

# **BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLAN N18 HAVERT - AUF DIE HÖFF-**



**GEMEINDE SELFKANT – ORTSTEIL HAVERT**

## Inhalt

|          |                                                                                 |          |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....</b>                                 | <b>1</b> |
| <b>2</b> | <b>Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation .....</b>         | <b>1</b> |
| 2.1      | Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs.....                                | 1        |
| <b>3</b> | <b>Übergeordnete Planungen .....</b>                                            | <b>4</b> |
| 3.1      | Regionalplan .....                                                              | 4        |
| 3.2      | Flächennutzungsplan .....                                                       | 4        |
| 3.3      | Landschaftsplan .....                                                           | 5        |
| <b>4</b> | <b>Begründung der Darstellungen .....</b>                                       | <b>6</b> |
| <b>5</b> | <b>Auswirkungen der Planung .....</b>                                           | <b>6</b> |
| <b>6</b> | <b>Planverfahren .....</b>                                                      | <b>7</b> |
| <b>7</b> | <b>Flächenbilanz zur Änderung des Flächennutzungsplans N18 – „Auf die Höff“</b> | <b>7</b> |

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Ziel der Planungen ist es, Wohnbauland zu Zwecken und im Umfang einer Eigenentwicklung zu schaffen. Anlass der Planung sind gegenüber der Gemeinde vorgetragene Wünsche nach weiterem Wohnbauland. Auch die Gemeinde Selfkant hat ein Interesse dieses Bauland bereitzustellen und mit der Entwicklungsgesellschaft Selfkant (EGS), deren Mehrheitsgesellschafter die Gemeinde Selfkant ist, zu entwickeln. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland in Selfkant-Havert ist der Bedarf zeitlich und materiell gegeben. Geplant ist die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Flächenbedarf für diese Nutzung kann innerhalb des Siedlungsraumes des Ortsteils Havert nicht mehr gleichwertig gedeckt werden. Gleichwertige Baulücken sind im Selfkant nicht vorhanden bzw. stehen einer gemeindlichen Entwicklung nicht zur Verfügung. Mit dem Bauleitplanverfahren wird im Selfkant den ortsteilspezifischen Bedarfen nach Wohnbauland entsprochen.

Auf der Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplanes ist die geplante Nutzung nicht möglich. Dieser stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Fläche dar. Ein Bebauungsplan für das Plangebiet besteht nicht.

In diesem Zusammenhang sind die Änderung des FNP sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es besteht ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Das Plangebiet bietet sich für die geplante Nutzung besonders an. Die Erweiterung fügt sich in die nähere Umgebung des Ortsteils Havert ein und orientiert sich an natürlichen städtebaulichen Zäsuren, da sie im Norden, Westen und Süden von Nutzungen mit einer wesentlichen bodenrechtlichen Relevanz umgeben ist. Diese zeichnet sich im Westen und Süden durch vorhandene, kleinteilige Wohnbebauung aus. Im Nordwesten der verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich der Friedhof des Ortsteils sowie eine Obstwiese. Sie verfügt über eine hohe landschaftliche und naturschutzfachliche Bedeutung, sodass sie derzeit nicht in das Plangebiet einbezogen wird.

Ziel der Planung im Selfkant ist die zeitnahe Entwicklung von Wohnbauland durch eine städtebauliche Arrondierung des Ortsrandes. Ein weiteres wesentliches Planungsziel ist, dass sich das geplante Wohngebiet in die bestehenden Baustrukturen der unmittelbaren Umgebung einfügt. Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren (mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage) durchzuführen. Ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB entfällt, da es sich um keine typische Innenentwicklung handelt. Die Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

## 2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 2.1 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs

Die Gemeinde Selfkant gehört dem Kreis Heinsberg, Nordrhein-Westfalen, an und liegt zwischen den Flüssen Rhein und Maas. Zudem ist der Selfkant die westlichste Gemeinde Deutschlands, in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Niederlanden. Über eine Länge von ca. 27 km bildet die

Gemeindegrenze Selfkants zugleich die Landesgrenze zwischen den Niederlanden und Deutschland.

Auf einer Fläche von 42,1 km<sup>2</sup> leben hier ca. 10.600 Menschen. Die Gemeinde umfasst die Ortschaften Havert, Heilder, Hillensberg, Höngen, Isenbruch, Klein- und Großwehrhagen, Millen, Saeffelen, Schalbruch, Stein, Süsterseel, Tüddern und Wehr. Diese grenzen auf deutscher Seite an die Gemeinden Gangelt und Waldfeucht, die ebenfalls alle dem Kreis Heinsberg angehören. Auf niederländischer Seite grenzt der Selfkant an die Stadt Sittard-Geleen sowie die Gemeinden Echt-Susteren, Onderbanken und Schinnen.

Die Flächennutzungsplanänderung erstreckt sich auf zwei Plangebiete, die nachfolgend beschrieben werden.

Das eigentliche Plangebiet (Teilfläche A) liegt im Ortsteil Havert, nordwestlich in der Gemeinde Selfkant. Es umfasst Teile der Flurstücke Nr. 11, 12, 107 und 108, Flur 10, Gemarkung Havert und hat eine Größe von ca. 1 ha.

Das Plangebiet grenzt im Südwesten und Westen an Privatgärten und schließt den Ortsteil nach Osten hin ab. Im Nordwesten befindet sich der Friedhof Haverts sowie eine Streuobstwiese, alle weiteren angrenzenden Flächen sind landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich als Weide für Pferdehaltung genutzt und weist dementsprechend eine geringe Vegetation aus Weidegras-Arten auf. Baumbewuchs ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Verlauf der nördlichen Plangeietsgrenze wurde aus städtebaulichen Gründen gewählt und ermöglicht eine sinnvolle Ausnutzung von Flächen, welche sich bereits im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Selfkant befinden. Durch den Verzicht auf die derzeitige Einbindung privater Flächen kann auf eine Umlegung verzichtet sowie das Gesamtverfahren zur Entwicklung der Baugebiete beschleunigt und der verantwortungsvolle Umgang mit öffentlichen Mitteln gefördert werden.

Erschlossen werden kann das Plangebiet über einen Wirtschaftsweg im Osten, welcher im Süden auf die Hauptstraße (K2) führt. Dieser vorhandene Wirtschaftsweg soll ausgebaut werden und so die interne Erschließung des Plangebietes ermöglichen. Insgesamt entstehen hierdurch günstige Voraussetzungen in Bezug auf die spätere Erschließung des gesamten Plangebietes.

Die Tauschfläche (Teilfläche B) liegt im Ortsteil Stein, welcher östlich vom Ortsteil Havert und nordwestlich in der Gemeinde Selfkant liegt. Es umfasst jeweils Teile der Flurstücke, Nr. 2, 4 - 6, 112 und 125, Flur 11, Gemarkung Havert und hat eine Größe von ca. 0,7 ha. Derzeit wird die Fläche in Teilen landwirtschaftlich genutzt und weist dementsprechend eine geringe Vegetation auf. Vereinzelt sind die Privatgärten der südlich angrenzenden Wohngebäude in die Plangeietsfläche vergrößert worden. Die Tauschfläche wird mit Ausnahme der südlich angrenzenden Wohnbebauung und dem östlich liegenden Wirtschaftsweg zu allen Seiten von landwirtschaftlicher Fläche umschlossen.





Abbildung 1 Luftbild des Plangebietes, Teilbereich A (TIM Online NRW)

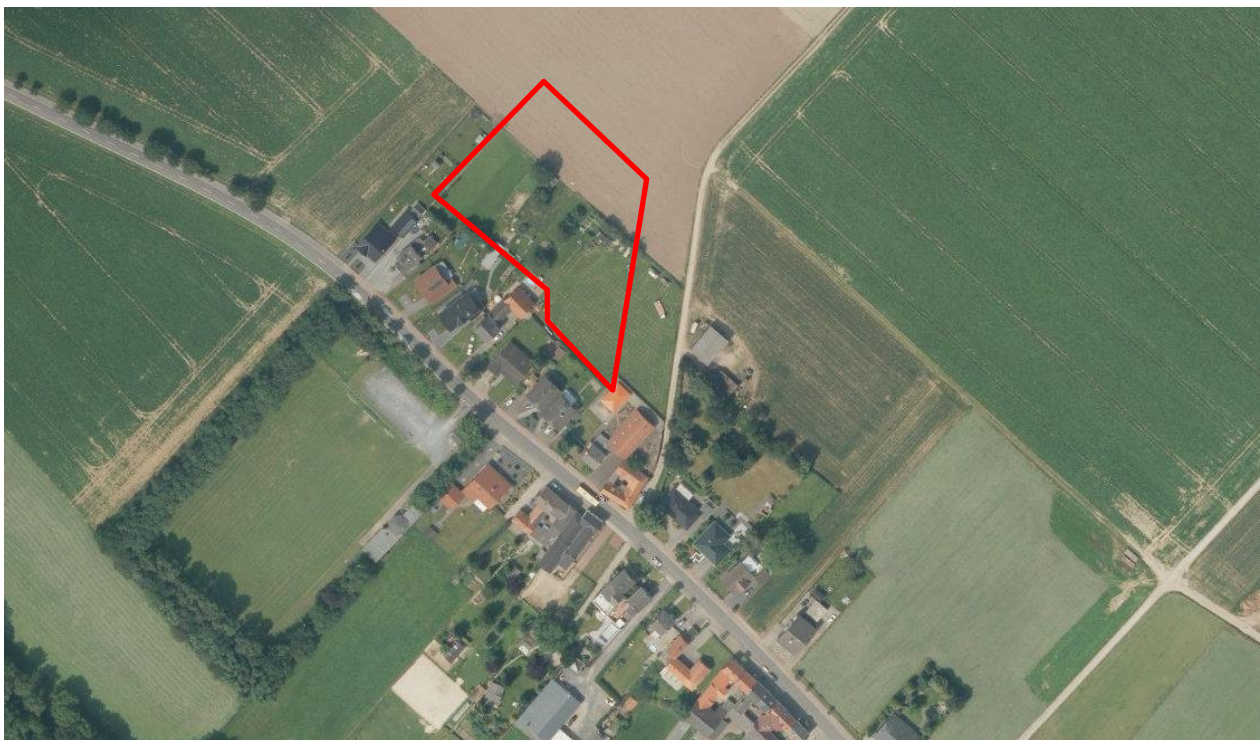


Abbildung 2 Luftbild der Tauschfläche, Teilbereich B (TIM Online NRW)

### 3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### 3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen stellt sowohl für das eigentliche Plangebiet als auch für die Tauschfläche „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) dar. Südlich der Plangebiete wird dieser überlagert von Flächen zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung entlang des Saeffeler Baches. Die Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche umfassen darüber hinaus, auch im Plangebiet, Siedlungen und Verkehrswege unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle. Eine gewisse Bautätigkeit im Rahmen der Eigenentwicklung ist hier zulässig. Dies trifft auf die Ortsteile Havert und Stein zu. Ziele der Raumordnung stehen dem Vorhaben demnach nicht entgegen. Eine formelle landesplanerische Anfrage diesbezüglich erfolgte am 04.04.2016. Mit Schreiben vom 11.05.2016 teilte die Bezirksregierung mit, dass keine landesplanerischen Bedenken gegen die Planung bestehen.



Abbildung 3 Auszug aus dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant stellt für das Plangebiet derzeit landwirtschaftliche Fläche dar. Die Darstellung des Flächennutzungsplans soll parallel zum Bebauungsplan geändert werden und zukünftig Wohnbaufläche darstellen. Dazu sollen im Gegenzug Teile der gemischten Baufläche im benachbarten Ortsteil Stein aufgegeben und als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplans steht der FNP der Planung nicht mehr entgegen.





Abbildung 4 und Abbildung 5 Auszüge aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant

### 3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet und auch die Tauschfläche liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes II/5 – Selfkant des Kreises Heinsberg. Dieser stellt für beide Teilflächen das Entwicklungsziel 2, die Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen dar. Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Gemäß § 29 Abs. 4 Satz 2 Landschaftsgesetz des Landes NRW treten widersprechende Darstellungen des Landschaftsplanes mit in Kraft tretenden des parallel aufzustellenden Bebauungsplans außer Kraft, wenn nicht der Träger der Landschaftsplanung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens widerspricht.

Insgesamt bestehen somit keine Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes.

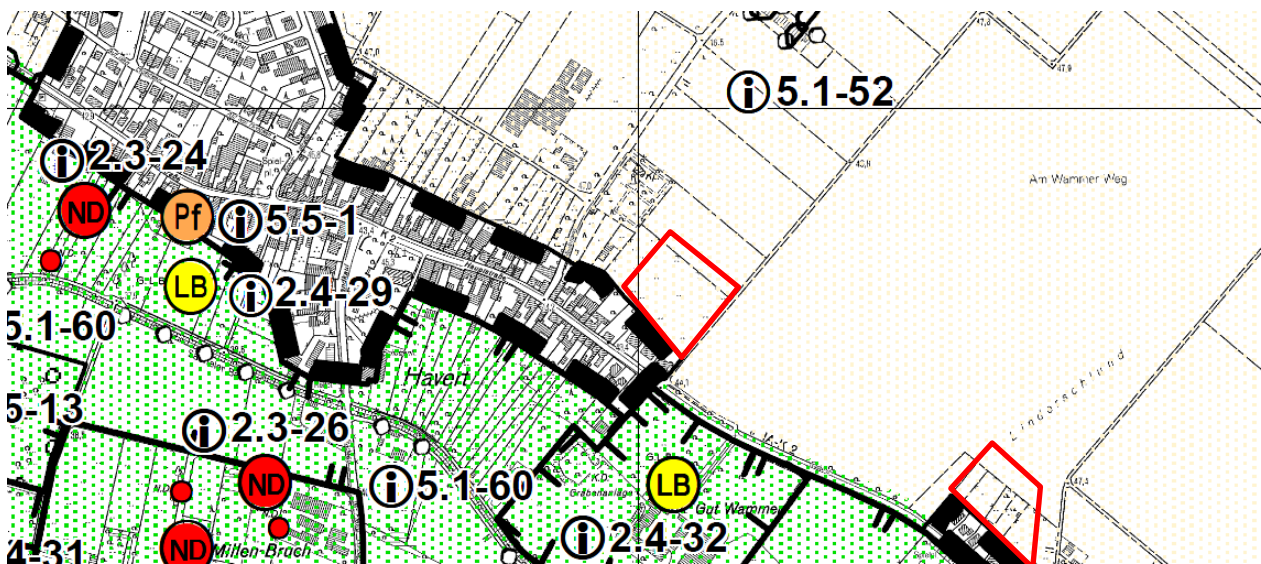


Abbildung 6 Auszug aus dem Landschaftsplan II/5 - Selfkant (Kreis Heinsberg)

#### 4 BEGRÜNDUNG DER DARSTELLUNGEN

Das eigentliche Plangebiet soll einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Entsprechend ist eine Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan erforderlich. Derzeit ist diese Fläche im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Daher soll die westliche Teilfläche (Teilbereich A) zu einer **Wohnbaufläche** geändert werden, da es vorwiegend dem Wohnen dienen soll (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Ziffer 1 BauNVO).

Durch diese vorliegende Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB bedarf die Notwendigkeit der Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen einer Begründung. Die geplante Siedlungserweiterung fügt sich in die nähere Umgebung des Ortsteils Havert ein und orientiert sich an natürlichen städtebaulichen Zäsuren. Zwar werden vorliegend bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, allerdings liegen diese Flächen direkt angrenzend zu bereits bebauten Bereichen und werden nur eingeschränkt als landwirtschaftliche Fläche, sondern vielmehr als Weide für Pferde genutzt.

Zudem soll im Gegenzug die östliche Teilfläche der Flächennutzungsplanänderung (Teilfläche B), welche derzeit gemischte Bauflächen darstellt, der Landwirtschaft zugänglich gemacht werden. Diese Fläche ist bereits seit langer Zeit als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt, jedoch nie realisiert worden. Daher soll im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung die Fläche im Ortsteil Stein als **Fläche für die Landwirtschaft** dargestellt werden (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB).

#### 5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit der Planung wird eine weitestgehend brachliegende Fläche am Ortsrand einer neuen Nutzung zugeführt. Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft bereits bebauter Bereiche und arrondiert den Ortsteil Havert. Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gewährleisten, dass ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild entsteht. Die weitere Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht als separaten Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Aufgabe der Bauleitplanung ist u.a., dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern. Daher sind bei der Bauleitplanung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. In der Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung N18 Havert – „Auf die Höff“ werden die voraussichtlich mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessener Weise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.



Zur vollumfänglichen Berücksichtigung aller umweltrelevanten Belange wird ferner für den parallel aufzustellenden Bebauungsplan ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Ausgleichsmaßnahmen für die vorgesehenen Planungen sind gemäß der geplanten Bebauung bzw. Versiegelung des Plangelandes zu ermitteln und zu leisten. Ein Ausgleich auf externen Flächen bzw. durch einen Kauf von Ökopunkten ist grundsätzlich möglich.

## 6 PLANVERFAHREN

Da der Flächennutzungsplan im Plangebiet bisher nur landwirtschaftliche Flächen darstellt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans zur Realisierung der Planung erforderlich. Dies soll im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden als Flächentausch realisiert werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans N18 Havert erfolgt parallel zum aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 46 Havert – „Auf die Höff“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens für den Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB oder eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB liegen nicht vor.

Die Gemeinde Selfkant hat die Änderung des Flächennutzungsplanes N18 sowie den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan am 02.03.2016 beschlossen. Zeitgleich ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) beschlossen worden. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 01.08.2016 bis 02.09.2016.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurden die Planunterlagen entsprechend der eingegangenen Stellungnahmen angepasst. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen im Anschluss die öffentliche Auslegung sowie die formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Mit Bekanntmachung der erteilten Genehmigung wird die Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wirksam.

## 7 FLÄCHENBILANZ ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS N18 – „AUF DIE HÖFF“

|                                               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|
| Plangebiet                                    | ca. 17.098 qm |
| Wohnbaufläche (Teilfläche A)                  | ca. 10.088 qm |
| Flächen für die Landwirtschaft (Tauschfläche) | ca. 7.010 qm  |

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Gemeinde Selfkant am ..... die Änderung des Flächennutzungsplanes N 18 Havert beschlossen hat.

Erkelenz, den 21.02.2017

VDH Projektmanagement GmbH



i.A. Marina Bomkamp, M.Sc.