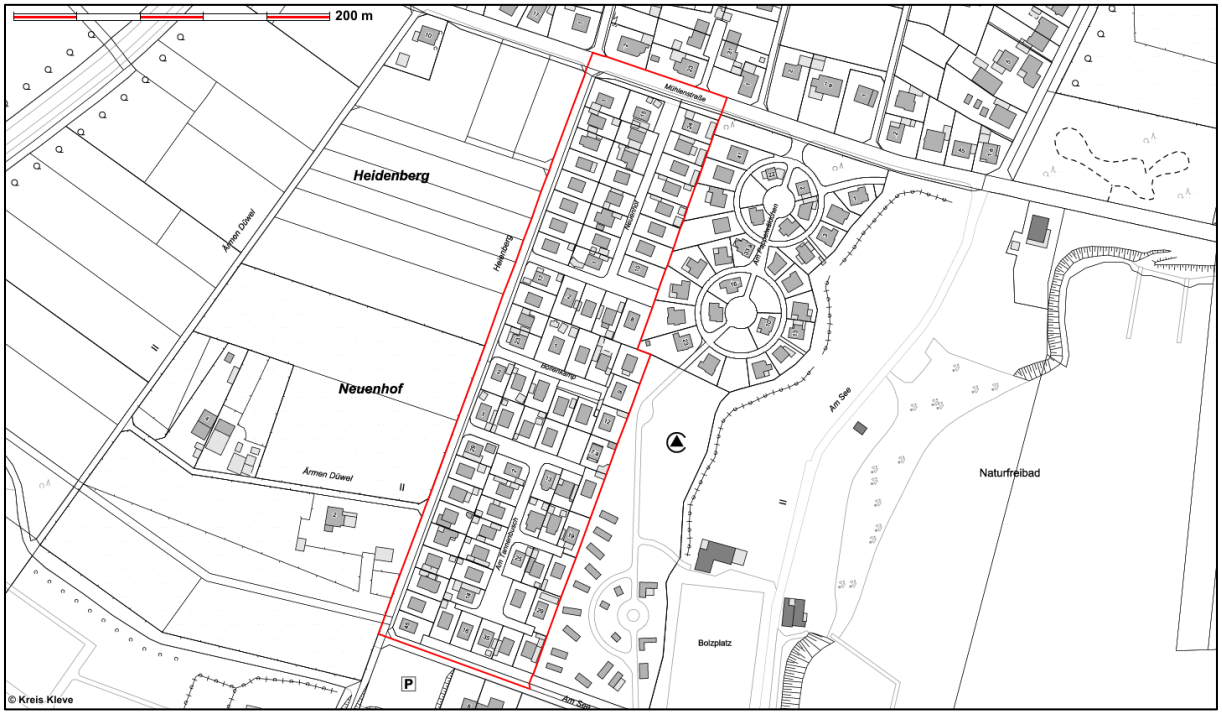
Begründung zum Entwurf

Bebauungsplan Nr. 025

– Wochenendhausgebiet „Wisseler See“ –

4. Änderung



© Geobasisdaten Kreis Kleve 2021

Stand: 10.11.2023

Inhalt

1. Räumliche Einordnung ... 1
2. Hintergrund und Erfordernis der Planung ... 4
3. Zielstellung des Planvorhabens ... 6
4. Planungsrechtliche Vorgaben ... 7
4.1 Landesentwicklungsplan ... 7
4.2 Regionalplan ... 7
4.4 Bebauungsplan ... 8
4.5 Landschaftsplan ... 9
5. Planverfahren ... 10
6. Umfang und Auswirkungen der Planung ... 11
6.1 Städtebauliche Festsetzungen ... 11
Art der baulichen Nutzung ... 11
Maß der baulichen Nutzung ... 12
Bauweise und zulässige Hausformen ... 14
Überbaubare Grundstücksflächen ... 14
Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen ... 14
Örtliche Bauvorschriften ... 14
Grünordnung ... 16
Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden ... 16
6.2 Erschließung und Verkehr ... 17
Verkehrliche Erschließung ... 17
Stellplätze ... 17
6.3 Ver- und Entsorgungssysteme ... 17
Strom- und Gasversorgung ... 17
Trinkwasser ... 17
Abwasser und Niederschlagswasser ... 17
6.4 Immissionen ... 18
6.5 Bodenschutz und Altlasten ... 21
6.6 Hochwasserschutz und Starkregen ... 21
6.7 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege ... 23
6.8 Bodenordnende Maßnahmen ... 23
6.9 Belange von Natur und Landschaft ... 23
Landschaftsschutz ... 23
Artenschutz ... 24

FFH-Verträglichkeit 25

7. Umweltprüfung 25

8. Kosten 27

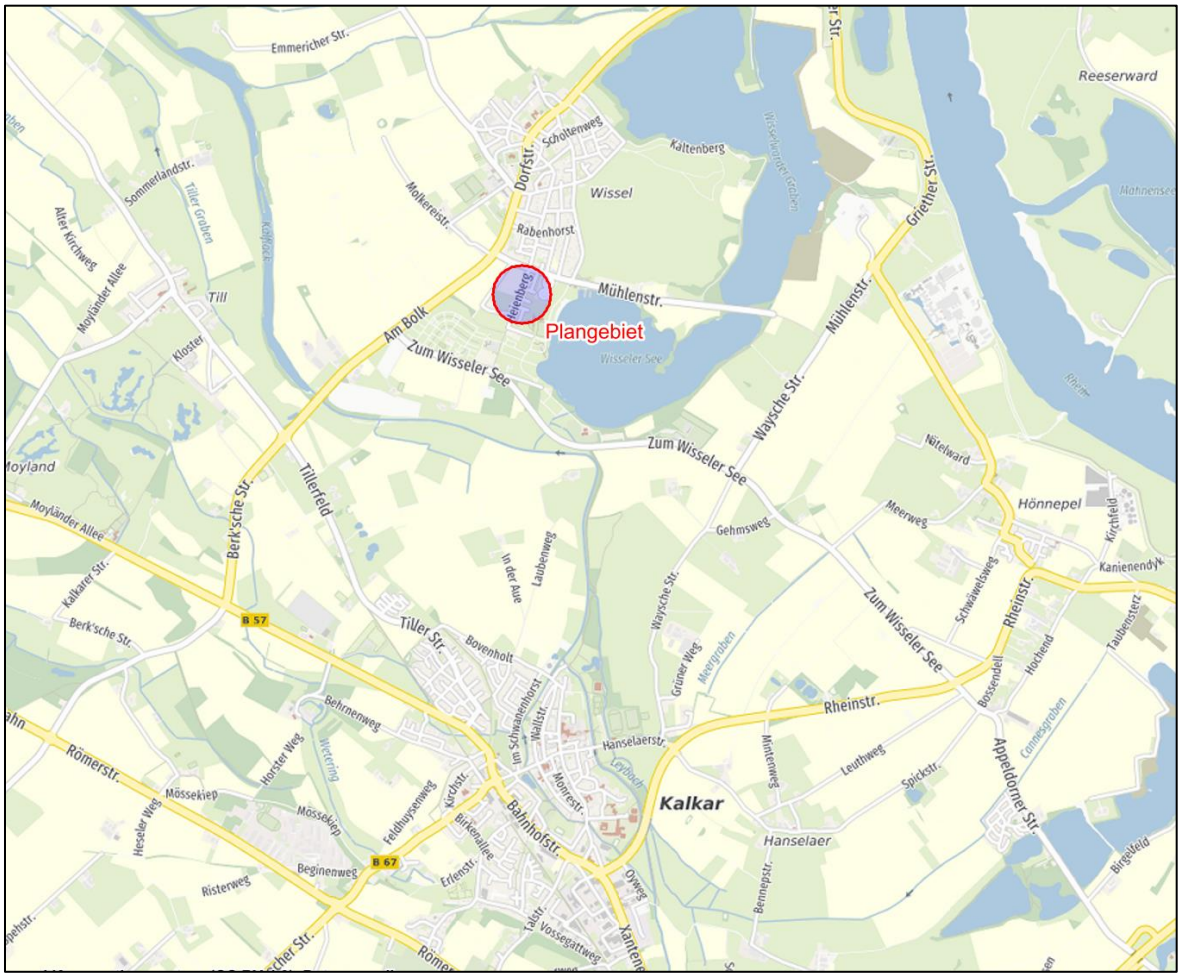
9. Rechtsgrundlagen 27

10. Weitere Unterlagen und Pläne 29

1. Räumliche Einordnung

Der geplante Änderungsbereich liegt rund 2,8 km nördlich des Stadtkerns Kalkar und etwa 800 m südlich des Ortskerns des Kalkarer Stadtteils Wissel. Der Wisseler See, an welchem der Name des Bebauungsplanes angelehnt ist, befindet sich rund 200 m in östlicher Richtung. Ein direkter Zugang zwischen dem Plangebiet und den Bereichen des Sees bzw. der dazugehörigen Freizeitanlagen existiert jedoch nicht. Das durch aufgelockerte Bebauung geprägte Wohngebiet „Wissel-Süd“ schließt im Norden an den Änderungsbereich an. Im Westen des Planbereichs liegen vorwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen mit vereinzelten Hofstellen. Südlich des Plangebietes schließt eine großflächige Camping-Platz-Anlage an. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Mühlenstraße im Norden, durch die Straße „Heienberg“ im Westen, durch die Straße „Am See“ im Süden sowie durch das angrenzende Ferienhausgebiet „Wisseler See“ und Flächen des Freizeitbades am Wisseler See im Osten.

Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet



© Regionalverband Ruhr (RVR)

Der Änderungsbereich ist ca. 3,7 ha groß. Er umfasst in der Gemarkung Wissel, von der Flur 10 die folgenden Flurstücke:

185 (tlws.), 704 (tlws), 705 bis 707

sowie von der Flur 6 die folgenden Flurstücke:

25, 29 (tlws.), 140 bis 143, 151, 152, 155, 156, 167 bis 186, 189 bis 203, 205, bis 250, 297 bis 300, 324 (tlws.) und 399.

Die vorwiegend geringen Grundstücksgrößen resultieren aus der gebietstypischen Konzeption als Wochenendhausgebiet. Insgesamt umfasst das Plangebiet rund 80 überwiegend bebaute Grundstücke.

Das Plangebiet ist städtebaulich durch eine kleinteilige, aufgelockerte und gestalterisch einheitliche Bebauungsstruktur aus eingeschossigen Hauptgebäuden, ergänzt durch Nebenanlagen, geprägt. Die Stellung der Gebäude zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zueinander richtet sich nach dem, dem Ursprungsplan zugrunde gelegten Parzellierungsplan, bzw. dessen 1. Änderung. Dieser gibt auch für die einzelnen Baugrundstücke standardisierte Baufenster mit einer Größe von etwa 70 m² vor. Die äußere Gestalt der Gebäude ist abhängig von den im Ursprungsplan vorgesehenen Wochenendhaustypen. Besonders charakteristisch sind dabei die so genannten „Nur-Dach-Häuser“ (Wochenendhaustyp 1 „Wisseler See“) anzuführen. Dieser Haustyp macht gut 2/3 der Bebauung aus und kann somit als dominierendes Gestaltungselement im Planbereich angesehen werden. Für den mit Flachdächern ausgestatteten Wochenendhaustyp 2 „Regatta“ existieren im Planbereich kleinere Hausgruppen. Daneben gibt es vereinzelt noch Grundstücke, die nach den Vorgaben des Wochenendhaustypen 3 „Niederrhein“ bebaut wurden, also über Satteldach mit verhältnismäßig geringer Neigung verfügen. An das örtliche Straßennetz ist der Bereich über die Straße „Heienberg“ angebunden. Von dieser Straße gehen drei private Stichstraßen aus („Neuenhof“, „Bollenkamp“ und „Am Tannenbusch“), die sich z.T. in kleinere Wohnwege verzweigen und die innere Erschließung des Plangebiets gewährleisten. (s. Abb. 2 und 3)

Abbildung 2: Bebauungs- und Erschließungsstruktur

© Geobasisdaten Kreis Kleve 2021

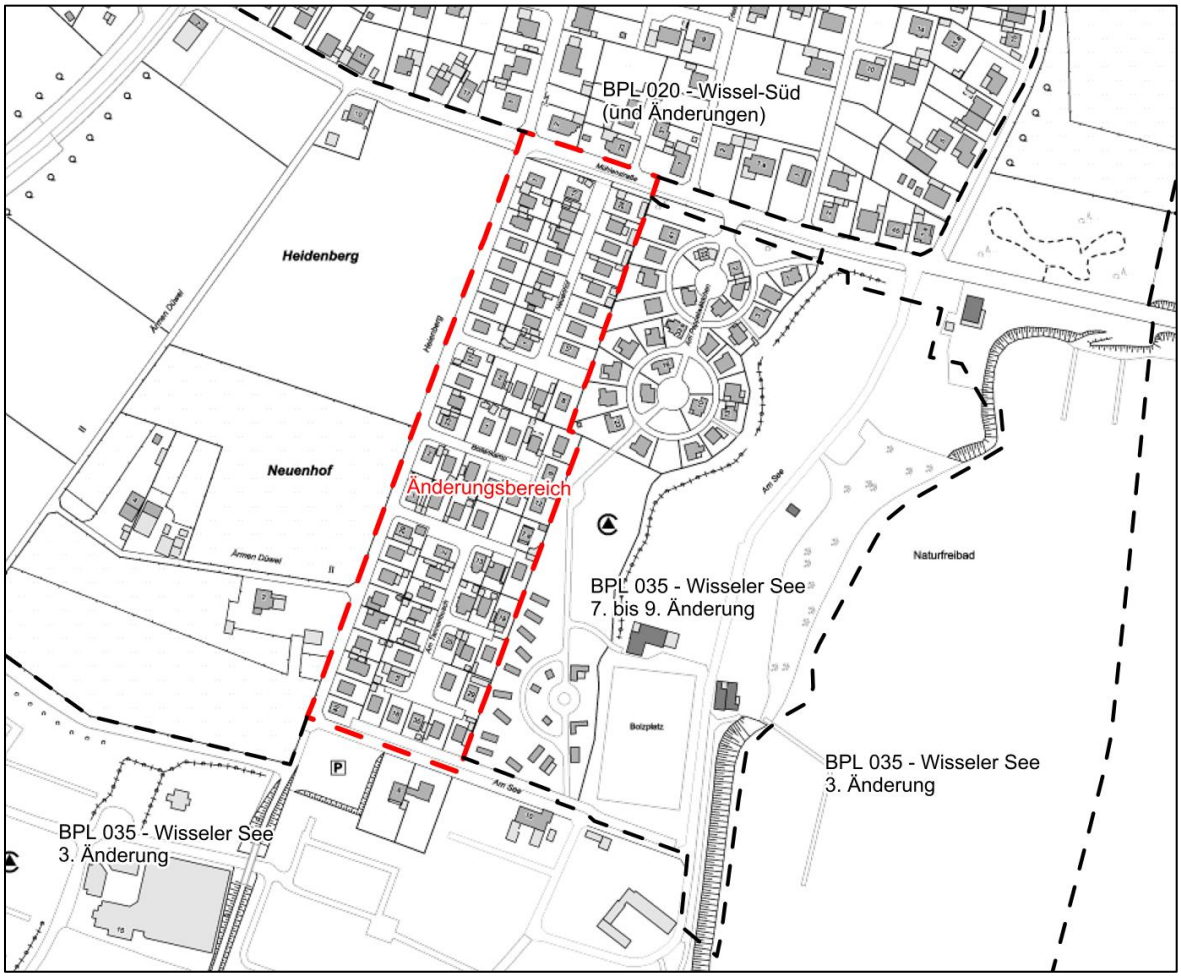
Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes

© Geobasisdaten Kreis Kleve 2021

2. Hintergrund und Erfordernis der Planung

Ursprünglich war das Plangebiet als Siedlungsraum für nicht dauerhaftes Wohnen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem in östlicher Richtung befindlichen Wisseler See konzipiert worden. Daher wurde 1973 der Bebauungsplan Nr. 025 – Wochenendhausgebiet „Wisseler See“ – aufgestellt. Das aktuelle Planungsrecht geht zudem auf die 1. bis 3. Änderung des Bebauungsplanes zurück. Der östlich angrenzende Bereich „Am Pappelwäldchen“, für den auch ein Planänderungsverfahren parallel zu diesem eingeleitet wird, war ursprünglich Teil dieses Bebauungsplanes, bevor er Ende der 1990er Jahre herausgelöst und in den Bebauungsplan Nr. 035 – Wisseler See – bzw. dessen 3. Änderung umgegliedert worden ist. (s. Abb. 4)

Abbildung 4: Übersicht geltende Bebauungspläne



© Geobasisdaten Kreis Kleve 2021

Der Änderungsbereich hat sich durch langfristige, zwar planungsrechtlich unzulässige, aber melderechtlich nicht zu beanstandende Prozesse, zu einem durch dauerhafte Wohnnutzung geprägten Bereich entwickelt. Eine tatsächliche Wochenendhausnutzung, d.h. der Aufenthalt der Eigentümer auf einen begrenzten Zeitraum, findet im geplanten Bereich nur noch marginal statt. Von der angrenzenden Freizeitanlage des Freibades am Wisseler See hat sich der Bereich relativ früh räumlich und funktional abgekoppelt, was auch daran liegt, dass eine durchgängige fußläufige Verbindung zu den angrenzenden Flächen des Freizeitbades nicht realisiert wurde. Der funktionale Gebietscharakter des Plangebietes entspricht eher einem aufgelockerten Wohngebiet, welche nicht mehr mit der eigentlichen Zweckbestimmung korrespondiert.

Die Nutzung der Gebäude als dauerhafte, nicht nur auf bestimmte Zeit begrenzte Wohnstätte, konfligiert aber mit der allgemeinen durch den Bebauungsplan festgesetzten Zweckbestimmung eines Sondergebietes für Wochenendhäuser und bedeutet für die Eigentümer bzw. Bewohner eine planungs- und baurechtlich unsichere Position. In der Vergangenheit sind daran anknüpfend bereits Nutzungsuntersagungen

bezüglich der dauerhaften Wohnnutzung ausgesprochen worden, welche in anhängige und noch laufende juristische Verfahren mündeten. Diese z.T. existenzbedrohende Position gilt es aus Sicht der Stadt Kalkar planungsrechtlich durch das vorliegende Bauleitplanverfahren zu heilen. Langfristig gesehen könnte die Beibehaltung der aktuellen planungsrechtlichen Vorgaben, im juristischen Konflikt zur tatsächlichen Nutzung, eine Verdrängung der Bewohner, einhergehend mit zunehmenden Leerstand auslösen. Beide Aspekte können durch das Änderungsverfahren planerisch abgewendet und zugleich den Bürgern ein rechtssicherer Status gewährt werden.

Die planungsrechtliche Legalisierung der dauerhaften Wohnnutzung und Vermeidung der Verdrängung der Einwohner forciert zudem eine auf die Innenentwicklung ausgerichtete Stadtentwicklung, da lediglich ein bereits vollständig erschlossenes und durch Bestandsbebauung geprägtes Wohngebiet rechtlich abgesichert wird. Es wird kein neuer Siedlungsansatz begründet, sondern ausschließlich eine nicht mehr reversible Nutzungsstruktur angepasst. Eine potentielle Verdrängung der Bewohner aus dem Bestandsgebiet würde unweigerlich dazu führen, dass der Wohnbaulandbedarf an anderer Stelle kompensiert wird, was indirekt die zusätzliche Inanspruchnahme nicht versiegelter Freiflächen und eine Zerschneidung des Landschaftsraumes zur Folge haben kann.

Mit der 1. Änderung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) – Mehr Wohnbauland am Rhein – ist der Stadt Kalkar durch die Planänderungsbestimmungen die Möglichkeit gewährt worden, die o.g. Legalisierung des dauerhaften Wohnens planungsrechtlich zu erreichen. Neben dem Stadtteil Kalkar-Wissel sind durch die Regionalplanänderung auch die bisher als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erholung“ dargestellten bebauten Bereiche der Ferien- und Wochenendhäuser als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt. Daher kann, um dem Erfordernis des raumordnerischen Entwicklungsgebotes zu entsprechen, auf den nachgelagerten Ebenen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung eine Änderung der allgemeinen Zweckbestimmung des Plangebietes von Ferien- und Wochenendhausnutzung zu Wohnnutzung nachgekommen werden. Parallel zum vorliegenden Änderungsverfahren werden Verfahren zur Änderung der Zweckbestimmung des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 035 – Wisseler See – sowie des Flächennutzungsplanes der Stadt Kalkar, bezogen auf die Geltungsbereiche beider Gebiete, eingeleitet. Diese Parallelverfahren haben alle das Ziel, die bereits existierende dauerhafte Wohnnutzung zu legalisieren, was bisher durch regionalplanerische Vorgaben planungsrechtlich verwehrt wurde.

3. Zielstellung des Planvorhabens

Vorrangige Zielstellung ist die planungsrechtliche Legalisierung der dauerhaften Wohnnutzung eines ursprünglich als Wochenendhausgebiet geplanten Siedlungsraumes. Damit wird eine Anpassung an die tatsächlichen, durch langfristige räumliche Prozesse entstandenen Gegebenheiten vorgenommen. Konkret soll das durch eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 025 – Wochenendhausgebiet „Wisseler See“ – erreicht werden.

4. Planungsrechtliche Vorgaben

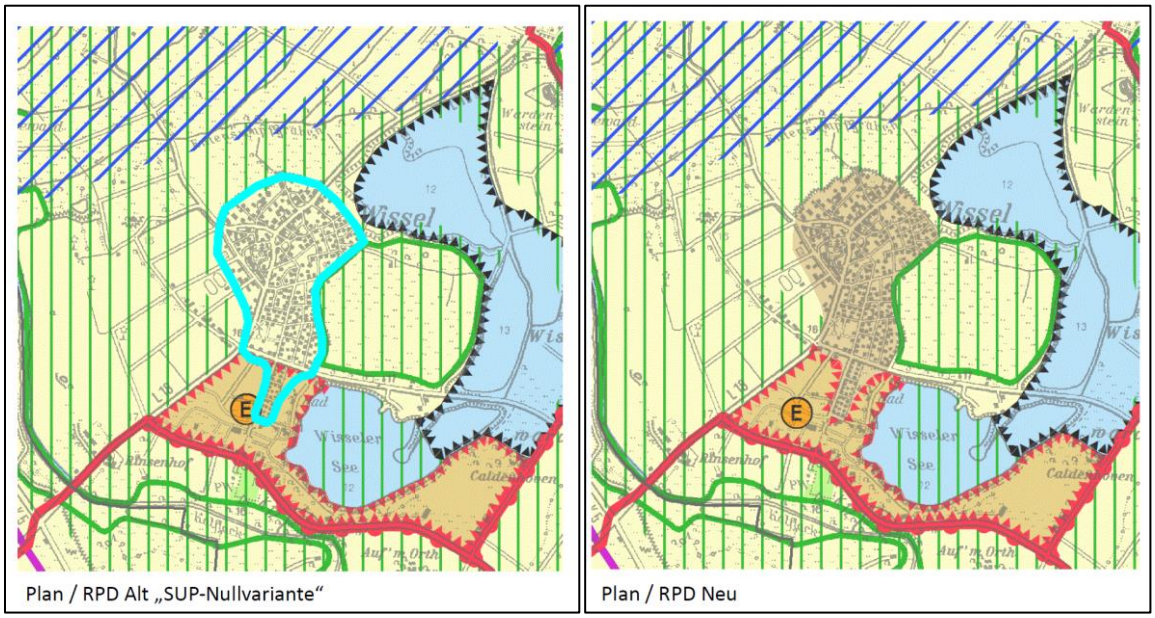
4.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan weist Kalkar als Grundzentrum aus. Die Änderung der Zweckbestimmung des Planbereiches von einem Wochenendhausgebiet zu einem Wohngebiet steht nicht im Widerspruch zu landesplanerischen Zielen.

4.2 Regionalplan

Wie bereits in Kapitel 2 angeführt, wird durch die Bestimmungen der 1. Änderung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD)– Mehr Wohnbauland am Rhein –, in Kraft getreten am 27.11.2020, der Stadt Kalkar die Möglichkeit offeriert, den Planbereich hinsichtlich seiner Nutzungsstruktur anzupassen. Konkret wird durch diese regionalplanerische Anpassung an die tatsächlichen räumlich-funktionalen Verhältnisse nicht nur der bisher als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellte Bereich der nördlich anliegenden Ortslage Wissel, sondern auch die zuvor als Sondergebiete mit Zweckbestimmung „Erholung“ dargestellten bebauten Bereiche der Ferien- und Wochenendhäuser als allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) anerkannt und dargestellt. Durch die Änderung der regionalplanerischen Zielsetzung kann durch die Ausweisung eines Wohngebiets im Plangebiet dem raumplanerischen Entwicklungsgebot auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprochen werden. (s. Abb. 5)

Abbildung 5: Änderung der Regionalplandarstellung

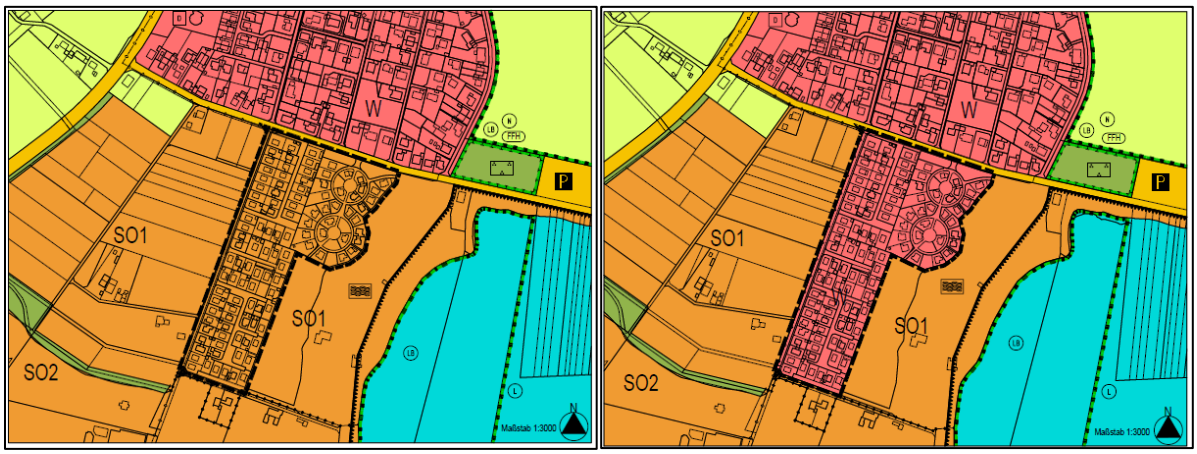


© Bezirksregierung Düsseldorf

4.3 Flächennutzungsplan

Im seit dem 05.07.2019 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kalkar ist der Bereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wochenend- und Ferienhausgebiet“ (SO1) dargestellt. Um der Zielstellung der Bebauungsplanänderung nachzukommen und dem planerischen Entwicklungsgebot zu entsprechen, ist eine Anpassung des vorbereitenden Bauleitplanes erforderlich. In der parallel zu diesem Bauleitplanverfahren eingeleiteten 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kalkar – Wohnbauflächen Wisseler See – ist eine Änderung der Plandarstellung von Sonderbaufläche „Wochenend- und Ferienhausgebiet“ (SO1) zu „Wohnbauflächen“ (W) vorgesehen.

Abbildung 6: Aktuelle und geplante Darstellung im Flächennutzungsplan



© Stadt Kalkar 2021

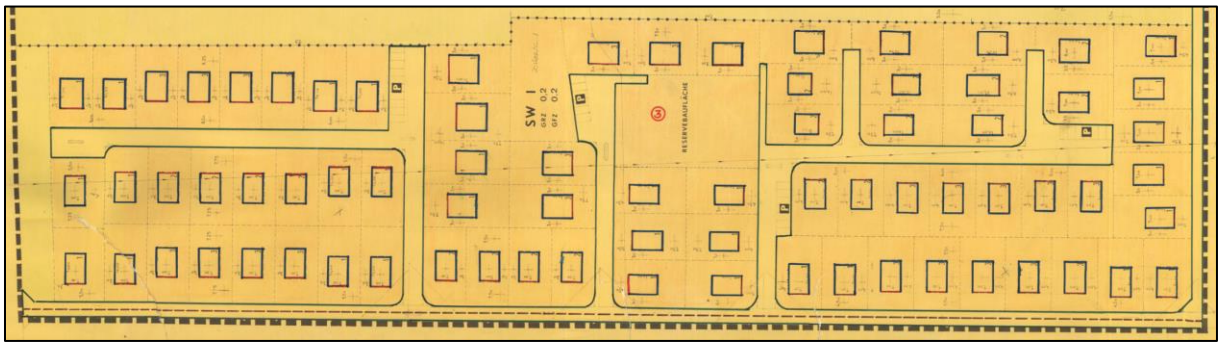
4.4 Bebauungsplan

Das aktuell geltende Planungsrecht des Gebietes leitet sich aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 025 – Wochenendhausgebiet „Wisseler See“ – (s. Abb. 7) sowie dessen 1. bis 3. Änderung ab. Die 1. Änderung hatte die Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen, Parzellen sowie der räumlichen Gliederung von Wochenendhaustypen zum Inhalt (s. Abb. 8); in der 3. Änderung wurde eine im Ursprungsplan vorgehaltene Reservebaufläche im zentralen Bereich des Plangebietes neu strukturiert. Der Ursprungsplan besteht aus zwei Blättern mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen. Blatt 1 regelt insbesondere die bauliche Ausführung sowie Gestaltung von öffentlichen und privaten Verkehrs- und Freiflächen. Blatt 2 enthält Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Stellung der Gebäude sowie zur Parzellierung der Grundstücke.

Derzeit ist für den gesamten Geltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“ (Wochenendhausgebiet, SW) vorgesehen. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,2 gebietstypisch für ein Wochenendhausgebiet, deutlich reduziert und auf die verhältnismäßig kleinteiligen Grundstücksgrößen abgestimmt. Die umfassenden

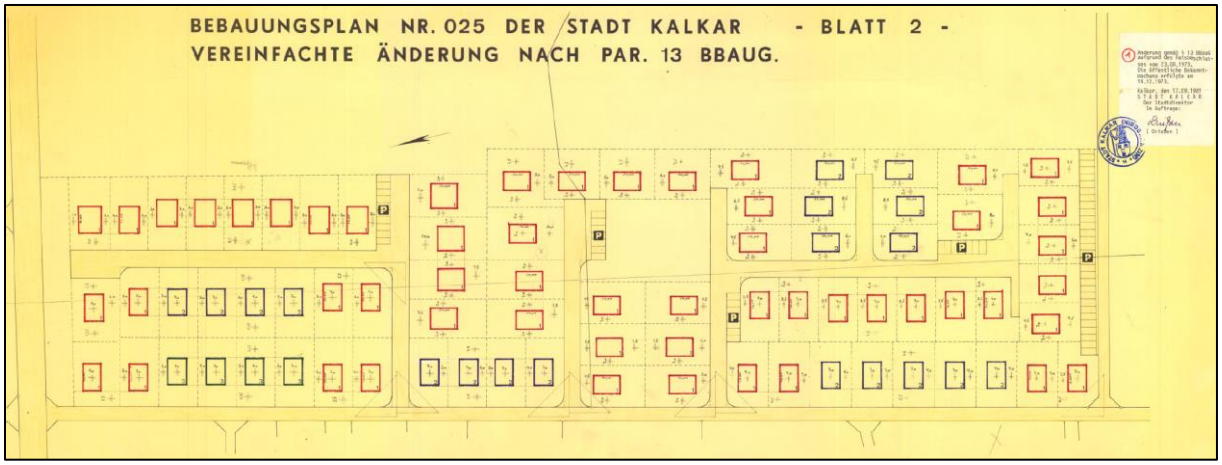
textlichen Festsetzungen zum aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 025 – Wochenendhausgebiet Wisseler See – gliedern den Bereich nach drei maßgeblichen Wochenendhaustypen („Wisseler See“, „Niederrhein“ und „Regatta“) auf. Je nach Wochenendhaustyp sind u.a. strikte Vorgaben zur Kubatur, Gestaltung sowie Zulässigkeit von Stellplätzen festgesetzt worden. Die gestalterischen Vorgaben wurden durch eine seit dem 31.06.1989 rechtskräftige Gestaltungssatzung konkretisiert.

Abbildung 7: Aktuell geltendes Planungsrecht (Ursprungsplan Nr. 025, Blatt 2)



© Stadt Kalkar 2021

Abbildung 8: Aktuell geltendes Planungsrecht (1. Änderung Nr. 025, Blatt 2)



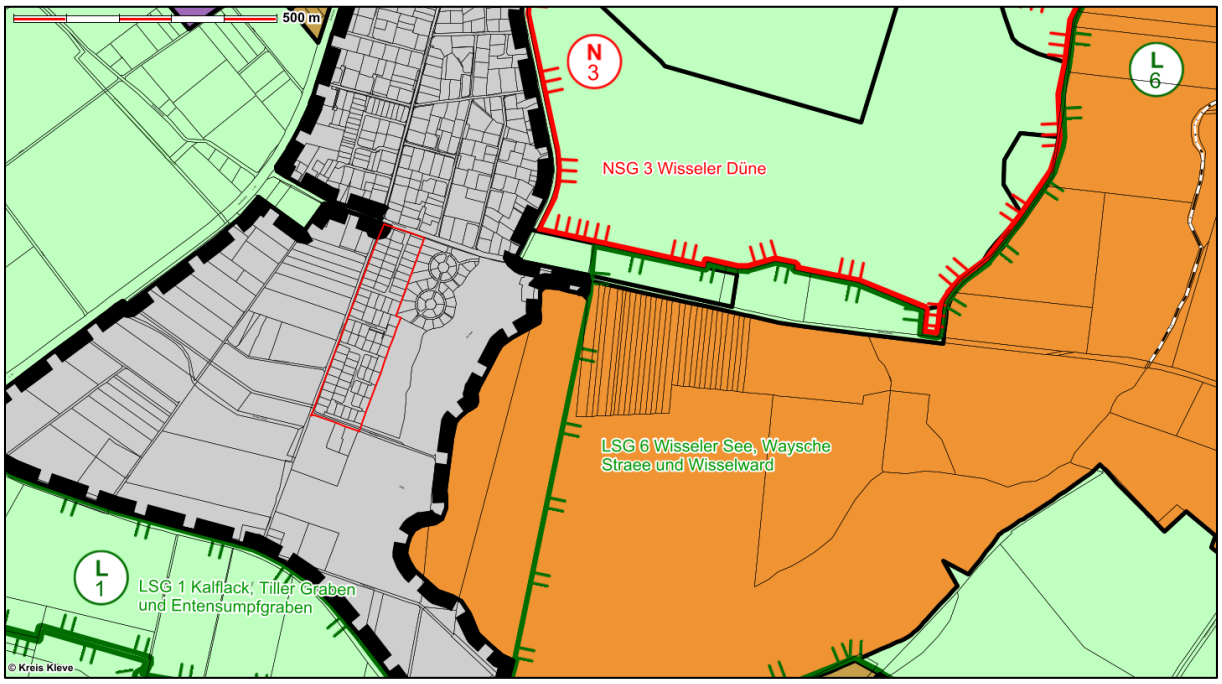
© Stadt Kalkar 2021

4.5 Landschaftsplan

Der Planbereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes (LP) Nr. 5 des Kreises Kleve. Jedoch sind im näheren Umfeld einige besonders geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft ausgewiesen. Nordwestlich des Plangebiets befindet in ca. 250 m Entfernung östlich der angrenzenden Ortslage Wissel das Naturschutzgebiet NSG 3 „Wisseler Dünen“, welches auch gleichzeitig im Kontext des Natura 2000-Programmes unter Schutz gestellt wurde (s. Abb. 9). Das Landschaftsschutzgebiet LSG 6 „Wisseler See, Waysche Straße und Wisselward“ liegt ca. 300 m in östlicher, das Landschaftsschutzgebiet LSG 1 „Kalflack, Tiller Graben und Entensumpfgraben“ etwa in 300 m südlicher Richtung. Der ca. 250 m entfernte Wisseler

See ist als gesetzlich geschütztes Biotop sowie als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß §§ 29 und 30 BNatSchG mit der Kennung GB 09 4203-0077 (naturnahe stehende Binnengewässer) naturschutzrechtlich anerkannt.

Abbildung 9: Plangebiet im Kontext des Landschaftsplanes



© Geobasisdaten Kreis Kleve 2021

5. Planverfahren

Um das Ziel des Bauleitplanverfahrens, also die Legalisierung der bereits prägenden dauerhaften Wohnnutzung planungsrechtlich abzusichern, ist eine Anpassung der allgemeinen Zweckbestimmung erforderlich. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 025 – Wochenendhausgebiet „Wisseler See“ – soll das Wochenendhausgebiet in ein Wohngebiet umgewandelt werden.

Das vorliegende Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt, da folgende Voraussetzungen für die Anwendung gegeben sind:

- Die Änderung des Bebauungsplanes forciert eine andere Maßnahme zur Innenentwicklung, die nicht der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder der Nachverdichtung zuzuordnen ist. Demnach umfassen andere Maßnahmen zur Innenentwicklung auch Planungen, die auf Umnutzung und Anpassung bereits besiedelter Flächen im Innenbereich abzielen (§ 13 a Abs. 1 Satz 1),
- die Größe der zulässigen Grundfläche beträgt zwischen als 20.000 m² und 70.000 m² (§ 13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB),
- keine Vorbereitung der Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben (§ 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB),

- keine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (§ 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB),
- keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen i.S.d. § 50 BImSchG zu beachten sind (§ 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

In dem hier vorliegenden Fall des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m²) ist durch eine Vorprüfung im Einzelfall gemäß Anlage 2 zum BauGB zu klären, ob die Planänderung erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat. Die durchgeführte Vorprüfung im Einzelfall ergab, dass nach aktuellem Verfahrensstand erhebliche Umweltauswirkungen auszuschließen sind; die Ergebnisse können in der separat durchgeführten UVP-Vorprüfung abgelesen werden.

Gemäß 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten bei der Aufstellung die Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB. Daher wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen. Parallel zur Änderung dieses Bebauungsplanes befindet sich die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes – Wohnbauflächen Wisseler See – in Aufstellung. Diese wird im Vollverfahren, das heißt mit zweistufiger Beteiligung und Umweltprüfung durchgeführt. Die für den vorliegenden Bebauungsplan relevanten Belange werden aus der Umweltprüfung zur Änderung des Flächennutzungsplanes abgeschichtet und entsprechend fortgeschrieben. Die sich aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ergebenden für die vorliegende Bebauungspanänderung relevanten Umweltbelange werden in das Planverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

6. Umfang und Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Ausweisung als Wochenendhausgebiet (SW) gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO wird in Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO geändert. Die Zulässigkeit von Nutzungen wird durch die textlichen Festsetzungen zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) reglementiert:

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise sind zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Die zulässigen Nutzungen orientieren sich grundsätzlich am Katalog des § 4 BauNVO, jedoch werden aufgrund der durch enge private Stichstraßen geprägten Erschließungssituation einige der gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Dies betrifft Tankstellen und Gartenbaubetriebe, um zusätzliche An- und Abfahrtsverkehre und damit einhergehend erhöhte Stellplatzbedarfe zu vermeiden, welche durch das Plangebiet nicht aufgefangen werden können. Die zuvor genannten Nutzungen werden zudem der Eigenart des Plangebietes nicht gerecht. Niederschwellige Betriebe des Beherbergungsgewerbes können ausnahmsweise zugelassen werden; es wird auf die Prüfung im Einzelfall abgestellt. Zwar ist die Zielstellung dieses Bauleitplanverfahrens darauf ausgerichtet eine dauerhafte Wohnnutzung im Plangebiet zu etablieren (s. Kap. 3), jedoch wird den Eigentümern dadurch weiterhin die Möglichkeit eingeräumt, eine nach der ursprünglichen Eigenart des Plangebietes entsprechende Nutzung des Beherbergungsgewerbes auszuführen.

Verkehrsflächen

Die „Mühlenstraße“ sowie die Straßen „Heienberg“ und „Am See“ werden analog zum aktuell geltenden Planungsrecht weiterhin als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Die Straßen „Neuenhof“, „Bollenkamp“ und „Am Tannenbusch“ werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, da es sich um private Anliegerstraßen handelt, die ausschließlich der inneren Erschließung des Gebietes dienen. Die bisher als öffentliche Parkplätze ausgewiesenen Flächen im Bereich der zuvor genannten Straßen sollen weiterhin für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zur Verfügung stehen. Jedoch werden sie nun als Gemeinschaftsstellplätze für die Anwohner ausgewiesen, um diese dem tatsächlichen Nutzungszweck entsprechend planungsrechtlich zu sichern. Lediglich die Fläche nördlich der Straße „Am See“ verbleibt als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“, um ihn weiterhin als Stellplatzanlage für die angrenzenden Freizeitnutzungen zu sichern. Die im derzeit geltenden Planungsrecht festgelegten Sichtdreiecke werden übernommen und eingezeichnet.

Maß der baulichen Nutzung

Die rigiden, aktuell geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 025 – Wochenendhausgebiet „Wisseler See“ – zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sind abgestimmt auf die ursprüngliche Nutzung und korrespondieren nicht mehr mit einer zeitgemäßen Wohnbebauung sowie z.T. mit dem Gebäudebestand. Daher werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 16 BauNVO, auch im Hinblick auf die dauerhafte Sicherung des in der Vergangenheit entstandenen Gebäudebestandes, angepasst und wie folgt festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Zahl der Vollgeschosse I
- maximale Firsthöhe bei Satteldächern (FH) 7 m
- maximale Traufhöhe bei Satteldächern (TH) 3,5 m
- maximale Oberkante (OK) bei Flachdächern 3,0 m
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude zulässig

Grundflächenzahl (GRZ)

Die aktuell festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 ist auf die gängigen Nutzungsmaße eines Wochenendhausgebietes zugeschnitten, genügt jedoch nicht den Ansprüchen einer zeitgemäßen dauerhaften Wohnnutzung und der Sicherung des Bestandes. Daher wird die zulässige GRZ auf 0,4 erhöht. Die Obergrenze entspricht damit den in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 %, das heißt bis 0,6 (GRZ 2) überschritten werden. Mit der oben genannten Anpassung der GRZ auf übliche Nutzungsmaß eines Allgemeinen Wohngebietes – insbesondere mit der möglichen Überschreitung durch Garagen und Nebenanlagen (GRZ 2) – wird eine Anpassung an die aktuell bestehende Ausnutzung der Grundstücke vorgenommen und – entsprechend der Zielstellung des Planvorhabens – lediglich die bestehende städtebauliche Struktur legalisiert und gesichert.

Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend der Vorprägung ist weiterhin eine eingeschossige Bauweise vorgesehen. Die festgelegten maximalen Trauf- und Firsthöhen bei Gebäuden mit Satteldächern sind vertretbar für die Erhaltung der ortstypischen Höhenentwicklung der Baukörper, räumen aber dennoch einen Planungsspielraum für eine geringfügige Verdichtung des Plangebiets ein. Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen an der Gebäudemitte. Die maximale zulässige Oberkante bei den vereinzelten Gebäuden mit Flachdächern wird geringfügig auf 3,00 m erhöht. Damit wird in Zusammenspiel mit der Erhöhung der GRZ die Möglichkeit eingeräumt, adäquate und dem Gebietscharakter entsprechende Gebäudekörper in Form von Bungalows zu errichten. Von der Möglichkeit Gebäudekörper mit Flachdächern beispielsweise mit Staffelgeschossen zu überbauen wird durch die Begrenzung der Oberkante bewusst Abstand genommen, da sie nicht der ortsbildtypischen gestalterischen Prägung entsprechen und somit der Zielstellung des Planvorhabens zuwiderlaufen würden. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung bei Gebäuden mit Flachdächern ist die Oberkante der Attika.

Entgegen des aktuell geltenden Planungsrechts erübrigt sich die Festsetzung einer Geschossflächenzahl, da durch die Kombination aus der Grundflächenzahl und der festgesetzten Geschossigkeit eine Überschreitung der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für ein Allgemeines Wohngebiet ausgeschlossen sind.

Bauweise und zulässige Hausformen

Um die aufgelockerte, der Vorprägung des Gebietes entsprechende, Bebauungsstruktur zu erhalten, wird gemäß § 22 BauNVO festgesetzt, dass Gebäude nur als Einzelhäuser zulässig sind und nur in offener Bauweise errichtet werden dürfen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Entgegen des aktuell geltenden Planungsrechts (s. Kap. 4.4) wird durch die Planänderung von der restriktiven Ausweisung einzelner Baufenster für die Hauptbaukörper, begrenzt durch Baulinien und Baugrenzen abgerückt. Es werden bestandsorientierte zusammenhängende Baufenster festgesetzt, um im Hinblick auf zukünftige Bebauungsmöglichkeiten und Wohnformen eine entsprechende Variabilität sicherzustellen und gleichzeitig den bestehenden Gebäudebestand zu sichern.

Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

Der Ursprungsplan wurde auf Grundlage der BauNVO 1968 aufgestellt. In dieser Fassung wurden die Flächen für Nebenanlagen und Garagen noch nicht in die zulässige Grundfläche mit eingerechnet. In der Vergangenheit sind im Plangebiet zahlreiche – zumeist verfahrensfreie – Nebenanlagen errichtet worden. Diese waren gemäß der Festsetzungen des Ursprungsplanes sowie der zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen BauNVO (s.o.) auch außerhalb der auf die Hauptbaukörper beschränkten Baufenster zulässig. Da die Planung in erster Linie darauf abzielt, den Bestand zu sichern, werden zur Zulässigkeit von Nebenanlagen keine besonderen Anforderungen gestellt; das heißt sie sind auch weiterhin außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Analog zu den Festsetzungen des Ursprungsplanes sind ausschließlich Garagen nur als offene Kleingaragen gemäß § 122 Abs. 2 SBauVO NRW (Carports) zulässig.

Gemäß der Festsetzungen des Ursprungsplanes sind ausschließlich überdachte Unterstellplätze (= Carports) auf den privaten Grundstücksflächen zulässig und in ihrer Größe begrenzt; die Errichtung von PKW-Garagen in geschlossener Bauweise ist unzulässig. Im Bestand verfügen die meisten Privatgrundstücke auch über einen entsprechend dieser Festsetzung errichteten Stellplatz, daher wird an der Festsetzung im Grundsatz festgehalten.

Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 025 – Wochenendhausgebiet „Wisseler See“ – konkretisiert durch die Gestaltungssatzung vom 26.07.1989, sind zugeschnitten auf ein Wochenendhausgebiet bzw. abgestimmt auf die Wochenendhaustypen (s. Kap. 1). Da die Beschränkung auf die festgesetztem Wochenendhaustypen aus heutiger Sicht nicht mehr vertretbar ist, sind analog zur Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung (s.o.) Änderungen im Bereich der

gestalterischen Festsetzungen zwar erforderlich; die grundsätzliche gestalterische Formsprache soll aber erhalten bleiben. Die Gestaltungssatzung vom 26.07.1989, welche die gestalterische Ausführung der Wochenendhaustypen zum Gegenstand hat, verliert im Plangebiet aus den o.g. Gründen ihre Geltung und wird gesondert aufgehoben. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Planurkunde vermerkt.

Die vorgesehenen gestalterischen Vorgaben lehnen sich zwar an der bestehenden ortsbildtypischen Prägung ab, schaffen jedoch Rahmenbedingungen für eine zeitgemäße Bebauungsstruktur:

Fassaden und Wandgestaltung

Die Vorgaben für die Ausführung der Außenwandflächen orientieren sich an den bestehenden Gestaltungsformen sowie den Festsetzungen des Ursprungsplanes bzw. der Gestaltungssatzung. Diese werden dahingehend modifiziert, dass der Bauherrschaft Gestaltungsspielräume für eine zeitgemäße Gestaltung eingeräumt werden, sodass sowohl Fassadenausführungen in Verblendmauerwerk, Putz oder Holz zulässig sind. Allerdings werden Gestaltungsformen und Materialien ausgeschlossen, die die städtebauliche Gestalt des Plangebietes beeinträchtigen würden. Einzelne Elemente und Bauteile an den Fassaden (z.B. Gesimse, Giebeldreiecke) dürfen – anders als im Ursprungsplan vorgesehen – in anderen Materialien und Farbgebungen ausgeführt werden. Dadurch wird sichergestellt, dass bei der grundsätzlichen Einhaltung der Vorgaben, gestalterische Spielräume eingeräumt werden, individuelle Gestaltungsinteressen umzusetzen oder gewisse Gebäudeteile zu akzentuieren.

Dachform und Dachneigung

Um die Eigenart der bestehenden Bebauung aufzugreifen und die ortstypische Struktur in ihren Grundzügen zu erhalten, sind einerseits Satteldächer mit einer Neigung von 32° bis 65°, andererseits Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.

Dacheindeckung und Dachgestaltung

Die Vorgaben zur Materialität und Farbgebung der Dächer sind ortstypisch und kennzeichnen weitgehend die benachbarten Baugebiete „Am Pappelwäldchen“ und „Wissel-Süd“ sowie den Bestand im vorliegenden Plangebiet. Die Festsetzungen sind an denen des Ursprungsplanes bzw. der Gestaltungssatzung angelehnt, werden nur dahingehend korrigiert, dass nicht mehr zeitgemäße Materialien zur Dacheindeckung ausgeschlossen werden. Zudem werden Gestaltungsformen und Materialien ausgeschlossen, die die städtebauliche Gestalt des Plangebietes beeinträchtigen würden.

Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte

Die im Ursprungsplan bisher nicht vorgesehenen Vorgaben zu Dachaufbauten, Dachfenstern und Dacheinschnitten bei Gebäuden mit Satteldächern sollen die Planungsspielräume zum Ausbau der Dachgeschosse erhöhen. Jedoch werden gestalterisch ungünstige Dachgestaltungen und Dimensionierungen durch die Festsetzungen vermieden.

Grünordnung

Entgegen des aktuellen Planungsrechts (s. Kap. 4.4) werden das Flurstück 300 sowie ein kleiner Teil des Flurstücks 299 als Abstandsgrün zur Mühlenstraße über die Ausweisung als „private Grünfläche“ gesichert. Der straßenbegleitende Baumbestand wird über ein entsprechendes Erhaltungsgebot festgesetzt. Durch diese Festsetzungen außerhalb der Baugrundstücke wird dem Schutz und der Pflege vorhandener Grünstrukturen Rechnung getragen.

Einfriedungen

Die Vorgaben zur Ausführung von Einfriedungen als Hecken werden in etwas abgewandelter Form aus dem Ursprungsplan bzw. der Gestaltungssatzung übernommen und bilden weitestgehend auch den Bestand ab. Mit der Festsetzung, dass nur Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig sind, wird ein Beitrag zum Erhalt der Grünstrukturen im Plangebiet geleistet und gleichzeitig visuelle Störungen vermieden. Es wird jedoch die Möglichkeit eingeräumt, anders als ursprünglich vorgesehen, auch die Vorgartenbereiche mit Hecken einzufrieden. Mit der Ausnahmeregelung, dass ausschließlich die Terrassenbereiche mit geschlossenen Einfriedungen versehen werden dürfen, wird dem Recht auf Privatsphäre Rechnung getragen.

Vorgärten

Um einen Beitrag zur Stadtökologie, insbesondere des Schutzes und dem Erhalt von Insektenarten zu leisten, ist die Versiegelung von Vorgärten, auf das notwendige Maß zu beschränken und die Vorgartenbereiche gärtnerisch anzulegen. Daher wird festgesetzt, dass Vorgartenbereiche, mit Ausnahme der bauordnungsrechtlich notwendigen Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zuwegungen zu den Häusern, wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sind. Vorgärten sind landschaftsgerecht zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Flächenversiegelungen durch Pflaster-, Kies-, Schotter- und Kunstrasenbeläge werden daher ausgeschlossen. Als Vorgarten wird die Fläche definiert, die zwischen Hausfront und Straßenverkehrsfläche liegt. Die Festsetzungen greifen damit die Vorgaben des Ursprungsplanes sowie der dazugehörigen Gestaltungssatzung auf und ergänzen sie um weitere stadtökologische Komponenten.

Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist im Falle eines Um- oder Neubaus auf Basis der geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (s.o.) je Baugrundstück ein kleinkroniger heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Damit wird neben der Festsetzung zu den Vorgärten Beitrag zur Verbesserung der Stadtökologie geleistet. Diese Baumpflanzungen sind im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren im Einzelfall durch die Stadt Kalkar zu kontrollieren und einzufordern. Entsprechende Auflagen sind die jeweiligen Bauscheine aufzunehmen.

Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden

Damit der Charakter eines aufgelockerten und durch Einzelhausbebauung geprägten Wohngebietes erhalten bleibt und um der teilweise beengten Erschließungssituation

Rechnung zu tragen, wird eine Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten auf maximal eine Wohnung pro Wohngebäude festgesetzt. Damit wird einem erhöhten Stellplatzbedarf entgegengewirkt, welcher auch nach Sicherung der bestehenden Gemeinschaftsstellplätze (s. Kap. 6.2), durch die vorhandenen Stellplatzflächen nicht aufgefangen werden kann.

6.2 Erschließung und Verkehr

Verkehrliche Erschließung

Durch die Planänderung wird keine Änderung der Erschließungssituation vorgenommen. Das Plangebiet wird auch weiterhin über die Straße „Heienberg“ an das örtliche Straßennetz angebunden und durch die drei Stichstraßen „Neuenhof“, „Bollenkamp“ und „Am Tannenbusch“ intern erschlossen.

Stellplätze

Zusätzlich zu den Einstellplätzen auf privaten Grundstücken existieren im Plangebiet vier Gemeinschaftsstellplatzanlagen für insgesamt rund 30 Fahrzeuge, die sich auf die drei Stichstraßen verteilen. Diese werden über die Ausweisung als Gemeinschaftsstellplätze (s.o.) gesichert, da ansonsten das Parken aufgrund der beengten Erschließungssituation im Straßenraum schwierig ist. Am südlichen Rand des Plangebiets befindet sich zudem an der Straße „Am See“ eine weitere, allerdings außerhalb des Bebauungszusammenhangs liegende öffentliche Sammelstellplatzanlange für bis zu 30 Fahrzeuge, die in funktionalen Zusammenhang mit den angrenzenden Freizeitnutzungen steht.

6.3 Ver- und Entsorgungssysteme

Strom- und Gasversorgung

Da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen ist, sind alle Versorgungsleitungen für die Strom- und Gasversorgung vorhanden.

Trinkwasser

Das Plangebiet ist bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Abwasser und Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist an die Abwasserentsorgung angebunden. Aus den Genehmigungsunterlagen der Wochenendhäuser geht hervor, dass im Plangebiet ein Mischprinzip besteht, das heißt, dass sämtliches anfallendes Regen- und Schmutzwasser der Grundstücke der vorhandenen Mischwasserkanalisation in den privaten Verkehrsflächen zugeführt und dann über den bestehenden Kanal in der öffentlichen Straße „Heienberg“ abgeleitet wird. Allgemeine Festsetzungen, wie mit Niederschlagswasser umzugehen ist, existieren nach aktuell rechtskräftigen Planungsrecht nicht und sind auch nicht vorgesehen. Die Planänderung greift dahingehend nicht in die bestehende und funktionierende Leitungsstruktur ein. Gegebenenfalls sind bei Um- oder Neubauvorhaben im Plangebiet nach Durchführung der vorliegenden Planänderung geeignete Versickerungsanlagen durch die Eigentümer

herzustellen. Diese Versickerungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Kleve.

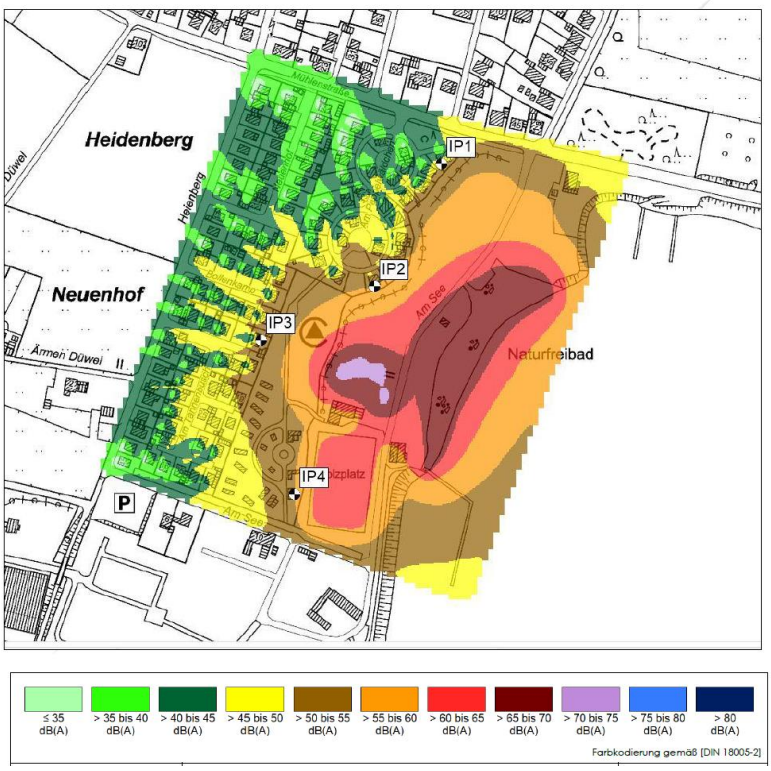
6.4 Immissionen

Im Einwirkungsbereich des Planbereichs existieren weder relevante gewerbliche Luftschadstoff- oder Geruchsemittenten, noch ist der Bereich durch erhöhten Straßenverkehrs- oder Gewerbelärm betroffen bzw. vorbelastet. Endogene Schalleinwirkungen wie Alltagsgeräusche, die von der Wohnnutzung ausgehen, sind zu vernachlässigen.

Exogen ist dagegen das schallschutzrechtliches Wirkungsgefüge zwischen dem Plangebiet und den angrenzenden Freizeitnutzungen am Wisseler See zu konstatieren. Liegewiesen und Badeplätze an natürlichen Badegewässern werden hinsichtlich ihrer schallschutzrechtlichen Wirkung als Anlagen gemäß Freizeitlärmerlass NRW beurteilt. Anders für das geplante Allgemeine Wohngebiet werden für Wochenendhausgebiete im Freizeitlärmerlass keine Richtwerte für Schallimmissionen festgelegt. Der bestehende räumlich-funktionale Zusammenhang zwischen dem Freizeitbad und dem Wochenendhausgebiet wird in planungsrechtlicher Hinsicht aufgehoben und ist somit immissionsschutzrechtlich neu zu bewerten.

Im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der immissionsschutzrechtliche Sachverhalt durch ein Fachbüro gutachterlich untersucht und aufbereitet worden (s. Schalltechnische Untersuchung Freizeitlärm Normec/Uppenkamp Nr. I05015922 vom 11.11.2022, übermittelt am 14.02.2023).

Abbildung 10: Immissionsorte – grafische Darstellung für den Tageszeitraum



Quelle: Schalltechnische Untersuchung Freizeitlärm Normec/Uppenkamp Nr. I05015922 vom 11.11.2022, Anhang, S. 12

Das Gutachten belegt, dass die geltenden Immissionsrichtwerte für Freizeitlärm des geplanten Allgemeinen Wohngebietes im gesamten Tages- und Nachtzeitraum eingehalten oder unterschritten werden (s. Abb. 10). In der mittäglichen Ruhezeit (Beurteilungszeitraum 13 bis 15 Uhr) werden jedoch auf einem Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (IP3: „Am Tannenbusch 7 a“) Überschreitungen der Richtwerte um bis zu 4 dB prognostiziert (s. Tab. 1). Das Gutachten schlägt zur Einhaltung der Richtwerte schallmindernde Maßnahmen vor. Passive Schallschutzmaßnahmen wären aufgrund der baulichen Vorprägung des Gebietes nicht umsetzbar. Daher wird die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m auf einer Länge von 90,00 m entlang der östlichen Plangebietsgrenze des angrenzenden Plangebietes (Bebauungsplan Nr. 035) als Maßnahme angeführt. Dabei sei bezogen auf die Immissionsorte im vorliegenden Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 025 vorab anzumerken, dass die Errichtung der vorgeschlagenen Lärmschutzwand sich nicht lärmmindernd auswirken würde, da ihre Errichtung aufgrund der unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzenden Freizeithausbebauung baulich nicht realisiert werden kann.

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte gemäß Freizeitlärmerlass und ermittelte Beurteilungspegel an den Immissionsorten:

Immissionsort IP-Nr./ Bezeichnung, Fassade, Geschoss	IRW_T in dB(A)	$L_{r,T}$ in dB(A)	IRW_{RZ} in dB(A)	$L_{r,RZ}$ in dB(A)
IP1/ Am Pappelwäldchen 1, S-Fassade, 1. OG	55	50	50	52
IP2/ Am Pappelwäldchen. 17, S-Fassade, 1. OG	55	55	50	57
IP3/ Am Tannenbusch 7A, O-Fassade, 1. OG	55	52	50	54
IP4/ Bungalow Campingplatz, O-Fassade, EG	55	52	50	54

Quelle: Schalltechnische Untersuchung Freizeitlärm Normec/Uppenkamp Nr. I05015922 vom 14.02.2023, S. 21

Da das Gutachten vom 11.11.2022 ausschließlich auf einer Prognose beruht und im Sinne eines konservativen Maximalansatzes die ungünstigste Anlagenauslastung ansetzt, hat die Stadt Kalkar ein weiteres Schallgutachten durchführen lassen (s. Messbericht – Schallimmissionsmessungen von Freizeitgeräuschen am Wisseler See in Kalkar Normec/Uppenkamp I01057023 vom 26.09.2023). Um die reale auf das Plangebiet wirkende Schallintensität zu untersuchen, wurde an einem Wochenende in den NRW-Sommerferien (08.07. bis 09.07.2023) bei sehr guten Witterungsverhältnissen (> 35° und Sonnenschein) eine Schallmessung durch das Gutachterbüro unter Einbindung der Stadt Kalkar durchgeführt. Unter den zum Zeitpunkt der Messung vorherrschenden genannten jahres-, bzw. tageszeitlichen sowie witterungsbezogenen Verhältnissen ist von einer vollen bis maximalen Auslastung des Freizeitbades und einer entsprechend starken Frequentierung durch Freizeitgäste mit der damit verbundenen Immissionslage auszugehen. Dabei wurde – bezogen auf das vorliegende Plangebiet – in der Nähe des im ersten Gutachtens (s.o.) angeführten kritischen Immissionsortes – auf dem Gelände des zu dem Freizeitbad dazugehörigen Zeltplatzes ein Schallmessgerät aufgestellt. Die Messung fand in der für die immissionsschutzrechtliche Bewertung relevanten

mittäglichen Ruhezeit, also von 13 bis 15 Uhr statt. Am ersten Tag der Messung wurde, unmittelbar angrenzend an den Immissionsort „Am Tannenbusch 9“ durch die Messung festgestellt, dass es in der mittäglichen Ruhezeit zu einer geringfügigen Überschreitung der zulässigen Grenzwerte für Freizeitlärm kommt. Die Ergebnisse des zweiten Messtages konnten aufgrund eines technischen Defektes des Messgerätes nicht ausgewertet werden (s. Messbericht I01057023, S. 9).

Tabelle 2: Ergebnisse der Schallmessung am Immissionsort „Am Tannenbusch 9“:

Immissionsort **IP-Nr./ Bezeichnung, Fassade, Geschoss**	**IRW_{RZ}** in **dB(A)**	**$L_{r,RZ}$** in **dB(A)**
IP1/ Am Pappelwäldchen. 15, S-Fassade, 1. OG	50	54*
IP2/ Am Tannenbusch 9, O-Fassade, 1. OG	50	51

Quelle: Messbericht – Schallimmissionsmessungen von Freizeitgeräuschen am Wisseler See in Kalkar Normec/Uppenkamp I01057023 vom 26.09.2023, S. 15

Wie in der Tabelle zu erkennen, wird der gemäß Freizeitlärm festgesetzte Grenzwert für Allgemeine Wohngebiete in der mittäglichen Ruhezeit um 1 dB(A) überschritten (s. Tab. 2). Dabei sei angemerkt, dass der unmittelbar angrenzende Zeltplatzbereich an dem genannten Messtag durch ankommende Camper geprägt war, die ihre Zelte aufbauten, wodurch eine zusätzliche Schallbelastung ausgelöst wurde. Ob dies am zweiten Messtag der Fall war, kann aufgrund des technischen Defektes nicht nachvollzogen werden; es ist jedoch davon auszugehen, dass die durch den Aufbau und auch die Anlieferung von neuankommenden Campern ausgelösten Geräusche nicht täglich auftreten (s. Messbericht I01057023, S. 10).

Das unter realen Nutzungsbedingungen des Freizeitbades durchgeführte Schallgutachten belegt somit zwar, dass eine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte für Freizeitlärm in der mittäglichen Ruhezeit feststellbar ist, die Überschreitung jedoch im vorliegenden Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 025 deutlich geringer ausfällt, als im ersten Gutachten (s.o.) prognostiziert. Dabei liegt die Differenz der Überschreitung zwischen dem prognostizierten und tatsächlich gemessenen Wert bei 3 dB(A). Dies entspricht in etwa einer Halbierung der wahrgenommenen Schallintensität.

Aufgrund der ursprünglichen planerischen Zielsetzung und des baulich-historischen Zusammenhanges des vorliegenden Plangebietes mit den angrenzenden Freizeitanlagen, ist es im Sinne der LAI-Freizeitlärmrichtlinie vom 06.03.2015 plausibel anzunehmen, dass es sich hier um eine schallschutzrechtliche Gemengelage handelt und somit von einer besonderen Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme der beiden Nutzungen auszugehen ist. Diese Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme bewirkt, dass die Bewohnerschaft einer schutzwürdigen Nutzung mehr Geräuschemissionen zu dulden haben, als die Bewohnerschaft vergleichbarer Gebiete, die fernab der störenden Anlage liegen.

Das Gutachten vom 11.11.2022 schlägt zur Einhaltung der Richtwerte die Errichtung einer Schallschutzwand vor (s.o.) als lärmmindernde Maßnahme vor. Die Verhältnismäßigkeit dieser Maßnahme ist jedoch unter Würdigung des Planungsanlasses

in Zweifel zu ziehen. Hierzu ist zunächst anzuführen, dass – bezogen auf den vorliegenden Bebauungsplan – aufgrund der baulichen Vorprägung des direkt östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen durch die Freizeithausbebauung (Chalets) sowie den Zeltplatz die Errichtung einer Lärmschutzwand baulich nicht durchführbar ist. Aufgrund der Rekordtemperaturen an dem Messtag, dem Tageszeitraum sowie der jahreszeitlichen Umstände in der Sommerferiensaison mit zahlreichen Freizeitgästen ist davon auszugehen, dass die Auslastung des Freizeitbades als maximal angesehen werden kann (s.o.). Diese zur maximalen Auslastung beitragenden Bedingungen treten im Jahresverlauf erfahrungsgemäß selten auf, sodass es plausibel ist davon auszugehen, dass die gemessenen Beurteilungspegel (s. Tab. 2) an den meisten Tagen im Jahr nicht in der festgestellten Höhe auftreten und somit – auch bei der Heranziehung der Richtwerte für allgemeine Wohngebiete – eingehalten werden. Dabei ist zusätzlich anzumerken, dass es sich bei dem Freizeitbad per se um einen saisonalen Betrieb handelt, der ausschließlich in den Sommermonaten betrieben wird. Zudem ist davon auszugehen, dass – auch Einschätzung des Gutachters – sich Betroffene an die Geräuschkulisse des Freizeitbades gewöhnen, sodass zumindest die erhöhte Störwirkung durch impulshaltige Geräusche und die damit verbundenen Zuschläge (s. Messbericht I01057023, S. 13 u. 15), zu hinterfragen sind. Hierbei ist anzunehmen, dass die festgestellten anliegenden impulshaltigen Geräusche über Zeit durch Gewöhnung wie ein geräuschähnliches Grundrauschen wahrgenommen werden. Auch bei einer langanhaltenden Exposition von Pegeln um die 50 bis 55 dB(A) sind durch die zu erwartenden Schallimmissionen keine negativen gesundheitlichen Folgen zu erwarten. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben daher bei der vorliegenden geringfügigen Überschreitung in einem begrenzten Tageszeitraum gewahrt. Abschließend lässt sich anführen, dass die potentielle Überschreitung ausschließlich ein geringes tageszeitliches Intervall betrifft und ausschließlich an einem von über 100 potentiellen Immissionsorten auftritt. Hinzu kommt, dass die Lärmschutzwand außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes liegen würde und eine Festsetzung und Ausführung in dem vorliegenden Bebauungsplan nicht möglich ist. Aufgrund der vorgenannten Sachverhalte ist es somit vertretbar die vorgeschlagene Lärmschutzwand als unverhältnismäßige Maßnahme im Sinne der LAI-Freizeit-RL anzusehen und von einer Errichtung abzusehen.

6.5 Bodenschutz und Altlasten

Es bestehen im Plangebiet weder nachgewiesene noch vermutete Flächen, die durch Altlasten oder Altablagerungen belastet sind. Da die Planänderung lediglich ein bereits vollständig erschlossenes Gebiet absichert, wird eine zusätzliche Inanspruchnahme potentiell schutzwürdiger Böden nicht vorbereitet.

6.6 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (HQ_{extrem}) i.S.d. § 78 b Abs. 1 WHG. Der Planbereich liegt vollständig im deichgeschützten Risikogebiet des Rheins, welcher durch ein extremes Hochwasser bei einem Versagen der Schutzeinrichtungen überschwemmt werden könnte. Aufgrund dessen und um der gebotenen Informationspflicht in der Bauleitplanung nachzukommen, wird die

nachrichtliche Übernahme auf der Planurkunde um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Dabei sind gemäß der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) sind bei einem extremen Hochwasser (HQ_{extrem}) im Bereich der Straße „Am Tannenbusch“, in Teilbereichen der Straßen „Neuenhof“ und „Bollenkamp“ sowie im südwestlichen Teil der Straße „Heienberg“ Wassertiefen von 2 bis 4 m zu erwarten; im übrigen Plangebiet sind Wassertiefen von 1 bis 2 m wahrscheinlich. Zusätzlich befindet sich das Plangebiet in einem Risikogebiet für ein häufig auftretendes Hochwasser ($HQ_{häufig}$). Wird dieses Hochwasserszenario zugrunde gelegt, sind im südöstlichen Plangebiet an der Grenze zu den Freizeitnutzungen Wassertiefen von 2 bis 4 m, im zentralen Plangebiet von 1 bis 2 m und entlang der Mühlenstraße bis zu 1 m zu erwarten.

Gemäß der Starkregengefahrenkarte für das Stadtgebiet von Kalkar (Dr. Pecher AG, 12.09.2022) sind bei einem extremen Starkregenereignis im Bereich der Verkehrsflächen der Straßen „Am Tannenbusch“, „Bollenkamp“, „Neuenhof“ und „Heienberg“ sowie punktuell auf einzelnen Privatgrundstücken Überflutungstiefen von 0,1 bis 0,5 m sowie Fließgeschwindigkeiten von 0,5 bis 2,0 m/s zu erwarten.

Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH)

Auf Grundlage des § 1 Abs. 4 BauGB, der eine Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung vorsieht, sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplanes Hochwasser in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen bzw. zu beachten.

Gemäß Ziel I.1.1 des BRPH sind die Daten der Hochwassergefahrenkarten des Ministeriums für Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz sowie die Starkregengefahrenkarte für das Stadtgebiet Kalkar (Dr. Pecher AG, 12.09.2022) hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit, des räumlichen sowie zeitlichen Ausmaßes, der potentiellen Wassertiefen bzw. Fließgeschwindigkeiten im Plangebiet untersucht worden (s.o.). Hinsichtlich der Empfindlichkeit gegenüber einem Ereignis ist festzustellen, dass nach zwar keine konkreten Bauvorhaben geplant sind, diese aber durch die vorliegende Planung weiterhin ermöglicht werden. Sowohl die aktuelle Nutzung als Wochenendhausgebiet, auch das angedachte Wohngebiet weisen eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser- und Starkregenereignissen auf. Dabei könnten auch sich Schäden auch auf das Inventar der Gebäude auswirken. Durch entsprechende bauliche Maßnahmen auf der nachgelagerten Genehmigungsebene kann derartigen Schäden in gewissem Maße vorgebeugt werden. Die Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit aller Nutzungen im Plangebiet ist als gleichwertig einzustufen, da sich Hochwasser- oder Starkregenereignisse auf die körperliche Unversehrtheit sowie den Erhalt persönlicher und sachlicher Werte auswirken können.

Gemäß Ziel I.2.1 sind die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasser- und Starkregenereignisse im Plangebiet untersucht worden. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist im Zuge der Auswirkungen des Klimawandels eher mit einer erhöhten Betroffenheit durch Hochwasser- und Starkregenereignissen zu rechnen (s.o.).

Im Hinblick auf Ziel II.1.3 ist zur Überprüfung des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens die Bodenkarte 1:50.000 des geologischen Dienstes NRW herangezogen worden. Im Geltungsbereich herrschen Braunauenböden (Vega) vor, welche sich durch eine sehr niedrige Versickerungsfähigkeit auszeichnen; in einem kleinen Teilbereich herrscht Plaggenesch vor, welcher sich durch eine hohe Versickerungsfähigkeit auszeichnet. Die vorliegende Planung sichert – auch mit der Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Ausnutzung der Grundstücke – weitestgehend nur die bereits existierende Inanspruchnahme von Grund und Boden im Plangebiet. Unter Würdigung dieses Planungsanlasses ist somit ein entsprechender Erhalt oder Ausgleich nicht erforderlich.

Bezogen auf Grundsatz II.1.1 ist festzuhalten, dass sich das Plangebiet bereits in einem deichgeschützten Risikogebiet befindet. Weitergehende Maßnahmen zur Verringerung des Schadenspotentiales sind unter Würdigung des Planungsanlasses nicht vorgesehen. Unter Umständen sind auf der nachgelagerten Genehmigungsebene geeignete Maßnahmen zur Verringerung der Schadenspotentiale zu treffen.

Wohngebiete gehören nicht zu den kritischen Infrastrukturen. Kritische Infrastrukturen sind somit mit Blick auf Grundsatz II.3 im Plangebiet weder vorhanden, noch wird deren Realisierung durch die vorliegende Planung vorbereitet.

Durch die Planänderung sind keine Änderungen der Exposition gegenüber Hochwasser- und Starkregenereignissen zu erwarten, da ausschließlich der Bestand gesichert und eine bestandsorientierte geringfügige Verdichtung des Plangebietes vorbereitet wird.

6.7 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Eingetragene Bau- oder Bodendenkmäler liegen im Plangebiet nicht vor. Das nächstgelegene Baudenkmal „KALK 186“ (Wisseler Mühle) befindet sich rund 200 m in nordwestlicher Richtung. Belange von Bau- und Bodendenkmälern werden durch die Planänderung nicht berührt.

6.8 Bodenordnende Maßnahmen

Da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen und parzelliert ist, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

6.9 Belange von Natur und Landschaft

Landschaftsschutz

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die Planänderung nicht zu erwarten, da ausschließlich ein bestehender Siedlungskörper planungsrechtlich gesichert wird. Eine weitere Zersiedlung des umgebenden Landschaftsraumes wird durch die Planänderung nicht vorbereitet. Die planungsrechtliche Sicherung der Grünstrukturen und des Baumbestandes an der nördlichen Plangebietsgrenze kann als positiver Beitrag zum Erhalt des Landschaftsbildes angesehen werden (s.o.). Zudem wird mit den Vorgaben zur Grünordnung des Plangebietes ein Beitrag zum Erhalt der Stadtökologie geleistet. Beeinträchtigungen der besonders geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft (s. Kap. 4.5) sind durch das Planverfahren nicht zu erwarten.

Artenschutz

Das Plangebiet ist bereits seit Jahren vollständig erschlossen und besiedelt. Zudem liegt es im räumlichen Zusammenhang anthropogen geprägter Bereiche wie des Freizeitbades am Wisseler See im Osten, der Camping-Platz-Anlage im Süden sowie der Ortslage „Kalkar-Wissel“ im Norden. Aufgrund dieser Faktoren sind im Kontext des Planverfahrens Artenschutzkonflikte im Sinne des § 44 BNatSchG zwar nicht zu erwarten, aber auch nicht vollkommen auszuschließen. Das Artenschutzgutachten (Planunsgbüro STERNA vom 05.10.2021, ASP Stufe I), durchgeführt im Rahmen der parallel aufgestellten 5. Änderung des FNP sowie der nachgelagerten Bebauungspläne, belegt, dass durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes keine direkten artenschutzrechtlichen Konflikte oder gar Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden, da ausschließlich der Ist-Zustand gewahrt wird. Eine Betroffenheit planungsrelevanter Säugetiere, Amphibien- oder reptilienarte kann aufgrund der Nutzungsstruktur des Plangebietes ausgeschlossen werden. Auch das Vorkommen von Rast- und Zugvogelarten sowie Vogelarten, deren Quartiere sich in oder an Gewässerstrukturen befinden ist unwahrscheinlich, da durch die angrenzenden Freizeitnutzungen am Wisseler See deutlich größere Störwirkungen ausgehen, als aus dem Plangebiet. Aufgrund des bestehenden Meideabstandes zu den umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Auswirkungen auf Feldvogelarten auszuschließen. Ausschließlich Arten die im Siedlungsraum oder im siedlungsnahen Raum vorkommen und vor allem in, an oder in der Nähe baulicher Anlagen brüten, haben potentielle Quartierspotentiale im Plangebiet. Das ASP weist anknüpfend daran zwei potentielle Habitatstrukturen planungsrelevanter Arten – Haussperling und Zwergfledermaus – nach. Eine direkte Betroffenheit dieser planungsrelevanten Arten lässt sich durch die vorliegende Bebauungsplanänderung jedoch nicht ableiten. Eine potentielle Betroffenheit kann sich erst ergeben, wenn auf der nachgelagerten Genehmigungsebene Abriss-, Umbau-, Neubau- oder Sanierungsarbeiten an den bestehenden baulichen Anlagen vorgenommen werden. Liegt eine derartige konkrete Planung vor, ist im Vorfeld der Bauarbeiten eine erweiterte Artenschutzprüfung (ASP Stufe II) durchzuführen, um eine mögliche Betroffenheit der der planungsrelevanten Arten durch Fachleute (Artexperten) zu ermitteln. Wird im Rahmen dieser Prüfung eine Betroffenheit ermittelt, sind vor Baubeginn geeignete Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF) umzusetzen. Als grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen sind Gebäudeabrisse und –umbauten, Baumfällungen und Heckenrodungen außerhalb der Brutzeit (1.10 bis 28.02) durchzuführen, um die Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und Gelegen zu verhindern. Werden Fortpflanzungs- oder Ruhequartiere von Haussperlingen im Rahmen der erweiterten Artenschutzprüfung festgestellt, sind vor Beginn der Bauarbeiten an benachbarten Gebäuden als Ersatz für den möglichen Wegfall der Fortpflanzungsstätte drei Nistkästen oder ein Dreiernistkasten als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) umzusetzen. Werden Fortpflanzungs- oder Ruhequartiere von Zwergfledermäusen im Rahmen der erweiterten Artenschutzprüfung festgestellt, sind geeignete Ersatzquartiere (Ersatzkästen) in Anlehnung an die MKULNV (2013, Kapitel „Zwergfledermaus“) als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) umzusetzen und deren Funktionsfähigkeit

dauerhaft zu kontrollieren. Entsprechende Vermerke zur Bauzeitenbeschränkung, zur erweiterten Artenschutzprüfung (ASP Stufe II) sowie zu den CEF-Maßnahmen werden auf der Planurkunde des vorliegenden Bebauungsplanes unter den Hinweisen ergänzt – und im Rahmen der Genehmigungsverfahren durch die Stadt Kalkar eingefordert.

FFH-Verträglichkeit

Beeinträchtigungen des ca. 200 m in nordwestlicher Richtung befindlichen Naturschutzgebietes NSG 3 – Wisseler Düne, welches im Rahmen der FFH-Richtlinie der EU zusätzliche Schutzansprüche besitzt, sind im Rahmen der Planänderung zwar nicht zu erwarten, aber auch nicht vollständig auszuschließen. Daher wurde eine FFH-Voruntersuchung (FFH-VU, Planungsbüro STERNA vom 05.10.2021) durchgeführt. Sie belegt, dass durch die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf die Erhaltungs- und Schutzziele der wertgebenden Lebensraumtypen oder Charakterarten zu erwarten sind. Die Planung ist somit nicht geeignet, die Schutzziele des FFH-Gebietes zu verletzen.

7. Umweltprüfung

Da das Planverfahren nach dem beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, kann vor der Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes für die vorliegende Planung abgesehen werden. Im Rahmen zur im Parallelverfahren aufgestellten 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kalkar – Wohnbauflächen Wisseler See – ist eine Umweltprüfung durchgeführt bzw. ein Umweltbericht erstellt worden. Die für die vorliegende Bebauungsplanänderung relevanten Belange wurden aus dem Umweltbericht abgeleitet bzw. abgeschichtet und in die Planbegründung eingearbeitet.

Grundsätzlich kommt die o.g. Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass durch die Änderung des FNP sowie der nachgelagerten Bebauungspläne kein bedeutender Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird, da ausschließlich der planungsrechtliche Status Quo gesichert und kein neuer Siedlungsansatz begründet wird. Die Legalisierung der dauerhaften Wohnnutzung im vorliegenden Bebauungsplangebiet kann als enormer Beitrag zur Innenentwicklung angesehen werden. Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist eine gewisse Umwelterheblichkeit durch die Planänderung zu erwarten. Einerseits sichert die Änderung des Bebauungsplanes die Existenzgrundlage der Einwohnerschaft, andererseits ist sind die von den angrenzenden Freizeitnutzungen vordergründig zwar als problematisch zu erachten, jedoch unter Einbeziehung des historischen begründeten und konfliktfreien Nebeneinanders der beiden Nutzungen zu dulden (s. Kap. 6.4). Unter der Voraussetzung, dass die bereits angeführten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ersatzmaßnahmen auf der nachgelagerten Genehmigungsebene vollumfänglich umgesetzt werden, sind erhebliche Auswirkungen auf Tiere bzw. die biologische Vielfalt ausgeschlossen (s. Kap. 6.9). Unter Würdigung des Planungsanlasses sind erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Luft/Klima sowie Kultur- und Sachgüter nicht zu erwarten.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Schluss, dass bezogen auf das Gesamtverfahren, erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht vorbereitet werden, da ausschließlich der bestehende Siedlungskörper planungsrechtlich gesichert und eine Beanspruchung potentiell schutzwürdiger Böden nicht vorbereitet wird. Im Hinblick auf die vorliegende Bebauungsplanänderung sind Anpassungen des Maßes der baulichen Nutzung dahingehend vorgesehen, dass die zulässige Grundflächenzahl von derzeit 0,2 auf 0,4 zu erhöht wird und bestandsorientierte zusammenhängende Baufenster ausgewiesen werden. Zwar greift die in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Regelung in der vorliegenden Bauleitplanung nicht, jedoch ist eine Bilanzierung des Eingriffs durch die Planung nicht erforderlich, da die Anpassung der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen weitestgehend die bereits bestehende bauliche Inanspruchnahme des Bodens abbildet, da neben den Hauptbaukörpern in der Vergangenheit zahlreiche Nebenanlagen errichtet wurden. Der vorhandene Versieglungsgrad der Grundstücke liegt im Durchschnitt bereits bei rund 50 %; die vorliegende Planung ermöglicht lediglich eine geringfügige Verdichtung des bereits durch die Siedlungstätigkeit in Anspruch genommenen Plangebietes. Aus dieser bereits bestehenden anthropogenen Überformung lassen sich somit keine Kompensationsbedarfe ableiten. Eine Ausdehnung des Siedlungskörpers in den umgebenden Landschafsraum wird durch die Planung nicht vorbereitet; im Gegenteil wird durch die Legalisierung der dauerhaften Wohnnutzung und der bestehenden baulichen Anlagen, eine – im Falle der Verdrängung der Bewohnerschaft – zu befürchtende Inanspruchnahme von Böden an anderer Stelle vermieden. Zudem werden durch die Vorgaben zu Grünordnung, u.a. der planungsrechtlichen Sicherung der Grünflächen und den Festsetzungen zu den Heckeneinfriedungen sowie der Maßgabe, dass bei baulichen Veränderungen Baumpflanzungen vorzunehmen sind, Vorkehrungen zum Erhalt der lokalen Stadtökologie getroffen.

Pflanzliste – Laub- und Obstbäume und Qualitätsbestimmungen

Heimische Laubgehölze (Laubbäume I. und II. Ordnung)

Die Laubbäume sind als Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, 16-18 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen

Bergahorn	Acer pseudoplatanus 'Erectum'
Feldahorn	Acer Campestre
Spitzahorn	Acer Platanoides 'Columnare'
Hänge-Birke	Pendula 'Fastigiata'
Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'
Rotbuche	Fagus Sylvatica in Sorten
Säulen-Eiche	Quercus in Sorten
Säulen-Vogelbeere	Aucuparia 'Fastigiata'

Weißdorn-Säule	Crataegus monogyna 'Stricta'
Pyramiden-Stechpalme	Ilex aquifolium 'Pyramidalis'
Thüringsche Mehlbeere	Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'
Kugel- Feldahorn	Acer campestre 'Nanum'
Kugel-Spitzahorn	Acer platanoides 'Globosum'
Pyramiden-Kastanie	Aesculus hippocastanum 'Pyramidalis'
Zweigriffliger-Weißdorn	Leavigata in Sorten
Eingriffliger Weißdorn	Monogyna in Sorten
Mehlbeere	Sorbus aria in Sorten
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winterlinde	Tilia cordata ' Rancho'
Grau-Erle	Alnus Incana

Obstgehölze

Die Obstbäume sind als Hochstämme, mit durchgehendem Leittrieb, 14-16 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt mit Ballen, zu pflanzen

Pflaume	Prunus domestica
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Weichsel-Kirsche	Prunus mahaleb
Trauben-Kirsche	Prunus Padus
Schlehe	Prunus spinosa
Holzapfel	Malus syvestris
Obstapfel	Malus domestica in Sorten
Mispel	Mespilus germanica

8. Kosten

Es entstehen der Stadt Kalkar keine Kosten.

9. Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung und Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung und Bekanntmachung von 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018) in der Fassung und Bekanntmachung vom 04.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) in der Fassung und Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
GO NRW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, in der Fassung und Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490)
BekanntmVO	Verordnung über die Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht, in der Fassung und Bekanntmachung vom 26.08.1999, zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741)
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz, BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl I S. 1247; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl 2023 I Nr. 202)
Freizeitlärmerlass NRW	Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschemissionen bei Freizeitanlagen (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz; -V-5-8827.5-, vom 23.10.2006)
LAI-RL Freizeitlärm	Freizeitlärmrichtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 06.03.2015
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz, WHG) in der Fassung und Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt

	geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
DIN 18005-1	DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, Ausgabedatum 07/2002
FFH-Richtlinie	Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992
SBauVO NRW	Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung, SBauVO) in der Fassung und Bekanntmachung vom 02.12.2016 (GV. NRW. S, 2, ber. S. 120 und 2020 S. 148), geändert durch Verordnung vom 02.08.2019 (GV. NRW. S. 488, ber. 2000 S. 148)

10. Weitere Unterlagen und Pläne

RPD	1. Änderung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) – Mehr Wohnbauland am Rhein –, in Kraft getreten am 27.11.2020
FNP	Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kalkar, rechtskräftig seit dem 05.07.2019
LP Nr. 05	Landschaftsplan Kreis Kleve Nr. 5 – Kalkar, bekanntgemacht am 20.07.2018
B-Plan Nr. 025	Bebauungsplan Nr. 025 – Wochenendhausgebiet „Wisseler See“ –, bekanntgemacht am 15.06.1973 (Blatt 1 und 2)
B-Plan Nr. 025 1. Änd.	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 025 – Wochenendhausgebiet Wisseler See –, bekanntgemacht am 23.08.1973 (Blatt 2) bekanntgemacht am 23.08.1973
B-Plan Nr. 025 3. Änd.	3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 025 – Wochenendhausgebiet Wisseler See –, bekanntgemacht am 25.04.1980
B-Plan Nr. 035 3. Änd.	3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 035 – Wisseler See –, bekanntgemacht am 10.08.1997