

BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan Nr. 62
„Am Lehnder Weg“**



Gemeinde Selfkant – Ortslage Süsterseel

Februar 2026

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

IMPRESSUM

Auftraggeber:

ESG 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



i. A. M. Sc. Elsa Friedrich

Projektnummer: 24-140

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis.....	1
1.2	Planungsziel.....	5
1.3	Beschreibung des Plangebiets.....	6
1.4	Planverfahren.....	6
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	7
2.1	Landesentwicklungsplan.....	7
2.2	Regionalplan.....	8
2.3	Flächennutzungsplan.....	9
2.4	Naturschutzfachliche Schutzgebiete.....	9
2.5	Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz.....	11
3	PLANUNGSKONZEPT.....	11
3.1	Nutzungskonzept.....	11
3.2	Erschließungskonzept.....	12
3.3	Freiraumkonzept.....	13
3.4	Ver- und Entsorgungskonzept.....	13
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	13
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	13
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	14
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	14
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	15
4.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	16
4.6	Zulässige Zahl der Wohnungen.....	16
4.7	Verkehrsflächen.....	16
4.8	Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung.....	17
4.9	Grünfläche.....	17
4.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	17
4.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	18
4.12	Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen.....	19

5	HINWEISE.....	19
6	PLANDATEN.....	20
7	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	20
	7.1 Ausgleich.....	21
	7.2 Artenschutz.....	21
	7.3 Verkehr	21
8	REFERENZLISTE DER QUELLEN.....	23

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Ortschaft Süsterseel der Gemeinde Selfkant liegt im Westen des Kreises Heinsberg, in unmittelbarer Grenznähe zu den Niederlanden. Die Ortschaft zeichnet sich durch die enge Verbundenheit sowohl mit den Niederlanden als auch mit den nah angebundenen Oberzentren Aachen, Köln oder Mönchengladbach aus. Über eine rund 1,5 km nördlich vom Ort gelegene Auffahrt zur B56 besteht eine hervorragende Anbindung an das deutsche und niederländische Autobahnnetz, sodass die vorstehenden Orte hervorragend erreichbar sind. Gleichzeitig liegt Süsterseel zwischen unterschiedlichen Naherholungsgebieten, wie den Landschaftsschutzgebieten „Rodebachtal und Gangelter Heide“ im Südosten und „Westerheide“ im Nordwesten sowie dem Naturschutzgebiet „Tüdderner Fenn“ im Nordwesten. Süsterseel verfügt über mehrere Vereine, Einzelhandelsangebote und Sportstätten. Die genannten Faktoren machen die Ortschaft zu einem attraktiven Wohnstandort, beispielsweise für junge Familien und Berufspendler sowie andere Nutzergruppen.

Nach der Hochwasserkatastrophe 2021 wurde die Vielzahl und Bedeutung der Handlungsbedarfe – auch in der Gemeinde Selfkant – deutlich. Daher wurde von der MWM-Gruppe 2022 ein Dorffinnenentwicklungskonzept (DIEK) durchgeführt, um mit den Menschen vor Ort eine umfassende und präzise Analyse der örtlichen Rahmenbedingungen zu erarbeiten und darauf aufbauend zielgerichtete und integrale Handlungsstrategien entwickeln zu können (Planungsgruppe MWM, 2022).

Die Einwohnerinnen und Einwohner Süsterseels äußerten in der im DIEK durchgeführten Bürgerwerkstatt vor allem die bereits genannten Standortvorteile und die damit einhergehende Attraktivität Süsterseels als Wohnort (Planungsgruppe MWM, 2022). Die gute soziale Infrastruktur in Form des Vereinswesens und der Bildungseinrichtungen sowie die hohe Naherholungsqualität wurden dort ebenfalls positiv hervorgehoben.

Zum sachgerechten Umgang mit den aktuellen und zukünftigen Herausforderungen der Gemeindeentwicklung wurden basierend auf den Analysen und den Ergebnissen der Bürgerwerkstatt des DIEK zentrale Entwicklungsziele für Süsterseel definiert, unter anderem:

- Verkehrskonzept für Rad- und Fußverkehr verbessern sowie Verkehrskonzept im Ortskern anpassen
- Regenrückhaltung bzw. Retention fördern
- Süsterseeler im Ort halten und den Ortskern arrondieren

(Planungsgruppe MWM, 2022)

Im Rahmen dieses Vorhabens wird angestrebt, mit der Entwicklung eines Wohngebietes östlich des Ortsteilzentrums die o. g. Entwicklungsziele des DIEK zu unterstützen.

Inwiefern das Plangebiet die o. g. Entwicklungsziele vor allem auch durch seine Lage unterstützen kann, wird im Folgenden ausgeführt:

Verkehr

Süsterseel wurde in der Vergangenheit von einem Straßendorf weiterentwickelt. Dabei wurde der Ort südlich und nördlich der L 47 um weitere Siedlungsflächen erweitert. Durch das historisch gewachsene Straßennetz ist dieses nicht für den aktuellen Verkehr ausgelegt. Die daraus entstehenden Probleme wurden auch von den Bürgerinnen und Bürgern in der Bürgerwerkstatt des DIEK angesprochen. So wurde die verkehrliche Situation als eine wesentliche Schwäche des Ortes benannt. Insgesamt wird das Verkehrsnetz als unstrukturiert und zu eng beschrieben, wodurch Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmenden entstehen. Dabei werden vorwiegend die Pfarrer-Kreins-Straße und die Dechant-Kamper-Straße genannt sowie die schlechte Anbindung des Wohngebietes „Hinter Wierwey“, welches im Nordwesten über die Dechant-Kamper-Straße erschlossen wird (vgl. Abbildung 1). Als Maßnahmen für die Verbesserung der verkehrlichen Situation wurden im DIEK die Schaffung einer zusätzlichen Anbindung an die L47 sowie die Entlastung der Dechant-Kamper-Straße formuliert. (Planungsgruppe MWM, 2022)

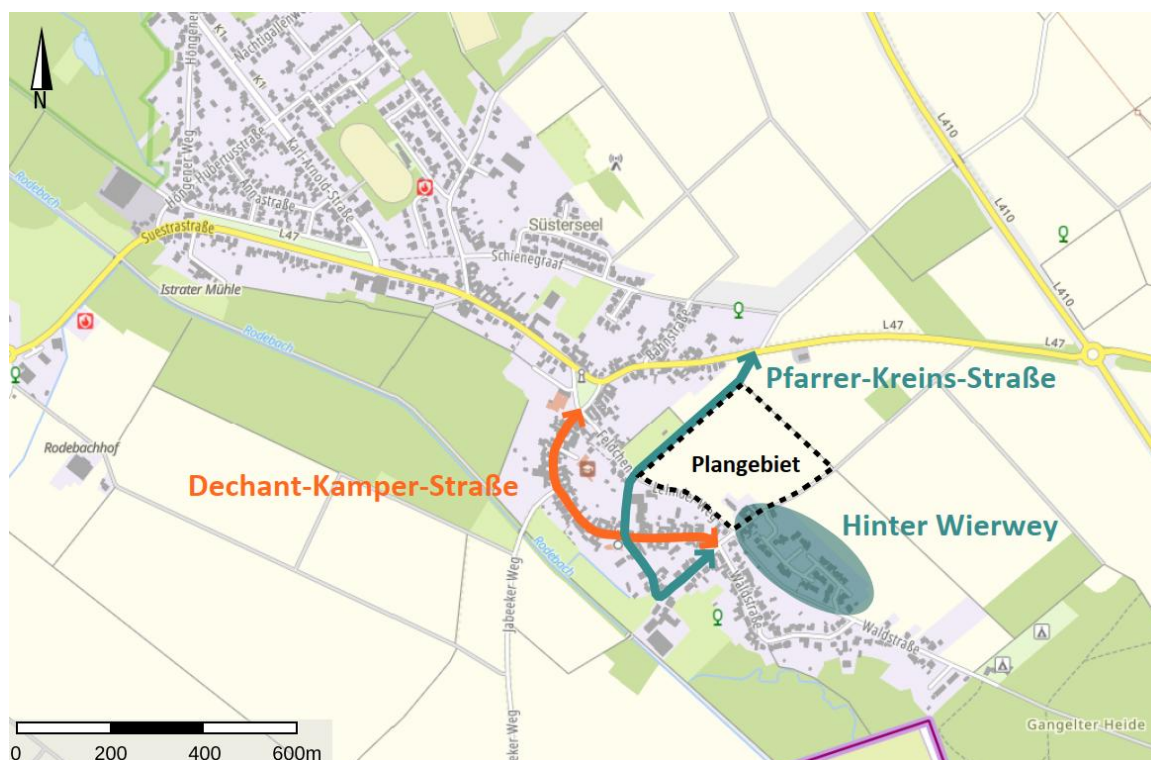


Abbildung 1: Problemstellen der verkehrlichen Situation in Süsterseel (eigene Darstellung nach Land NRW, 2023)

Da die bestehenden Gebäude ohne Abstandsflächen an die Dechant-Kamper-Straße angebaut wurden, ist eine Verbreiterung des Straßenquerschnittes nicht möglich. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass unter anderem die örtliche Grundschule über die Dechant-Kamper-Straße erschlossen wird. Insofern handelt es sich um einen verkehrlich besonders sensiblen Bereich. Aus den vorstehenden Gründen soll die Verkehrsführung so angepasst werden, dass die Dechant-Kamper-Straße im Hinblick auf die Verkehre aus den südöstlichen Teilen des Ortslage erheblich entlastet wird. Zu diesem Zweck kommen zwei Alternativen in Frage (s. Abbildung 2):

- Variante 1: Ausbau des Herkenrather Weges sowie der Wirtschaftswege zwischen der Dechant-Kamper-Straße und der Suestrastraße / L 47
- Variante 2: Entwicklung eines Erschließungskonzeptes im Plangebiet für die Verbindung der Suestrastraße / L 47 und der Waldstraße

Variante 1: Diese Variante fokussiert den Ausbau des bestehenden Straßen- und Wegenetzes. Die Entlastung des belasteten Gebietes kann über die bestehenden Wirtschaftswegen verlaufen.

Variante 2: Das Planvorhaben kann durch eine angemessen integrierte Verkehrsführung innerhalb des Plangebietes eine Verbindung zwischen der L 47 und dem südlichen Siedlungsbereich schaffen und somit die Dechant-Kamper-Straße entlasten. Da das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die geringe Größe des bestehenden südlichen Ortsteils vermutlich gering ausfällt, kann mit Verschwenkungsmaßnahmen der Verkehr innerhalb des Plangebiet unter Wahrung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse geplant werden.

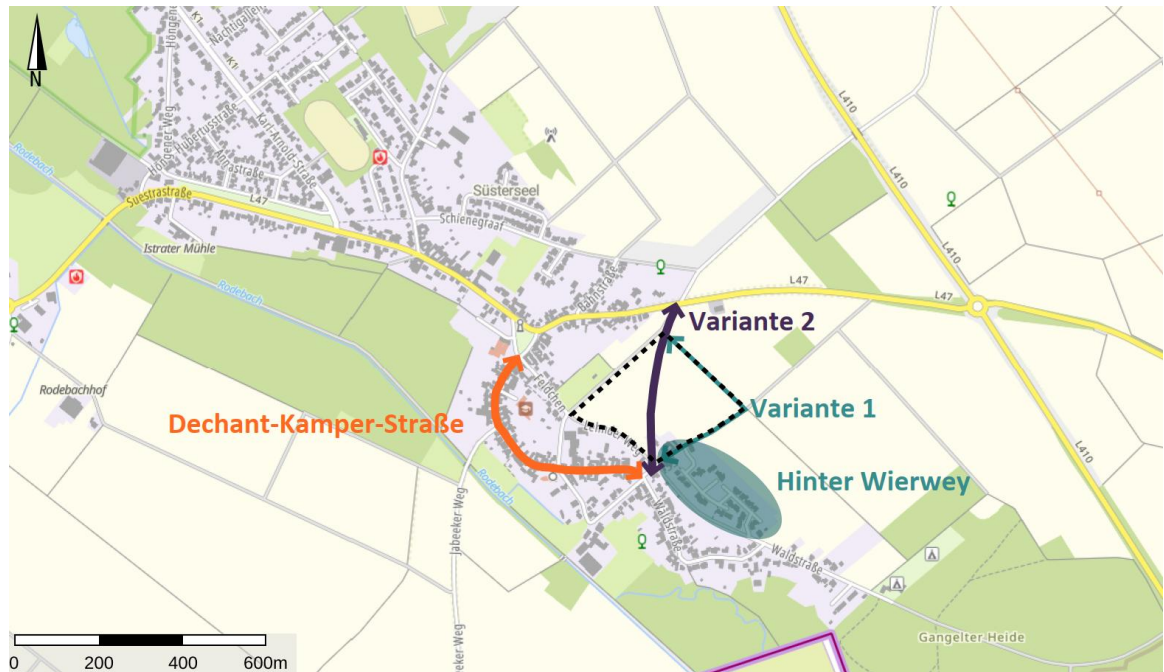


Abbildung 2: Darstellung der alternativen Verkehrsführungen in Süsterseel (eigene Darstellung nach Land NRW, 2023)

Regenrückhaltung

Die Untersuchungen im Zuge des DIEK zeigen darüber hinaus auf, dass Süsterseel von Hochwassergefahren betroffen ist. Für einen verbesserten Umgang mit den Folgen des Klimawandels wurden u.a. Starkregengefahrenkarten entwickelt. Diese zeigen auf, dass sowohl das vorliegende Gebiet als auch die südlich und östlich liegenden Siedlungsbereiche Starkregengefahren ausgesetzt sind. Dies hängt auch mit der Topografie der Umgebung zusammen, da die Hanglage die Fließwege des Niederschlagswassers beeinflusst. Mit der Entwicklung des Gebietes kann durch entsprechende Maßnahmen die Gefahr für Überschwemmungen durch Starkregenereignisse für den südlich und östlich und damit tieferliegenden Siedlungsbereich reduziert werden. Zu diesem Zweck soll bereits im Flächennutzungsplan eine Grünfläche dargestellt werden, die für die Umsetzung entsprechender Maßnahmen geeignet ist.

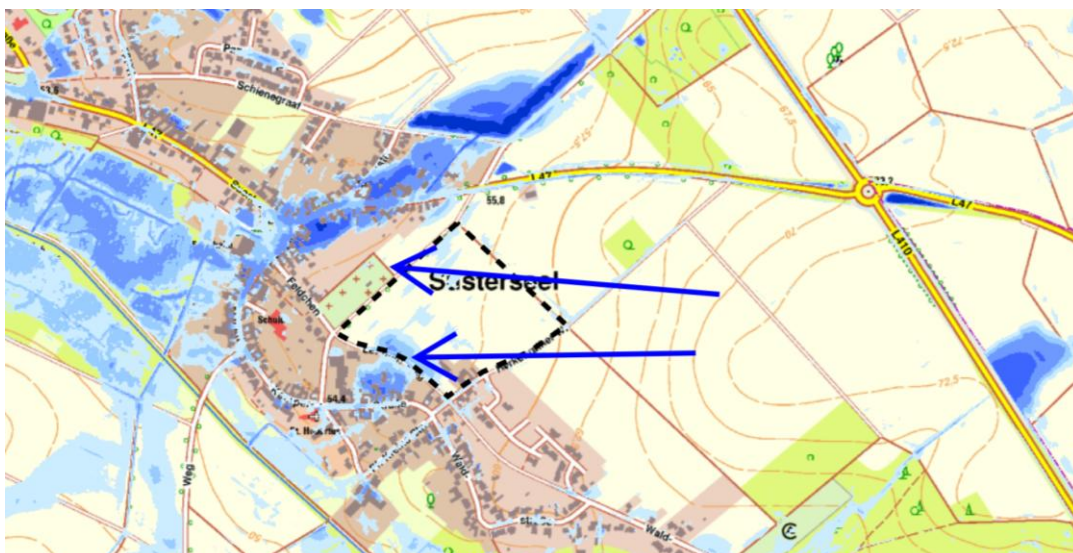


Abbildung 3: Darstellung der Fließwege (blaue Pfeile) sowie der Überschwemmungsbereiche bei extremen Starkregenereignisse (eigene Darstellung nach geoportal.nrw, 2025)

Süsterseeler im Ort halten

Wie viele Ortschaften und Gemeinden im ländlichen Raum steht auch Susterseel vor den besonderen Herausforderungen des demografischen Wandels. Für die Gemeinde Selfkant wird bis 2050 ein Anstieg des Bevölkerungsanteils über 65 Jahren um rund 20 % erwartet, sodass diese Altersgruppe dann nahezu ein Drittel der Gesamtbevölkerung ausmachen wird (Landesdatenbank, 2025). Vor diesem Hintergrund wurden im DIEK sowohl die Entwicklung altersgerechten Wohnraums als auch die Schaffung von Anreizen für den Verbleib jüngerer Generationen als zentrale Entwicklungsziele definiert.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Selfkant ist in den vergangenen 25 Jahren um 14 % gestiegen (Stand 2022) (IT.NRW, 2024). Für die kommenden 25 Jahre wird mit einem weiteren Wachstum von etwa 7,7 % gerechnet (ebd.). Ein wesentlicher Grund hierfür ist die Attraktivität des Ortes als Wohnstandort. Susterseel bietet durch seine Lage inmitten von Naherholungsgebieten und die gute Anbindung an umliegende Ballungsräume ein attraktives Wohnumfeld. Die starke soziale Infrastruktur, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie gut erreichbare Bildungsangebote machen den Ort für unterschiedliche Nutzergruppen interessant – von jungen Paaren und Familien bis hin zu Seniorinnen und Senioren. Viele dieser Angebote, wie etwa die Grundschule in rund 400 m Entfernung oder der Kindergarten in etwa 1 km Entfernung zum Plangebiet, sind zudem fußläufig erreichbar.

Auch vor dem Hintergrund steigender Mietpreise in den umliegenden Städten ist weiterhin von einer positiven Bevölkerungsentwicklung auszugehen. Dieses Wachstum spiegelt sich im Ziel des DIEK wider, die Süsterseeler Bevölkerung im Ort zu halten und jungen Einwohnerinnen und Einwohnern zu ermöglichen, eigenen Wohnraum in ihrem Heimatort zu beziehen (Planungsgruppe MWM, 2022). Entsprechend sieht das DIEK die Entwicklung neuer Baugebiete sowie eine kleinteilige, dorfgerechte Wohnflächenentwicklung vor (ebd.). Der für die Gemeinde Selfkant zugrunde gelegte Wohnraumbedarf wird in Kapitel 2.1 erläutert.

Da das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 54 „Hinter Wierwey II“ eingestellt wurde, konnten seit rund zehn Jahren keine neuen Baugebiete innerhalb der Ortschaft entwickelt werden. Die weiterhin hohe Nachfrage nach Bauland wird im DIEK auch als von der Bevölkerung benannte Schwäche

hervorgehoben, insbesondere der Mangel an verfügbarem Bauland (Planungsgruppe MWM, 2022). Um diesem Bedarf sowie besonderen Wohnformen gerecht zu werden, ist die Entwicklung neuen Baulands in einer angemessenen, dem Erhalt der Ortschaft dienenden Weise erforderlich. Im vorliegenden Planungsverfahren wird angestrebt, etwa 90 Wohneinheiten bereitzustellen – sowohl für die jüngere als auch die ältere Bevölkerung Süsterseels.

Das Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan verfolgt zudem das Ziel, die Attraktivität für Familien und Kinder weiter zu erhöhen. Durch ein dichtes Rad- und Fußwegenetz soll die Durchlässigkeit, Erreichbarkeit und Verkehrssicherheit verbessert werden. Eine klare Hierarchie der Verkehrsführung auf überwiegend Mischverkehrsflächen ermöglicht auch eine sichere Nutzung durch Kinder. Mehrere Grünflächen bieten zudem Raum für Spielmöglichkeiten und Treffpunkte.

Fazit

Mit der Entwicklung des Plangebietes können drei zentrale Entwicklungsziele Süsterseels abgedeckt werden, ohne dass maßgeblich in die bestehenden Strukturen eingegriffen werden müsste. Das Gebiet ist nicht nur gut an die bestehende Infrastruktur angebunden, es kann darüber hinaus diese erheblich verbessern. Daher bietet sich das vorliegende Plangebiet für die Ortslage Süsterseel für eine wohnbauliche Eigenentwicklung besonders an.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens jedoch 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 zentrale Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Baugebiets durch die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans. Darüber hinaus sollen gesunde Wohnverhältnisse gesichert und ein harmonischer Übergang zu den bestehenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen gewährleistet werden.

Ein weiteres wesentliches Anliegen ist die Bereitstellung eines attraktiven Wohnflächenangebots, dass die zukünftige Entwicklung der Ortschaft unterstützt.

1.3 Beschreibung des Plangebiets

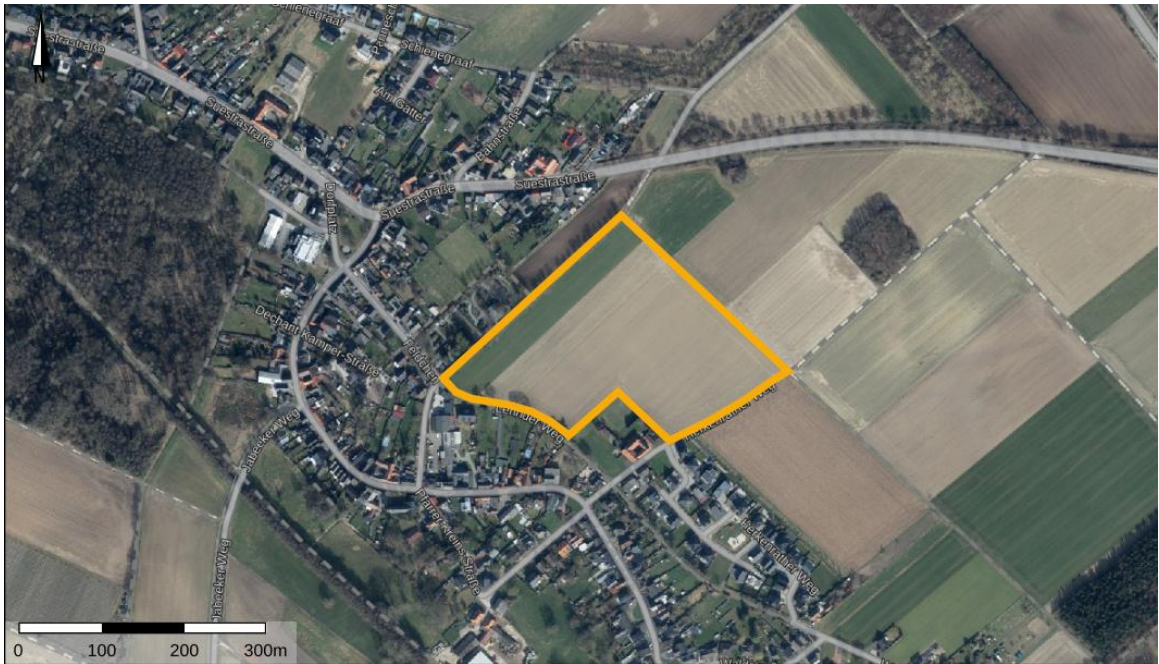


Abbildung 4: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie), genordet (TIM-online, 2026)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Süsterseel, Flur 6, Flurstücke 2, 3, 5, 6, 325, 326 und 341. Er umfasst somit eine Fläche von ca. 5,97 ha. Derzeit wird das Plangebiet überwiegend ackerbaulich genutzt. Entlang der südöstlichen Grenze verläuft der Herkenrather Weg, über den das Plangebiet im Süden erschlossen wird. Im Norden erfolgt die Erschließung über den entlang des Friedhofes verlaufenden Wirtschaftsweges zur Suestraße (L 47)

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Südlich angrenzend verläuft der Lehnder Weg, an den die Gartenausläufer des anschließenden Siedlungsgebietes anliegen. Im Westen verläuft die Pfarrer-Kreins-Straße, auf die der Friedhof sowie das Siedlungsgebiet und insbesondere das Ortsteilzentrum folgen. Die umliegenden Wohnnutzungen sind durch eher kleinteilige Strukturen mit überwiegend zwei Vollgeschossen gekennzeichnet. Östlich schließt die freie Feldflur an, die im Nordöstlichen Bereich durch die Suestraße (L47) durchschnitten wird.

1.4 Planverfahren

Um das Verfahren zu beschleunigen, sollen die Flächennutzungsplanänderung N 34 „Am Lehnder Weg“ und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 „Am Lehnder Weg“ im Parallelverfahren erfolgen. Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Veröffentlichung sowie der Erstellung eines Umweltberichts durchzuführen. Die Aufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ist nicht möglich, da es sich nicht um die Änderung oder Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplans handelt. Ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB entfällt, da es sich nicht um eine Innenentwicklung handelt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Landesentwicklungsplan

Der Bebauungsplan setzt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung am Ortsrand von Süsterseel verbindlich um. Er konkretisiert die übergeordnete Zielsetzung einer geordneten, flächensparenden Siedlungsentwicklung durch Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Erschließung sowie durch grünordnerische und wasserwirtschaftliche Sicherungen.

Das Plangebiet liegt in einem Ortsteil, der regionalplanerisch dem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) zugeordnet ist. Damit ist insbesondere das Ziel 2-3 des Landesentwicklungsplans NRW zu berücksichtigen. Danach soll sich die Siedlungsentwicklung grundsätzlich in den regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen vollziehen. In Ortsteilen im Freiraum ist eine Siedlungsentwicklung zulässig, sofern sie bedarfsgerecht erfolgt und unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung sowie des Erhalts landwirtschaftlicher Nutzflächen auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung und der vorhandenen Betriebe ausgerichtet ist. Der Bebauungsplan trägt dem Rechnung, indem er die bauliche Entwicklung als kompakte Ortsrandarrondierung organisiert, siedlungsstrukturelle Sprünge in den Freiraum vermeidet und den Übergang zur freien Landschaft durch begleitende Grünflächen räumlich fasst.

Im Sinne einer flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung werden die Bauflächen durch klare Baugrenzen und ein differenziertes Maß der baulichen Nutzung strukturiert. Damit werden sowohl eine geordnete städtebauliche Dichte als auch eine verträgliche Einfügung in den Siedlungsrand gesichert. Ergänzend werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die der Ausbildung eines qualifizierten Ortsrandes dienen und zugleich Funktionen der klimaangepassten Siedlungsentwicklung übernehmen.

Ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts ist die planungsrechtliche Sicherung der Starkregenvorsorge. Der Bebauungsplan trifft hierfür Festsetzungen bzw. Vorkehrungen zur Rückhaltung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser (u. a. Flächen für die Abwasserbeseitigung/Versickerung sowie ein Entwässerungsgraben in Verbindung mit einem Wall bzw. einer Geländemodellierung). Dadurch werden Überflutungsrisiken im Ortsgefüge gemindert und die Ortslage gegenüber Extremwetterereignissen resilienter ausgestaltet. Diese Zielrichtung entspricht zugleich den im Dorffinnenentwicklungskonzept (DIEK) formulierten Leitlinien zur Regenrückhaltung und zur funktionalen Aufwertung des Ortsrandes.

Auch verkehrliche Aspekte werden auf Ebene des Bebauungsplans nachvollziehbar geregelt. Die Erschließung wird so angelegt, dass eine geordnete Einbindung in das bestehende Straßennetz möglich ist und bestehende Belastungen im Ortskern perspektivisch entlastet werden können. Die verkehrlichen Auswirkungen wurden gutachterlich untersucht; die Ergebnisse bestätigen die Leistungsfähigkeit des vorgesehenen Anbindungspunktes und lassen nachteilige Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz nicht erwarten. Die hierfür erforderlichen Verkehrsflächen und Erschließungselemente werden im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert; Detailfragen der baulichen Ausgestaltung bleiben der nachfolgenden Ausführungsplanung vorbehalten.

Insgesamt steht der Landesentwicklungsplan NRW dem Bebauungsplan nicht entgegen. Der Bebauungsplan setzt die Vorgaben des Ziels 2-3 LEP NRW in Form einer bedarfsgerechten, ortsverträglichen und freiraumschonenden Siedlungsentwicklung um, begrenzt die Inanspruchnahme des

Freiraums auf das erforderliche Maß und sichert zugleich eine funktionsfähige Erschließung sowie grünordnerische und wasserwirtschaftliche Qualitäten.

2.2 Regionalplan

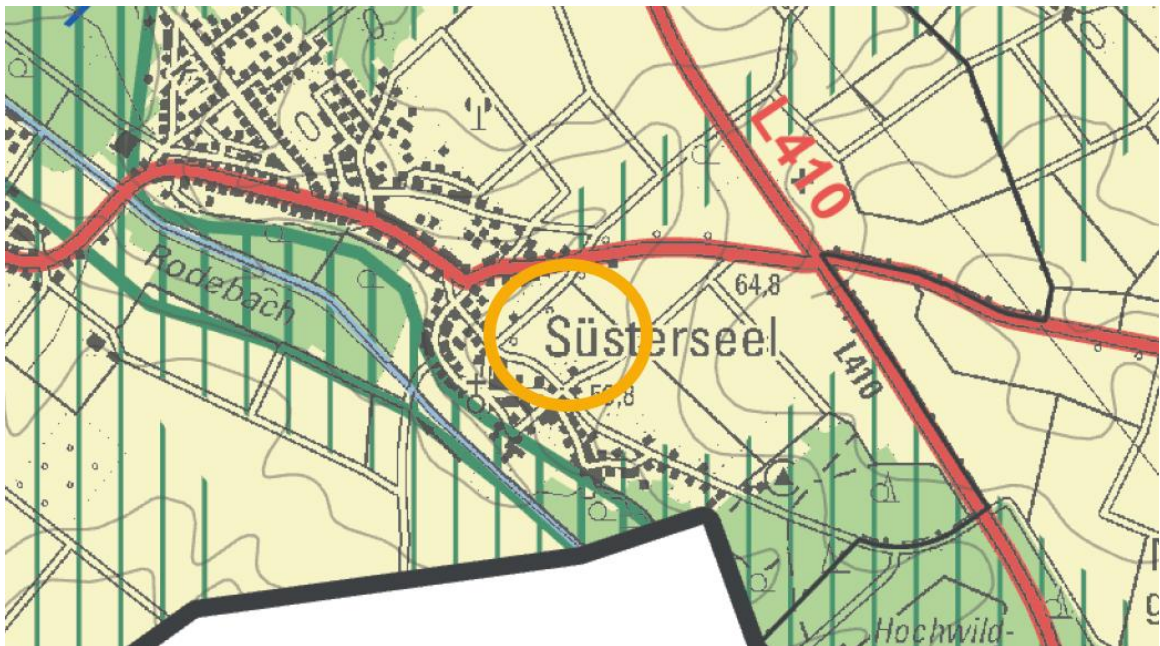


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Köln mit Markierung des räumlichen Geltungsbereichs (gelber Kreis), o. M. (Bezirksregierung Köln, 2025 a)

Die Neuaufstellung des Regionalplans Köln legt das Plangebiet als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) fest. Der AFAB sichert die Funktionen der Landwirtschaft und des Freiraums. Hierzu gehören z. B. Flächen für die landwirtschaftlichen Nutzungen und Grünflächen sowie nicht überwiegend durch bauliche Anlagen geprägte Einrichtungen für Erholung, Sport, Freizeit und Tourismus (Bezirksregierung Köln, 2025 b, S. 91 ff.). Die geplante Errichtung eines Wohngebiets im Plangebiet steht dem Ziel nicht entgegen, da die AFAB weiterhin auch der Unterbringung von Ortslagen mit weniger als 2.000 Einwohnern dienen. Gemäß der Erläuterung 3 zu Ziel 1 „Siedlungsentwicklung in Siedlungsbereichen konzentrieren“ ist insbesondere nachzuweisen, dass die landesplanerischen Vorgaben gemäß des Ziels 2-3 LEP NRW eingehalten werden. Dies ist vorliegend der Fall (vgl. Kapitel 2.1). Konflikte mit den Zielen der Regionalplanung sind somit insgesamt nicht ersichtlich.

2.3 Flächennutzungsplan

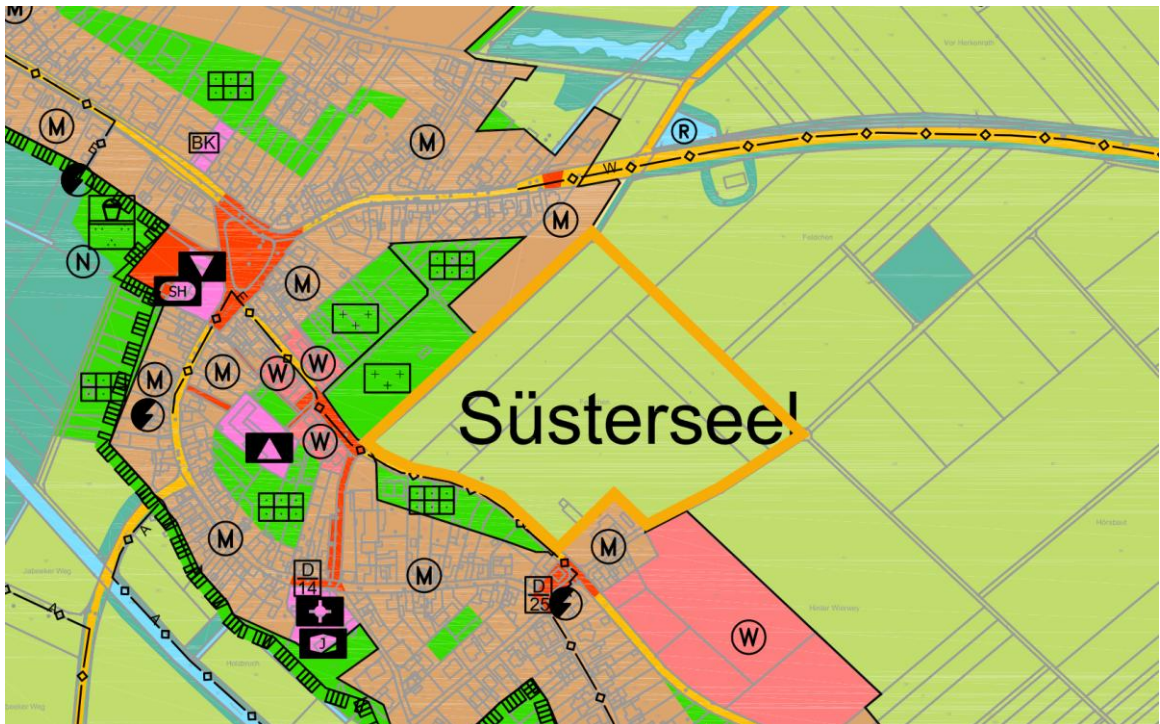


Abbildung 6: Darstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Selfkant mit Markierung des Geltungsbereiches (gelbe Linie)

Der bestehende 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, werden überwiegend „Wohnbauflächen“ sowie im nördlichen Teilbereich „Grünflächen“ dargestellt.

2.4 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).

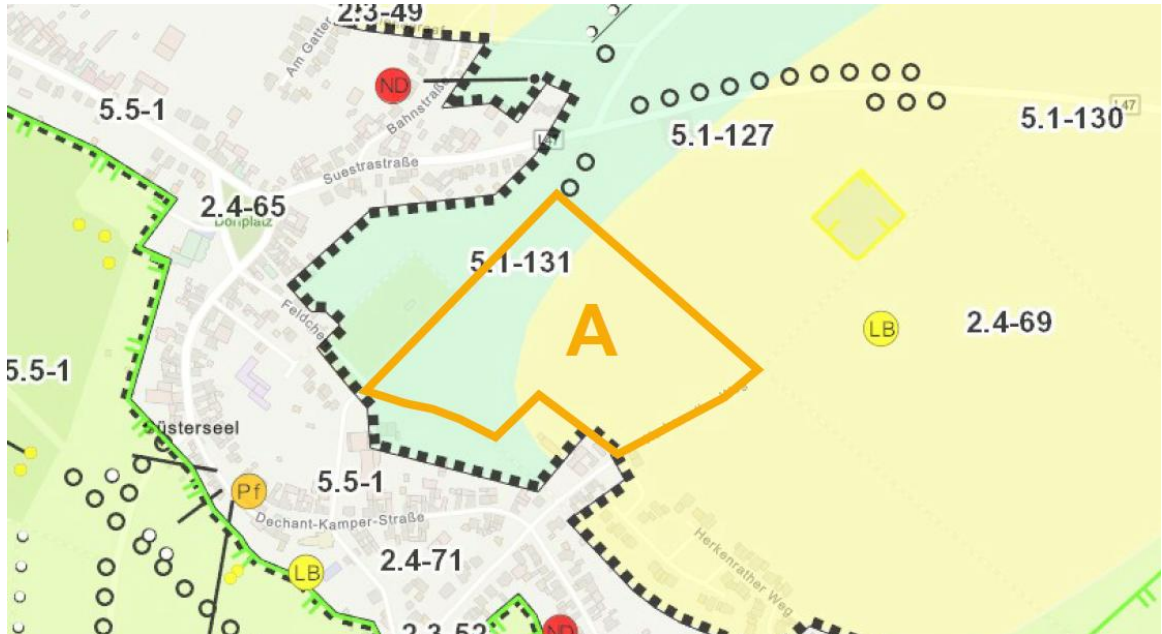


Abbildung 7: Auszug aus dem Landschaftsplan II/5 „Selfkant“ mit Abgrenzung der Geltungsbereiche im Ortsteil Süsterseel (Heinsberg, 1993)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans II/5 „Selfkant Kreis Heinsberg“. Dieser setzt für den westlichen Teil des Plangebietes das Entwicklungsziel 7 „Erhaltung der prägenden Landschaftsteile und Anreicherung mit gliedernden und belebenden Elementen“ fest (Heinsberg, 1993). Zudem wird dieser Teil des Plangebiets von der Maßnahme 5-131 überlagert, die den Ersatz eingegangener Gehölze der Baumreihe festsetzt. Für den Großteil des Planungsgebietes ist das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“. Eine Anreicherung der Landschaft kann innerhalb der öffentlichen Grünfläche erfolgen. Des Weiteren soll entlang der Plangebietsgrenzen eine 3,0 m Breite Anpflanzung mit einheimischen Gehölzen festgesetzt werden. Daher sind keine planbedingten Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplans ersichtlich.

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 können nach aktuellem Kenntnisstand auf Wechselwirkungen mit Natura-2000-Gebieten beschränkt werden. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Tevereener Heide“, das sich ca. 6 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.

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

2.5 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.

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

Trinkwasser und Heilquellen

Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellen sind im Plangebiet und im von der Planung betroffenen Umfeld nicht vorhanden.

Hochwasser und Starkregen

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) werden vom Plangebiet nicht überlagert.

Gemäß der Starkregengefahrenhinweiskarte ist das Plangebiet bei seltenen und extremen Wetterereignissen von Wasseransammlungen im südwestlichen Bereich betroffen. Dies hängt auch mit der Topografie der Umgebung zusammen, die die Hanglage die Fließwege des Niederschlagswassers beeinflusst. Mit der Entwicklung des Gebietes kann durch entsprechende Maßnahmen die Gefahr für Überschwemmungen durch Starkregenereignisse für den südlich und östlich und damit tieferliegenden Siedlungsbereich reduziert werden.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Geplant ist die Umsetzung eines Konzepts, das den Wohnansprüchen unterschiedlicher Nutzergruppen gerecht wird. Zu diesem Zweck sollen vorwiegend Einzelhäuser entstehen, um den dörflichen Charakter zu stärken und um durch die lockere Struktur einen harmonischen Ortsrand zu gestalten. Zudem ist ein barrierefreies Mehrfamilienhaus geplant, das das Wohnraumangebot an die veränderte Nachfrage durch den Demographischen Wandel anpasst. Die Größe und der jeweilige Zuschnitt

der Baugebiete werden für die Umsetzung dieser Nutzungen optimiert. Die ergänzende Umsetzung von Reihenhäusern wird jedoch nicht ausgeschlossen.

Die Bauweise orientiert sich an den umliegenden Wohngebieten, sodass Ein- und Zweifamilienhäuser in offener und zweigeschossiger Bauweise zulässig sind. Mit einer Höhenbeschränkung von 10 m Gebäudehöhe wird das Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen gefördert.

3.2 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Norden und Südosten, um die in Kapitel 1.1 erläuterten verkehrlichen Effekte erzielen zu können. Der nördliche Anknüpfungspunkt an das bestehende Verkehrsnetz befindet sich an dem Wirtschaftsweg entlang des Friedhofes, der nach etwa 60 m in die Suestrastraße (L 47) mündet. Im Süden wird das Plangebiet über den Herkenrather Weg erschlossen. Die Haupteerschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über die Verbindungsachse der beiden Anknüpfungspunkte, wobei diese durch Verschwenkungsmaßnahmen den Durchgangsverkehr steuern und geschwindigkeitsreduzierend wirken sollen. Davon abgehende Querstraßen erschließen das übrige Plangebiet.

Die Haupteerschließungsstraßen im Plangebiet werden mit einer Breite von 8,0 m ausgebaut. Hiermit ist die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit gewährleistet. Dies ermöglicht den getrennten Ausbau von Fahrbahnen und Gehwegen, aber auch die Ausbildung einer gemischten Verkehrsführung. Die Nebenerschließung wird mit einer Breite von 7 m voraussichtlich als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Alle Querschnitte ermöglichen den Begegnungsverkehr von Lkw zu Lkw. Die Stichstraßen werden mit einer Breite von 5 m ausgebaut, da hier keine Lkw zu Lkw- Begegnungen vorgesehen sind.

Die gewählte Ausrichtung und Lage der Verkehrsflächen trägt ferner zur Optimierung der Aufteilungsmöglichkeiten angrenzender Grundstücke sowie zur Vermeidung von Nordgärten bei. Auf diese Weise entstehen lediglich vereinzelt Nordgärten; diese sind jedoch nicht vollständig nach Norden hin ausgerichtet, sondern nach Nordosten bzw. Nordwesten.

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend auf den privaten Grundstücken bewältigt. Pro Grundstück sind ortsüblich zwei Stellplätze nachzuweisen. Auf den Baugrundstücken haben die Vorderseiten von Garagen (Garagentore) einen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, sodass davor ausreichend Raum für einen Stellplatz vorhanden bleibt. Damit im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eine größere Flexibilität erhalten bleibt, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraums fest. Ihre konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung.

Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Haltestelle „Süsterseel Schule“, die sich ca. 50 m in westlicher Richtung vom Plangebiet entfernt befindet. Diese wird von den Linien 435 und 439 des Aachener Verkehrsverbund GmbH (AVV) bedient. Zusätzlich ist die Linie SB3 über die Haltestelle „Süsterseel Dorfplatz“ verfügbar, die ca. 300 m nordwestlich vom Plangebiet entfernt liegt.

Darüber hinaus werden Verkehrsflächen für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen. Diese sorgen für zusätzliche Verbindungen des Plangebietes zu den bestehenden umliegenden Strukturen, bspw. der Grundschule im Südwesten, dem Friedhof im Westen, der freien Landschaft im Norden oder dem Spielplatz im Südosten.

3.3 Freiraumkonzept

Ein Ziel des Freiraumkonzepts ist die Ausbildung eines deutlich sichtbaren, einheitlichen und optisch ansprechenden Ortsrands als Abgrenzung vom Außenbereich. Aus diesem Grund soll ein großzügiger Grünstreifen den Ortsrand von den landwirtschaftlich genutzten Flächen abgrenzen und die ortstypische Bebauung einsäumen.

Da bereits im südlich angrenzenden Wohngebiet ein Spielplatz vorhanden ist, wird auf eine zusätzliche Spielfläche verzichtet. Die Spielfläche ist auch für die nördlich gelegenen und damit am weitesten entfernten Baugrundstücke immer noch in wenigen Minuten erreichbar. Zudem kann somit die Einbindung des Plangebietes in die bestehenden Strukturen und die soziale Interaktion aller Bewohner gefördert werden.

Aufgrund der nördlich sowie östlich angrenzenden freien Landschaft bleiben im Plangebiet und im Umfeld auch nach Umsetzung der Planung ausreichende Freiflächenpotenziale und Naherholungsmöglichkeiten bestehen. Insofern wird auf die Festsetzung von weiteren öffentlichen Grünflächen verzichtet.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Damit nicht erforderliche Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt, insbesondere in die Grundwasserneubildungsrate, vermieden werden, soll das auf den versiegelten Flächen sowie den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser dezentral im Plangebiet versickert werden. An der Grenze zur freien Landschaft hin können die in das Plangebiet eindringendes Oberflächenabflüsse in der Grünfläche zur Versickerung gebracht werden. Die Entwässerung der Verkehrsfläche kann teilweise über die großzügig dimensionierten und unversiegelten Grünen Inseln erfolgen.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser soll dezentral versickert werden. Inwiefern die geplante Versickerung umsetzbar ist, wird im Laufe des Verfahrens fachgutachterlich untersucht.

Die Entsorgung des Schmutzwassers und die Versorgung des Plangebiets sollen über noch zu erstellende Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz erfolgen. Hinreichende Kapazitäten sind vorhanden bzw. können in Bezug auf das Schmutzwasser erstellt werden.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Süsterseel, Flur 6, Flurstücke 2, 3, 5, 6, 325, 326 und 339. In den räumlichen Geltungsbereich wurden die Flächen einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Erschließung erforderlich sind.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da die Fläche vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Da für Teile des Gebiets unterschiedliche Festsetzungen getroffen werden, wird sie in die Teilbereiche „WA 1“ und „WA 2“ untergliedert.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans werden, da sich die damit einhergehende Baustruktur nicht in das kleinteilig strukturierte Ortsbild und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würde:

1 *In den allgemeinen Wohngebieten „WA 1“ und „WA 2“ sind die nachfolgenden Ausnahmen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

4.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich am Bestand orientieren. Folglich soll für das allgemeine Wohngebiet „WA 1“ eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden. Eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 dienen einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden in einer aufgelockerten Ortsrandlage und ermöglicht andererseits eine ortstypische Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen. Für das allgemeine Wohngebiet „WA 2“ soll hingegen eine GRZ von 0,6 festgesetzt werden, um der höheren Nutzungsdichte gerecht werden zu können und weiterhin die ortstypische Bebauungsstruktur aufgreifen zu können. In Summe tragen die vorgenannten Festsetzungen zum Erhalt der aufgelockerten und gleichmäßigen Bebauungsstruktur der Siedlung bei.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe für das allgemeine Wohngebiet „WA 1“ von 10,0 m dient dem Entstehen von ortstypischen Gebäudekubaturen. Für das allgemeine Wohngebiet „WA 2“ wird eine leicht erhöhte Gebäudehöhe von 10,5 m festgesetzt. Diese Festsetzungen tragen zur Harmonisierung des Siedlungsbilds und zu einem verträglichen Übergang zur angrenzenden Landschaft bei. Gleichzeitig ermöglicht die erhöhte Gebäudehöhe für das Mehrfamilienhaus im allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ eine nutzenverträglichere und großzügigere Gestaltung des Wohnraumangebotes.

Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung die folgenden in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbar Bezugspunkte definiert:

2.1 *Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe und der Abstandsflächen ist die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw.*

Erschließungsfläche maßgebend. Die Höhenlage der Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche ist durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln.

- 2.2 *Die festgesetzte Höhe des Erdgeschossfußbodens ist als die Oberkante des Fertigfußbodens (OKF) definiert.*
- 2.3 *Die Gebäudehöhe (GH) wird als die Oberkante der Dachhaut definiert. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) als höchster Punkt der Attika definiert.*
- 2.4 *Bei zweigeschossiger Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m für das „WA 1“ und 10,5 m für das „WA 2“ festgesetzt.*
- 2.5 *Bei eingeschossiger Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m festgesetzt.*

Um dafür Sorge zu tragen, dass die OKF minimal oberhalb der Straße liegt und somit einem Regenwasserabfluss in die Kellerräume entgegengewirkt werden kann, wird die folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 2.6 *Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen.*

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und halten einen Regelabstand von 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein. Ein Abstand von 3,0 m entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen. Somit können auch in den Bereichen, die diesen Abstand unterschreiten, bauliche Hauptanlagen nicht ohne Weiteres näher an die öffentlichen Verkehrsflächen heranrücken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen verfügen über eine Regeltiefe von 15,0 m. Hiermit wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet und die Hauptgebäude orientieren sich zugleich hinreichend zum Straßenraum. Die Regeltiefe orientiert sich zudem an bauleitplanerischen Festsetzungen der jüngsten Bebauungspläne im Gemeindegebiet. Im Übrigen orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an dem zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf.

Für die Errichtung von überdachten Terrassen darf die hintere Baugrenze ausnahmsweise um 3,0 m überschritten werden. Somit ist die Bebauung mit einer nutzbaren Terrasse möglich.

- 3 *Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um maximal 3,0 m zwecks Errichtung einer überdachten Terrasse ist ausnahmsweise zulässig, sofern öffentliche Belange oder sonstige gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen. Ist die Errichtung einer überdachten Terrasse aufgrund des Grundstückszuschnittes nur zur seitlichen Baugrenze möglich, ist eine Überschreitung der seitlichen Baugrenze dementsprechend zulässig. Der Bezugspunkt zur Bestimmung der rückwärtigen bzw. seitlichen Baugrenze ist die jeweilige Grundstückseinfahrt.*

4.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen weitestgehend freizuhalten, wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Selfkant verwiesen (vgl. Kapitel 6). Die Stellplätze können einer Garage vorgelagert sein. Damit der Hauptbaukörper visuell betont und ausreichend Raum für Stellplätze geschaffen wird, sollen die Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straße einhalten.

4. *Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.*

Nebenanlagen und Garagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zulässig. Jedoch wird über eine gestalterische Festsetzung für Nebenanlagen geregelt, dass die Vorgartenbereiche von Garagen und überdachten Stellplätzen freizuhalten sind.

4.6 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um den Charakter einer ortstypischen Siedlung zu schaffen, wird die Zahl der Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Hierdurch kann die kleinteilige Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden.

- 5.1 *Im allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.*

Um ausreichend barrierefreien Wohnraum zur Verfügung stellen zu können wird im „WA 2“ die Festsetzung von 8 zulässigen Wohneinheiten getroffen:

- 5.2 *Im allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ sind je Wohngebäude höchstens acht Wohnungen zulässig.*

Klarstellend wird definiert, dass Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser als jeweils ein Wohngebäude zu betrachten sind.

- 5.3 *Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gelten als jeweils ein Wohngebäude.*

4.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Damit im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eine größere Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung der Parkplätze erhalten bleibt, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben im öffentlichen Straßenraum fest. Ihre konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung.

Eine besondere Zweckbestimmung wird im Bereich der geplanten Fußwege getroffen. Diese Fußwege verbinden das Zentrum des Plangebietes mit den umliegenden Gebieten.

4.8 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über die Straßenrandbereiche in die vorgesehenen Versickerungsflächen abgeleitet. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Entwässerung werden die hierfür vorgesehenen Flächen im Plangebiet als Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Abwasser zeichnerisch festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass die für die Oberflächenentwässerung erforderlichen Einrichtungen in Lage und Funktion dauerhaft gesichert und in der Ausführungsplanung bedarfsgerecht dimensioniert werden können.

Im östlichen Plangebietsbereich wird die Entwässerungsfunktion zugleich mit Maßnahmen der Starkregenvorsorge verknüpft. Hierdurch werden insbesondere die Anlage und der Betrieb der vorgesehenen Entwässerungseinrichtungen (z. B. Entwässerungsgraben in Kombination mit Wall-/Geländemodellierung) planungsrechtlich gesichert.

4.9 Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zur Ausbildung eines deutlich wahrnehmbaren, einheitlichen und gestalterisch ansprechenden Ortsrandes als Abgrenzung zum Außenbereich wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine öffentliche Grünfläche zeichnerisch festgesetzt. Die Fläche übernimmt grünordnerische und ökologische Funktionen und dient zugleich der Starkregenvorsorge, indem oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser von der topografisch tiefer liegenden Wohnnutzung ferngehalten wird.

Zur technischen Sicherung der Entwässerung wird die öffentliche Grünfläche überlagernd als „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ festgesetzt. Hierdurch werden insbesondere die Anlage und der Betrieb der vorgesehenen Entwässerungseinrichtungen (z. B. Entwässerungsgraben in Kombination mit Wall-/Geländemodellierung) planungsrechtlich gesichert.

Ergänzend werden die straßenbegleitenden Grünanteile der Erschließungsflächen der Straßenentwässerung zugeordnet. Die öffentliche Grünfläche südlich des Plangebietes wird hierzu mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt.

4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Damit der Eindruck einer durchgrüneten Siedlung insbesondere am Landschaftsrand gestärkt und ein ökologischer Ausgleich geschaffen wird, sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt zur stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zur geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen für u. a. zahlreiche Singvogelarten. Zumutbare Alternativen i. S. d. § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

- 6.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten werden als zusammenhängende Flächen definiert, die mit den o. g. Materialien zu mehr als 10 % bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird.
- 6.2 Nach anderen Regelungen zulässige Wege und Zufahrten sind von der Regelung der Festsetzung 6.1 ausgenommen – ebenso wie Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, die eine Breite von 0,50 m nicht überschreiten dürfen. Flächen, die diesen Ausnahmen entsprechend befestigt werden, sind auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen.

4.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Damit ein deutlich sichtbarer, einheitlicher und optisch ansprechender Ortsrand als Abgrenzung vom Außenbereich sowie ein ökologischer Ausgleich geschaffen werden können, werden XY m breite Flächen entlang der westlichen Plangebietsgrenze als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

7. Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer Baum-/Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100 und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0 bis 12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3 × v., StU. 12/14, anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z. B. Fettwiese) einzugrünen.

Pflanzliste A: Sträucher		Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung	
Schwarze Apfelbeere	<i>Aronia melanocarpa</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Wildapfel	<i>Malus communis</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Frühe Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>		
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>		
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>		
Salweide	<i>Salix caprea</i>		
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>		

Wasserschneeball	Viburnum opulus
------------------	-----------------

Tabelle 1: Pflanzlisten A und B

4.12 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

Die gestalterische Freiheit bei der Bebauung der Grundstücke wird – i. S. d. planerischen Zurückhaltung – nur in einem Mindestmaß eingeschränkt, das erforderlich ist, um ein harmonisches Ortsbild im Zusammenwirken mit den umliegenden bestehenden Wohngebieten zu gewährleisten. Um dennoch ein einheitliches, am Bestand orientiertes Ortsbild, insbesondere im empfindlichen Bereich des Ortsrands, zu gewährleisten, wird die folgende Festsetzung getroffen:

- 8.1 *Doppelhauseinheiten sowie Hausgruppen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und gleichen Fassadenmaterialien auszuführen.*
- 8.2 *Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.*
- 8.3 *Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dächer mit einer Dachneigung von maximal 45° zulässig.*
- 8.4 *Eine von der Erteilung einer Baugenehmigung freigestellte Einfriedung der Grundstücke muss dem Charakter des Wohngebietes der allgemeinen Bebauung und der Verkehrssicherheit gerecht werden. Die Verwendung von Maschendraht oder Rohrgeländer für straßenseitige Einfriedungen ist nicht zulässig. Einfriedungen in Form von Mauern oder blickdichten Zäunen sind an den Außenrändern des Baugebietes nicht zulässig. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.*
- 8.5 *Die zeichnerisch festgesetzten „Von Nebenanlagen freizuhaltenen Flächen“ dürfen zu maximal 50 % befestigt werden. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen unzulässig.*

5 HINWEISE

Die folgenden Hinweise werden aus Gründen der Rechtssicherheit bzw. zur Klarstellung in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. *Einsichtnahme von Vorschriften*
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Selfkant zur Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.
2. *Objektbezogene Untersuchung des Baugrunds*
Bei der Dimensionierung von baulichen Anlagen und Entwässerungsanlagen ist der Baugrund objektbezogen durch einen Fachgutachter untersuchen und bewerten zu lassen. Die diesem Bebauungsplan beigefügten Untersuchungen dienen dem allgemeinen Nachweis über die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans sowie der Dimensionierung der öffentlichen Erschließungsanlagen. Eine Interpolation der hierin aufgeführten Untersuchungsergebnisse oder

deren objektbezogene Auslegung ist unzulässig und kann z. B. zu Schäden an baulichen Anlagen oder Konflikten im Betrieb von Entwässerungsanlagen führen.

3. Stellplätze

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. in der Genehmigungsfreistellung ist gemäß der 2. Änderung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Selfkant vom 01.10.2025 bei Wohnungen bis einschließlich 50 m² ein Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen. Bei Wohnungen größer als 50 m² müssen zwei Stellplätze je Wohnung nachgewiesen werden.

6 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	Fläche in m ² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Versiegelung

Bestand			
Acker	59.712	-	-
Summe	59.712	-	-

Planung			
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 bzw. 0,6 mit Nebenflächen)	43.757	-	-
davon versiegelte Fläche (40 % bzw. 60 % mit Nebenflächen)		26.254	26.254
davon Gartenfläche		16.035	-
davon Flächen zum Anpflanzen		1.468	-
Grünflächen, öffentlich	6.991	-	-
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	8.284	-	8.284
Straßenverkehrsflächen, öffentlich, mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“	680	-	680
Summe	59.712	-	35.218

Tabelle 2: Bedarf an Grund und Boden

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

7.1 **Ausgleich**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Nach § 15 BNatSchG i. V. m. § 1a BauGB wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Für die Beurteilung der erwarteten Eingriffe wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

7.2 **Artenschutz**

Um das Vorkommen von planungsrelevanten Arten besser einschätzen zu können, wird im weiteren Verlauf des Verfahrens eine Artenschutzprüfung durchgeführt.

7.3 **Verkehr**

Die von der IGEPa Verkehrstechnik GmbH erstellte Verkehrsuntersuchung bewertet die verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr.62 „Am Lehnder Weg“ in der Gemeinde Selfkant auf das umgebende Straßennetz (IGEPa, 2025). Gegenstand der Planung ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes. Im Mittelpunkt der gutachterlichen Prüfung stehen zum einen die Frage, ob der vorgesehene Anbindungspunkt an die Suestrastraße (L 47) die zusätzlichen Verkehre leistungsfähig aufnehmen kann, und zum anderen die möglichen Auswirkungen auf die Dechant-Kamper-Straße im Ortskern.

Methodisch basiert die Untersuchung auf einer Erhebung aktueller Verkehrsdaten an vier Knotenpunkten (Analysezustand 2025). Darauf aufbauend wurde eine Prognose für das Jahr 2035 entwickelt, die sowohl die allgemeine Verkehrsentwicklung im Nullfall als auch die durch das Vorhaben induzierten Mehrverkehre im Planfall abbildet. Für das geplante Wohngebiet wird ein Verkehrsaufkommen von etwa 524 Kfz-Fahrten pro Tag angesetzt.

Im Ergebnis wird die Leistungsfähigkeit der Hauptanbindung als sehr robust bewertet. Der Knotenpunkt L 47 / Schienegraaf / Anbindung Plangebiet weist auch nach Realisierung der Bebauung eine hohe Verkehrsqualität auf und erreicht in der Morgenspitze die Qualitätsstufe A (sehr gut) sowie am Nachmittag die Qualitätsstufe B (gut). Ein Ausbaubedarf der L 47 – etwa durch zusätzliche Abbiegespuren – wird gutachterlich nicht gesehen, da nur ein geringer Anteil der Verkehre links abbiegend abgewickelt werden muss. Darüber hinaus werden Entlastungseffekte im Ortskern herausgestellt: Durch die neue Durchfahrtsmöglichkeit zwischen dem Herkenrather Weg und der L 47 kann insbesondere Verkehr aus dem bestehenden Wohngebiet „Hinter Wierwey“ künftig direkt zur L 47 geführt werden, ohne den Ortskern zu queren. Für die Dechant-Kamper-Straße ergibt sich damit bilanziell keine relevante Mehrbelastung, da die durch das Vorhaben zusätzlich zu erwartenden Verkehre von rund 105 Fahrten/Tag durch eine entsprechende Verlagerung von Bestandsverkehr in gleicher Größenordnung vollständig kompensiert werden.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass aus verkehrlicher Sicht keine durchgreifenden Bedenken gegen die Entwicklung des Wohngebietes bestehen. Die vorhandene

Straßeninfrastruktur ist demnach geeignet, die vorhabenbedingten Zusatzverkehre sicher und ohne wesentliche Einschränkungen der Verkehrsqualität aufzunehmen.

Diese Begründung ist ein Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Gemeinde Selfkant am den Bebauungsplan Nr. 62 „Am Lehnder Weg“ als Satzung beschlossen hat.

8 REFERENZLISTE DER QUELLEN

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- 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).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1.172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.

SONSTIGE QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (September 2025). Textliche Festlegungen zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln. Köln.
- Bezirksregierung Köln. (September 2025 a). Zeichnerische Festlegungen zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln. Köln: Bezirksregierung Köln, Dezernat 32.
- 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.
- BMUKN. (o. D.). *Hochwasservorsorge und Hochwasserschutzgesetz*. Abgerufen am 5. Januar 2026 von Bundesministerium für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit: <https://www.bundesumweltministerium.de/faqs/hochwasservorsorge>
- Heinsberg, K. (1993). Landschaftsplan II/5 "Selfkant". Heinsberg.
- IGEPa. (20. November 2025). Wohngebiet Süsterseel Feldchen – Verkehrsuntersuchung. Eschweiler: IGEPa Verkehrstechnik GmbH.
- IT.NRW. (23. Mai 2024). Kommunalprofil Selfkant. Düsseldorf.
- Landesdatenbank. (04. November 2025). *Landesdatenbank*. Von <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online?operation=abruftabelleBearbeiten&levelindex=1&levelid=1762242030960&auswahloperation=abruftabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&code=12612-9k05-G&auswahltext abgerufen>

- LANUK NRW. (2025). *Klimaatlas Nordrhein-Westfalen*. Abgerufen am 5. Januar 2026 von Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen: <https://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas>
- 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 b). *Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 12. August 2025 von Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.umweltportal.nrw.de/karten?lang=de>
- MUNV NRW. (2025). *ELWAS-WEB – Wasserdaten NRW*. Abgerufen am 5. Januar 2026 von Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml>
- MWIDE NRW. (2020). *Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen*. Düsseldorf.
- MWIKE NRW. (3. Juli 2024). *Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)*. Düsseldorf: Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen.
- Planungsgruppe MWM. (31. März 2022). *Dorfinnerenentwicklungskonzept Süsterseel*. Aachen/Selfkant: Planungsgruppe MWM.
- TIM-online. (14. Januar 2026). *TIM-online*. Von <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen