

Gemeinde Selfkant



Sitzungsvorlage 456/2026

öffentlich

Bau-, Planungs- und Umweltausschuss
Gemeindevertretung

Vorberatung
Entscheidung

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

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses inkl. Garagen im Außenbereich (BAUTURBO)

Sachverhalt:

Mit Datum vom 14. April 2026 wurde über den Kreis Heinsberg ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses inkl. Garagen auf dem im Außenbereich gelegenen Grundstück Gemarkung Hillensberg, Flur 2, Nr. 8 (Verlängerung Wiesenstraße in Hillensberg) eingereicht. Zur Verdeutlichung wird auf das als **Anlage** beigefügten Orthofoto sowie auf den Lageplan aus der Bauvoranfrage verwiesen. Der Antrag enthält weder eine Begründung, noch wird auf die Erschließungssituation des Grundstücks oder auf Kompensationsmaßnahmen eingegangen.

Ebenfalls als **Anlage** beigefügt, ist ein Kartenausschnitt aus der für diesen Bereich maßgeblichen Ortslagensatzung. Hieraus ist ersichtlich, dass die Ortslage im Bereich der Wiesenstraße an der nordwestlichen Grundstücksgrenze der HausNr. 12 in Richtung HausNr. 7 verläuft. Für die Feldlage „hinter“ der Ortslagengrenze setzt der Landschaftsplan des Kreises Heinsberg den Schutzgrad „Landschaftsschutzgebiet“ fest. Eine Bebauung der in Rede stehenden Fläche würde eine Verlängerung der Besiedlung der „Wiesenstraße“ in den sog. Freiraum darstellen, der an dieser Stelle den sensiblen, landschaftlich wertvollen Übergang der letzten Ausläufer von Eifel und Ardennen in die Maasniederungen markiert. Eine Bebauung würde dieses Landschaftsbild auf Dauer prägen.

Planungsrechtlich wäre die beantragte Erweiterung der Ortslage als eine städtebaulich nicht vertretbare, fingerartige und nicht von einer Städtebaulichen Konzeption getragene Entwicklung in die freie Landschaft hinein zu werten. Auch ist die nunmehr zur Bebauung beantragte Außenbereichsfläche ebenso wenig durch die bauliche Nutzung des angrenzenden (Innen-)Bereichs geprägt, wie das gegenüberliegende (Außenbereichs-)Grundstück, auf dem faktisch bereits diverse Bauaktivitäten

stattgefunden haben. Eine Prägung des planungsrechtlichen Außenbereichs kann beispielsweise vorliegen, wenn eine Erschließungsstraße die Grenze zum planungsrechtlichen Außenbereich bildet, die auf der zur Ortslage orientierte Seite ganz oder teilweise bebaut ist und keine besonderen städtebaulichen, landschaftlichen oder topographischen Umstände vorliegen.

Abschließende wird darauf hingewiesen, dass bei Entscheidungen nach dem BAUTURBO zu bedenken ist, dass gerade Bauvorhaben im Außenbereich auch eine prägende Wirkung für die umliegenden (Außenbereichs-)Grundstücke haben und auch für diese Grundstücke Bebauungsmöglichkeiten eröffnet werden können.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung stimmt dem vorliegenden Antrag nach dem BAUTURBO nicht zu.