücksichtigt.

Die Ausbreitungsberechnungen erfolgten mit dem Prognosemodell AUSTAL gemäß TA Luft, Anhang 7. Maßstab für die Bewertung sind die relativen Geruchshäufigkeiten („Geruchsstunden“) und die belastungsrelevanten Kenngrößen (IGb). Für Wohn- und Mischgebiete gilt ein Immissionswert von 0,10 (10 % der Jahresstunden).

Die Berechnungen ergaben maximal 0,09 (9 %) relative Geruchshäufigkeit im Plangebiet. Damit wird der zulässige Grenzwert vollumfänglich eingehalten, sodass keine erhebliche Geruchsbelastung für das geplante Wohngebiet zu erwarten ist.

6 REFERENZLISTE DER QUELLEN

RECHTGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618).

SONSTIGE QUELLEN

- ANECO. (6. Februar 2025). *Prognose der Geruchsstoffimmissionssituation in der Umgebung des Bauvorhabens – Entwicklung eines Wohngebietes in der Ortslage Selfkant-Höngen*. Mönchengladbach: ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co.
- Bezirksregierung Köln. (September 2025 a). *Zeichnerische Festlegungen zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln*. Köln: Bezirksregierung Köln, Dezernat 32.
- Bezirksregierung Köln. (September 2025 b). *Textliche Festlegungen zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln*. Köln: Bezirksregierung Köln, Dezernat 32.
- BMUV. (o. D.). *Was sind Hochwasserentstehungsgebiete und wie wirken sie?* Abgerufen am 15. Oktober 2025 von Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz: <https://www.bmuv.de/FA448>
- InWIS Forschung & Beratung GmbH. (2019). *Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg*. Bochum.
- Kreis Heinsberg. (2008). *Landschaftsplan II/5 Selfkant*. Heinsberg: Kreis Heinsberg, untere Landschaftsbehörde.
- Land NRW. (2025). *TIM-online 2.0*. Abgerufen am 15. Oktober 2025 von Bezirksregierung Köln, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>
- LANUK NRW. (2025). *Klimaatlas Nordrhein-Westfalen*. Abgerufen am 15. Oktober 2025 von Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen: <https://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas>
- Liebert. (September 2025). *Wohnbebauung Hinter Dilia – 52538 Selfkant – Höngen – Artenschutzrechtliche Prüfung*. Alsdorf: D. Liebert Büro für Freiraumplanung.
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). *VV-Habitatschutz. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz*. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.

- MUNV NRW. (2025 a). *ELWAS-WEB – Wasserdaten NRW*. Abgerufen am 15. Oktober 2025 von Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml>
- MUNV NRW. (2025 b). *Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 15. Oktober 2025 von Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.umweltportal.nrw.de/karten?lang=de>
- MWIDE NRW. (2019). *Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)*. Düsseldorf: Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen.