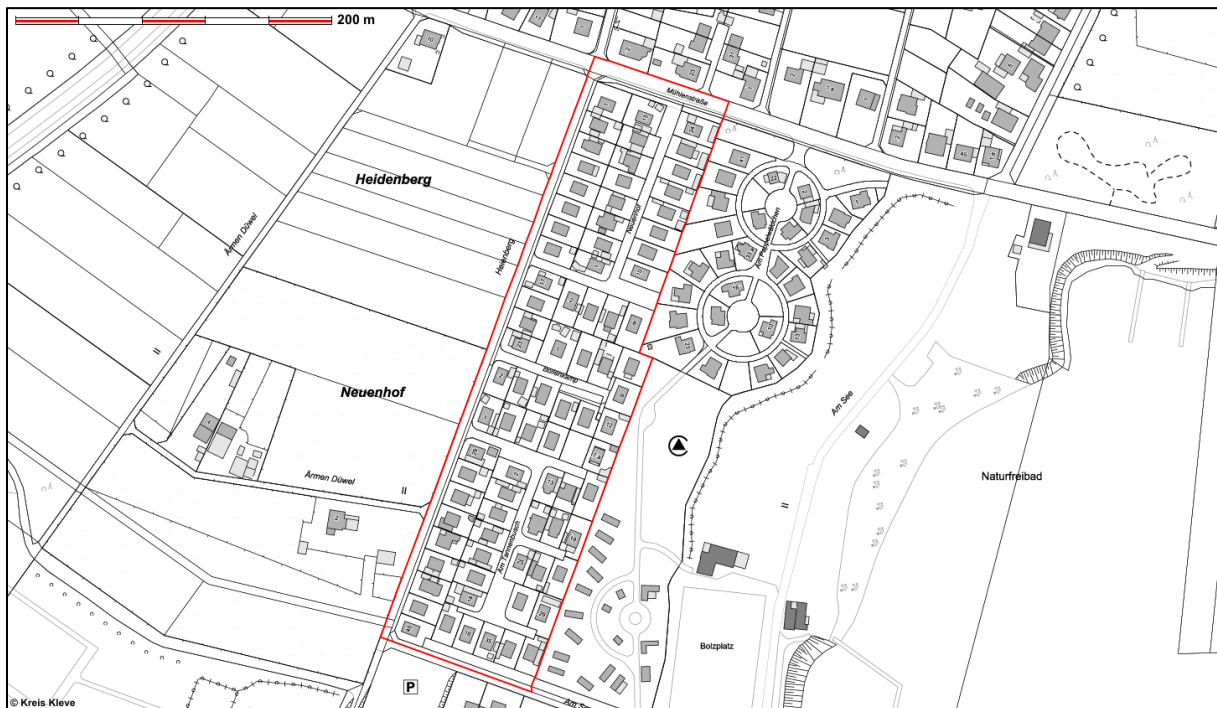




Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §  
13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2  
BauGB im Rahmen der 4. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 025 -  
Wochenendhausgebiet „Wisseler See“ -



© Kreis Kleve Geobasisdaten 2021

Stand: 06.11.2023



## 1. Räumliche Einordnung

Der Änderungsbereich umfasst das südlich an die Ortslage Kalkar-Wissel anschließende Wochenendhausgebiet „Heienberg“ und liegt rund 2,8 km nördlich der Kalkarer Innenstadt. Der Wisseler See, an welchem der Name des Bebauungsplanes angelehnt ist, befindet sich rund 200 m in östlicher Richtung. Das Plangebiet zeichnet sich durch eine aufgelockerte und gestalterisch einheitliche Bebauungsstruktur aus und umfasst etwa 3,7 ha.

## 2. Hintergrund der Planung und Entwicklungsziele

Entgegen der eigentlichen Zweckbestimmung als „Wochenendhausgebiet“ hat sich das Plangebiet durch langfristige Prozesse zu einem durch dauerhafte Wohnnutzung geprägten Bereich entwickelt. Die Diskrepanz zwischen dem aktuell geltenden Planungsrecht einerseits und der tatsächlichen Nutzung durch die Eigentümer bringt diese in eine unsichere Rechtsposition. Zielstellung des Planverfahrens ist die Legalisierung der dauerhaften Wohnnutzung.

Mit der Darstellung des Änderungsbereiches als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) im Rahmen der 1. Änderung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf – Mehr Wohnbauland am Rhein – ist der Stadt Kalkar die Möglichkeit gewährt worden, eine Legalisierung der dauerhaften Wohnnutzung zu erreichen. Dazu werden neben der vorliegenden Bauleitplanung auch Verfahren zur Änderung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 035 – Wisseler See – und des Flächennutzungsplanes der Stadt Kalkar (5. Änderung – Wohnbauflächen Wisseler See), bezogen auf beide Geltungsbereiche eingeleitet.

Die aktuelle Ausweisung des Plangebietes als „Wochenendhausgebiet“ (SW) wird im Rahmen der vorliegenden Planung in „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) geändert. Zudem werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geringfügig angepasst, um den Anforderungen einer zeitgemäßen und adäquaten Wohnbebauung zu genügen.

## 3. Rechtsgrundlage zur Vorprüfung im Einzelfall

Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 025 – Wochenendhausgebiet „Wisseler See“ – handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden soll. Von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der Durchführung einer Umweltprüfung bzw. Erstellung eines Umweltberichtes kann demnach abgesehen werden. Da die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> liegt, ist gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durch die hier vorliegende Vorprüfung im Einzelfall gemäß Anlage 2 zum BauGB zu klären, ob erhebliche Umweltauswirkungen durch das Planverfahren zu erwarten sind.



Wenn durch die Planung aufgrund der überschlägigen Prüfung erhebliche Umweltauswirkungen, die gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder Anhaltspunkte für eine Betroffenheit der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen, ist das beschleunigte Verfahren nicht zulässig.

In der nachfolgenden überschlägigen Prüfung werden zu erwartenden Umweltfolgen analysiert und eine Prüfung der Umwelterheblichkeit gemäß des Prüfkatalogs der Anlage 2 zum BauGB durchgeführt.



4. Prüfkriterien gemäß Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Prüfkriterien	Übereinstimmung mit Prüfkriterien	Überschlägige Prüfung		
		erheblich	möglicherweise erheblich	unerheblich
1. Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf				
1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i.S.d. § 35 (3) UVPG setzt;	Es werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.			x
1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan der Stadt Kalkar geändert (5. Änderung - Wohnbauflächen Wisseler See). Die aktuelle Darstellung wird von Sonderbaufläche „Wochenend- und Ferienhausgebiet“ (SO2) in „Wohnbauflächen“ (W) geändert. Durch die Planänderung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen, welches dem raumordnerischen Entwicklungsgebot entsprechen wird. Weitere Pläne oder Programme werden durch die Planänderung nicht beeinflusst.			x
1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlic gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Das Plangebiet ist bereits seit Jahrzehnten besiedelt und unterliegt einer anthropogenen Nutzung, die eine geringstufige Einordnung für umweltbezogene Erwägungen zulässt. Zwar wird durch die Planänderung eine geringfügige Verdichtung der bestehenden Bebauungsstruktur vorbereitet, jedoch kann das aufgrund der Vorprägung als unerheblich erachtet werden. Eine Zunahme der Lärmbelastung ist durch die Planung nicht zu erwarten. Zwar belegt das im Rahmen der Änderung des FNP durchgeführte Schallgutachten eine Überschreitung der zulässigen Richtwerte für Freizeitlärm an einem Grundstück im Geltungsbereich der Planung. Aufgrund der		x	



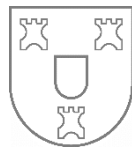
	<p>schallschutzrechtlichen Gemengelage und der damit verbundenen Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme sind die in einem begrenzten Zeitintervall bestehenden Überschreitungen jedoch im Sinne der Empfehlungen des LAI-Hinweise zum Freizeidlärm zu dulden. Die Planänderung leistet einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung, in dem ein bereits bestehender Siedlungsraum planungsrechtlich legalisiert wird. Die Verdrängung der Einwohner aus dem Plangebiet könnte unweigerlich zu einer Befriedigung des Wohnbaulandbedarfs anderer Stelle und somit eine potentielle Inanspruchnahme nicht versiegelter Flächen forcieren.</p>			
<p>1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;</p>	<p>Es handelt sich bei der Planänderung lediglich um eine planungsrechtliche Sicherung eines bestehenden Siedlungsgebietes. Umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.</p>			<p>x</p>
<p>1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.</p>	<p>Im potentiellen Wirkungsbereich liegt das Naturschutzgebiet „Wisseler Düne“, welches auch im Rahmen des FFH-Programms unter Schutz gestellt wurde. Eine direkte Einwirkung auf dieses Schutzgebiet ist unter Würdigung des Planungsanlasses zwar nicht zu erwarten, aber nicht vollkommen auszuschließen. Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kalkar - Wohnbauflächen Wisseler See - (s. Punkt 1.2) ist eine FFH-Vorprüfung durch ein geeignetes Fachbüro durchgeführt worden. Diese FFH-Vorprüfung 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.</p>			<p>x</p>
<p>2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</p>				



<p>2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;</p>	<p>Das Plangebiet ist bereits seit Jahrzehnten besiedelt und durch dauerhafte Wohnnutzung geprägt. Zwar werden durch die Planänderung die zulässige GRZ von 0,2 auf 0,4 erhöht und auch die Höhenentwicklung der Gebäude angepasst, jedoch entsprechen die Obergrenzen unter den in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerten, sodass die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung als nicht erheblich erachtet werden können. Erhebliche und unumkehrbare Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind zwar, aufgrund der Vorprägung des Gebietes, nicht zu erwarten, aber nicht vollständig auszuschließen. Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kalkar - Wohnbauflächen Wisseler See - (s. Punkt 1.2) ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durch ein geeignetes Fachbüro durchgeführt worden. Das Artenschutzgutachten belegt, dass durch die vorliegende Planung keine direkten Artenschutzkonflikte oder gar Verbotstatbestände ausgelöst werden, da der bereits anthropogen überformte Ist-Zustand gewahrt wird. Die ASP weist potentielle Habitatstrukturen von zwei planungsrelevanten Arten des siedlungsnahen Raumes nach. Daher wird in der Planung festgelegt, dass im Falle von Abriss-, Um- oder Neubauvorhaben eine erweiterte Artenschutzprüfung durchzuführen ist und bei einer möglichen Betroffenheit geeignete CEF-Maßnahmen umzusetzen sind.</p>		<p>x</p>	
<p>2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;</p>	<p>Das Wochenendhausgebiet liegt bereits seit Jahrzehnten in einem größeren durch anthropogene Aktivitäten geprägten Siedlungszusammenhang zwischen der Ortslage „Wissel-Süd“, dem Freizeitbad sowie der Campingplatz-Anlage am Wisseler See. Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen sind nicht zu erwarten.</p>			<p>x</p>
<p>2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);</p>	<p>Durch die Planänderung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Der Katalog der durch die textlichen Festsetzungen zulässigen Nutzungen schließt Vorhaben aus, die eine erhebliche Gefahr für Umwelt und menschliche Gesundheit haben würden. Störfallbetriebe (§ 50 BImSchG) bleiben grundsätzlich ausgeschlossen.</p>			<p>x</p>



2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Die direkten Auswirkungen der Planänderung (Erhöhung der zulässigen Grundflächen und Gebäudehöhen) beschränken sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 025 - Wochenendhausgebiet „Wisseler See“. Auswirkungen die über die Grenze des Plangebietes hinausgehen sind unter Einbeziehung des Planungsanlasses mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.			x
2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen größtenteils bebauten durch bereits praktizierte Wohnnutzung geprägten Bereich, ohne nennenswerte Bedeutung und Sensibilität für genannten Merkmale. Die geringfügige Erhöhung der zugelassenen städtebaulichen Dichten ist unter Beachtung der Vorprägung des Gebietes als unerheblich zu erachten. Auswirkungen auf das kulturelle Erbe sind durch die Planänderung nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind weder Bau- noch Bodendenkmäler bekannt. Es handelt sich bei der bestehenden Wochenendhausbebauung nicht um schützenswerte Gestaltungsmerkmale, sodass eine Anpassung der gestalterischen Festsetzungen unter Würdigung des Planungsanlasses vertretbar ist.			x
2.6 folgende Gebiete:				
2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Siehe Punkt 1.5.		x	
2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Siehe Punkt 1.5.		x	
2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Nicht vorhanden.			x
2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß	Im Wirkungsbereich der Planänderung (300 m) liegen die im LP Nr. 5 des Kreise Kleve verzeichneten Landschaftsschutzgebiete 6 „Wisseler			



den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	See, Waysche Straße und Wisselward“ sowie 1 „Kalflack, Tiller Graben und Entensumpfgraben“. Da kein neuer Siedlungsansatz begründet wird und lediglich eine planungsrechtliche Sicherung und geringfügige Anpassung eines bestehenden Siedlungsraumes vorgenommen wird, sind Auswirkungen auf die Landschaftsschutzgebiete nicht zu erwarten.			x
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Der rund 250 m entfernte Wisseler See ist als gesetzlich geschütztes Biotop anerkannt. Auswirkungen auf diesen Landschaftsbestandteil sind durch die Planänderung nicht zu erwarten.			x
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Nicht vorhanden.			x
2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Nicht vorhanden.			x
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Das Gebiet befindet sich zwar in einem größeren Siedlungszusammenhang, jedoch handelt es sich vorwiegend um eine durch Einzelhäuser geprägte aufgelockerte Bebauungsstruktur. Auswirkungen auf Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte oder gar zentrale Orte sind nicht zu erwarten.			x
2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete,	Nicht vorhanden.			x





die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.				
--	--	--	--	--



## 5. Zusammenfassende Beurteilung

Unter Berücksichtigung der Prüfkriterien gemäß Anlage 2 wurden die Merkmale der Bebauungsplanänderung geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Umweltbelange beurteilt.

Da die vorliegende Bauleitplanung lediglich ein bestehendes Siedlungsgebiet planungsrechtlich absichert, geringfügige Verdichtungen des Bestandes vorbereitet und eine zusätzliche Inanspruchnahme des umgebenden Landschaftsraumes abgewendet wird, erfolgt durch die Planung kein Eingriff in Schutzobjekte, Schutzgebiete oder wertvolle Landschaftselemente. Aufgrund der Vorprägung des Gebietes sind die Erhöhungen der Grundflächenzahl und zur Anpassung der Höhenentwicklung als unbedenklich gegenüber Umweltbelangen anzusehen. Immissionsrechtliche Konfliktlagen sind unter Würdigung des Planungsanlasses und Zugrundelegung einer schallschutzrechtlichen Gemengelage im Zusammenhang mit der Planung nicht zu erwarten. Bezogen auf die Empfindlichkeit des Schutzgutes „Tiere“ oder der Betroffenheit von FFH-Gebieten ist auf die unter Punkt 1.5 und 2.1 getroffenen Anmerkungen zu verweisen. Eine Betroffenheit des FFH-Gebietes kann somit ausgeschlossen werden. Unter Beachtung der angeführten Hinweise zum Artenschutz werden durch die Planung keine direkten Artenschutzkonflikte oder Verbotstatbestände des Naturschutzrechts ausgelöst.

Unter Berücksichtigung der untersuchten Umweltbelange in ihrer Gesamtheit, wird deutlich, dass – nach derzeitigem Verfahrensstand – keine herausragenden Umweltbelange durch die Planänderung betroffen sind, die durch die Planung irreparabel geschädigt würden. Es sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen zu erkennen.

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB kann somit angewendet werden.

## 6. Rechtsgrundlagen und Pläne

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



	<p>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)</p>
BNatSchG	<p>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)</p>
GO NRW	<p>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)</p>
BekanntmVO	<p>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)</p>
BImSchG	<p>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)</p>
Freizeitlärmklass NRW	<p>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)</p>
LAI-RL Freizeitlärm	<p>Freizeitlärmrichtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 06.03.2015</p>
WHG	<p>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)</p>
DIN 18005-1	<p>DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, Ausgabedatum 07/2002</p>
FFH-Richtlinie	<p>Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992</p>



---

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)
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 1 und 2)
B-Plan Nr. 025 3. Änd.	3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 025 - Wochenendhausgebiet „Wisseler See“ -, bekanntgemacht am 25.04.1980