

# **Gemeinde Wachtendonk**

## **Bebauungsplan Wankum Nr. 22 (Bürgerhalle und Feuerwehr Bröhlstraße)**

### **Vorentwurfsbegründung**

#### **Planverfasser:**



**9. März 2026**

**Inhaltsverzeichnis:**

1	Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten.....	1
2	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
3	Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung.....	4
4	Planungsvorgaben.....	5
4.1	Landesplanerische Vorgaben .....	5
4.2	Flächennutzungsplanung.....	5
4.3	Bebauungsplan .....	6
4.4	Landschaftsplanung/Vorgaben des Naturschutzrechts .....	6
4.5	Hochwasser / Überschwemmungsgebiete.....	7
4.6	Wasserschutzgebiete.....	7
4.7	Bodenschutz.....	7
5	Ziele der Bauleitplanung.....	8
6	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	8
6.1	Fläche für den Gemeinbedarf.....	8
6.2	Grünflächen .....	8
6.3	Flächen für die Wasserwirtschaft .....	9
7	Erschließung .....	9
8	Ver- und Entsorgung.....	9
9	Immissionsschutz .....	9
10	Belange von Natur und Landschaft.....	11
10.1	Eingriffsregelung.....	11
10.2	Artenschutz.....	12
11	Denkmal- und Bodendenkmalpflege .....	13

11.1	Denkmalpflege.....	13
11.2	Bodendenkmalpflege .....	13
12	Altlasten.....	13
13	Kampfmittel .....	14
14	Hochwassergefahr / Starkregen.....	14
15	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	15
16	Flächenbilanz .....	16
17	Umweltbericht .....	16

# 1 Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Die Gemeinde Wachtendonk beabsichtigt, ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Wankum Nr. 22 „Bürgerhalle und Feuerwehr Bröhlstraße“ für eine Fläche nördlich der Bröhlstraße im Südwesten Wankums durchzuführen.

Auslöser der Bauleitplanung ist zum einen der Umstand, dass die Verhältnisse im und um das bestehende Feuerwehrgerätehaus Wankum nicht mehr geeignet sind, die notwendigen Voraussetzungen für eine zeitgemäße Feuerwehrversorgung zu erfüllen. Es besteht insbesondere die Notwendigkeit einer Vergrößerung der Fahrzeughalle und der Sozialräume. Zudem fehlen geschlechtergetrennte Umkleiden. Schließlich entspricht die Parkplatzsituation und -menge nicht den Vorgaben der gesetzlichen Unfallkasse.

Durch einen Anbau an das bestehende Feuerwehrgerätehaus kann ein den rechtlichen Vorgaben entsprechendes und zukunftsfähiges Feuerwehrgerätehaus für Wankum entstehen. Der vorhandene Standort an der Bröhlstraße ist akzeptiert und erfüllt die erforderlichen Alarmierungszeiten. Da das jetzige Grundstück keinen Platz für den notwendigen Anbau bietet, beabsichtigt die Gemeinde Wachtendonk diesen auf dem westlich angrenzenden Grundstück zu realisieren.

Der zweite Anlass der beabsichtigten Bauleitplanung ist das Fehlen eines „Hauses der Vereine“ im Gemeindegebiet, in dem Versammlungen und Brauchtumsveranstaltungen durchgeführt werden könnten. In der Vergangenheit fanden solche Veranstaltungen in der Regel in Gaststätten mit Saal statt. Für größere Anlässe wurden die kommunalen Turnhallen genutzt. In den letzten Jahren haben immer mehr Gaststätten geschlossen, so dass den Vereinen und der Bürgerschaft im Allgemeinen kaum noch Räumlichkeiten für Versammlungen oder Feiern zur Verfügung stehen. Dies gilt insbesondere für die Ortschaft Wankum.

Bereits seit 2020 wird in der Gemeinde über den Bau einer Bürgerhalle diskutiert. Eine Bestandsimmobilie, die von der Gemeinde erworben und umgebaut werden könnte, wurde nicht gefunden. Aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen ist für die geplante Nutzung eher ein Standort am Ortsrand geeignet. Als Alternative zum ausgewählten Standort kam lediglich ein ehemals als Friedhofserweiterungsfläche vorgesehener Bereich auf dem Grundstück Gemarkung Wankum, Flur 1, Flurstück 96 in Frage. Aufgrund erwarteter Schwierigkeiten bei der verkehrstechnischen Erschließung und denkbarer Konflikte bei Veranstaltungen unmittelbar neben einem Friedhof wurde dieser Standort aber wieder verworfen. Der Gemeinderat hat sich am 23.6.2022 für eine Bürgerhalle auf dem Grundstück Gemarkung Wankum, Flur 8, Flurstück 263 (hier vorliegendes Plangebiet) ausgesprochen. Im Juni 2025 hat sich ein neuer Heimat- und Brauchtumsverein Wachtendonk-Wankum als Trägerverein für eine Bürgerhalle gegründet.

Da sich sowohl die geplante Erweiterungsfläche für das Feuerwehrgerätehaus als auch das Grundstück für die Bürgerhalle im derzeitigen planungsrechtlichen Außenbereich befinden, ist eine Realisierung der beiden Gemeinbedarfsnutzungen derzeit nicht möglich. Somit ist die Schaffung von Baurecht in Form der Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die angestrebte Planung widerspricht der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplans als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“. Mit der parallel erarbeiteten 55. Änderung des Flächennutzungsplans und dem Ziel der Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf

wird gewährleistet, dass der vorliegende Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Neben den beiden beabsichtigten Gemeinbedarfseinrichtungen soll auch die nördliche Teilfläche des Flurstücks 263, die direkt an den nördlich verlaufenden Dorfbach angrenzt, in das Plangebiet einbezogen werden. Der Dorfbach kann bei Starkregenereignissen Überschwemmungen im Ortskern von Wankum verursachen. In Abstimmung mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband Mittlere Niers soll dem Dorfbach in Zukunft durch eine Gewässerverlegung mehr Raum gegeben werden. Diese für eine solche Renaturierung benötigte Fläche soll zur planungsrechtlichen Vorbereitung somit Teil des vorliegenden Plangebiets werden.

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig. Die vorliegende Begründung wurde zur frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt. Danach erfolgt die Erstellung des Planentwurfs zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

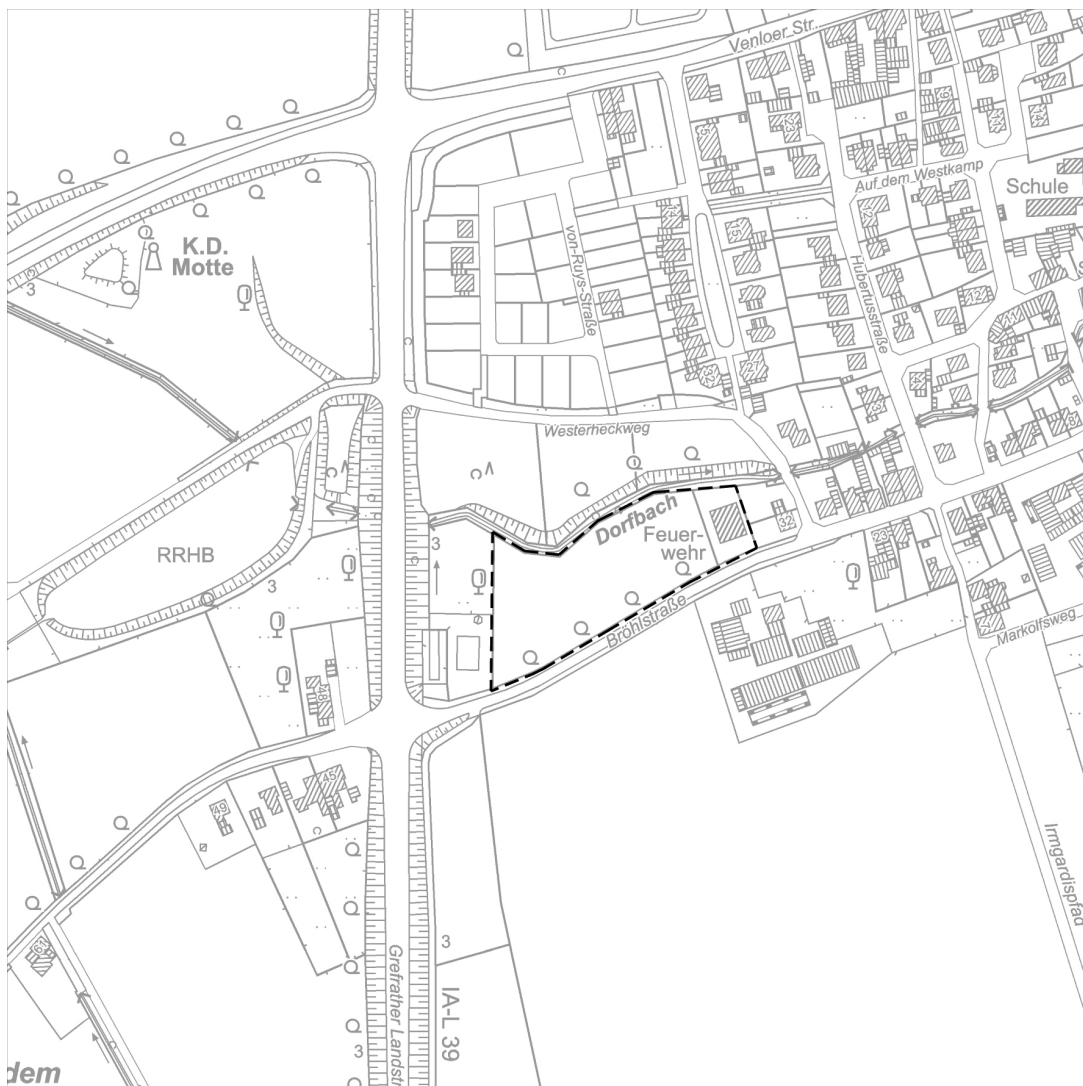
## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Wankum Nr. 22 umfasst die Flurstücke 204, 205, 262 und 263 in der Flur 8 der Gemarkung Wankum. Das Plangebiet ist 9.358 m<sup>2</sup> groß und wird begrenzt:

- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 110 in der Flur 8 der Gemarkung Wankum
- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 107 in der Flur 8 der Gemarkung Wankum
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 468 in der Flur 8 der Gemarkung Wankum
- im Süden durch die Bröhlstraße

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest.

Abbildung: Lage des Plangebiets (Grundlage: ABK, ohne Maßstab)



### 3 Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Osten ist das Grundstück des bestehenden Feuerwehrgerätehauses Bestandteil des Geltungsbereichs. Der nördliche verlaufende Dorfbach wird von einem Feldgehölz gesäumt, das in das Plangebiet hineinragt.

Im Westen wird die Fläche durch eine Hainbuchenhecke von dem daran angrenzenden kleinen Park mit Spielplatz, Grillhütte und Fußballspielfeld getrennt. Westlich des Fußballfeldes befindet sich ein Regenrückhaltebecken mit Sandfang, an das sich wiederum westlich die Grefrather Landstraße (L 39) anschließt. Östlich des Plangebiets befindet sich das bestehende Gelände der Feuerwehr (Löschzug Wankum). Südlich verläuft die Bröhlstraße.

Die ersten Wohngebäude des Ortsteils Wankum liegen in rund 15 m Luftlinie östlich und rund 50 m Luftlinie nördlich des Plangebiets. Die Autobahn 40 verläuft in rund 800 m Entfernung südlich.

Die weitere Umgebung des Plangebiets ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Abbildung: Luftbild (TIM online.nrw, ohne Maßstab)



## 4 Planungsvorgaben

### 4.1 Landesplanerische Vorgaben

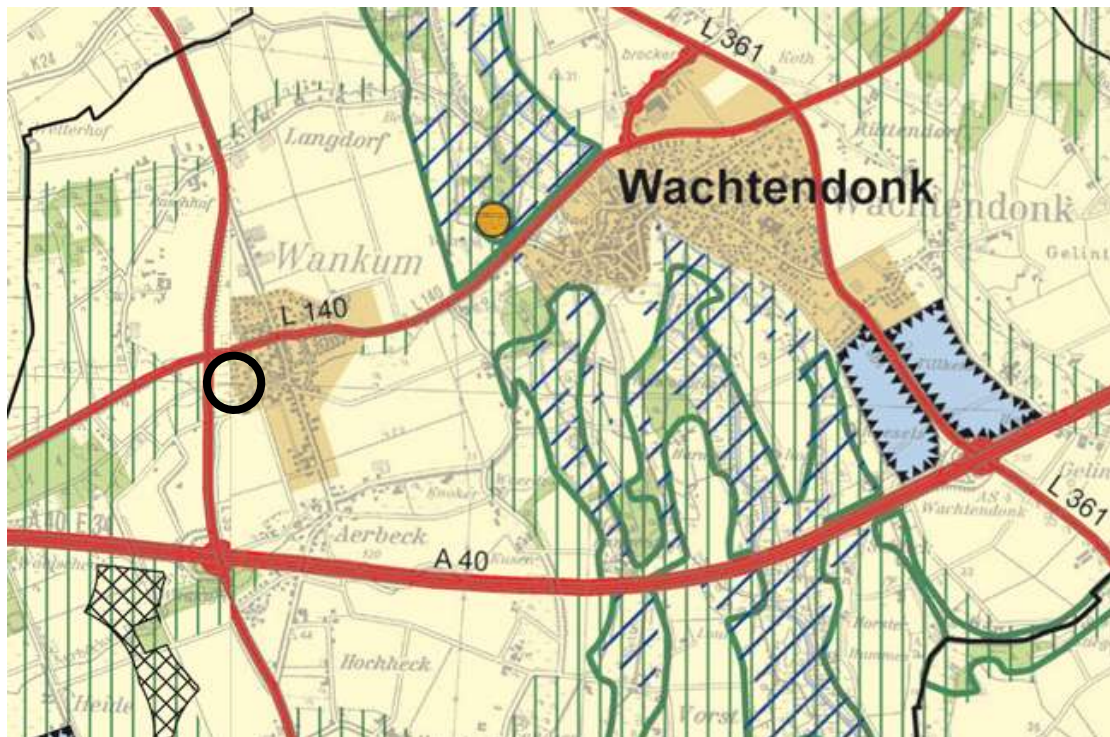
Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.

Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) gibt in Ziel 2.3 (Siedlungsraum und Freiraum) grundsätzlich vor, dass sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche vollzieht.

Davon kann in dem Sinne abgewichen werden, dass auch im regionalplanerisch festgelegten Freiraum unter bestimmten Voraussetzungen eine Siedlungsentwicklung zulässig sein kann.

Im rechtskräftigen Regionalplan Düsseldorf (RPD) des Regierungsbezirks Düsseldorf befindet sich die Fläche im Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich an der Grenze zum Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Sonstige regionalplanerische Zielaussagen existieren für das Plangebiet nicht.

Abbildung: Darstellungen des Regionalplans (ohne Maßstab)



### 4.2 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtendonk ist der größere, westliche Teil des Plangebiets als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans mit der Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf im südlichen Bereich und als Grünfläche sowie überlagernd als Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Konkretisierung „Bachrenaturierung“ im nördlichen Bereich erfolgt

vorlaufend zu diesem Bebauungsplan (55. FNP-Änderung). Die östliche Teilfläche, das Flurstück 262, ist im Flächennutzungsplan bereits als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Abbildung: Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans (ohne Maßstab) und Lage des Plangebiets



### 4.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

### 4.4 Landschaftsplanung/Vorgaben des Naturschutzrechts

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 14 des Kreises Kleve. Dort ist es mit dem Entwicklungsziel 1.3 „Erhaltung und Entwicklung von Gewässersystemen“ belegt. Außerdem ist die Fläche Teil des Biotopverbunds II.

Es handelt sich um „Wald-Offenlandkomplexe im Raum Wankum“ (Objektkennung VB-D-4503-015).

Als Schutzziel ist die Erhaltung eines Ausschnittes der reich strukturierten Kulturlandschaft zwischen Wachtendonk und Herongen als Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten des Grünlandes, insbes. des Großen Brachvogels (Brutvorkommen), der Bachauen und der naturnahen, bodenständigen Laubwaldgesellschaften sowie als Vernetzungselement in der intensiv landwirtschaftlich genutzten Umgebung genannt.

Entwicklungsziel ist die Optimierung der strukturreichen Kulturlandschaftsbereiche durch eine durchgehend naturnahe Umgestaltung der Bachläufe, möglichst mit lokalem Anstau zur Förderung von Feuchtgrünland, durch Umwandlung von Pappel- und Nadelholzbeständen in naturnahen, bodenständigen Laubwald sowie durch Extensivierung der Grünlandnutzung und Umwandlung von Ackerflächen in Grünland.

Mit der im Rahmen der vorliegenden Planung behandelten Renaturierung des Dorfbaches kann dem Entwicklungsziel der Biotopverbundfläche entsprochen werden. Eine weitergehende Auseinandersetzung mit dem Biotopverbund erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf, auch im Zuge des zu erarbeitenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrags.

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder sonstige geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht. Das Landschaftsschutzgebiet L2 *Terrassenplatten und Höhenzüge* beginnt unmittelbar westlich der Grefrather Landstraße, rund 70 m westlich des Plangebiets.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

#### **4.5 Hochwasser / Überschwemmungsgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsbereich im Sinne des § 76 WHG. Das grundsätzliche Planungsverbot bzgl. der Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 WHG greift deshalb nicht.

Das Plangebiet befindet sich auch außerhalb des Darstellungsbereichs der Hochwassergefahrenkarten gem. EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie.

#### **4.6 Wasserschutzgebiete**

Die Fläche des Bebauungsplans liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Wasserschutzzonen.

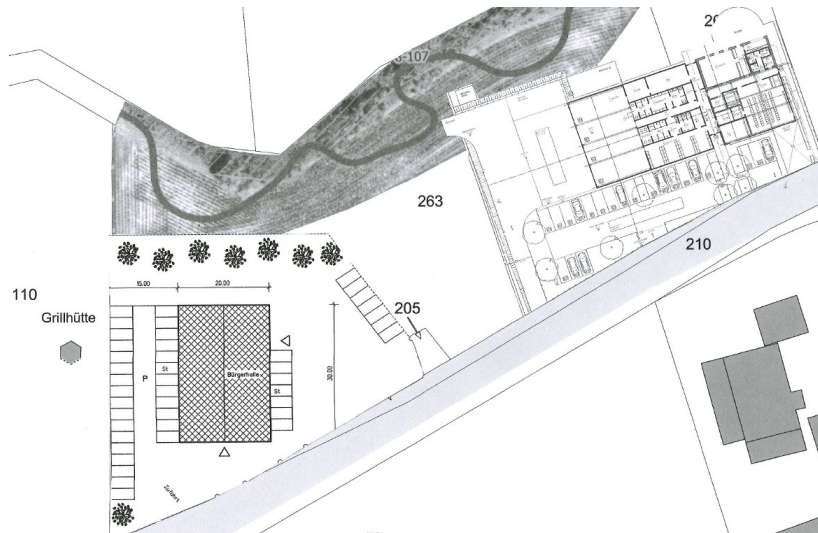
#### **4.7 Bodenschutz**

Die Böden im Norden des Untersuchungsgebiets sind als schutzwürdige Böden (Grundwasserböden) in der Karte der Schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes Krefeld verzeichnet.

## 5 Ziele der Bauleitplanung

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Vergrößerung und Modernisierung des Feuerwehrgerätehauses des Ortsteils Wankum sowie zur Errichtung einer Bürgerhalle für örtliche Versammlungen, Veranstaltungen und Feiern. Der nördlich verlaufende Dorfbach soll zudem im Hinblick auf die Starkregenvorsorge sowie aus ökologischen Gesichtspunkten renaturiert werden, indem der Bachlauf verlegt und verbreitert wird.

Abbildung: Bebauungskonzept Bröhlstraße (Gemeinde Wachtendonk, ohne Maßstab, August 2025)



## 6 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält in der vorliegenden Vorentwurfsfassung dem Verfahrensstand entsprechend lediglich Aussagen zu den beabsichtigten Nutzungen und deren Verteilung auf dem Grundstück. Bei einer Fläche für den Gemeinbedarf handelt es sich nicht um ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hieraus ergibt sich, dass grundsätzlich Festsetzungen überbaubarer Grundstücksflächen oder zum Maß der baulichen Nutzung nicht erforderlich sind und dies nur aus besonderen Gründen geboten ist. Weitergehende planungsrechtliche Festsetzungen erfolgen ggf. im weiteren Verfahrensverlauf.

### 6.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Für den geplanten Neubau der Feuerwehr inkl. der erforderlichen Außenanlagen, Stellplätze etc. wird im Hinblick auf die geplante Nutzung die Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Der südwestliche Teil erhält die Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ für die geplante Bürgerhalle.

### 6.2 Grünflächen

Die nördliche Teilfläche des Flurstücks 263, die direkt an den nördlich verlaufenden Dorfbach angrenzt, wird in das Plangebiet einbezogen und dort als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um die dort vorgesehene Renaturierung planungsrechtlich vorzubereiten. Eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren unter Beteiligung des Wasser- und Bodenverbandes Mittlere Niers.

### 6.3 Flächen für die Wasserwirtschaft

Die Grünfläche im Norden wird überlagernd als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt, da das bereits genannte Renaturierungsprojekt auch dem Schutz des Ortskerns von Wankum vor Überschwemmungen bei Starkregenereignissen dient. Dies soll dadurch erreicht werden, dass dem Dorfbach in Zukunft durch eine Gewässerverlegung mehr Raum gegeben wird.

## 7 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist vorhanden und erfolgt von Süden über die Bröhlstraße.

## 8 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, die sich in der angrenzenden Bröhlstraße befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden.

Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt und in der Erschließungsplanung weiter konkretisiert.

## 9 Immissionsschutz

Im Zuge der Bauleitplanung sind immissionsschutzfachliche Belange betroffen, die untersucht und gewichtet werden müssen. Dabei handelt es sich um die zu erwartende Lärmkulisse durch die Betriebsgeräusche der Feuerwehr im Normalbetrieb und im Einsatzfall sowie durch den Betrieb der Bürgerhalle. Zur adäquaten Erfassung und Gewichtung der schalltechnischen Belange wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>1</sup> in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse nachfolgend zusammengefasst werden.

Im Rahmen des Gutachtens wurden die Betriebsgeräusche der Feuerwehr im Normalbetrieb und im Einsatzfall sowie der Betrieb der Bürgerhalle betrachtet und in ihrer Wirkung auf insgesamt 14 in der Nachbarschaft liegende Immissionsorte untersucht. Diesen Immissionsorten wurde aufgrund der planungsrechtlichen Einstufung der Schutzstatus eines Allgemeinen Wohngebiets (10 Immissionsorte) bzw. Mischgebiets (4 Immissionsorte) zugeordnet (TAC, S. 15).

Die Nutzung eines Feuerwehrstandortes unterliegt als Gewerbelärm grundsätzlich den Regelungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der TA Lärm, während die Bürgerhalle nach dem Freizeitlärmelass NRW zu beurteilen ist. Die beiden Lärmarten werden somit im Gutachten und auch in der hier vorliegenden Zusammenfassung getrennt voneinander betrachtet.

### Feuerwehrgerätehaus

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm liegen für Allgemeine Wohngebiete tagsüber bei 55 dB(A) und nachts bei 40 dB(A) und für Mischgebiete tagsüber bei 60 dB(A) und nachts bei 45 dB(A).

<sup>1</sup> TAC: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Bröhlstraße in Wachtendonk-Wankum, Grevenbroich, 05.02.2026

Die Lärmkulisse setzt sich im Regelbetrieb aus den Parkvorgängen, dem Übungsbetrieb über drei Stunden, lauten Geräten bei Übungen, Ein- und Ausfahrten sowie Rangiervorgängen von Löschfahrzeugen, einem Hochdruckreiniger im Bereich des Waschplatzes sowie einer kontinuierlich betriebenen Wärmepumpe zusammen (TAC, S. 19). Relevant ist im Regelbetrieb die Tagzeit (6 bis 22 Uhr), da zur Nachtzeit nur die Haustechnik Geräusche erzeugt (TAC, S. 19).

Im Einsatzfall sind PKW-Bewegungen des Personals, Ein- und Ausfahrten sowie Rangiervorgänge von Löschfahrzeugen, ein Abgasventilator auf dem Dach der Fahrzeughalle sowie die kontinuierlich betriebene Wärmepumpe lärmrelevant. Im Einsatzfall ist die kritischere Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) relevant (TAC, S. 20, 21).

Im Hinblick auf den nächstgelegenen Immissionsort, IO 01 direkt neben dem bestehenden Feuerwehrgerätehaus, wurde die Errichtung einer 10 m langen und 3,5 m hohen Lärmschutzwand entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze von Feuerwehr und IO 01 berücksichtigt (TAC, S. 27).

Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnungen zeigen, dass die schalltechnischen Richtwerte im Regelbetrieb tagsüber überall deutlich, nämlich um mindestens 11 dB(A) unterschritten werden. Auch das Spitzenpegelkriterium, wonach kurzzeitige Geräuschspitzen die Richtwerte der TA Lärm tagsüber um nicht mehr als 30 dB und nachts um nicht mehr als 20 dB überschreiten dürfen, wird laut Gutachten im Normalbetrieb eingehalten (TAC, S. 36, 37).

Auch für den Einsatzfall gilt gemäß Schallberechnung, dass die Immissionsrichtwerte in der Nacht mindestens eingehalten werden. Das gilt auch für die Spitzenpegel (TAC, S. 39).

Somit werden laut Gutachten die Anforderungen der TA Lärm für den Regelbetrieb und den Einsatzbetrieb des geplanten Feuerwehrgerätehauses erfüllt (TAC, S. 37, 39). Voraussetzung hierfür ist die Errichtung der o.g. Lärmschutzwand, die Einhaltung bestimmter vom Gutachter vorgegebener Schalleistungspegel bei der Wärmepumpe und dem Abgasventilator sowie die Sicherstellung, dass durch die Haustechnik keine Einzeltöne emittiert werden (TAC, S. 40).

Der Gutachter weist darauf hin, dass die Untersuchung nicht den Einsatz von Martinshörnern berücksichtigt, da dieser nur auf den öffentlichen Straßen erfolgt und auch nur dort zulässig ist. Die Gemeinde Wachtendonk ist sich bewusst, dass diese Einsatzgeräusche, speziell zur Nachtzeit, voraussichtlich zu Aufwachreaktionen und sonstigen Störungen an der vorhandenen Wohnbebauung führen können. Das Schutzinteresse von Anwohnern gegenüber diesen Lärmbelastungen steht jedoch im Einsatzfall aufgrund des höher zu bewertenden öffentlichen Interesses an der durch die Feuerwehr zu leistenden Gefahrenabwehr zurück. Die mit dem Feuerwehrbetrieb einhergehenden Geräusche wie insbesondere Martinshörner sind somit als sozialadäquat anzusehen. Sie sind notwendig, unvermeidbar und treten nicht kontinuierlich auf. Außerdem ist der Standort bereits etabliert, und es ist nicht von einer Steigerung der Notfallfahrten auszugehen.

### Bürgerhalle

Die Immissionsrichtwerte des Freizeitlärmlasses NRW variieren zwischen Werktagen und Sonn- und Feiertagen. Außerdem sind Ruhezeiten festgelegt. Für die Nachtzeit gilt die ungünstigste volle Stunde.

Abbildung: Immissionsrichtwerte gemäß Freizeitlärmerrlass NRW

Gebietsausweisung	Immissionsrichtwerte in dB(A) werktags			Immissionsrichtwerte in dB(A) sonn- und feiertags		
	Tag		Nacht ungünstigste volle Stunde 22-6 Uhr	Tag		Nacht ungünstigste volle Stunde 22-7 Uhr
	außerhalb Ruhezeit 8-20 Uhr	innerhalb Ruhezeit 6-8 Uhr 20-22 Uhr		außerhalb Ruhezeit 9-13 Uhr 15-20 Uhr	innerhalb Ruhezeit 7-9 Uhr 13-15 Uhr 20-22 Uhr	
Gewerbegebiete	65	60	50	60	60	50
Dorfgebiete, Kerngebiete, Mischgebiete	60	55	45	55	55	45
Allgemeine Wohngebiete	55	50	40	50	50	40
Reine Wohngebiete	50	45	35	45	45	35
Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	45	35	45	45	35
<b>Abkürzung Zeitbereich</b>	<b>TaR</b>	<b>TiR</b>	<b>N</b>	<b>TaR</b>	<b>TiR</b>	<b>N</b>

Die Lärmkulisse setzt sich im Veranstaltungsbetrieb der Bürgerhalle aus den Parkvorgängen (43 Parkvorgänge), Personen im Freien (40 Personen), der Schallabstrahlung der Halle bei Betrieb der Beschallungsanlage, dem Betrieb der Wärmepumpe sowie dem Betrieb der Lüftungsanlage zusammen. Relevant ist die kritischere Nachtzeit (6 bis 22 Uhr) (TAC, S. 41, 42).

Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnungen zeigen, dass die schalltechnischen Richtwerte zur Nachtzeit überall mindestens eingehalten werden. Auch das Spitzenpegelkriterium wird laut Gutachten eingehalten (TAC, S. 56, 57).

Somit werden laut Gutachten die Anforderungen des Freizeitlärmerrlasses NRW durch die geplante Bürgerhalle erfüllt (TAC, S. 58). Hierfür gelten allerdings folgende Voraussetzungen:

- die Einhaltung bestimmter vom Gutachter vorgegebener Schalleistungspegel bei der Haustechnik
- keine Einzeltöne bei der Haustechnik
- Fenster zum Veranstaltungsraum während des Musikbetriebes geschlossen halten
- Beachtung der Türöffnungszeiten

Zusammenfassend ist unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Schallgutachtens davon auszugehen, dass der Bauleitplanung keine schallschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

## 10 Belange von Natur und Landschaft

### 10.1 Eingriffsregelung

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Begleitplans im weiteren Verfahrensverlauf, um den Umfang möglicher Kompensationsmaßnahmen festlegen zu können.

## 10.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung wird im Zuge von Planungs- und Zulassungsverfahren durchgeführt, um die Erfüllung der in § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG genannten rechtlichen Vorgaben zu prüfen. Dabei steht der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten. Eine Fachgutachterin wurde beauftragt, in einer Vorprüfung<sup>2</sup> festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten. Bei den planungsrelevanten Arten handelt es sich um die durch das Landesamt für Natur, Umwelt, und Verbraucherschutz NRW (LANUV) vorgenommene naturschutzfachliche Auswahl derjenigen Arten, die bei der Artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind.

Das relevante Artenspektrum wurde über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem für das Messtischblatt 4603-2 (Nettetal) und das Messtischblatt 4503-4 (Straelen) ausgewertet. Insgesamt wird daraus ein potenzielles Vorkommen von 59 planungsrelevanten Arten für die betreffenden Lebensraumtypen aufgeführt. Dabei handelt es sich um neun Säugerarten (davon acht Fledermausarten), 48 Vogelarten und zwei Amphibienarten (Püschel, S. 12-17). Die Abfrage des Fundortkatasters des LANUV im FIS „@LINFOS“ erbrachte für das weitere Umfeld weitere Nachweise planungsrelevanter Arten (Püschel, S. 11). Außerdem gibt es Hinweise auf planungsrelevante Arten in Wankum durch den NABU und das Internetportal [www.observation.org](http://www.observation.org) (Püschel, S. 12).

Die Bewertung des potenziellen Artenspektrums erfolgte dann anhand einer Ortsbegehung am 11.06.2025. Für die Säugetiere wird festgehalten, dass für die nördlich der Fläche stehenden Pappeln mit Spechthöhlen eine Betroffenheit von Fledermausquartieren nicht ausgeschlossen werden kann. Außerdem könnte das Ufergehölz am Dorfbach als Leitstruktur und Nahrungshabitat dienen. Das bestehende Feuerwehrgerätehaus bietet kein Fortpflanzung- oder Ruhestättenpotenzial (Püschel, S. 12).

Auch für Vögel kann auf der Stufe der ASP 1 eine Betroffenheit einiger Brutvogelarten nicht ausgeschlossen werden. Planungsrelevante Arten sind, ggf. mit Ausnahme des Stars und der Mehlschwalbe, aber laut Gutachterin nicht darunter. Als Gründe werden fehlende Habitatstrukturen und menschliche Aktivitäten genannt (Püschel, S. 16). Ein Quartierspotenzial besteht in den Gehölzen für verschiedene nicht planungsrelevante Arten. Auch kann das Plangebiet teilweise als Nahrungsrevier dienen, nicht aber in essenzieller Funktion (Püschel, S. 17).

Für planungsrelevante Amphibien und Reptilien wird eine Beeinträchtigung auf Populationsniveau ausgeschlossen (Püschel, S. 17, 18).

Um potenzielle Bruten nicht planungsrelevanter Arten im Plangebiet nicht zu zerstören, sind Baufeldräumungen erst nach Beendigung der Brutzeit durchzuführen. Die Vogelschutzzeit ist

---

<sup>2</sup> ENVIRONMENT – Planungsgemeinschaft Stadt und Umwelt/Dipl.-Biol. Inge Püschel: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) zum Bauleitplanverfahren „Bröhlstraße“ in Wachtendonk, Dinslaken/Mülheim an der Ruhr, Februar 2026

gesetzlich festgelegt auf den Zeitraum zwischen dem 01.03. und 30.09. eines jeden Kalenderjahres. Deshalb sind die Baufeldvorbereitungen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Die gleichen Schutzzeiten gelten auch für Abbrucharbeiten an Gebäuden. Sollte dies nicht möglich sein, ist vor Beginn der Arbeiten eine gutachterliche Bestandskontrolle vorzunehmen (Püschel, S. 19).

Als weitere Vermeidungsmaßnahmen sollten laut Gutachterin zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasscheiben großflächige Durchsichten, Übereckverglasungen und spiegelnde Scheiben vermieden und zum Schutz nachtaktiver Tiere insekten- und fledermausfreundliche Lampentypen und Leuchtmittel gewählt werden. Wichtig ist zudem, dass Funde von Fledermausquartieren der Unteren Naturschutzbehörde zu melden sind. Für den Fall eines Fundes werden weitere konkrete Verhaltensregeln aufgeführt. Sollte es zu einem Verlust an Quartieren planungsrelevanter Arten kommen, sind diese in Form von Ersatzquartieren auszugleichen (Püschel, S. 19, 20).

Die Gutachterin kommt abschließend zu der Einschätzung, dass ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Die Notwendigkeit vertiefender Untersuchungen im Sinne einer ASP Stufe II wird nicht gesehen.

## 11 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

### 11.1 Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind aus derzeitiger Sicht nicht betroffen. Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Baudenkmäler.

### 11.2 Bodendenkmalpflege

Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor und sind im Rahmen der Realisierung der angrenzenden Bebauung auch nicht bekannt geworden. Jedoch ist ein etwaiges Auftreten solcher Funde nicht grundsätzlich auszuschließen. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdeingriffe durchgeführt werden.

## 12 Altlasten

Zur Überprüfung der Bodenverhältnisse inkl. bodenchemischer Untersuchung wurde ein Bodengutachten<sup>3</sup> in Auftrag gegeben. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden auf dem Gelände insgesamt 11 Rammkernsondierungen bis in Tiefen von 7 m unter Geländeoberkante und 6 Sondierungen mit der mittelschweren Rammsonde abgeteuft (BG RheinRuhr, S. 6). Zu chemischen Untersuchungen wurden drei Mischproben und acht Einzelproben entnommen. Laut Gutachten ergaben die Untersuchungen keine Hinweise auf Altlasten (BG RheinRuhr, S. 15).

Eine Altlastenverdachtsfläche, die im FNP entsprechend gekennzeichnet ist, grenzt nördlich an das Plangebiet an.

<sup>3</sup> BG RheinRuhr GmbH: Geotechnischer Bericht Bröhlstraße 47669 Wachtendonk-Wankum, Düsseldorf, 15.04.2025

## 13 Kampfmittel

Die Region war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Die Bauherren werden durch Hinweis auf dem Bebauungsplan über diese Umstände sowie über Verhaltensmaßregeln bei Auffinden von Kampfmitteln oder bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen informiert.

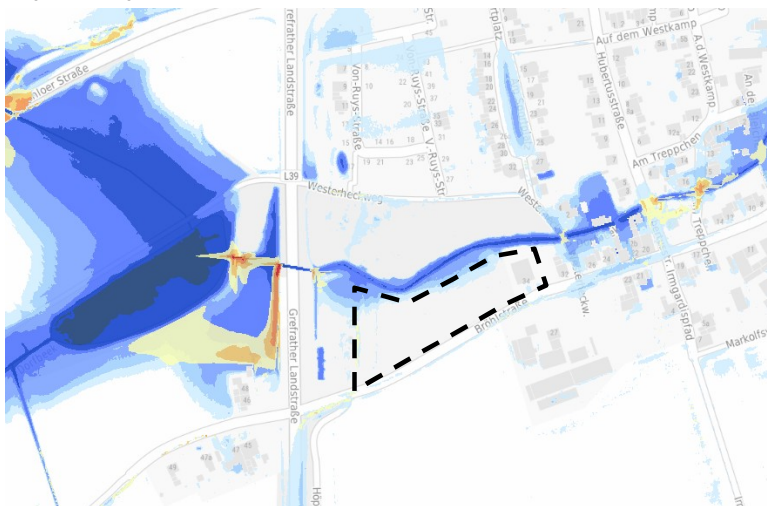
## 14 Hochwassergefahr / Starkregen

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz<sup>4</sup> enthält Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Einschlägig sind in diesem Zusammenhang die Ziele I.1.1 (Hochwasserrisikomanagement) und I.2.1. (Klimawandel und –anpassung).

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsbereich im Sinne des § 76 WHG. Die Belange des Hochwasserschutzes sind im vorliegenden Bauleitplanverfahren im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt auch außerhalb des Risikogebiets des Niers-Systems, das bei einem extremen Hochwasser (HQ 500) überschwemmt werden könnte.

Eine mögliche Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine "Hinweiskarte Starkregengefahren"<sup>5</sup> veröffentlicht, aus der hervorgeht, dass in Teilen des Plangebiets bei einem extremen Ereignis eine simulierte Wasserhöhe von 0,1 - 1 m anzunehmen ist. Bzgl. der Fließgeschwindigkeiten liegen hingegen keine Angaben vor. Die betroffene Fläche liegt im Norden, angrenzend an den dort verlaufenden Dorfbach.

Abbildung: Hinweiskarte Starkregengefahren – Wasserhöhen extremes Ereignis (Quelle: geoportal.de, o. Maßstab) und Markierung des Plangebiets



<sup>4</sup> Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz: Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021

<sup>5</sup> <https://geoportal.de/map.html>

Abflussbahnen, aus denen sich eine Gefahr für benachbarte Siedlungen oder Einzelwohnnutzungen ergeben könnte, sind aus der Karte nicht ablesbar.

Die Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse ist im Zuge der zum Bebauungsplan im weiteren Verfahren zu erarbeitenden Entwässerungskonzeption zu berücksichtigen. Dabei ist auch die Planung zur Renaturierung des Dorfbachs relevant. Diese dient gerade der Starkregenvorsorge und stellt einen der Auslöser der vorliegenden Bauleitplanung dar.

Der Abfluss von Regenwasser kann durch einen möglichst geringen Versiegelungsgrad und die Bepflanzung von Flächen vermieden oder verzögert werden. Im Vergleich zu asphaltierten Flächen läuft Wasser auf einer Rasenfläche erheblich langsamer ab. Durch die Anlage von Pflanzstreifen wird dieser Effekt noch verstärkt und zudem steigt die Verdunstungsrate. Wichtig sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Bodenverhältnisse, von denen die Versickerungsleistung abhängt.

Die Empfindlichkeit der geplanten Nutzung gegenüber lokalen Überflutungen ist als hoch zu bezeichnen. Technische Maßnahmen sind außerhalb der Bauleitplanung zu regeln und umzusetzen. Was die im Plangebiet in Zukunft sich aufhaltenden Menschen betrifft, ist, neben der Rückhaltung und der Abflussregelung, der Objektschutz besonders wichtig. Hier sind beispielhaft der Schutz vor Rückstau aus dem Kanalnetz, der Schutz vor Bodenfeuchte, Grundwasser und Sickerwasser oder das Weggleiten des Wassers von Gebäuden zu nennen. Konkrete Maßnahmen sind insbesondere auf der Baugenehmigungsebene zu berücksichtigen.

## 15 Klimaschutz und Klimaanpassung

Es sind verschiedene Festsetzungen denkbar enthalten, die dem Klimaschutz und der Klimafolgenanpassung dienen. Dies können etwa sein:

- Verringerung des Oberflächenabflusses von befahrbaren Flächen
- Begrünung von Flachdächern
- Verwendung von standortgerechten Pflanzen für die Freiflächen
- Begrünung von Stellplatzflächen

Darüber hinaus sind Maßnahmen denkbar, die nicht direkt Gegenstand des Bebauungsplans sind, aber im Zusammenhang mit der Realisierung des Umnutzungskonzeptes stehen:

- Installation von PV-Anlagen auf neuen Gebäuden
- KfW-Effizienzhaus-Standard 40
- Erstellung eines Energiekonzeptes mit unterschiedlichen Varianten der zentralen und dezentralen Energieversorgung
- Positivlisten für die Begrünung von Vorgärten

Grundsätzliches Ziel ist es im Hinblick auf den Klimaschutz u.a., die Gebäude möglichst energieeffizient zu gestalten und durch einen hohen Anteil an erneuerbaren Energien Treibhausgasemissionen möglichst zu vermeiden. Von ebenfalls hoher Bedeutung ist die Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels. Die Zunahme von Extremwetterereignissen führt zum

einen zu einer steigenden Gefahr von Überschwemmungen bei Starkregen und zum anderen zu körperlichen Belastungen bei sommerlichen Hitzeperioden.

Die Gemeinde Wachtendonk verfügt über einen „Handlungsleitfaden Mehr Klimaschutz in der Bauleitplanung für Wachtendonk“. Dieser ist im weiteren Verlauf des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens zu beachten.

## 16 Flächenbilanz

Fläche für den Gemeinbedarf: Feuerwehr	4.051 m <sup>2</sup>
Fläche für den Gemeinbedarf: kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	3.876 m <sup>2</sup>
Grünfläche/Fläche für die Wasserwirtschaft	1.431 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	9.358 m <sup>2</sup>

## 17 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist ein integrierter Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Dieser Umweltbericht wird die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen berücksichtigen und als Teil der Begründung zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

Hinsichtlich der Umweltbelange werden insbesondere die Auswirkungen auf den Menschen, auf Tier- und Pflanzenarten und Lebensräume, auf Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter geprüft.

Bezogen auf das Schutzgut Mensch werden insbesondere Aussagen zu einer möglichen Betroffenheit durch Lärm oder Geruch, aber auch zu sonstigen Immissionen und zur Erholungsfunktion des Gebiets getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden Aussagen zu Biotoptypen, Lebensraumpotenzial für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien sowie zur Erfüllung oder Nichterfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Boden werden Aussagen zur Altlastensituation, zu Bodentypen- und -funktionen, Flächeninanspruchnahme, Auswirkungen durch Bodenversiegelung, Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Wasser werden Aussagen zu Grundwasser und der Ableitung von Niederschlagswasser getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Luft und Klima werden Aussagen zu Siedlungsflächen, Schadstoffbelastung bzw. Luftqualität, Lokalklima und Auswirkungen durch die Siedlungsentwicklung getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Landschaft werden Aussagen zu anthropogener Vorprägung, Erholungseignung und Auswirkungen durch visuelle Veränderungen getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter werden Aussagen zu Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von Denkmälern und Bodendenkmälern und dem Verhalten bei Funden sowie zu den kulturlandschaftlichen Belangen getroffen.

---

Erarbeitet:



März 2026