

ABWÄGUNG ZU DEN STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

**zur Satzung über die Abrundung des Ortsteiles Süsterseel
„Ortslagenerweiterung Heidestraße“**



Gemeinde Selfkant – Ortslage Süsterseel

August 2026

Entwurf zur erneuten Veröffentlichung

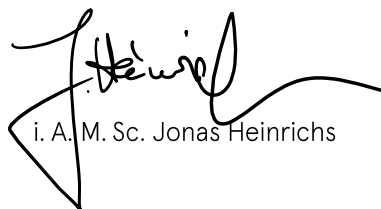
IMPRESSUM

Auftraggeber:

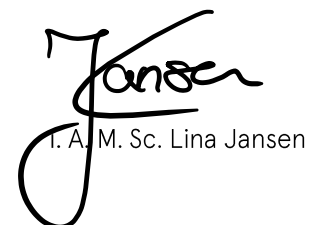
Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH
Am Rathaus 13
52538 Selfkant-Tüddern

Verfasser:

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



i. A. M. Sc. Jonas Heinrichs



i. A. M. Sc. Lina Jansen

Projektnummer: 25-113

INHALT

1	EINGEBER:IN 1.....	1
1.1	Eingabe vom 16.04.2026	1
1.1.1	Staub- und Lärmbelästigung, Verkehrsaufkommen	1
1.2	Eingabe vom 16.04.2026	2
1.2.1	Staub- und Lärmbelästigung, Verkehrsaufkommen	2
1.3	Eingabe vom 16.04.2026	3
1.3.1	Staub- und Lärmbelästigung, Verkehrsaufkommen	3
2	EINGEBER:IN 2.....	4
2.1	Eingabe vom 24.03.2026.....	4
2.1.1	Weitere Zufahrtsmöglichkeit.....	4
3	EINGEBER:IN 3.....	5
3.1	Eingabe vom 16.04.2026	5
3.1.1	Staub- und Lärmbelästigung, Verkehrsaufkommen	5
4	EINGEBER:IN 4.....	6
4.1	Eingabe vom 15.04.2026	6
4.1.1	Weitere Zufahrtsmöglichkeit, Immissionsschutz, Naturschutz	6

LEGENDE

Stellungnahme/Abwägung Veröffentlichung

 = Geschwärzter Text zum Schutz von personenbezogenen Daten

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
1 EINGEBER:IN 1		
1.1 Eingabe vom 16.04.2026		
1.1.1 Staub- und Lärmbelästigung, Verkehrsaufkommen		
Ich nemen Stellung gegen das Plan um einen zufahrts möglichkeit im oberen Bereich. Ich wohne hir weil ich die ruhe und Natur liebe! Wir haben so viel stof und Lärm von die LKW"S PKW"S JEDEN TAG. Wen da ein zufahrt kommt, dan erleben wir jeden Tag die stof co2 von die LkW"s und Lärm. ■■■■■ hat shon von 2009 zufahrt nach sein Firma. Müssen wir jetzt die Lasten. Tragen und die Firma das verlust weil da 9 appartementen gebouwd werden jetzt? Hir wandelen viele Leute mit Hunden, fielen mit Fährat kleine Kinder spielen.hier en laufen über die Strassen. Mein Haus wird weniger wärtvol. Und unsere ruhe jeden Tag verstörd. Ich bin degenen!!!! Ich hoffe das Menschen die hir wohnen, meinen Nachbarin ist krank und ist hir special gekommen vor ihre Ruhe und Natur. Geht dan ein.Firma für die Menschen die hir wohnen??	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Einbeziehungssatzung. Diese beinhaltet keinen Regelungsgehalt im Hinblick auf die Zufahrten einzelner Grundstücke. Gleichwohl wird zur Kenntnis genommen, dass Bedenken gegenüber einer Durchfahrtsmöglichkeit zu der rückwärtig gelegenen Baufirma bestehen. Die Schaffung einer solchen Durchfahrt ist nicht das Ziel der Planung, sondern vielmehr die Schaffung einer städtebaulich sinnvollen und ortsverträglichen Ortsrandabrundung, die der bedarfsgerechten Deckung der Wohnraumnachfrage dienen soll. Aus diesem Grund werden nun im rückwärtigen Bereich der Einbeziehungsflächen „Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Hierdurch kann einerseits eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung des Grundstückes vermieden und andererseits ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet werden. Darüber hinaus werden die verfahrensgegenständlichen Flächen weiterhin als geeignet für die angestrebte städtebauliche Arrondierung der Ortslage sowie eine gezielte Nachverdichtung erachtet. Für die Erfüllung der Planungsziele eignen sich die Flächen somit in besonderem Maße. Im Übrigen besteht kein Anrecht auf unbebaute Flächen in der Umgebung des eigenen Wohnhauses. Ebenso besteht kein Anrecht auf Immissionsfreiheit, sofern sich die Immissionen im Rahmen der geltenden Vorschriften bewegen, was vorliegend der Fall ist. Ein Anspruch auf Erhaltung der bestehenden Grundstückssituation oder eines bestimmten	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	Verkehrswertes ergibt sich weder aus dem Bauplanungsrecht noch aus Art. 14 GG. Die Eigentumsgarantie schützt das Eigentum, gewährleistet jedoch nicht den unveränderten Fortbestand der das Grundstück umgebenden tatsächlichen Verhältnisse. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung sind Veränderungen der Umgebung grundsätzlich hinzunehmen. Dies entspricht auch der Sozialbindung des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 2 GG. Die öffentlichen Belange, die mit der Planung verfolgt werden, überwiegen die behaupteten wirtschaftlichen Nachteile.	
1.2 Eingabe vom 16.04.2026		
1.2.1 Staub- und Lärmbelästigung, Verkehrsaufkommen		
Ich nemen Stellung gegen das Plan um einen zufahrts möglichkeit im oberen Bereich. Ich wohne hir weil ich die ruhe und Natur liebe! Wir haben so viel stof und Lärm von die LKW"S PKW"S JEDEN TAG. Wen da ein zufahrt kommt, dan erleben wir jeden Tag die stof co2 von die LkW"s und Lärm. ■■■■■ hat shon von 2009 zufahrt nach sein Firma. Müssen wir jetzt die Lasten. Tragen und die Firma das verlust weil da 9 appartementen gebouwd werden jetzt? Hir wandeln viele Leute mit Hunden, fielen mit Fährat kleine Kinder spielen.hier en laufen über die Strassen. Mein Haus wird weniger wärtvol. Und unsere ruhe jeden Tag verstörd. Ich bin degenen!!!! Ich hoffe das Menschen die hir wohnen, meinen Nachbarin ist krank und ist hir special gekommen vor ihre Ruhe und Natur. Geht dan ein.Firma für die Menschen die hir wohnen??	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Einbeziehungssatzung. Diese beinhaltet keinen Regelungsgehalt im Hinblick auf die Zufahrten einzelner Grundstücke. Gleichwohl wird zur Kenntnis genommen, dass Bedenken gegenüber einer Durchfahrtsmöglichkeit zu der rückwärtig gelegenen Baufirma bestehen. Die Schaffung einer solchen Durchfahrt ist nicht das Ziel der Planung, sondern vielmehr die Schaffung einer städtebaulich sinnvollen und ortsverträglichen Ortsrandabrundung, die der bedarfsgerechten Deckung der Wohnraumnachfrage dienen soll. Aus diesem Grund werden nun im rückwärtigen Bereich der Einbeziehungsflächen „Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Hierdurch kann einerseits eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung des Grundstückes vermieden und andererseits ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet werden. Darüber hinaus werden die verfahrensgegenständlichen Flächen weiterhin als geeignet für die angestrebte städtebauliche Arrondierung der	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	Ortslage sowie eine gezielte Nachverdichtung erachtet. Für die Erfüllung der Planungsziele eignen sich die Flächen somit in besonderem Maße. Im Übrigen besteht kein Anrecht auf unbebaute Flächen in der Umgebung des eigenen Wohnhauses. Ebenso besteht kein Anrecht auf Immissionsfreiheit, sofern sich die Immissionen im Rahmen der geltenden Vorschriften bewegen, was vorliegend der Fall ist. Ein Anspruch auf Erhaltung der bestehenden Grundstückssituation oder eines bestimmten Verkehrswertes ergibt sich weder aus dem Bauplanungsrecht noch aus Art. 14 GG. Die Eigentumsgarantie schützt das Eigentum, gewährleistet jedoch nicht den unveränderten Fortbestand der das Grundstück umgebenden tatsächlichen Verhältnisse. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung sind Veränderungen der Umgebung grundsätzlich hinzunehmen. Dies entspricht auch der Sozialbindung des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 2 GG. Die öffentlichen Belange, die mit der Planung verfolgt werden, überwiegen die behaupteten wirtschaftlichen Nachteile.	
1.3 Eingabe vom 16.04.2026		
1.3.1 Staub- und Lärmbelästigung, Verkehrsaufkommen		
Ich habe von nachbar gehört, das hir in die Heidestrasse Süsterseel neben das Haus von 34 ich wohn [REDACTED], das [REDACTED], da ein Haus wil Bouwen. Für sein Altag. Ich bin mit die Nachbar da gegen! Wir erfahren überhaupt fiel Lern und stoff von die L.K.W'S ,jeden. Tag. Ich wohn hir für meine Ruhe und die Natur, Jeden Tag erfahren wir über last. Ich wil gerne ubterschreiben, das ich [REDACTED], [REDACTED] nicht das daar gebouwt wird. Wir Leben jetz shon Monaten weil [REDACTED] 9 Appertementen bouwt in fiel stof und Lern. Fiel verkeer auf dem. Weg.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das Ziel der Planung ist die Schaffung einer städtebaulich sinnvollen und ortsverträglichen Ortsrandabrundung, die der bedarfsgerechten Deckung der Wohnraumnachfrage dienen soll. Die verfahrensgegenständlichen Flächen sind geeignet für die angestrebte städtebauliche Arrondierung der Ortslage sowie eine gezielte Nachverdichtung. Für die Erfüllung der Planungsziele eignen sich die Flächen somit in besonderem Maße. Im Übrigen besteht kein Anrecht auf unbebaute Flächen in der Umgebung des eigenen Wohnhauses. Ebenso besteht kein Anrecht auf Immissionsfreiheit, sofern sich die Immissionen im Rahmen der geltenden Vorschriften bewegen, was	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
Ich hoffe meine und unsere Nachbarn, das wir in Ruhe Leben können. Ohne LKW'S jeden Tag hier vorbei mein Haus. Vielen dank. Wenn diesen mail nicht gut geadresseert ist dan hoffe ich das sie diesen durch setzen nach diejenige wo er hin muss.	vorliegend der Fall ist. Ein Anspruch auf Erhaltung der bestehenden Grundstückssituation ergibt sich weder aus dem Bauplanungsrecht noch aus Art. 14 GG. Die Eigentumsgarantie schützt das Eigentum, gewährleistet jedoch nicht den unveränderten Fortbestand der das Grundstück umgebenden tatsächlichen Verhältnisse. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung sind Veränderungen der Umgebung grundsätzlich hinzunehmen. Dies entspricht auch der Sozialbindung des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 2 GG.	
2 EINGEBER:IN 2		
2.1 Eingabe vom 24.03.2026		
2.1.1 Weitere Zufahrtsmöglichkeit		
Die in der Heidestraße ansässige Baufirma befährt bereits jetzt die Heidestraße mit unzähligen LKWs täglich, wodurch sehr viel Lärm und Schmutz entsteht. Ich als direkter Anwohner der oberen Heidestraße befürchte, dass durch die Ortslagenerweiterung Heidestraße in Süsterseel eine weitere Zufahrtsmöglichkeit im oberen Bereich der Heidestraße für die Baufirma geschaffen wird, so dass die LKWs auch den oberen Teil der Heidestraße benutzen können und für die Anwohner dadurch Nachteile entstehen. Ich bitte darum, dass von der Ortslagenerweiterung Heidestraße Süsterseel betroffene Grundstück nicht als Zufahrt für die Baufirma zu nutzen und für den LKW-Verkehr zu sperren.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Einbeziehungssatzung. Diese beinhaltet keinen Regelungsgehalt im Hinblick auf die Zufahrten einzelner Grundstücke. Gleichwohl wird zur Kenntnis genommen, dass Bedenken gegenüber einer Durchfahrtsmöglichkeit zu der rückwärtig gelegenen Baufirma bestehen. Die Schaffung einer solchen Durchfahrt ist nicht das Ziel der Planung, sondern vielmehr die Schaffung einer städtebaulich sinnvollen und ortsverträglichen Ortsrandabrundung, die der bedarfsgerechten Deckung der Wohnraumnachfrage dienen soll. Aus diesem Grund werden nun im rückwärtigen Bereich der Einbeziehungsflächen „Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Hierdurch kann einerseits eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung des Grundstückes vermieden und andererseits ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet werden.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
3 EINGEBER:IN 3		
3.1 Eingabe vom 16.04.2026		
3.1.1 Staub- und Lärmbelästigung, Verkehrsaufkommen		
Die Baufirma befährt jetzt schon längerer Zeit täglich mit viel LKWs die Heidestrasse. Was auch für uns viel Lärm , Schmutz und Unruhe gibt . Die Pläne das jetzt eine weitere Zufahrtsmöglichkeit im oberen Bereich der Heidestrasse geschaffen wird durch die Ortslagenerweiterung macht uns grosse Sorgen. Nachteile für uns würden sein: Viel Lärm, Schmutz, kein ruhiger Wohn-genuss und sicher Wertverminderung des Hauses. Mann lebt ja direkt am Wald wo mann Ruhe will und Vögel hören möchte und kein ständiger Lärm. Die neuen Wohnappartemenen verkaufen sich bestimmt besser wenn der Lasterverkehr nicht mehr da ist. (die Baufirma profitiert und wir tra-gen die Lasten.) Dagegen wird unser Wohnungswert niedriger. Wir sind gegen das von der Ortslagenerweiterung Heidestrasse Süster-seel betroffenes grundstück als Zufahrt für die Baufirma zu nutzen und sind gegen den Lkw -Verkehr da oben .	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Einbeziehungssatzung. Diese beinhaltet keinen Regelungsgehalt im Hinblick auf die Zufahrten einzelner Grund-stücke. Gleichwohl wird zur Kenntnis genommen, dass Bedenken gegen-über einer Durchfahrtsmöglichkeit zu der rückwärtig gelegenen Baufirma bestehen. Die Schaffung einer solchen Durchfahrt ist nicht das Ziel der Planung, sondern vielmehr die Schaffung einer städtebaulich sinnvollen und ortsverträglichen Ortsrandabrundung, die der bedarfsgerechten Deckung der Wohnraumnachfrage dienen soll. Aus diesem Grund wer-den nun im rückwärtigen Bereich der Einbeziehungsflächen „Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-pflanzungen“ festgesetzt. Hierdurch kann einerseits eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung des Grundstückes vermieden und anderer-seits ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet werden. Darüber hinaus werden die verfahrensgegenständlichen Flächen weiter-hin als geeignet für die angestrebte städtebauliche Arrondierung der Ortslage sowie eine gezielte Nachverdichtung erachtet. Für die Erfüllung der Planungsziele eignen sich die Flächen somit in besonderem Maße. Im Übrigen besteht kein Anrecht auf unbebaute Flächen in der Umge-bung des eigenen Wohnhauses. Ebenso besteht kein Anrecht auf Immis-sionsfreiheit, sofern sich die Immissionen im Rahmen der geltenden Vor-schriften bewegen, was vorliegend der Fall ist. Ein Anspruch auf Erhal-tung der bestehenden Grundstückssituation oder eines bestimmten	Die Stellungnahme wird teilweise be-rücksichtigt.

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	Verkehrswertes ergibt sich weder aus dem Bauplanungsrecht noch aus Art. 14 GG. Die Eigentumsgarantie schützt das Eigentum, gewährleistet jedoch nicht den unveränderten Fortbestand der das Grundstück umgebenden tatsächlichen Verhältnisse. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung sind Veränderungen der Umgebung grundsätzlich hinzunehmen. Dies entspricht auch der Sozialbindung des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 2 GG. Die öffentlichen Belange, die mit der Planung verfolgt werden, überwiegen die behaupteten wirtschaftlichen Nachteile.	
4 EINGEBER:IN 4		
4.1 Eingabe vom 15.04.2026		
4.1.1 Weitere Zufahrtsmöglichkeit, Immissionsschutz, Naturschutz		
Wird nehmen Stellung gegen das plan um eine zufahrtsmöglichkeit im oberen Bereich der Heidestrasse möglich zu machen. Unser Haus liegt neben [REDACTED] und die LKW und PKW verkehr wurden Langs unser Haus und fast durch den Garten gehen, das wollen wir absolut nicht. Wir haben dieses Haus gekauft für die Gesundheit meiner Frau, es liegt am ende der Straße, ohne verkehr, so soll es bleiben, für alle anwohnen-den. Auch ist hir ein Natur schutz gebiet wo nicht gebaut werden darf ist uns erzählt. Die Baufirma hat seit Jahren ihr eigene Eingang, also ist es auch nicht sinnvoll.	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Einbeziehungssatzung. Diese beinhaltet keinen Regelungsgehalt im Hinblick auf die Zufahrten einzelner Grundstücke. Gleichwohl wird zur Kenntnis genommen, dass Bedenken gegenüber einer Durchfahrtsmöglichkeit zu der rückwärtig gelegenen Baufirma bestehen. Die Schaffung einer solchen Durchfahrt ist nicht das Ziel der Planung, sondern vielmehr die Schaffung einer städtebaulich sinnvollen und ortsverträglichen Ortsrandabrundung, die der bedarfsgerechten Deckung der Wohnraumnachfrage dienen soll. Aus diesem Grund werden nun im rückwärtigen Bereich der Einbeziehungsflächen „Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Hierdurch kann einerseits eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung des Grundstückes vermieden und andererseits ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet werden.	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
Wir bitten darum das von der Ortlagenerweiterung Heidestrasse Susterseel betroffene Grundstück nicht als Zufahrt für die Baufirma zu nutzen und fuhr Verkehr zu sperren.	Darüber hinaus werden die verfahrensgegenständlichen Flächen weiterhin als geeignet für die angestrebte städtebauliche Arrondierung der Ortslage sowie eine gezielte Nachverdichtung erachtet. Für die Erfüllung der Planungsziele eignen sich die Flächen somit in besonderem Maße. Im Übrigen besteht kein Anrecht auf unbebaute Flächen in der Umgebung des eigenen Wohnhauses. Ebenso besteht kein Anrecht auf Immissionsfreiheit, sofern sich die Immissionen im Rahmen der geltenden Vorschriften bewegen, was vorliegend der Fall ist. Ein Anspruch auf Erhaltung der bestehenden Grundstückssituation ergibt sich weder aus dem Bauplanungsrecht noch aus Art. 14 GG. Die Eigentumsgarantie schützt das Eigentum, gewährleistet jedoch nicht den unveränderten Fortbestand der das Grundstück umgebenden tatsächlichen Verhältnisse. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung sind Veränderungen der Umgebung grundsätzlich hinzunehmen. Dies entspricht auch der Sozialbindung des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 2 GG. Die Angabe, dass sich die verfahrensgegenständlichen Flächen innerhalb eines Naturschutzgebietes befinden würden, ist falsch. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das NSG Tuedderner Fenn. Zwischen jenem Gebiet und den verfahrensgegenständlichen Flächen sind keine Wechselwirkungen erkennbar. Generell bestehen keine Überlagerungen mit naturschutzfachlichen Schutzgebieten.	