

# Gemeinde Selfkant



## Sitzungsvorlage 851/2013

### öffentlich

Verkehr-, Bau- und Umweltausschuss  
Gemeindevertretung

Vorberatung  
Entscheidung

Finanzielle Auswirkungen	<b>nein</b>	Anlagevermögen	
Haushaltsmittel zur Verfügung		Abwicklung über Produkt	

**Änderung des Flächennutzungsplanes;  
hier: Antrag auf Änderung der Darstellung einer "Fläche für die  
Landwirtschaft" in "Wohnbaufläche"**

#### Sachverhalt:

In ihrer Sitzung vom 29. Februar 2012 befasste sich die Gemeindevertretung erstmalig mit dem Antrag eines Grundstückseigentümers, den rechtsgültigen Flächennutzungsplan dahingehend zu ändern, dass auf den Grundstücken Gemarkung Tüddern, Flur 4, Nr. 65, 66 (teilweise) und 412 (teilweise) die Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ geändert wird (siehe beiliegende Skizzen).

Wie der Antragsteller erläuterte, ist vorgesehen, nach Änderung des Flächennutzungsplanes (mit paralleler Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes) auf den dann zur Verfügung stehenden neuen Bauflächen Seniorenwohnungen zu errichten. Des Weiteren führt der Antragsteller aus, dass er bereit ist, die durch das Änderungsverfahren und die Aufstellung des Bebauungsplanes der Gemeinde Selfkant entstehenden Kosten zu übernehmen.

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für die Region Aachen ist der in Rede stehende Bereich als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ dargestellt.

Das zu planende Areal wird nicht vom Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes oder der Satzung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Tüddern erfasst. Das Grundstück ist somit dem Außenbereich zuzuordnen. Der Landschaftsplan II/5 Selfkant des Kreises Heinsberg weist die Fläche als „Landschaftsschutzgebiet“ aus.

Die Gemeindevertretung beschloss am 29. Februar 2012 die Verwaltung zu beauftragen, vor der Entscheidung über den Antrag, bei der Bezirksregierung in Köln prüfen zu lassen, ob die Erweiterung der Besiedlung südlich von Tüddern den Zielen der Landesplanung und Regionalplanung entspricht.

Mit Verfügung vom 25. Mai 2012 führte die Bezirksregierung aus, dass die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg im Rahmen der Behördenbeteiligung mitgeteilt habe, dass

*„... die betroffene Fläche sich als weitgehend mit Gewächshäusern bebaute Fläche darstellt. Sie befindet sich am Rande der Rodebachniederung im Übergangsbereich zur Ortslage von Tüddern.*

*Der Landschaftsplan Selfkant weist die Fläche gemäß Ziffer 2.2-4 als Landschaftsschutzgebiet aus. Unmittelbar angrenzend befinden sich ein Teich sowie ein Gebüsch, die gemäß Ziffer 2.4-43 des Landschaftsplans als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen wird.*

*Auf dem Gelände sind keine Vorkommen planungsrelevanter Arten bekannt.*

*Entsprechend § 29 (4) des Landschaftsgesetzes NRW treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem In-Kraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 (4) S. 1 Nr. 2 BauGB außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.*

*Als Untere Landschaftsbehörde wird der Beanspruchung der als geschützter Landschaftsbestandteile ausgewiesenen Fläche im Beteiligungsverfahren widersprochen. Somit wäre die Abgrenzung des Planbereichs im östlichen Teil etwas zurückzunehmen. Widersprochen wird auch einer vielleicht später geplanten Erweiterung der Planung in das Landschaftsgebiet hinein.*

*Die zur aktuellen Anfrage vorgelegte Abgrenzung ist – von der geringfügigen Beanspruchung des Gebüsches abgesehen – in einem Gespräch mit dem Eigentümer der Fläche von Seiten der Unteren Landschaftsbehörde nicht grundsätzlich abgelehnt worden. Es wäre jedoch in jedem Falle erforderlich, dass die nicht von der Planung beanspruchten Flächen zu Zwecken der Kompensation für den mit der Bebauung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft dienen. Mindestens erforderlich wäre eine Endsiegelung der Fläche.*

Wie die Bezirksregierung weiter ausführte, werden

*„...aus Sicht des Städtebau-Dezernates Bedenken gegen die o. a. Änderung des Flächennutzungsplanes geäußert.*

*Wie von der Gemeinde bereits aufgeführt, setzt der Landschaftsplan des Kreises Heinsberg für dieses Gebiet den Schutzgrad „Landschaftsschutzgebiet“ fest. Eine Bebauung der in Rede stehenden Fläche stellt eine Ausweisung (Bebauung in zweiter Reihe) der Besiedelung entlang der Neustraße in den Freiraum dar, der an dieser Stelle den sensiblen, landschaftlich wertvollen Übergang der bestehenden Besiedelung des Ortsteiles Tüddern in die Rodebachaue markiert. Eine Bebauung würde dieses erhaltenswerte Landschaftsbild auf Dauer prägen. Ergänzend kommt hinzu, dass bei der geplanten Bebauung mit erheblich höheren Lärmemissionen zu rechnen ist, die an der bestehenden Bebauung Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.*

*Aus den oben genannten Gründen kann eine Anpassung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung nicht bestätigt werden.“*

Der Antragsteller wurde mit Schreiben vom 12. Juni 2012 durch den Bürgermeister über den Inhalt der Verfügung der Bezirksregierung informiert.

Am 6. Februar 2013 fand bei der Bezirksregierung Köln ein weiteres Abstimmungsgespräch statt.

Hierzu wurde seitens der Bezirksregierung die Möglichkeit eines positiven Bescheides angedeutet, wenn es nur zu einer eingeschränkten Wohnbauentwicklung kommen werde und die derzeit noch vorhandene Fläche des bisherigen Betriebes entsiegelt und zu Zwecken der Kompensation für den mit der Bebauung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft dienen könne.

Mit Bericht vom 28. August 2013 wurde die Angelegenheit der Bezirksregierung Köln erneut durch die Gemeinde vorgetragen. Hierbei wurde angegeben, dass nach Aussage des Antragstellers die Planung nunmehr vorsehe, dass auf den Grundstücken Gemarkung Tüddern, Flur 4, Nr. 65, 66 (teilweise) und 412 die Darstellung des Flächennutzungsplanes geändert (Skizze 1) wird.

Hierbei soll, wie aus der Skizze 2 ersichtlich ist, nur auf dem Flurstück Nr. 65 und einem kleineren Teil des Flurstückes Nr. 66, eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Die restlichen Flächen des Flurstückes Nr. 66 und die Gesamtfläche des Flurstückes 412 sollen entsiegelt werden und zu Zwecken der Kompensation für den mit der Bebauung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft dienen.

**Die Entscheidung der Bezirksregierung Köln über die Angelegenheit liegt bis zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor.**

Auf Bitten des Grundstückseigentümers wird die Angelegenheit jedoch jetzt schon der Gemeindevertretung zur erneuten Beratung vorgelegt. Ein möglicher Beschluss der Gemeindevertretung den Flächennutzungsplan zu ändern, kann jedoch nur unter dem Vorbehalt eines positiven Bescheides der Bezirksregierung, dass das Vorhaben den Zielen der Landes- und Regionalplanung angepasst ist, stehen.

Hinweis: Seit der Gründung der gemeindlichen Entwicklungsgesellschaft (EGS) wurde wiederholt durch die Gemeindevertretung zum Ausdruck gebracht, dass Dritte im Falle des Abschlusses eines Städtebaulichen Vertrages und eines Erschließungsvertrages, die gleichen Bedingungen (z. B. in Bezug auf Kostenübernahme und Investitionsabgabe) wie die EGS erfüllen sollen.

Es ist nunmehr grundsätzlich darüber zu beraten und zu beschließen, ob dem Wunsch des Antragstellers stattgegeben wird. Bei positiver Entscheidung wird für die dann erforderlich werdende Bauleitplanung folgender Beschlussvorschlag unterbreitet:

## Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt, unter der Voraussetzung, dass das geplante Vorhaben den Zielen der Landes- und Regierungsplanung entspricht,

1. auf den Grundstücken Gemarkung Tüddern, Flur 4, Nr. 65 und 66 (teilweise) die Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ zu ändern;
2. für den unter 1. umschriebenen Bereich einen Bebauungsplan mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche auszuweisen;
3. den Bürgermeister zu ermächtigen, mit dem Antragsteller bzw. dem von ihm mit ladungsfähiger Anschrift zu benennenden Vorhabenträger
  - den notariellen Entwurf des Städtebaulichen Vertrages sowie des Erschließungsvertrages vorzubereiten;
  - die Vorlage einer Bankbürgschaft in Höhe der zu erwartenden Planungskosten der Bauleitplanung einschließlich der durch den Vorhabenträger zu leistenden Investitionsabgabe anzufordern;
  - die konkrete Planung abzustimmen und die Entwürfe der Pläne (F-Plan und B-Plan) der Gemeindevertretung zur Kenntnis und Genehmigung vorzulegen;
4. den Bürgermeister anzuweisen, erst nach Erfüllung der unter 3. genannten Auflagen, die unter 1. und 2. genannten Beschlüsse im *Amtsblatt der Gemeinde Selfkant* zu veröffentlichen und damit das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan bzw. das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan einzuleiten.