

G E M E I N D E
Wachtendonk



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum

Bebauungsplan Wachtendonk (Wdk) Nr. 24

- Nördlich Achter de Stadt -

der

Gemeinde Wachtendonk

- Städtebaulicher Teil –

VERFAHRENSSTAND: FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG (08/2025)

Auftraggeber



Bearbeitet seit 2018 durch
Ing.- und Planungsbüro **LANGE**
GmbH & Co. KG
Geschäftsführung
Dipl.-Ing. Wolfgang Kerstan
Dipl.-Ing. Gregor Stanislawski
Roland Pröger

Klever Straße 61
47574 Goch
Telefon: 02823 – 8901930

Ansprechpartner:
Frau Beenken/Herr Maas

Carl-Peschken-Straße 12
47441 Moers
Telefon: 02841/7905 – 0
Telefax: 02841/7905 – 55
Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Heidrun Elisabeth Müller AKNW
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsentwicklung
Melanie van de Fliertd
M.Sc. Biodiversität Sebastian Neumann

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN.....	1
1.1 Lage und Charakteristik des Geltungsbereichs und Umgebung	1
1.2 Historische Entwicklung Geltungsbereich und direkte Umgebung	10
1.3 Rahmenbedingungen, Planungsanlass sowie Ziele und Zwecke der Planung	13
1.4 Bedarf für die Planung	15
1.5 Rechtsgrundlagen und Verfahren.....	17
1.6 Plangrundlage zum Bebauungsplan und Hinweis für die XPlanung/Grundlage für das vorliegende Konzept.....	21
2 PLANERISCHE VORGABEN UND SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE INFORMATIONEN	23
2.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH).....	23
2.2 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW).....	24
2.3 Regionalplan Düsseldorf (RPD).....	28
2.4 Flächennutzungsplan Gemeinde Wachtendonk.....	32
2.5 Verbindliche Bauleitplanung/Baurecht	33
2.6 Landschaftsplan Kreis Kleve, Schutzgebiete (nach BNatSchG/LNatSchG NRW), Alleen, schutzwürdige Biotope, geschützte Biotope und Biotopverbundflächen....	35
2.7 Schutzgebiete nach WHG/LWG NRW, Hochwasserrisiko- und -gefahrenkarten, Hochwasserrisikomanagement/Risikogebiet und Starkregen	39
2.8 Altlasten-/verdachtsflächen und Schutzwürdige Böden	41
2.9 Erdbebenzone, Bergbau und Kampfmittel	42
2.10 Freizeitkarte NRW	43
2.11 Verkehrsdaten Landesbetrieb Straßen NRW/Umgebungsärm NRW/Lärmaktionsplan	43
2.12 Denkmalschutz	44
2.13 Planungen/Vorbelastungen im Umgebungsbereich	44
2.14 Klimaleitfaden Wachtendonk.....	47
2.15 Interessensbereich des Luftverteidigungsgroßraumradars Marienbaum	50
2.16 Betriebsbereiche nach Störfall-Verordnung (12. BImSchV) /Industrie-Emissions- Richtlinie (IED)	50

3	KONZEPT	52
3.1	Planungsalternativen	52
3.2	Entwicklungskonzept Wohnen zwischen Nette und Niers- Wachtendonk „Achter de Stadt“	57
3.3	Konzeptionelle Bewertung/spätere B-Plan-Festsetzungen in Bezug zum Handlungsleitfaden „Mehr Klimaschutz in der Bauleitplanung für Wachtendonk“ .	60
4	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/VERMERKE UND HINWEISE.....	65
4.1	Festsetzungen.....	65
4.1.1	Geltungsbereich.....	65
4.1.2	Art der baulichen Nutzung.....	65
4.1.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Flächen	65
4.1.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports i.S. offene Garagen sowie Nebenanlagen	65
4.1.5	Öffentliche Straßenverkehrsflächen / Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	65
4.1.6	Ver- und Entsorgung.....	65
4.1.7	Örtliche Bauvorschriften	66
4.2	Umweltsituation	66
4.2.1	Maßnahmen der Grünordnung, Vermeidung, Verhinderung und Verringerung	66
4.2.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	66
4.2.3	Verkehrsuntersuchung	69
4.2.4	Immissionen.....	69
4.2.5	Boden, Baugrund und Hydrogeologie.....	71
4.2.6	Klimaschutz, -wandel, und -anpassung	72
4.3	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB).....	73
4.4	Nachrichtliche Übernahmen/Vermerke (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB).....	73
4.5	Hinweise.....	73
4.6	Darstellungen der Vermessung und ohne Normcharakter	73
5	ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS AUF DEM WEGE DER BERICHTIGUNG.....	74

6	ÜBERSCHLÄGIGE AUSWIRKUNGSPROGNOSE	76
7	SONSTIGES	77
7.1	Bodenordnerische Maßnahmen	77
7.2	Finanzielle Auswirkungen	77
7.3	Flächenbilanz	77

PLANUNTERLAGEN

1. Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Wachtendonk (Wdk) Nr. 24 – Nördlich Achter de Stadt - der Gemeinde Wachtendonk (Stand:26.05.2025)
- Frühzeitige Beteiligung - i.O.M. 1 : 500
2. Anpassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wachtendonk im Wege der Berichtigung zum Bebauungsplan Wdk Nr. 24 – Nördlich Achter de Stadt - i.O.M. 1: 5.000

PLANANLAGEN

- U.1 Nutzung – Biotoptypen als Bestandsdokumentation zum Bebauungsplan Wdk Nr. 24 der Gemeinde Wachtendonk i.O.M. 1: 500
- Im Rahmen der Vergleichbarkeit einer Übersichtsbewertung anstehender wertgebender Biotope mit den Auskartierungen weiterer Bauleitplanungsverfahren im Kreis Kleve, wurde hier auf die Verschlüsselung des 2001 ergänzten im Kreis Kleve angewandten Bewertungsverfahrens „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe zur Bauleitplanung“ zurückgegriffen.

FACHGUTACHTEN

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Wdk Nr. 24 – Nördlich Achter de Stadt - der Gemeinde Wachtendonk; Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GmbH & Co. KG, Moers (Stand 08/2025)
2. Gutachten zu den Boden- und Baugrundverhältnissen, Bebauungsplangebiet „Achter de Stadt“ in Wachtendonk, Gutachten-Nr. VS 25.06.01; Dipl.-Geol. Veronika Steinberg Beratende Geologin BDG, Grefrath (Stand 18.07.2025)

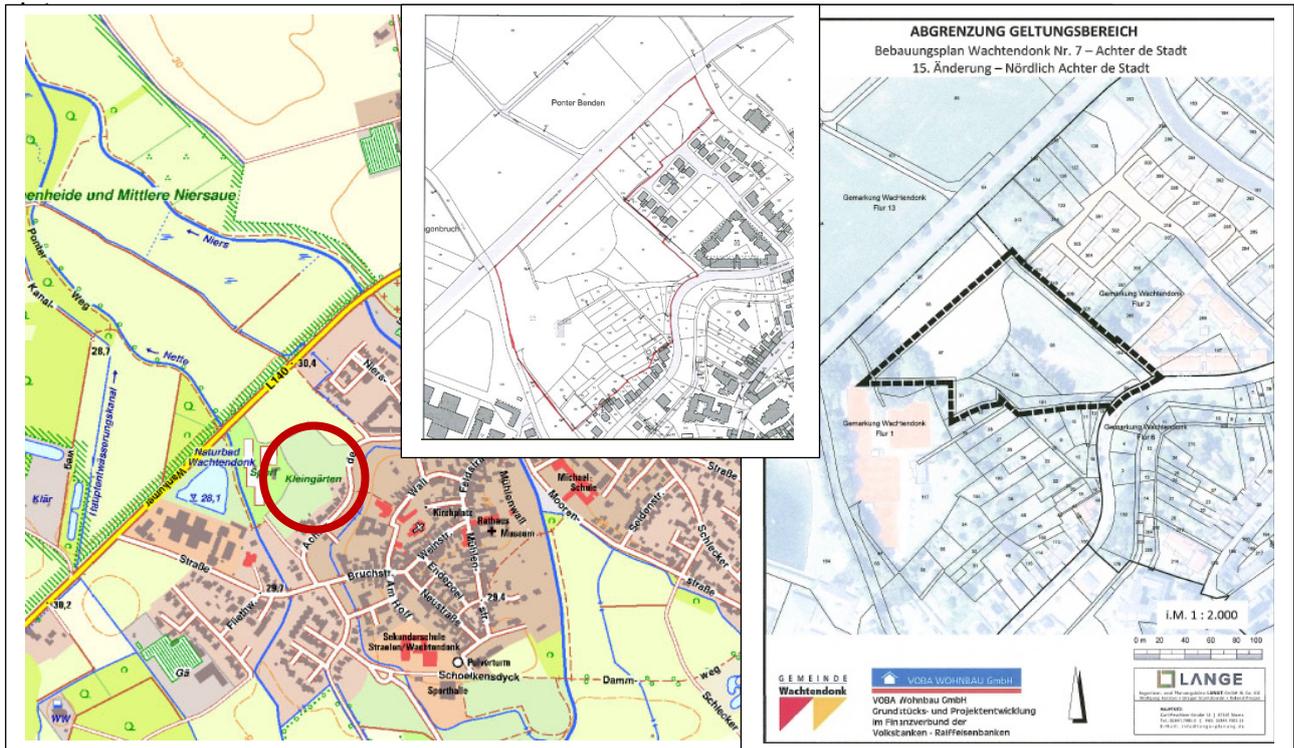
Begründung
zum Bebauungsplan Wachtendonk Nr. 24
– Nördlich Achter de Stadt –
der Gemeinde Wachtendonk
- Städtebaulicher Teil -

1 ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1.1 Lage und Charakteristik des Geltungsbereichs und Umgebung

Mit dem Beschluss des Rates vom 12.12.2024 hat der Rat der Gemeinde Wachtendonk den Aufstellungsbeschluss für die 15. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Wachtendonk (Wdk) Nr. 07 – Achter de Stadt – 15. Änderung – Nördlich Achter de Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. mit §§ 13 und 13a BauGB gefasst.

Abbildung 1 Übersichtsplan – Lage der 14. / 15. Änderung und Abgrenzung o.M. und genor-



Quelle: GEOportal.NRW / Gemeinde Wachtendonk

Der Geltungsbereich (vgl. schwarze Abgrenzung oben rechts) sollte sich auf die in der Gemarkung Wachtendonk, Flur 1 gelegenen Flurstücke 31 (tw.), 97 (tw.), 98 bis 101 und 154 (tw.) beziehen (Abgrenzung vgl. oben rechts). Als Ziel der 15. Änderung war gemäß Aufstellungsbeschluss die Schaffung von Planungsrecht für ein Wohngebiet angegeben. Damit wurde der Aufstellungsbeschluss zur 14. Änderung des B-Plans Wdk Nr. 07 mit Ziel Wohngebiet vom 11.10.2018 für die in der Gemarkung Wachtendonk, Flur 1 gelegenen Flurstücke 8 bis 32, 25,39 bis 42, 49 (tw.), 59 bis 59, 63 (tw.), 95 bis 101, 103, 14, 112 (tw.), 117 und 154 (tw.) sowie in der Gemarkung Wachtendonk, Flur 2 gelegenen Flurstücke 133 bis 139, 282, 289, 313, 314 und 318 (tw.) ersetzt bzw. aufgehoben (vgl. mittiges Bild mit roter Abgrenzung des damals projektierten Geltungsbereichs), weil die damalige Planung aufgrund der komplizierten Eigentumsverhältnisse mit unzähligen Eigentümern/Eigentumsgemeinschaften nicht umgesetzt werden konnte.

Da der B-Plan Wdk Nr. 07 aus den 1970er Jahren bereits zahlreichen zeichnerischen und textlichen Änderungen (derzeit letzte rechtskräftige 16. Änderung als Textplan) unterzogen wurde, nur noch schwer lesbar und nachvollziehbar ist, wurde für den Planungsausschuss am

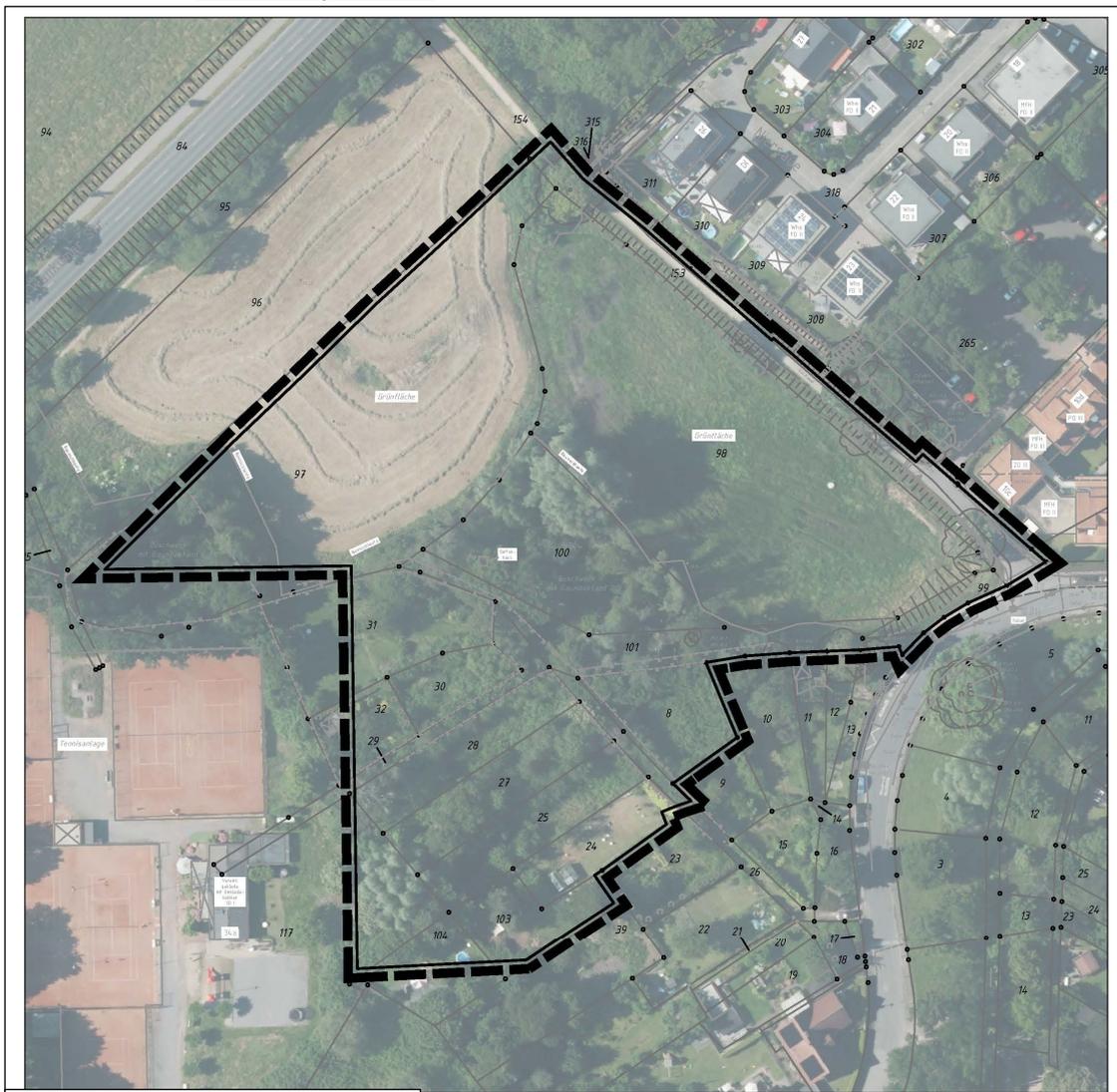
12.06.2025/Rat am 10.07.2025 mit Vorstellung der aktuellen Planungskonzeption empfohlen, ein gesondertes Verfahren mit neuer Ordnungsnummer Wdk Nr. 24 durchzuführen.

Zudem konnten seit dem Aufstellungsbeschluss zur 15. Änderung aus Dezember 2024 wider Erwarten weitere Flurstücke in die Planung einbezogen werden. Es bleibt auch nicht ausgeschlossen, dass im Zuge des laufenden Verfahrens für weitere angrenzende Flurstücke eine Verkaufsbereitschaft erzielt werden kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Wdk Nr. 24 – Nördlich Achter de Stadt - umfasst derzeit die in der Gemarkung Wachtendonk, Flur 1 gelegenen Flurstücke 8, 24 (tw.), 25, 26 (tw.), 27, 28, 29 (tw.), 30, 31 (tw.), 32 (tw.), 97 (tw.), 98, 99, 100, 101, 103 (tw.), 104 (tw.), 117 (tw.) und 154 (tw.).

Gemäß der zum jetzigen Zeitpunkt vorliegenden Plangrundlage (ALKIS-Daten) beträgt die Größe des Geltungsbereichs ca. 1,71 ha (17.129 m²). Die detaillierte örtliche Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan (ohne Maßstab; vgl. Abb. 2)

Abbildung 2 Übersichtsplan Geltungsbereich B-Plan Wdk Nr. 24 (ALKIS-Daten und Luftbild) o.M. und genodet



© Geobasisdaten: Kreis Kleve (2025)

Quelle: Luftbild (Land NRW (Open data 2024))

Der räumliche Geltungsbereich (auch Plangebiet) des Bebauungsplans Wdk Nr. 24 befindet sich nordwestlich angrenzend an den historischen Ortskern Wachtendonks, der im Norden von der Straße Achter de Stadt begrenzt wird, sowie im Umfeld vorhandener Wohnbebauung mit großen öffentlichen als auch privatem Parkplatz östlich des Weges Steindeich, westlich der Tennisanlagen des Tennis-Clubs Wachtendonk 1978 e.V. und südlich der Landesstraße L 140 (Wankumer Straße) mit begleitendem Baumbestand sowie südlich anschließenden Mähwiesenflächen und im Umfeld der Fließgewässer Niers im Osten und Nette im Westen.

Zentrale Einrichtungen, wie das Rathaus, Bürgerhaus und die St. Michael Kirche am Kirchplatz befinden sich in ca. 200 m Entfernung zum Geltungsbereich. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls im nahen fußläufigen Umfeld des Geltungsbereichs vorzufinden. Einrichtungen des täglichen Bedarfs mit kleinflächigem Einzelhandel sind im historischen Ortszentrum ebenfalls fußläufig zu erreichen. Ein Vollversorger und ein Discountmarkt liegen an der Kempener Straße in ca. 550 m Entfernung (Luftlinie) bzw. Auf dem Bock in ca. 1,1 km östlich des historischen Ortszentrums.

Neben der bereits genannten Tennisanlage im Westen des Geltungsbereichs wird das Freizeit-/Naherholungsangebot in der Nachbarschaft des Geltungsbereichs durch das Freibad des SV Naturbad Wachtendonk e.V. westlich der Nette, einen Wohnmobilstellplatz östlich der Nette/nördlich Achter de Stadt sowie den Spielplatz am Laerheider Weg (ca. 320 m Entfernung Luftlinie) ergänzt.

Auf Höhe der Wohnanlage Achter de Stadt 10a bis f befindet sich in unmittelbarer Entfernung zum Geltungsbereich die Bushaltestelle Jungfernsteg, die von den Bussen der Linien 063 (Geldern/Strahlen) , SB42 (Venlo) und 34 (Kerken/Aldekerk Bahnhof) angefahren wird. Eine weitere Haltestelle ist an der Wankumer Straße in ca. 500 m gelegen, die von den gleichen Linien angefahren wird.

Abbildung 3 Fotodokumentation Ingenieur- u. Planungsbüro **LANGE** GmbH & Co. KG
(2018 – Sommer 2025)



Blick Straße Achter de Stadt nach Osten (Mischfläche), rechts der Geltungsbereich und links der Stadtgraben mit Freiflächen (07/2018)



Blick Achter de Stadt Richtung Osten mit Wohnanlage und Einmündung Steindeich/Achter de Stadt mit Baumbestand (07/2018)



Blick von Achter de Stadt Richtung Norden auf Geltungsbereich mit Wiesen, rechts Gehölz-/Baumbestand der ehemaligen Grabelandflächen (teils kleingartenartig) und rechts Steindeich mit östlich anschließender Wohnbebauung (07/2018)



Blick von Achter de Stadt Richtung Norden auf den Geltungsbereich mit eingestauten Wiesen (Nasswiese), links Gehölz-/Baumbestand der ehemaligen Grabelandflächen (teils inzwischen kleingartenartig) und rechts Steindeich mit östlich anschließender Wohnbebauung (11/2023)



Blick von Achter de Stadt nach Westen auf zentrale Gehölz-/Baumbestände (11/2023)



Blick vom geschotterten Steindeich Richtung Achter de Stadt; links Entwässerungsgraben und östlich anschließende Wohnbebauung „Niersaue“ und rechts Wiesen des Geltungsbereichs (07/2018)

Blick vom Steindeich in den Geltungsbereich nach Westen auf zentrale Gehölzbestände (07/2018)





Blick vom geschotterten, leicht dammartigen Steindeich nach Norden mit Birke (abgängig 2025) und kleinerem Weidengehölz , rechts randlich Entwässerungsgraben (07/2018)



Blick auf öffentlichen/privaten Parkplatz am Steindeich (07/2018)



Blick in die Hauptzuwegung der Kleingärten von Achter de Stadt (07/2018)



Blick vom Steindeich auf verwilderte grabenlandähnliche Flächen, teils im Verfall begriffene Hütten (01/2025)



Blick nach Nordosten auf im Geltungsbereich befindlichen Grabenlauf mit Schilf-/Röhrichtbeständen, vernässte Wiesenflächen und randlich Wohngebiet „Niersaue“ (01/2025)



Blick auf Einmündung Steindeich/Acher de Stadt mit Linde und Schaltkasten, im Hintergrund Parkplatzzufahrt sowie Wohnanlage (01/2025)



Blick vom Steindeich nach Westen auf die L 140 begleitenden wassergebundenen Fußweg mit Baumbestand und die L 140 rechts, außerhalb des Geltungsbereichs (01/2025)



Blick auf die dammartige L 140 mit Baumbestand und Entwässerungsgraben links (01/2025)



Blick von Wiese nach Süden auf Kleingartenflächen mit randlichem Gehölzbestand (01/2025)



Blick auf Ausläufer des zentralen Gehölzbestände (Weiden und Erlen, tw. Kopfbäume vernässt mit Röhrichtbeständen) (01/2025)



Abgängige Birke am Steindeich (06/2025)

Blick auf zentrale inzwischen lichte Gehölz-/Baumbestände mit abgängigen Birken, Wiesen vom Steindeich aus gesehen (06/2025)





Zugang in die ehemaligen Grabelandparzellen (Wiesenweg) mit randlichen Hecken (ungepflegt) von Achter de Stadt (06/2025)



Verwilderte ehemalige Grabelandparzellen mit Lauben, verrosteten Toren, zahlreichen Kirschbäumen (06/2025)



Verwilderte ehemalige Grabelandparzellen mit Lauben, verrosteten Toren, zahlreichen Kirschbäumen (06/2025)



Hühnerhaltung (06/2025)

Abbildung 4 Schrägluftbildaufnahme mit ungefährer Lage des Geltungsbereichs



Quelle: GEOportal.NRW (Land NRW (Open data 2025))

Abbildung 5 Blick von Osten nach Westen mit ungefährender Lage des Plangebiets

Quelle: GEOportal.NRW (Land NRW (Open data 2025), Digitaler Zwilling)

Der Geltungsbereich ist über die Gemeindestraße Achter de Stadt sowie den Weg Steindeich erschlossen. Die Gemeindestraße Achter de Stadt zeigt sich auf Höhe des Geltungsbereichs bzw. im Einmündungsbereich Steindeich als Mischfläche mit geschotterten Flächen, markierten Parkmöglichkeiten für Pkw und einen Bus und infolge der kurvenartigen Straßenführung (dem Stadt Stadtgraben folgend) mit aufgeweitetem Querschnitt von ca. 11 m. Lediglich zur Stadtgrabenseite befindet sich randlich ein abgepollerter Verfügungstreifen, der von Fußgängern genutzt werden kann. Ein Gehweg, durch Hochbord von der Fahrbahn getrennt, ist vor der Wohnanlage Achter de Stadt 10a-f vorhanden. Hier sind auch eine Bushaltestelle sowie weitere markierte Parkmöglichkeiten im Straßenraum vorhanden. Der nördliche Gehweg wird bis zum Steindeich und der von dort nach Osten abzweigenden Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz geführt. Im Anschluss daran sind Stellplätze der Wohnanlage vorzufinden. Der Steindeich ist lediglich bis zur Parkplatzzufahrt asphaltiert und weiter nördlich bis zur L 140 lediglich ein geschotterter schmaler dammartiger Weg, der im Osten durch einen rinnenartigen Entwässerungsgraben begleitet wird. Dieser begrenzt die Grundstücke der östlich anschließenden Bebauung des Wohngebiets Niersaue. Die bebauten Grundstücke sind durch höhere Mauern mit vorlagerten wiesenartigen Freiflächen, die zu den privaten Grundstücken gehören vom rinnenartigen Graben getrennt. Das Wohngebiet Niersaue umfasst freistehende Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser. Zur L 140 erstrecken sich zwischen dem Wohngebiet Niersaue, das direkt an die Niers angrenzt, aufgegebene Gärtnerereiflächen mit verfallenen Gewächshäusern, waldartige Flächen mit Fortführung des rinnenartigen Grabens und ein Kleingarten. Vom Steindeich führt eine gepflasterte Wegeverbindung über den Graben in das Baugebiet Niersaue.

Westlich des Steindeiches, dessen Einmündung in die Straße Achter de Stadt von einer Linde mittleren Alters markiert wird, liegen Wiesenflächen (teils Nasswiese im Süden), die von einem Graben mit Röhrichtbereichen und teils Weiden unterbrochen werden. Entlang der Westseite des Steindeiches sind eine abgängige Birke, ein Weidengebüsch sowie auf Höhe des Weges Richtung

Baugebiet Niersaue eine weitere Linde sowie Weiden vorhanden. Die nördliche, zur L 140 liegende Mähwiesenfläche scheint öfters gemäht zu werden als die südlich gelegene Wiesenfläche, die bei länger anhaltenden Regenperioden mit Wasser eingestaut ist. Entlang der nördliche Mähwiese verläuft L 140-straßenparallel ein wassergebundener schmaler Weg vom Steindeich bis zur Nette, dem zweiten Fließgewässer im Umfeld des Geltungsbereichs. Dieser Weg wird beidseits von Gehölzen/Laubbäumen (teils Apfelbäume, Birne, Walnuss und Erlen) begleitet. Die L 140 ist eine dammartige Landesstraße, die lediglich auf der Nordseite einen Geh-/Radweg aufweist und zum Teil mit einer Bergahornreihe bestanden ist (zwischen Nette im Westen und dem Steindeich wurden junge Nachpflanzungen vorgenommen). Auf der Südseite wird der oben beschriebene Baumbestand von einem Straßenrandgraben begleitet.

Zentral im Geltungsbereich befinden sich vordringlich Weiden, teils abgängige Birken, Erlen, Kopfbäume, die bei längeren Regenperioden stark vernässt sind. Daran schließen nach Süden die teils aufgegebenen und verwilderten ehemaligen Grabelandflächen an. Aufgrund der Nutzungsaufgabe einiger Parzellen und der bereits seit Jahren erkennbaren Sukzession hat sich eine Verbuschung und ein „Durchwachsen“ der ursprünglichen Heckeneinfassungen eingestellt. Ebenfalls konnte sich Laub- (auch zahlreiche Kirschbäume) als auch Nadelbaumbestand entwickeln. Nur einige wenige Parzellen teils mit Gartenhäuschen/Hütten (Hühnerhaltung), Baumhaus, Planschbecken, Treibhaus und sonstigen Nebenanlagen sind noch in Nutzung und zeigen eher rasenartige Flächen. Teils sind diese Parzellen auch der vorhandenen Wohnbebauung entlang Achter de Stadt zugeordnet. Die Parzellen sind über von Hecken eingefassten Rasenwegen von der Straße Achter de Stadt aus erschlossen. Vom nach Norden verlaufenden Hauptweg zweigt ein weiterer Weg nach Westen Richtung Tennisanlage ab.

Im Nordwesten kragt weiterer alter Laubbaumbestand mit begleitenden Brombeeren nördlich der Tennisplätze in den Geltungsbereich. Dabei handelt es sich vordringlich um Roteichen und Hybridpappeln, teils mit Efeu bewachsen.

Entlang der Nordwestseite der Straße Achter de Stadt sind zehn Wohnhäuser, teils als freistehende Häuser und teils als Doppelhäuser, vorzufinden. Vier Wohnhäuser sind nach historischer Luftbildauswertung vor 1956 entstanden, die anderen Wohngebäude etwa ab Anfang der 1980er Jahre bis Anfang der 1990er Jahre. Durch vermutlichen Zukauf von ehemaligen Grabelandflächen haben sich die Gärten der Wohnbebauung unterschiedlich tief in die ehemaligen Grabelandflächen hineingeschoben (vgl. oben).

Die ab Anfang der 1980er Jahre östlich der Nette auf gemeindeeigenen Flächen entstandene Tennisanlage zeigt sich mit sechs Tennisplätzen, zwei kleineren Übungsfeldern, einem Vereinsheim, Spielplatz, mehreren geschotterten Flächen (teils Stellplätze) und Rasenflächen sowie Stellplatzflächen. Die Erschließung erfolgt von der Straße Achter de Stadt kurz vor der Einmündung in die Wankumer Straße über einen ca. 4 m breiten asphaltierten Weg. Dieser erschließt ebenfalls einen Wohnmobilstellplatz sowie ehemalige auch hier verwilderte Grabelandflächen. Die Tennisanlage weist im Winter eine Traglufthalle auf.

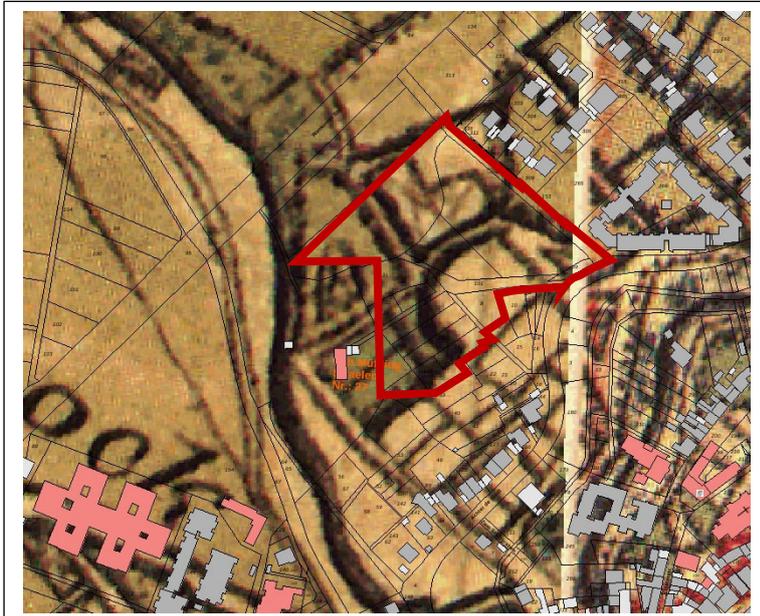
Gemäß historischer Luftbildauswertung haben sich rahmende Laubbaum- und Strauchbestände entlang der Nette, im Norden der Tennisanlage im Übergang zu L 140 und zu den ehemaligen Grabelandparzellen entwickelt, so dass eine vollständige Eingrünung besteht. Im Norden sind diese Bestände verdichtet vorhanden. Auf der Westseite der Nette verläuft entlang des Freibads ein schmaler Fußweg der die Nette über eine Brücke quert und dann über die Tennisplatz-/Wohnmobilstellplatzzufahrt Richtung Achter de Stadt verläuft.

Zum Bebauungsplan Wdk Nr. 24 liegt die Plananlage U.1 Nutzung – Biotoptypen als Bestandsdokumentation im Maßstab 1 : 500 vor. Diese wurde auf Grundlage einer vorläufigen Vermessungsgrundlage erstellt, die zur Entwurfsfassung vervollständigt vorliegen wird. Die Anlage U.1 dient aufgrund des beabsichtigten Verfahrens nach § 13a BauGB lediglich als Information. Im Rahmen der Vergleichbarkeit einer Übersichtsbewertung anstehender wertgebender Biotope mit den Auskartierungen weiterer Bauleitplanungsverfahren im Kreis Kleve, wurde hier auf die Verschlüsselung des 2001 ergänzten, im Kreis Kleve angewandten Bewertungsverfahrens „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe zur Bauleitplanung“ zurückgegriffen.“

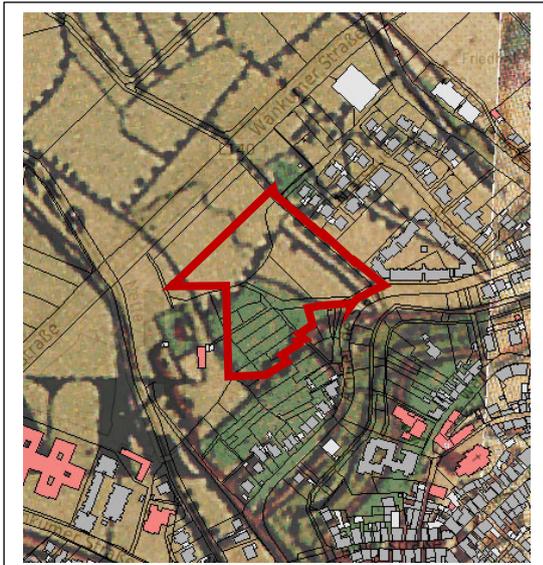
1.2 Historische Entwicklung Geltungsbereich und direkte Umgebung

Im Folgenden ist die Entwicklung der Nutzungen im Geltungsbereich durch Auswertung historischer Karten und Luftbilder erfolgt.

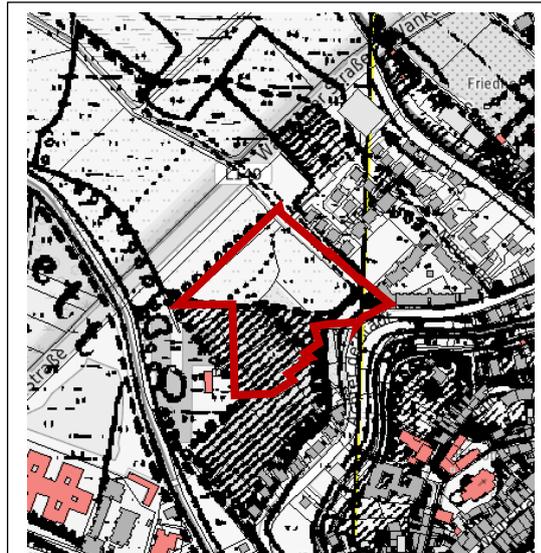
Abbildung 6 Historische Karten und Luftbilder o.M. und genordet



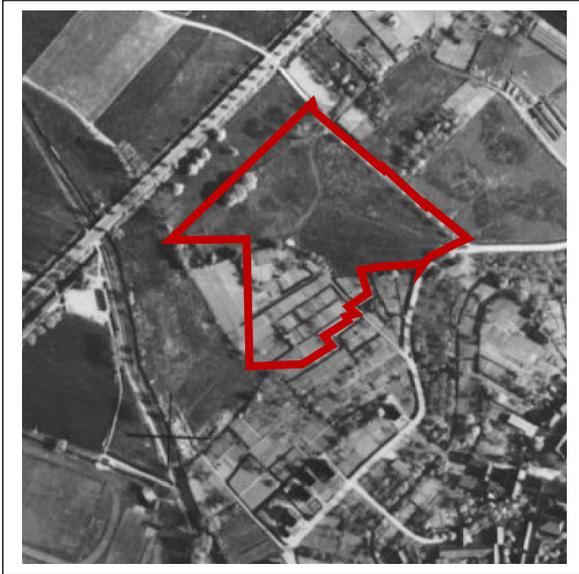
Kartenaufnahme der Rheinlande Tranchot /v. Müffling (mit heutigem Liegenschaftsdatenbestand)



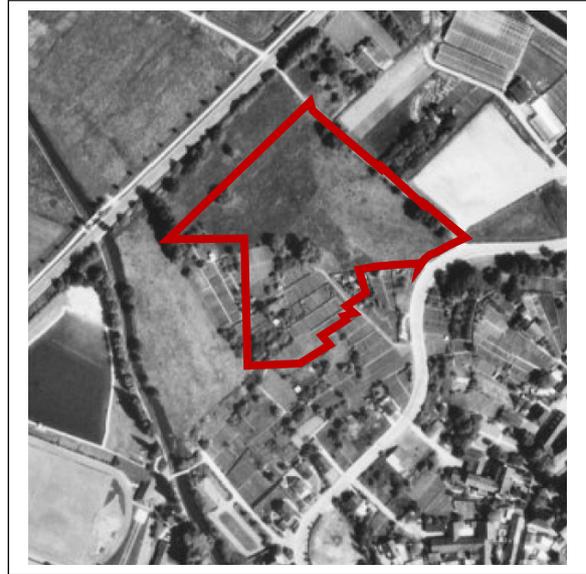
Preußische Kartenaufnahme Uraufnahme 1836-1850 (mit heutigem Liegenschaftsdatenbestand)



Preußische Kartenaufnahme Neuaufnahme 1891-1912 (mit heutigem Liegenschaftsdatenbestand); Schraffur westl. Straße Achter de Stadt analog Bebauung des historischen Ortskerns, entspricht in der Ausdehnung der später in den Luftbildern erkennbaren gabelandartigen Strukturen



Luftbild 1956: Grünland/Wiesen mit einigen wenigen Gehölzen/Gräben und grabelandlandartigen Flächen, durch Hecken strukturiert, wenige Gehölze, vier vorhandene Wohngebäude entlang Achter de Stadt



Luftbild 1979: Grünland/Wiesen mit einigen wenigen Gehölzen/nur schwach erkennbaren grabenartigen Strukturen und grabelandlandartigen Flächen, durch Hecken strukturiert und Zunahme der Gehölze



Luftbild 1985: Tennisanlagen, Parkplatz am Steindeich, Grünland/Wiesen, Graben und grabelandlandartigen Flächen, durch Hecken strukturiert mit zunehmendem Gehölzbestand, weitere Bebauung entlang Achter de Stadt



Luftbild 1991: weitere Tennisanlagen, zunehmend Gehölze auf den grabelandlandartigen Flächen, durch Hecken strukturiert, verstärkt rahmende Gehölzkulisse zwischen Grünland/Wiesen und grabelandartigen Flächen



Luftbild 1997: sich entwickelnde Gehölzkulisse im Bereich der grabelartigen Flächen und rahmende Gehölzstrukturen entlang Nette und Tennisanlage



Luftbild 2002: Wohnanlage am Steindeich, zunehmende Errichtung von Hütten/Gartenhäusern im Bereich der grabelartigen Flächen



Luftbild 2018: verstärkte Bautätigkeit im Umfeld erfolgt (Wohngebiet Niersaue, Seniorenresidenz, Kindertagesstätte, Jugendzentrum), stellenweise kleingartenartige Nutzungen angrenzend an Achter de Stadt, zahlreiche Laubbäume/Verbuschung statt Grabeland, Parzellen ohne Pflege



Luftbild 2024: zunehmende gehölzverdichtete Entwicklung durch Sukzession im Bereich der ehemaligen grabelartigen Flächen

Quelle: GEOportal.NRW (Land NRW (Open data 2025))

Es wird darauf hingewiesen, dass zu keiner Zeit eine Organisation der Eigentümer der ehemals grabelähnlichen Flächen i.S. eines Kleingartenvereins nach Bundeskleingartengesetz stattgefunden hat.

1.3 Rahmenbedingungen, Planungsanlass sowie Ziele und Zwecke der Planung

Gemäß dem Demografiekonzept für den Kreis Kleve, Bericht 2021 des ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung verzeichnen die Kommunen des Kreises Kleve überwiegend eine positive Bevölkerungsentwicklung. Insgesamt weisen im Zeitraum 2011-bis 2019 14 von 16 Kommunen einen Bevölkerungsanstieg auf, wobei dies vor allem für die westlich im Kreisgebiet gelegenen Kommunen gilt, zu denen auch die Gemeinde Wachtendonk gehört. Für die Gemeinde Wachtendonk ergab sich in dem o.g. Zeitraum eine Bevölkerungsentwicklung von + 3,5 %. Im Demografiekonzept für den Kreis Kleve (Basisjahr 2024) wird für das Prognosejahr 2040 in der Gemeinde Wachtendonk von einer Bevölkerung von 9.031 Einwohnern ausgegangen. Dies entspricht einem Zuwachs von 739 Einwohnern im Vergleich zum Jahr 2024 (IT.NRW) mit 8.292 Einwohnern. In der Gemeinde Wachtendonk ist als einzige Kommune im Kreis Kleve ein natürliches Bevölkerungswachstum mit +0,94 Personen pro 1.000 vorhanden.

Für die Gemeinde Wachtendonk wird ein deutlicher Anstieg der Haushaltszahl um über 15 % vorhergesagt. Wie für den Kreis Kleve insgesamt, wird bis 2040 auch für alle kreisangehörigen Kommunen ein deutlicher Anstieg bei den Seniorenhaushalten prognostiziert. Mit über 60 % wird für die Gemeinde Wachtendonk ein hoher Anstieg der Seniorenhaushalte infolge der perspektivischen Zunahme des Anteils älterer Menschen angenommen. Bezüglich der Seniorensinglehaushalte wird sogar von einem Wachstum von über 70 % ausgegangen.

Gleichzeitig nehmen die Zahl und der Anteil jüngerer Altersgruppen ab. Diese – zum Teil – deutlichen Verschiebungen der Altersstruktur wirken sich zukünftig verstärkt auf die Infrastrukturen der öffentlichen Daseinsvorsorge aus.

So werden die geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer innerhalb der nächsten Jahre das Renteneintrittsalter erreichen und aus dem Erwerbsleben ausscheiden. In der Folge wird der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung bis 2030 deutlich sinken. Viele der bereits aktuell vorhandenen Herausforderungen – u. a. Fachkräftemangel, Mangel an Auszubildenden – werden sich weiter verschärfen. Gleichzeitig macht die stark ansteigende Zahl älterer Menschen Anpassungsmaßnahmen, insbesondere in den Bereichen „Wohnen“ und „wohnungsnahe Infrastruktur“ erforderlich. Die Haushaltsprognose für den Kreis Kleve zeigt, dass die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen deutlich steigen wird. So wird die Zahl der Seniorenhaushalte im Kreis Kleve bis 2040 um fast 15.000 ansteigen. Folglich müssen in den kommenden Jahren mehr barrierearme und altengerechte Wohnungen durch Bestandsanpassungen und Neubaumaßnahmen zur Verfügung gestellt werden.

Auch im Alter besteht bei vielen Menschen der Wunsch im gewohnten Wohnumfeld verbleiben zu können. Über den Ausbau von barrierearmen Wohnungen und die altengerechte Quartiersgestaltung, kann es gelingen zukünftig einer größeren Zahl alter, mobilitätseingeschränkter Personen einen Verbleib in ihrer Gemeinde zu ermöglichen.

Gemäß dem Demografiekonzept für den Kreis Kleve, Bericht 2021 des ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung werden folgende Handlungsempfehlungen – Leben im Alter gegeben:

Aufgrund des Defizits an barrierearmen/-freien und preisgünstigen Wohnungen sollte die Neubautätigkeit stärker als bisher auf das Mehrfamilienhaussegment ausgerichtet und ein möglichst hoher Anteil der Wohnungen im Rahmen der Wohnbauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen realisiert werden. Um die Wirtschaftlichkeit und die Qualität von Neubauvorhaben nicht zu gefährden, um eine aus gewogene Belegungsstruktur auch langfristig gewährleisten zu können und um einen Generationenwechsel im Bestand durch attraktive Angebote im Geschosswohnungsbau zu

befördern, sollte ein Mix an Preissegmenten und Wohnungstypen realisiert werden, wenn auch mit einem deutlichen Fokus auf kleine preisgünstige Wohnungen.

Unter Berücksichtigung der oftmals ländlich geprägten Ortsbilder wird eine behutsame Entwicklung von Mehrfamilienhäusern empfohlen. Ein an die Umgebung angepasstes architektonisches Konzept kann die Qualität des Stadt-bzw. Dorfbildes erhöhen und die Akzeptanz in der Bevölkerung erhöhen.

Neben der Schaffung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist zur Auslastung vorhandener Infrastrukturen und sonstiger Einrichtungen, wie z.B. Kindergärten, Schulen, lokaler Einzelhandel, Vereinswesen/sportliche Einrichtungen, Freiwillige Feuerwehr usw. auch weiterhin die Schaffung von Baumöglichkeiten für junge Familien in der Gemeinde Wachtendonk notwendig.

Ziel des Bebauungsplans Wdk Nr. 24 – Nördlich Achter de Stadt – der Gemeinde Wachtendonk ist entsprechend die Ausweisung eines ortskernnahen Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Schaffung von Baumöglichkeiten für Mehrfamilienhäuser für unterschiedliche Nutzergruppen (Singles, Senioren, Kleinfamilien) und Einzel- und Doppelhäuser für junge Familien. In der direkten Umgebung befinden sich bereits eine zahlreiche Wohnungen umfassende Anlage (Achter de Stadt Nr. 10a-f) sowie Mehrfamilienhäuser mit drei bis sechs Einheiten im Baugebiet Niersaue. Das neue Baugebiet soll eine Ergänzung des östlich gelegenen Wohngebiets Niersaue darstellen. Hier sind ergänzend zu den bereits erwähnten Mehrfamilienhäuser freistehende Einfamilienhäuser auf ehemaligen Gärtnerflächen entstanden.

Die Planungen für eine wohnbauliche Entwicklung Nördlich Achter de Stadt laufen bereits seit knapp zehn Jahren. Die Entwicklung des Bereichs - Nördlich Achter de Stadt – hat für die Ortslage Wachtendonk eine große Bedeutung, da es sich um eine der letzten siedlungsintegrierten Lagen im Grundzentrum Wachtendonk handelt. Es liegt ein älterer (vor 2018) Bebauungsvorschlag aus der Zukunftswerkstatt vor, der für den Bereich zwischen Steindeich im Osten und der Nette im Westen eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser vorsah.

Im Jahr 2018 hat die Gemeinde Wachtendonk unter Titel – Entwicklungskonzept – Wohnen zwischen Nette und Niers – Wachtendonk „Achter de Stadt“ einen Wettbewerb mit drei eingeladenen Teilnehmern durchgeführt. Zu diesem Zeitpunkt bestanden Bestrebungen die Sporteinrichtungen im Ortsteil Wachtendonk zu bündeln und die Tennisanlage Achter de Stadt Richtung Sportpark am Laerheider Weg zu verlagern, so dass unter Berücksichtigung des vorhandenen Wohnmobilplatzes einschließlich gewünschter Erweiterungsmöglichkeiten eine Beplanung der Flächen zwischen der Nette im Westen und dem Steindeich im Anschluss an die Bestandsbebauung Acher de Stadt 19-34 bis zur L 140 (Wankumer Straße erfolgen sollte. Einbezogen werden sollten auch verbliebene Gärtnerflächen südlich der L 140 und nördlich des Baugebiets Niersaue. Insgesamt sollten ca. 6,07 ha einer wohnbaulichen Entwicklung mit Freiflächen entlang der Nette und Niers sowie in die geplante Wohnbebauung integrierte freiflächenbezogene Spiel- und Aufenthaltsflächen zugeführt werden.

Für die Verlagerung der Tennisanlage wurden im Umfeld des Sportparks am Laerheider Weg Flächen geprüft und entsprechende Bauleitplanverfahren angeschoben, die allerdings aus verschiedenen Gründen (teils Finanzierungsgründe/wasser- und naturschutzrechtliche Restriktionen für die Ersatzflächen) nicht zum Abschluss geführt wurden, so dass die Gemeinde Wachtendonk den Pachtvertrag mit dem Tennis-Club Wachtendonk am Standort Achter de Stadt verlängert hatte. Entsprechend entfielen ca. 1/3 der zu beplanenden Flächen. Ab dem Jahr 2022 wurde der aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangene Siegerentwurf des Vorhabenträgers unter

Berücksichtigung der Tennisanlage, auch mit Baumöglichkeiten für eine Tennishalle, mehrfachen Überarbeitungen unterzogen. Zusätzlich stellt die Liegenschaftssituation mit unzähligen kleinen Flurstücken, vielen Eigentümern und Erbgemeinschaften eine Schwierigkeit für die wohnbauliche Entwicklung der Flächen – Nördlich Achter de Stadt – in Verbindung mit dem Beschluss der Gemeinde Wachtendonk, dass nur solche Flächen wohnbaulich entwickelt werden sollen, die entweder im Eigentum der Gemeinde stehen oder von einem mit der Gemeinde zusammenarbeitenden Vorhabenträger erworben werden (Wohnbaumodell), dar.

Im Sommer 2023 wurde eine erneute Überarbeitung des Städtebaulichen Konzepts vorgenommen, da einerseits L 140 nahe Flächen aufgrund der verkehrsbezogenen Verlärmung nur kostenintensiv durch aufwändige Lärmschutzwände wohnbaulich zu entwickeln wären. Die Kosten dafür würden auf den Kaufpreis der zukünftigen Baugrundstücke umgeschlagen werden müssen, so dass aufgrund der insgesamt bereits hohen Entwicklungs- und Baukosten für das Gebiet (hier auch Entwässerung) eine Vermarktbarkeit in Zweifel gezogen werden muss.

In 2024 wurde das Städtebauliche Konzept dahingehend angepasst, dass nur noch die Flächen beplant wurden, über die der Vorhabenträger zu diesem Zeitpunkt verfügen konnte (Wiesenflächen und kleines Wäldchen westlich des Steindeiches). Entsprechend konnten von den ursprünglich zu beplanenden ca. 6,07 ha Flächen nur noch ca. 1,22 ha einer Entwicklungsplanung zugeführt werden.

Die Gemeinde Wachtendonk und der Vorhabenträger haben Ende 2024 die Eigentümer der Flächen – Nördlich Achter de Stadt –, hier insbesondere Eigentümer ehemals als Grabenland genutzter Flächen, nochmals kontaktiert und im Januar 2025 eine Öffentlichkeitsveranstaltung zur Erläuterung des Planungsstands und Abfrage der Verkaufsbereitschaft unter der Prämisse des Wachtendonker Wohnbaumodells (siehe oben) durchgeführt. Daraus ergab sich, dass weitere Flächen angrenzend an Flächen, über die der Vorhabenträger bereits verfügen kann, einer Entwicklung zugeführt werden können.

Das vorliegende Städtebauliche Konzept (vgl. Kap. 3.2) ist Ergebnis der o.g. Öffentlichkeitsveranstaltung und daran anschließende Verkaufsverhandlungen.

1.4 Bedarf für die Planung

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD, 1. Änderung 2020) hat in seinem Planungszeitraum für die Gemeinde Wachtendonk gemäß aktueller Lesefassung (Stand 26.11.2020) einen Bedarf an 300 Wohneinheiten vorgesehen. Nach Angaben der Gemeinde Wachtendonk sind davon seither 64 Wohneinheiten realisiert worden, so dass noch 236 Wohneinheiten im Planungszeitraum realisiert werden können. Als Entwicklungspotenziale (planerisch gesicherte Reserven in WE) sind für die Gemeinde Wachtendonk 350 Wohneinheiten im Regionalplan angegeben.

Abweichend davon bestehen andere Studien, z.B. des Kreises Kleve zum Bedarf andere Angaben zur erforderlichen Anzahl an zusätzlichen Wohneinheiten bezogen auf ein bestimmtes Prognosejahr. Die Wohnungsmarktstudie des Kreises Kleve aus 2019 (InWIS Forschung & Beratung GmbH) sieht einen Gesamtbedarf 2016-2030 von 704 Wohnungen (Neubedarf (demografisch bedingte + Reserve) 2016-2030 629 und Ersatzbedarf 2016-2030 75), wobei der verbleibende Wohnungsbedarf 2018-20230 mit 693 angegeben ist.

Tabelle 1 Wohnungsbedarf nach Teilssegmenten des Wohnungsmarktes 2016-2030

<u>WOHNUNGSBEDARF 2016 - 2030</u>		Wohnungsbedarf gesamt bis 2030 (in WE)	Jährlicher Wohnungs- bedarf bis 2030 (in WE)*
	Ein- und Zweifamilienhaus	258	18
	Eigentumswohnung	141	10
	Mietwohnung frei finanziert	211	15
	Mietwohnung öff. gefördert	94	7
	GESAMT	704	50

*Mögliche Abweichungen zum Gesamtbedarf rundungsbedingt

Quelle: Wohnungsmarktstudie des Kreises Kleve aus 2019 (InWIS Forschung & Beratung GmbH), S. 55

In der Wohnungsmarktstudie des Kreises Kleve aus 2019 (InWIS Forschung & Beratung GmbH) sind Handlungsempfehlungen Empfehlungen für den Geschosswohnungsbau (Eigentums- und Mietwohnungen) erfolgt: u.a.

- öffentlich geförderte Mietwohnungen: Keine Bewilligungen und Fertigstellungen in den letzten fünf Jahren; Rückgang um 64,9% bis 2030 prognostiziert g Mischung aus frei finanzierten (insb. preisgünstige) und öffentlich geförderten Wohnungen
- steigender Anteil an Senioren an → Neubauten barrierearm bzw. barrierefrei errichten
- Neubauten zentral gelegen errichten, insbesondere Eigentumswohnungen für die Zielgruppe der Senioren (Nähe zu Infrastruktureinrichtungen)
- Mischung aus verschiedenen Wohnungsgrößen bei Miet- und Eigentumswohnungen, dabei aber besonderer Fokus auf:
 - kleine Wohnungen bis 50 m² (bspw. für Singles)
 - Wohnungen mit 50 bis 70 m² (bspw. für Alleinerziehende, Paare oder Senioren)
 - große Wohnungen ab 90 m² (bspw. Familien)
- Überdurchschnittliche Kaufkraft in Wachtendonk, daher auch Projekte für anspruchsvolle Zielgruppen im Neubau denkbar

Weiterhin ist der Gemeindeentwicklungsplan Wachtendonk 2040 in Bearbeitung. Gemäß Angaben der Gemeinde Wachtendonk sind in dem noch nicht veröffentlichten Gemeindeentwicklungsplan 295 Wohneinheiten als Bedarf bis 2040 ermittelt worden.

Der Bedarf an neu zu errichten Wohnungen/Wohneinheiten ist somit für die Gemeinde Wachtendonk belegt. Diesem Bedarf stehen derzeit nach Angaben der Gemeinde aus dem Siedlungsflächenmonitoring folgende Wohneinheitenzahlen gegenüber:

Tabelle 2 Baulücken

Lfd. Nr.	Lage	Anzahl Wohneinheiten (WE)
1.	derzeit bebaubar (B-Plan)	23
2.	Baulücken	46
3.	davon Baulücken anrechenbar 50 %	23
4.	Bestandspotentiale	10
5.	gesamt bebaubar	56

Quelle: Gemeinde Wachtendonk

Im Gemeindegebiet werden derzeit durch die Gemeinde Wachtendonk drei Bauleitplanungen hinsichtlich wohnbaulicher Entwicklung betrieben. Dabei tritt die Gemeinde Wachtendonk selbst jedoch nicht als Vorhabenträger auf.

- Baugebiet Nördlich Achter de Stadt (vorliegende Planung) in Wachtendonk der VOBA Wohnbau GmbH – voraussichtlich 54 Wohneinheiten
- Baugebiet Wohnen am Pulverturm in Wachtendonk der Mein Wohnen Holding GmbH & Co. KG (hier lediglich Änderung der bestehenden Darstellung Sondergebiet Schulungsstätte / Hotel in Gemischte Bauflächen im Norden / Wohnbauflächen im Süden aufgrund überholter Zweckbestimmung des Sondergebiets (mit paralleler 3. Änderung des rechtskräftigen B-Plans Wdk Nr. 9d) - voraussichtlich 56 Wohneinheiten (eine vergleichende Betrachtung rechtskräftiger B-Plan zu in Änderung befindlichem B-Plan bezogen auf die Wohneinheiten liegt nicht vor)
- Baugebiet In der Dell in Wankum der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Müldersfeld GmbH – voraussichtlich 75 Wohneinheiten

Insgesamt können über die drei Planungen unterschiedlicher Vorhabenträger voraussichtlich 185 Wohneinheiten geschaffen werden, so dass diese durch den von der Regionalplanung errechneten Bedarf abgesichert sind. Die vorliegende Planung ist zudem Teil der planerisch gesicherten Reserven Wohneinheiten im Regionalplan (vgl. Kap. 2.3).

1.5 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Der Bebauungsplan Wdk Nr. 24 soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a und § 13 BauGB auf Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) - in der zurzeit geltenden Fassung
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786) - in der zurzeit geltenden Fassung
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) - in der zurzeit geltenden Fassung
- der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht - Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO – vom 26. August 1999 (GV. NRW S. 516) - in der zurzeit geltenden Fassung

- der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Gemeindeordnung - GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. 1994 S. 666) - in der zurzeit geltenden Fassung
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018 – vom 21. Juli 2018 (GV. NRW Nr. 19 vom 03.08.2018 S. 421) - in der zurzeit geltenden Fassung
- des Bundesnaturschutzgesetzes - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG - vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542) - in der zurzeit geltenden Fassung
- des Landesnaturschutzgesetzes - Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein- Westfalen - LNatSchG NRW - vom 15. November 2016 (GV. NRW. Nr. 34 vom 24.11.2016 S. 934) - in der zurzeit geltenden Fassung
- des Wasserhaushaltsgesetzes – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – WHG – vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585 S. 2585) - in der zurzeit geltenden Fassung
- des Landeswassergesetzes – Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen – LWG – vom 08. Juli 2016 (GV. NRW Nr. 22 vom 15.07.2016 S. 559) - in der zurzeit geltenden Fassung

erarbeitet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Wdk Nr. 24 soll im Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgen. Zunächst soll eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB geführt werden. Danach soll der formelle Schritt der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gilt Folgendes: Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Aufgrund der Größe des Geltungsbereichs von ca. 1,71 ha ergibt sich, dass eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² (2,00 ha) unterschritten wird.

Projektiert ist in einem Allgemeinen Wohngebiet die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40. Dies entspricht dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO. § 19 Abs. 1 BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird aufgrund der Größe des geplanten Baugebiets (Allgemeine Wohngebiet: 13.562 m², ohne Berücksichtigung der öffentlichen Verkehrsflächen) die zulässige Grundfläche von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (bei einer GRZ von 0,40) mit 5.424,80 m² mehr als deutlich unterschritten. Die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO kommen bei Anwendung des § 13a BauGB laut Literatur nicht zum Tragen, da es an einer Bezugnahme auf § 19 Abs. 4 BauNVO fehlt. Ausschlaggebend ist die

im Bebauungsplan insgesamt festgesetzte Grundfläche, nicht die gegenüber der vorgefundenen Rechtslage zusätzliche Grundfläche. Unabhängig davon würde jedoch bei Berücksichtigung der zusätzlichen Versiegelung die Gesamtversiegelung immer noch weit unterhalb des Schwellenwerts 20.000 m² liegen.

Im direkten Umfeld des Geltungsbereichs werden nach Prüfung derzeit keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und die in die zugrunde zu legende Grundfläche mit einzurechnen sind. Nach Prüfung wird im Bereich der Ortslage Wachtendonk bzw. angrenzend zwar ein weiterer Bebauungsplan u.a. mit dem Ziel Wohnen aufgestellt (B-Plan Wdk Nr. 9d – Burgruine / ehem. Tapan, 3. Änderung – Wohnen am Pulverturm / 54. FNP-Änderung mit dem Ziel Änderung Sondergebiet für Schulungsstätte / Hotel in ein Mischgebiet sowie Allgemeines Wohngebiet sowie Änderung für eine bereits rechtskräftiges Allgemeines Wohngebiet zur Umsetzung des aktuell geplanten Baukonzepts), dabei handelt es sich jedoch nicht um eine erstmalige Planung und zweitens ist diese durch einen anderen Vorhabenträger beantragt. Im Ortsteil Wankum bestehen Planungen für die Entwicklung des Wohngebiets In der Dell (Nachnutzung einer ehemaligen Gärtnerei). Diesbezüglich liegt derzeit ein städtebauliches Konzept mit zwei Varianten und der Realisierung über mehrere Bauabschnitte, ebenfalls eines privaten Vorhabenträgers vor, das den politischen Gremien am 12.06.2025 im Planungsausschuss bzw. am 10.07.2025 im Rat vorgestellt wurde. Im Mai 2019 wurde ein Aufstellungsbeschluss zur FNP-Änderung für einen ersten BA des BG in Wankum gefasst. Ein B-Plan-Aufstellungsbeschluss liegt noch nicht vor. Insofern sind alle drei wohnbaulich geprägte Planungen von unterschiedlichen Vorhabenträgern beabsichtigt, wobei die Planbereiche bezogen auf die Auswirkungen aufgrund der verschiedenen Standorte und Entfernungen der Vorhaben untereinander nicht kumulieren.

Mit der Planung soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden (vgl. Kap. 1.3).

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht (UVPG NRW) unterliegen, wird nicht begründet. Ziffer 18.7 der Anlage 1 zum UVPG „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt“

- 18.7.1 100.000 m² oder mehr
- 18.7.2. 20.000 m² bis weniger 100.000 m²

greift im vorliegenden Fall nicht, da erstens der Schwellenwert nicht erreicht wird und zweitens für den Geltungsbereich ein Bebauungsplan nach § 30 BauGB besteht, es sich rechtlich gesehen nicht um Außenbereich nach § 35 BauGB handelt. Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG „Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird“ greift ebenso nicht, da der Schwellenwert für eine Vorprüfung nicht erreicht wird.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter in Form der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der NATURA 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen nach Auswertung der

Schutzgebietskulisse aufgrund der vorliegenden Planung eines Allgemeinen Wohngebiets nicht. Das nächstgelegene NATURA 2000-Gebiet befindet sich im Südwesten. Dabei handelt es sich um das lineare Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) DE-4604-301 Nette bei Vinkrath (Gewässerlauf) in ca. 420 m Entfernung.

Gebietsbeschreibung:

Abschnitt der Nette zwischen dem NSG "Krickenbecker Seen" und der Ortslage Wachtendonk, der durch einen reich strukturierten Acker-Grünland-Komplex verläuft.

Repräsentanz:

Die Bedeutung ergibt sich aus den überregional bedeutenden Vorkommen von Steinbeißer und Bitterling, zwei Fischarten von gemeinschaftlichem Interesse (FFH-Richtlinie Anhang II). Die Nette selbst ist begradigt, allerdings über weite Strecken von Uferhölzern und Erlen-Weiden-Ufersäumen begleitet. Laichkraut-Unterwasservegetation ist weit verbreitet, Wasser- und Teichlinsendecken sind abschnittsweise vorhanden.

Entwicklungsziel:

Zentrales Entwicklungsziel ist die Renaturierung der Nette. Die Einrichtung nicht oder nur extensiv genutzter Uferlandstreifen und die Extensivierung der Grünlandnutzung in der Aue würde eine spürbare Minderung der Nährstoffeinträge bewirken. Geeignete Lenkungsmaßnahmen sind wünschenswert, um eine Minderung der Beeinträchtigungen durch die Erholungsnutzung (Campingplätze) zu erreichen. Das Gebiet erfüllt eine wichtige Vernetzungsfunktion im Fließgewässernetz am Niederrhein, indem es die Krickenbecker Seen mit der Niers verbindet, deren ökologische Wertigkeit sich in den kommenden Jahren durch weitgehende Renaturierungsmaßnahmen erhöhen wird.

Eine Beeinträchtigung des o.g. NATURA 2000-Gebiets, der genannten Repräsentanz und des Entwicklungsziels kann aufgrund der Entfernung, der Art des Vorhabens „geplante Wohnbebauung“ als sonstige Maßnahme der Innentwicklung zwischen Wohnbebauung (Niersaue) im Osten, der Straße Achter de Stadt mit teilweiser Wohnbebauung, der Tennisanlage und der L 140 in der Ortslage ausgeschlossen werden. Der FFH-relevante Abschnitt der Nette beginnt erst außerhalb der Ortslage Wachtendonk und erstreckt sich nach Südwesten Richtung Nettetal. Zwischen dem geplanten Wohngebiet und der Nette besteht keine Verbindung.

Weiterhin bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind. Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Achtungsabstands eines sogenannten Störfallbetriebs nach der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) gemäß der über die Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf einsehbaren Anlage: Verzeichnis der Betriebsbereiche nach Störfall-Verordnung (Stand Januar 2025; vgl. auch Kap. 2.16).

Wie oben erwähnt, kann aufgrund der Lage des Geltungsbereichs zwischen bestehender Wohnbebauung im Osten, der Straße Achter de Stadt mit tw. vorhandener Wohnbebauung im Süden/Südwesten, der Tennisanlage im Westen und der L 140 als räumliche Grenze des Siedlungsbereichs Wachtendonk im Norden von einer sonstigen Maßnahme der Innentwicklung ausgegangen werden. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten kann im Ergebnis der Prüfung „sonstige Maßnahme der Innenentwicklung“ damit zusätzlich davon ausgegangen werden, dass der Geltungsbereich noch dem Siedlungsbereich der Ortslage Wachtendonk im weiteren Sinne zuzurechnen ist und in siedlungsstruktureller Sicht mit der Planung lediglich eine Lücke geschlossen wird. Damit trägt der Bebauungsplan Wdk Nr. 24 zur Nachverdichtung sowie zu einer organischen Siedlungsentwicklung bei und leistet einen Beitrag zu dem auch vom Gesetzgeber verfolgten Ziel, die Flächeninanspruchnahme durch Ausdehnung des Siedlungsbereichs in bislang durch Ackerflächen geprägten Außenbereich zu minimieren.

Es kann angenommen werden, dass die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB im vorliegenden Fall gegeben sind und die Vorschriften nach § 13a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB angewendet werden können. Von einer Umweltprüfung und dem Umweltbericht wird deshalb abgesehen. Eine

naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird – sofern nicht im Zuge der beabsichtigten frühzeitigen Beteiligung, eine Betroffenheit von forst- und naturschutzrechtlichen Belangen festgestellt wird, nicht erforderlich. Im Übrigen gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i.S. des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zusätzlich kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird auf Ebene des FNPs durch die Rücknahme von Teilflächen Darstellungen Grünflächen Dauerkleingärten und geringfügig Grünflächen Tennisplatz zugunsten Wohnbauflächen nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (wird im vorliegenden Fall nicht angewendet),
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Wird nach Satz 1 Nummer 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 S. 2 HS 2 BauGB entsprechend.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Soweit in den textlichen Festsetzungen auf technische Regelwerke, VDI-Richtlinien, DIN-Normen, Richtlinien anderer Art sowie sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, Freizeitlärmrichtlinie) Bezug genommen wird, können diese bei der Gemeinde Wachtendonk, Rathaus, Fachbereich 3 – Planung, Bauen und Umwelt -, Weinstraße 1 in 47669 Wachtendonk an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

1.6 Plangrundlage zum Bebauungsplan und Hinweis für die XPlanung/Grundlage für das vorliegende Konzept

Für den Bebauungsplan Wdk Nr. 24 wird bei Erstellung des Rechtsplans zur Entwurfsfassung eine vollständige Vermessungsgrundlage eines Öffentlich bestellten Vermessers im Koordinatensystem ETRS89/UTM 32N (EPSG Code 25832, ohne Zone 32 gemäß Pflichtenheft des Kreises Kleve) zur Verfügung stehen. Durch einen Öffentlich bestellten Vermesser werden Bestandshöhen (DHHN 2016 (Höhensystem 170)) in m über (ü.) NHN mit zwei Stellen hinter dem Komma aufgemessen.

Zur geplanten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde das Konzept auf Grundlage von vom Vermesser zur Verfügung gestellten ALKIS-Daten aus 2018 erarbeitet. Diese Daten wurden mit den beim GEOportal.NRW einsehbaren Liegenschaftsdaten (ALKIS Stand Mai 2025) abgeglichen. Das Konzept liegt ebenfalls im Koordinatensystem ETRS89/UTM 32N (EPSG Code 25832, ohne Zone 32 gemäß Pflichtenheft des Kreises Kleve) vor.

Für die Plananlage U.1 Nutzung – Biotoptypen wurde ein vorläufiger Stand der Vermessung zugrunde gelegt. Aufgrund der Berücksichtigung weiterer Flurstücke in die Konzeption gemäß Kapitel 3.2 muss die Vermessung kontinuierlich fortgeschrieben werden. Der derzeit vorliegende Stand der Vermessung weist ALKIS-Bestandsdaten vom 06.06.2025 auf. Die Genauigkeitsstufe der Grenzpunkte im Geltungsbereich (gemäß Konzept Stand 26.05.2025) betrug zum Zeitpunkt des Abrufes der ALKIS-Bestandsdaten: 2300 (Abweichungen bis 10 cm). Die Erfassung der Geländehöhen und Topographie erfolgt am 23. und 29.04.2025.

2 PLANERISCHE VORGABEN UND SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE INFORMATIONEN

2.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Seit dem 01.09.2021 ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) gültig. Die dort formulierten Ziele sind zu beachten, die Grundsätze zu berücksichtigen. Relevant sind für die vorliegende Planung die Kapitel I.1, I.2 und II.1.1-1.3 des BRPH:

I. Allgemeines

1. Hochwasserrisikomanagement

I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

I.1.2 (G) Bei raumbedeutsamen Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen neben den fachrechtlich erforderlichen Belangen auch wasserwirtschaftliche Erkenntnisse aus vergangenen extremen Hochwasserereignissen zugrunde gelegt werden. Gleichfalls sollen die volkswirtschaftlichen Auswirkungen dieser Ereignisse zugrunde gelegt werden, soweit diesbezügliche Daten und Bewertungskriterien bekannt oder bei öffentlichen Stellen verfügbar sind.

2. Klimawandel und -anpassung

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

I.2.2 (G) Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen in mittelfristigen Zeiträumen im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Die Vorschriften des § 73 Absatz 6 und des § 75 Absatz 6 Satz 3 und 4 WHG bleiben unberührt.

II. Schutz vor Hochwasser ausgenommen Meeresüberflutungen

1. Einzugsgebiete nach § 3 Nummer 13 WHG

II.1.1 (G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG sollen hochwasserminimierende Aspekte berücksichtigt werden. Auf eine weitere Verringerung der Schadenspotentiale soll auch dort, wo technische Hochwasserschutzanlagen schon vorhanden sind, hingewirkt werden.

II.1.2 (Z) In Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist hinter Hochwasserschutzanlagen der Raum, der aus wasserwirtschaftlicher Sicht für eine später notwendige Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen erforderlich sein wird, von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten. Gleichmaßen ist der aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderliche Raum für Deichrückverlegungen von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten. Als erforderlich im Sinne von Satz 1 und 2 ist ein Raum nur dann anzusehen, wenn die für den Hochwasserschutz zuständige Behörde aufgrund einer hinreichend verfestigten Planung gegenüber einem potenziellen Nutzer im Zeitpunkt von dessen Antragstellung nachweist, dass dort eine bestimmte Verstärkungsmaßnahme oder Deichrückverlegung notwendig werden wird. Die Sätze 1 und 2 gelten nur für den Fall, dass den Maßnahmen des Hochwasserschutzes keine unüberwindbaren Rechte entgegenstehen; Satz 2 gilt nicht, wenn eine Erweiterung bestehender Anlagen den Hochwasserschutz nur unerheblich beeinträchtigt und diese Beeinträchtigung im zeitlichen, räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen wird. § 77 WHG bleibt unberührt.

II.1.3 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:

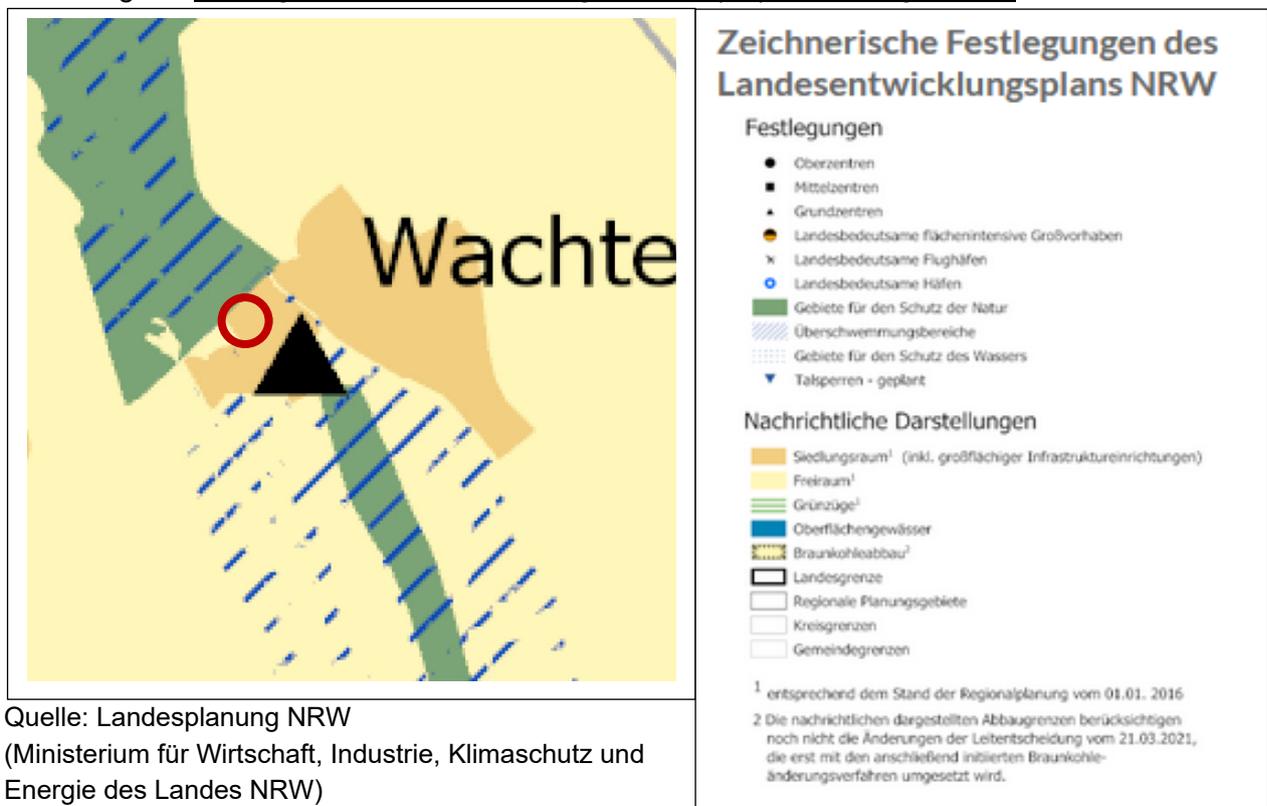
1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.
2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.

2.2 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Die Gemeinde Wachtendonk ist mit der Ortslage Wachtendonk als Grundzentrum im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen festgelegt.

Für den Geltungsbereich besteht die Nachrichtliche Darstellung „Siedlungsraum“ im LEP NRW. Schwach erkennbar ist südlich des Geltungsbereichs die Festlegung „Überschwemmungsbereich“. Es wird ausgegangen, dass es sich hier um den Stadtgraben parallel der Straße Achter de Stadt handelt. Weitere „Überschwemmungsbereiche“ sind für die Niers im Osten und die Nette (außerhalb der Ortslage) im Südwesten festgelegt. Ebenfalls erstrecken sich nördlich die Festlegungen „Überschwemmungsbereiche“ mit Überlagerung „Gebiet zum Schutz der Natur“. Westlich des Geltungsbereichs ist die Nachrichtliche Darstellung „Freiraum“ erkennbar (teils Tennisanlage/teils Freibad).

Abbildung 7 Auszug LEP NRW mit Geltungsbereich (rot) o.M. und genodet



Quelle: Landesplanung NRW
(Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes NRW)

Der 11. Senat des Oberverwaltungsgerichts des Landes Nordrhein-Westfalen hat mit Urteil vom 21.3.2024 in dem Verfahren 11 D 133/20.NE für Recht erkannt:

Die am 5. August 2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW. S. 441) bekannt gemachte Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen vom 12. Juli 2019 (GV. NRW. S. 341) ist unwirksam, soweit sie die Ziffern 2-3 und 2-4, 6.6-2, 6.1-2, 7.2-2, 7.3-1, 10.2-2 und 10.2-3, 10.1-4, 8.1-6 und 8.1-7, sowie 9.2-4 betrifft.

Der Internetseite des Ministeriums für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen ist der geltende Landesentwicklungsplan NRW – Lesefassung (Stand 03. Juli 2024) folgende Grundsätze und Ziele zu entnehmen.

2-3 LEP Ziel Siedlungsraum und Freiraum: Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der

regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche. Unberührt von Satz 2 kann sich in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen eine Siedlungsentwicklung vollziehen; die Siedlungsentwicklung in diesen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung und vorhandener Betriebe auszurichten.

Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn

- die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen des Bundes oder des Landes dies erfordert oder
- die jeweiligen baulichen Nutzungen einer zugehörigen Freiraumnutzung deutlich untergeordnet sind.

3-1 LEP Ziel 32 Kulturlandschaften: Die Vielfalt der Kulturlandschaften und des raumbedeutsamen kulturellen Erbes ist im besiedelten und unbesiedelten Raum zu erhalten und im Zusammenhang mit anderen räumlichen Nutzungen und raumbedeutsamen Maßnahmen zu gestalten. Dabei ist die in Abbildung 2 dargestellte Gliederung des Landes in 32 historisch gewachsene Kulturlandschaften zu Grunde zu legen. In den Regionalplänen sind für die Kulturlandschaften jeweils kulturlandschaftliche Leitbilder zur Erhaltung und Entwicklung ihrer prägenden Merkmale festzulegen.

3-2 LEP Grundsatz Bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche: Die in Abbildung 2 gekennzeichneten 29 "landesbedeutsamen Kulturlandschaftsbereiche" sollen unter Wahrung ihres besonderen kulturlandschaftlichen Wertes entwickelt werden. Ihre wertgebenden Elemente und Strukturen sollen als Zeugnisse des nordrhein-westfälischen landschafts-, bau- und industriekulturellen Erbes erhalten werden. Ihre landesbedeutsamen archäologischen Denkmäler und Fundbereiche sollen gesichert oder vor notwendigen Eingriffen erkundet und dokumentiert werden. In der Regionalplanung sollen ergänzend weitere "bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche" mit ihren wertgebenden Elementen und Strukturen berücksichtigt werden.

4-2 LEP Grundsatz Anpassung an den Klimawandel (Klimaanpassung): Bei der Entwicklung des Raumes sollen vorsorgend die zu erwartenden Klimaänderungen und deren Auswirkungen berücksichtigt werden. Hierzu sollen insbesondere beitragen

- die Sicherung und Rückgewinnung von Überschwemmungsbereichen,
- die Risikovorsorge in potenziellen Überflutungsbereichen,
- die Milderung von Hitzefolgen in Siedlungsbereichen durch Erhaltung von Kaltluftbahnen sowie innerstädtischen Grünflächen, Wäldern und Wasserflächen,
- die langfristige Sicherung von Wasserressourcen sowie
- die Sicherung eines Biotopverbundsystems als Voraussetzung für die Erhaltung der Artenvielfalt bei sich räumlich verschiebenden Verbreitungsgebieten von klimasensiblen Pflanzen- und Tierarten.

6.1-1 LEP Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung: Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten.

Die Regionalplanung legt bedarfsgerecht Allgemeine Siedlungsbereiche und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen fest.

Sofern im Regionalplan bereits bedarfsgerecht Siedlungsraum dargestellt ist, darf Freiraum für die regionalplanerische Festlegung neuen Siedlungsraums in Anspruch genommen werden, wenn zugleich an anderer Stelle ein gleichwertiger, bisher planerisch für Siedlungszwecke vorgesehener Bereich im Regionalplan wieder als Freiraum festgelegt oder eine gleichwertige Baufläche im Flächennutzungsplan in eine Freifläche umgewandelt wird (Flächentausch). Bisher in Regional- oder Flächennutzungsplänen für Siedlungszwecke vorgehaltene Flächen, für die kein Bedarf mehr besteht, sind wieder dem Freiraum zuzuführen, sofern sie noch nicht in verbindliche Bauleitpläne umgesetzt sind.

6.1-2 LEP Grundsatz Leitbild „flächensparende Siedlungsentwicklung“: Die Regional- und Bauleitplanung soll die flächensparende Siedlungsentwicklung im Sinne des Leitbildes, in Nordrhein-Westfalen das tägliche Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2020 auf 5 ha und langfristig auf „Netto-Null“ zu reduzieren, umsetzen.

6.1-6 LEP Grundsatz Vorrang der Innenentwicklung: Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.

6.1-9 LEP Grundsatz Vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten:

Wenn beabsichtigt ist, Flächen für Siedlungszwecke in Anspruch zu nehmen, sollen von den Kommunen zuvor die Infrastrukturkosten und auch die Infrastrukturfolgekosten dem Stand der Planung entsprechend ermittelt und bewertet werden.

6.2-1 LEP Grundsatz Ausrichtung auf zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche: Die Siedlungsentwicklung in den Gemeinden soll auf solche Allgemeine Siedlungsbereiche ausgerichtet werden, die über ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen verfügen (zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche).

Erforderliche neue Allgemeine Siedlungsbereiche sollen unmittelbar anschließend an vorhandenen zentralörtlich bedeutsamen Allgemeinen Siedlungsbereichen festgelegt werden. Stehen der Erweiterung zentralörtlich bedeutsamer Siedlungsbereiche topographische Gegebenheiten oder andere vorrangige Raumfunktionen entgegen, kann die Ausweisung im Zusammenhang mit einem anderen, bereits im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich erfolgen.

7.1-1 LEP Grundsatz Freiraumschutz: Der Freiraum soll erhalten werden; seine Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktionen sollen gesichert und entwickelt werden.

Der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Dies gilt insbesondere für die Leistungen und Funktionen des Freiraums als

- Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen sowie als Entwicklungsraum biologischer Vielfalt,
- klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsraum,
- Raum mit Bodenschutzfunktionen,
- Raum mit bedeutsamen wasserwirtschaftlichen Funktionen,
- Raum für Land- und Forstwirtschaft, – Raum weiterer wirtschaftlicher Betätigungen des Menschen,
- Raum für landschaftsorientierte und naturverträgliche Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzungen,
- Identifikationsraum und prägender Bestandteil historisch gewachsener Kulturlandschaften und
- als gliedernder Raum für Siedlungs- und Verdichtungsgebiete.

7.1-4 Grundsatz Bodenschutz: Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der Böden zu berücksichtigen ist. Geschädigte Böden, insbesondere versiegelte, verunreinigte oder erosionsgeschädigte Flächen sollen auch im Freiraum saniert und angemessenen Nutzungen und Freiraumfunktionen zugeführt werden. Bei der Festlegung von neuen Siedlungsgebieten in erosionsgefährdeten Gebieten soll ausreichende Vorsorge zur Vermeidung von erosionsbedingten Schäden getroffen werden.

7.5-2 Grundsatz Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen und Betriebsstandorte: Die im Freiraum liegenden, von der Landwirtschaft genutzten Flächen sollen, als wesentliche Grundlage für die Produktion von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen erhalten werden. Wertvolle landwirtschaftliche Böden mit besonders hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit oder besonderer Eignung für eine landwirtschaftliche Nutzung sollen für Siedlungs- und Verkehrszwecke nicht in Anspruch genommen werden.

Landwirtschaftliche Betriebe sollen in ihrem Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden. Bei unvermeidbaren Inanspruchnahmen landwirtschaftlicher Nutzflächen sollen negative Wirkungen auf landwirtschaftliche Betriebe so gering wie möglich gehalten werden. Bei unvermeidbaren Inanspruchnahmen landwirtschaftlicher Nutzflächen sollen negative Wirkungen auf landwirtschaftliche Betriebe so gering wie möglich gehalten werden. Unter Berücksichtigung der jeweiligen regionalen und lokalen Gegebenheiten sollen bei der Umsetzung von regionalplanerischen Festlegungen auf der Ebene der Fach- oder Bauleitplanung agrarstrukturverträgliche Lösungen in Kooperation mit den Betroffenen entwickelt und – falls möglich – durch die Instrumente der ländlichen Bodenordnung begleitet werden.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 14. März 2025 beschlossen, den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen zu ändern (3. Änderung). Vom 03. April - 30. Juni 2025 besteht im Rahmen des Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit, eine Stellungnahme zum Entwurf der LEP-Änderung abzugeben. Die Landesplanungsbehörde wird die Stellungnahmen anschließend sichten und auswerten. Im Folgenden sind die als in Aufstellung, entsprechend als Sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigenden Ziele und Grundsätze in kursiver Schrift dargestellt.

2-3 Ziel Siedlungsraum und Freiraum: Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb des regionalplanerisch festgelegten Siedlungsraums. In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unberührt von Satz 2 eine Siedlungsentwicklung gemäß Ziel 2-4 möglich. Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete, Gemeinbedarfsflächen oder Flächen für Sport- und Spielanlagen dargestellt und festgesetzt werden, wenn

- diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht oder
- es sich um angemessene Erweiterungen vorhandener oder angemessene Nachfolgenutzungen aufgegebener Betriebsstandorte handelt; dies umfasst nicht die Erweiterung oder Nachfolgenutzung von Betriebsstandorten, die nur aufgrund der Ortsgebundenheit ihres Hauptzwecks oder ihrer „besonderen Zweckbestimmung“ als privilegierte Betriebe zeitlich befristet im Außenbereich genehmigt worden sind oder
- es sich um die angemessene Weiterentwicklung vorhandener Standorte von überwiegend durch bauliche Anlagen
- geprägten Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen einschließlich der Ferien- und Wochenendhausgebiete für diese Zwecke auf der Basis übergemeindlicher Abstimmungen handelt oder
- es sich um die angemessene Folgenutzung zulässig errichteter, erhaltenswerter, das Bild der Kulturlandschaft prägender Gebäude oder Anlagen handelt oder
- die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen des Bundes oder des Landes sowie der Kommunen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben im Brand- und Katastrophenschutz und im Rettungsdienst dies erfordert oder
- die jeweiligen baulichen Nutzungen einer zugehörigen Freiraumnutzung deutlich untergeordnet sind.

6.1-1 Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung: Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten. Die Regionalplanung legt bedarfsgerecht Allgemeine Siedlungsbereiche und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen fest. Sofern im Regionalplan bereits bedarfsgerecht Siedlungsraum dargestellt ist, darf Freiraum für die regionalplanerische Festlegung neuen Siedlungsraums in Anspruch genommen werden, wenn zugleich an anderer Stelle ein gleichwertiger, bisher planerisch für Siedlungszwecke vorgesehener Bereich im Regionalplan wieder als Freiraum festgelegt oder eine gleichwertige Baufläche im Flächennutzungsplan in eine Freifläche umgewandelt wird (Flächentausch). Bisher in Regional- oder Flächennutzungsplänen für Siedlungszwecke vorgehaltene Flächen, für die kein Bedarf mehr besteht, sind wieder dem Freiraum zuzuführen, sofern sie noch nicht in verbindliche Bauleitpläne umgesetzt sind. Wegen der Herausforderungen der Brachflächenentwicklung sind neu entstehende Brachflächen nicht an anderer Stelle durch Rücknahmen von bisher in Regional- oder Flächennutzungsplänen für Siedlungszwecke vorgehaltene Flächen auszugleichen. Die flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung wird gewährleistet, indem über die Fortschreibung der Regionalpläne langfristig wieder eine ausgeglichene Flächenbilanz erreicht wird.

6.1-2 Grundsatz: Regional- und Bauleitplanung sollen darauf hinwirken, die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke zeitnah auf 5 Hektar pro Tag und perspektivisch auch weitergehend durch konkrete Maßnahmen mit der Zielsetzung einer vollständigen Flächenkreislaufwirtschaft zu reduzieren. Zielsetzung ist es, mit der Ressource Fläche sparsam und vorausschauend umzugehen und zugleich bedarfsgerechte Entwicklungsperspektiven für Wirtschaft und Wohnraum sowie eine qualitätsvolle und klimagerechte Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. In diesem Sinne gilt es, den Anspruch einer flächensparenden Siedlungsentwicklung stets mit den weiteren und gleichwertigen Anforderungen, die an eine nachhaltige Stadt- und Gemeindeentwicklung gestellt sind (z.B. Klima-, Starkregen- und Hitze-resilienz, hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität, qualitätsvoller Städtebau), abzuwägen und bestmöglich in Einklang zu bringen. Voraussetzung dafür ist die Kenntnis der wesentlichen Faktoren für die Flächeninanspruchnahme sowie die Identifizierung von Potenzialen zu deren Reduktion in den jeweiligen Planungsregionen. Dabei ist eine differenzierte Betrachtung der Nutzungsarten zwingende Voraussetzung. Neben Wohnbau- und Wirtschaftsf lächen sind auch Flächen für Sport/Freizeit/Erholung, innerstädtische Grünflächen und naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen vertieft zu betrachten. Dabei sind Flächen für den Ausbau der erneuerbaren Energien und auch nicht im Siedlungsraum integrierte naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen bilanziell nicht als Flächeninanspruchnahme einzubeziehen. Die Regionalplanung entwickelt

auf dieser Basis passgenau für die jeweilige Planungsregion Konzepte und konkrete Maßnahmen, ggf. auch für die einzelnen Nutzungsarten differenziert, für eine effizientere und sparsamere Flächennutzung und bringt diese formell im Regionalplan oder über informelle Strategien in Zusammenarbeit mit den Kommunen in die Umsetzung. Die Landesplanung wird die gemäß Ziel 6.1-1 in den Planungsregionen ermittelten Flächenbedarfe, die regionalplanerischen Festlegungen sowie die tatsächliche Inanspruchnahme in den Regionen im Hinblick auf die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme evaluieren. Soweit für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Sinne des Grundsatzes und der oben genannten weiteren Zielsetzungen (Flächensparen, wirtschaftliche Entwicklungsperspektiven, qualitätsvolle und klimagerechte Siedlungsentwicklung) erforderlich, werden weitergehende Maßnahmen empfohlen.

7.5-2 Grundsatz Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen und Betriebsstandorte: Die im Freiraum liegenden, von der Landwirtschaft genutzten Flächen sollen, als wesentliche Grundlage für die Produktion von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen erhalten werden.

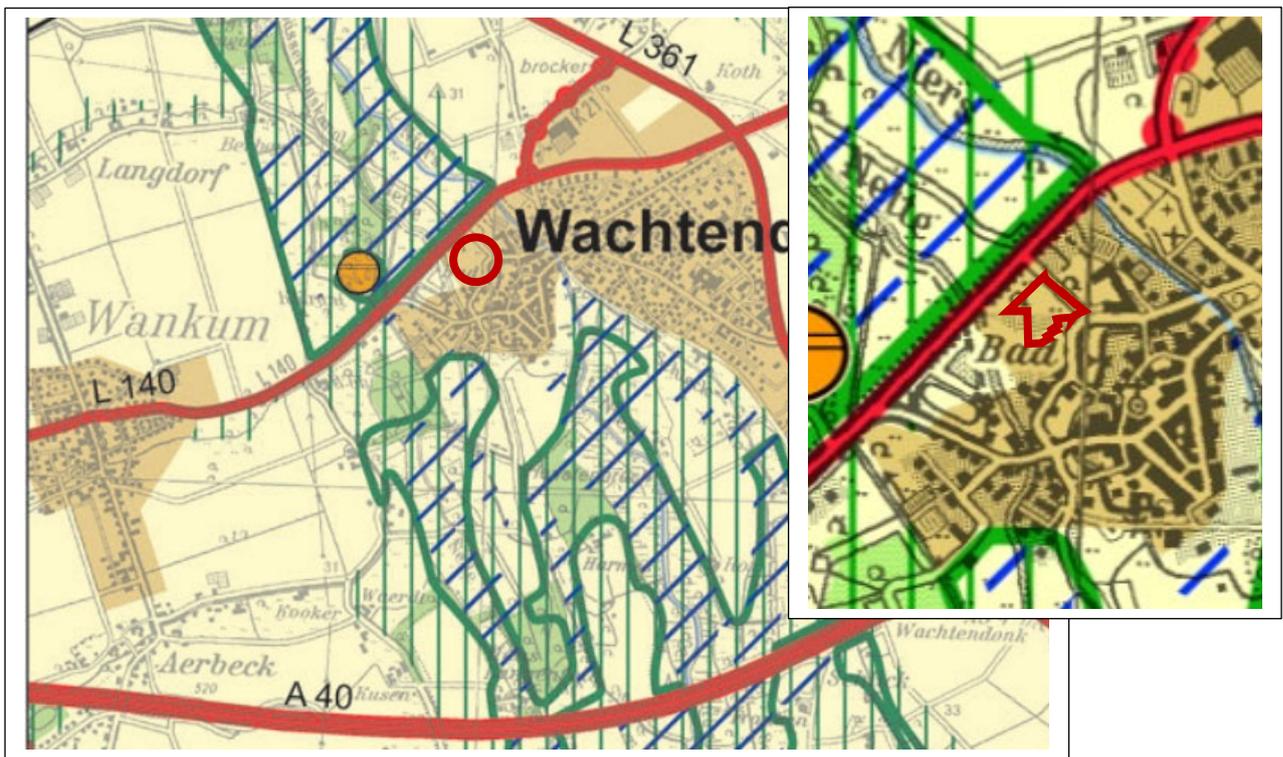
Landwirtschaftliche Betriebe sollen in ihrem Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden. Bei unvermeidbaren Inanspruchnahmen landwirtschaftlicher Nutzflächen sollen negative Wirkungen auf landwirtschaftliche Betriebe so gering wie möglich gehalten werden.

Unter Berücksichtigung der jeweiligen regionalen und lokalen Gegebenheiten sollen bei der Umsetzung von regionalplanerischen Festlegungen auf der Ebene der Fach- oder Bauleitplanung agrarstrukturverträgliche Lösungen in Kooperation mit den Betroffenen entwickelt und – falls möglich – durch die Instrumente der ländlichen Bodenordnung begleitet werden.

2.3 Regionalplan Düsseldorf (RPD)

Im Regional Düsseldorf (RPD) ist der Geltungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Im Westen, Süden und Osten schließen weitere ASB-Flächen an. Die L 140 ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr (Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen) im Regionalplan erkennbar. Teile der Tennisanlage und das Freibad sowie bebaute Bereiche an der Wankumer Straße (Altenheim (Bereich ehemaliger Sportplatz)) sind noch als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich festgelegt. Nordwestlich schließen an die L 140 ein Bereich für den Schutz der Natur in Überlagerung mit Überschwemmungsbereich und Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich an. Letzterer erstreckt sich teils in Überlagerung mit Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung bis zum ASB Müldersfeld/Meerendonker Straße.

Abbildung 8 Auszug RPD Geltungsbereich (rot) o.M. und genordet



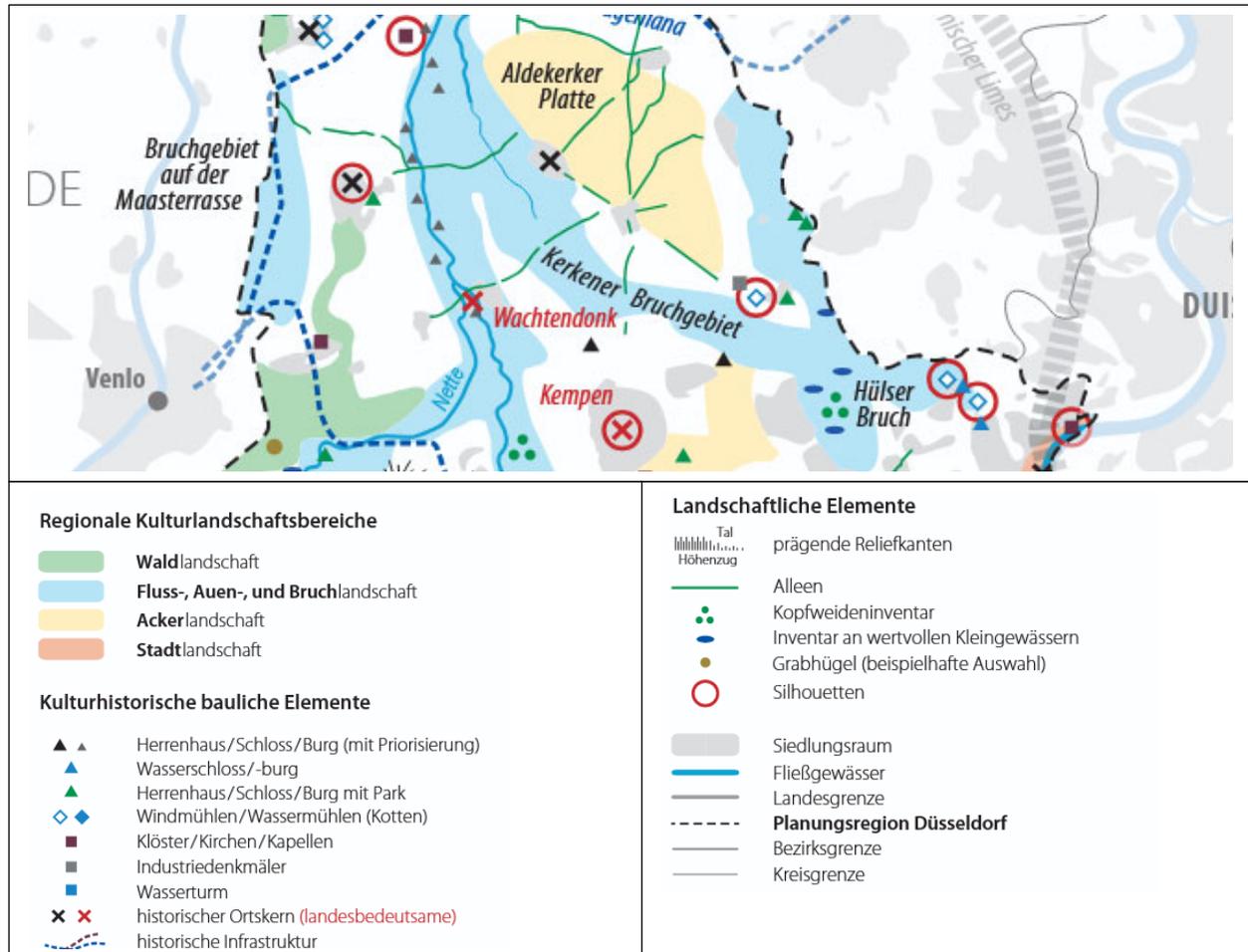
Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf/GEOportal.NRW

Folgende Grundsätze und Ziele sind dem Regionalplan Düsseldorf zu entnehmen:

2.2 Kulturlandschaft

G1 Den räumlichen Erfordernissen der Kulturlandschaft soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen Rechnung getragen werden. Hierbei sollen vor allem die Kulturlandschaftsbereiche und die kulturlandschaftlichen Elemente nach Beikarte 2B sowie die kulturlandschaftlichen Leitbilder in den Erläuterungen 3-6 zugrunde gelegt werden.

Abbildung 9 Auszug Beikarte 2 B Kulturlandschaft Erhalt (RPD) o.M. und genordet

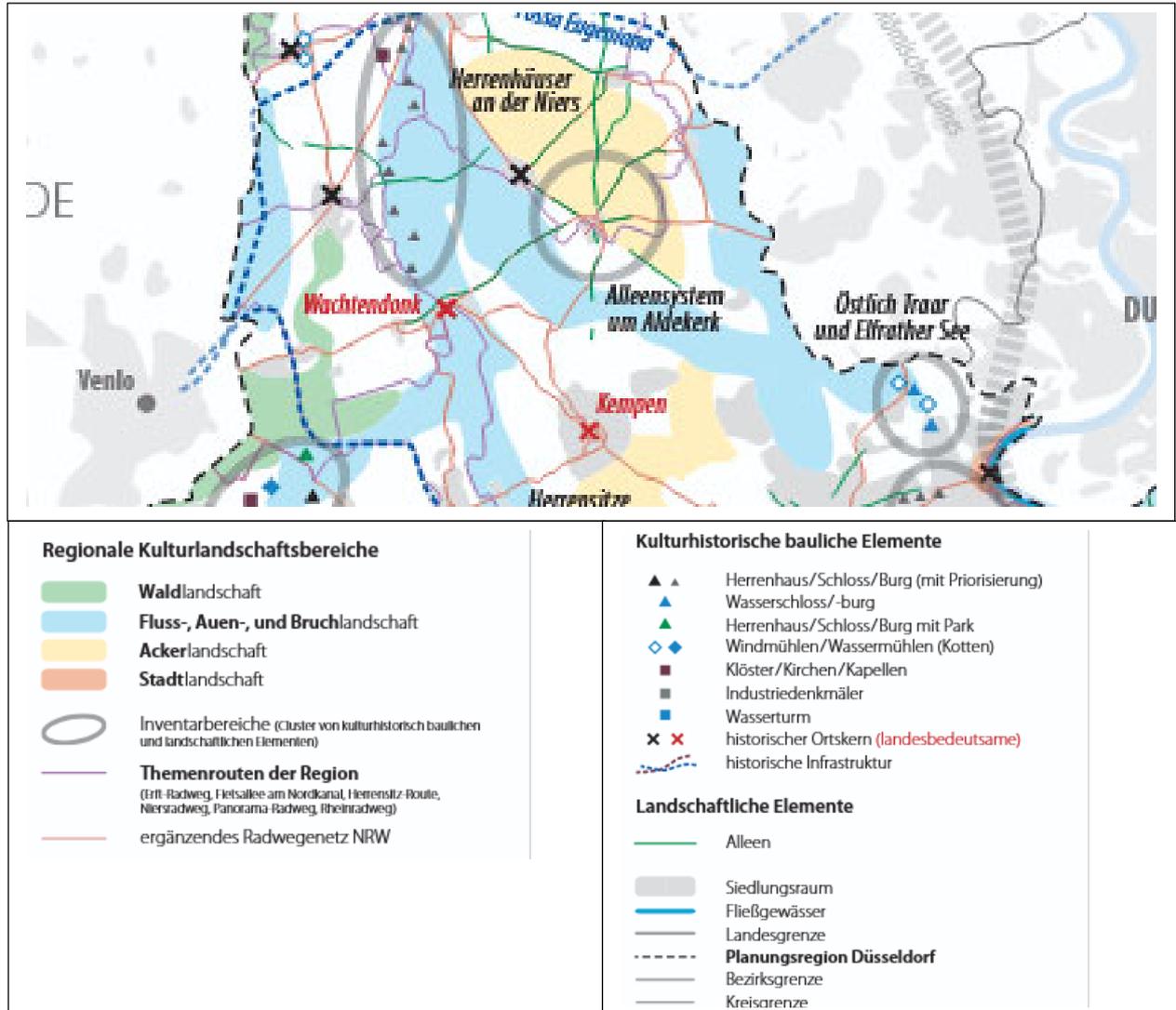


Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf

G2 Die landschaftlichen und kulturhistorischen baulichen Elemente, die in der Beikarte 2B „Kulturlandschaft – Erhalt“ dargestellt sind, sollen erhalten bleiben. Die Möglichkeit einer Nutzungsänderung von Denkmälern und kulturlandschaftsprägenden Gebäuden bleibt erhalten. Bei den kulturhistorischen baulichen Elementen sollen insbesondere die Denkmäler und Denkmalbereiche in ihrem zentralen Wirkungsraum sowie die zugrunde liegenden Nutzungsmuster wegen ihres historischen Zeugniswerts gesichert werden. Bei neuen baulichen Überprägungen sollen die Erkennbarkeit ihres Charakters sowie ihr Bezug zur Landschaft gewahrt bleiben. Die landschaftlich und baulich bedingten Sichtachsen bzw. Sichtbeziehungen sollen im Kern erhalten werden. Dies betrifft insbesondere die Sichtbarkeit von landschaftsprägenden baulichen oder landschaftlichen Silhouetten sowie die durch Alleen entstehenden Sichtschneisen (siehe Beikarte 2B). Regionale Siedlungsmuster und -formen sollen in ihrer Eigenart und Typik sowie an ihren Rändern und Übergängen zum Freiraum erhalten werden.

G3 Die in der Beikarte 2C „Kulturlandschaft – Entwicklung“ dargestellten Inventarbereiche stellen Konzentrationsbereiche von kulturlandschaftlichen Elementen dar. Durch diese Verdichtung in Kombination mit der kulturlandschaftlich typischen Charakteristik heben sie sich von ihrer Umgebung ab. Sie gilt es im Kern zu erhalten und als wichtige Ressource für die Kurzzeiterholung und zur Inwertsetzung der Kulturlandschaft zu entwickeln.

Abbildung 10 Auszug Beikarte 2 C Kulturlandschaft Entwicklung (RPD) o.M. und genordet



Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf

G5 Die im Boden befindlichen Strukturen, die auf zeitliche Schichten kulturlandschaftlicher Entwicklung hinweisen, bestehen aus paläontologischen, geoarchäologischen und archäologischen Relikten. Aufgrund der historischen Raumnutzung sind sie ubiquitär zu vermuten. Den räumlichen Erfordernissen dieses kulturlandschaftlichen Aspektes soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen Rechnung getragen werden.

2.3.1 Klimaschutz und Klimaanpassung

G1 Den räumlichen Erfordernissen des Klimawandels soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen Rechnung getragen werden, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

3.1 Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum

3.1.1 Siedlungsbereiche entwickeln, Freiraum schützen

Z1 Die Kommunen haben bei der Bauleitplanung zu gewährleisten, dass die Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsraumes stattfindet. In den zeichnerisch nicht als Siedlungsraum dargestellten Ortsteilen ist die städtebauliche Entwicklung auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe auszurichten. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung – insbesondere für Ortsteile, die für andere, noch kleinere Ortsteile Versorgungsfunktion übernehmen, kann es erforderlich sein, entsprechende Bauleitpläne aufzustellen.

3.1.2 Verantwortungsvolle Flächeninanspruchnahme

Z1 Die kommunale Baulandentwicklung muss bedarfsgerecht erfolgen.

Z2 Um die landesplanerischen Vorgaben „Vorrang der Innenentwicklung“ und „Flächensparende Siedlungsentwicklung“ im Planungsgebiet zu verwirklichen, muss die kommunale Baulandentwicklung nach folgenden zeitlichen und räumlichen Kriterien durchgeführt werden:

- Innen- vor Außenentwicklung: Innenpotentiale befinden sich innerhalb der Siedlungsbereiche. Zu diesen Innenpotentialen zählen geeignete Brachflächen, Baulücken und im Bebauungsplan als Baugebiete gesicherte Flächenreserven, die bereits erschlossen sind. Außenpotentiale sind alle bauleitplanerisch gesicherten Flächenreserven, die nicht Innenpotentiale sind. Innenpotentiale sind vor Außenpotentialen zu entwickeln. Wenn die Innenpotentiale in den Kommunen nicht ausreichen, eine bedarfsgerechte lokale Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, sind Außenpotentiale für die Siedlungsentwicklung zu nutzen. Außenpotentiale können auch vorher entwickelt werden, wenn dies zur Ergänzung eines qualitativen Flächenangebotes zur Wohnraumdeckung in der Kommune notwendig ist. Bietet diese Option der Außenentwicklung ebenfalls nicht genügend Reserven, können Siedlungspotentiale (im Regionalplan dargestellte, aber bisher nicht durch den Flächennutzungsplan in Anspruch genommene Siedlungsbereiche) durch Bauleitplanung entwickelt werden.
- Flächentausch: Ein Flächentausch ist möglich, wenn ein Außenpotential nicht verfügbar oder nicht mehr umsetzbar ist. Ein Flächentausch ist der Verzicht auf die bauleitplanerische Sicherung von diesen nicht mehr benötigten Außenpotentialen im Gegenzug zu einer Neudarstellung einer Baufläche im FNP. Im Ausnahmefall kann im Rahmen des Flächentausches auch die Umwandlung eines Innenpotentials zu einer Freifläche erfolgen, wenn es zur klimaökologischen oder immissionsschutzrechtlichen Verbesserung beiträgt oder andere zwingende naturschutzfachliche Gründe für die Offenhaltung der Fläche vorliegen.
- Flächenrücknahme: Bestehen in den Bauleitplänen Reserven für eine Siedlungsentwicklung, die den Bedarf deutlich (siehe Tabelle 3.1.2.2 Kommunen mit **Kennzeichnung) übersteigen, sind Reserven durch Bauleitplanänderung nicht mehr als Bauflächen oder -gebiete in Bauleitplänen darzustellen und somit dem Freiraum zuzuführen. Hierzu sind solche Außenpotentiale, die am Rande der Siedlungsbereiche im Übergang zum Freiraum liegen ebenso wie den Eigenbedarf übersteigende Flächenreserven in den nicht dargestellten Ortsteilen heranzuziehen. Ausnahmsweise lassen sich auch Innenpotentiale zu einer Freifläche umwandeln, wenn es zur klimaökologischen oder immissionsschutzrechtlichen Verbesserung beiträgt oder andere zwingende naturschutzfachliche Gründe für die Offenhaltung der Fläche vorliegen. Für alle Umplanungen gilt, dass eine Rücknahme nur durchzuführen ist, wenn keine Entschädigungsansprüche nach BauGB ausgelöst werden.

Z3 Die im „Flächenbedarfskonto“ ausgewiesenen Flächenbedarfe können im Planungszeitraum ohne weitere Bedarfsprüfung durch eine Regionalplanänderung oder Flächennutzungsplanänderung umgesetzt werden.

G1 Erforderliche flächenintensive Kompensationsmaßnahmen sollen außerhalb der Siedlungsbereiche in den Bereichen zum Schutz der Natur, in den Bereichen für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung oder in den Regionalen Grünzügen geplant und auf landwirtschaftlich nutzbaren Flächen vermieden werden.

Für die Gemeinde Wachtendonk ist mit Stand 26.11.2020 ein Bedarf von 300 WE (Wohneinheiten) und Entwicklungspotentiale für Wohnen (Planerisch gesicherte Reserven in WE) von 350 berechnet.

3.2 Allgemeine Siedlungsbereiche

3.2.1 Nachhaltiges Wachsen in den Allgemeinen Siedlungsbereichen

G1 Bauland soll vorrangig in den „zentralörtlich bedeutsamen“ ASB (ZASB) (siehe Beikarte 3B – Zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche) entwickelt werden. Insgesamt sollen dort die Schwerpunkte der städtebaulichen Entwicklung liegen. (Anmerkung Ortslage Wachtendonk ist zentralörtlich bedeutsamer Allgemeiner Siedlungsbereich.)

G3 Die bauleitplanerische Ausgestaltung der ASB soll so erfolgen, dass die ihnen zugewiesenen Flächennutzungen (Legende 1a ASB) so zueinander angeordnet sind, dass die zugewiesenen Flächennutzungen ohne größeren Verkehrsaufwand unter- einander erreichbar sind (Stadt der kurzen Wege).

G4 Bei der vorbereitenden bauleitplanerischen Entwicklung von Siedlungspotentialen für Wohnzwecke sollen die Kommunen frühzeitig die Kosten für die Infrastruktur und deren Folgekosten – dem Stand der Planung entsprechend – für die zu

entwickelnde Fläche und potentielle Alternativflächen im Innen- und Außenbereich ermitteln, vergleichen und die Kostengesichtspunkte in die planerische Abwägung einbeziehen.

G5 Die bauleitplanerische Ausgestaltung der ASB, die an Infrastrukturen angrenzen, die in der Legende (Planzeicheninhalte und -merkmale) unter „3. Verkehrsinfrastruktur“ genannt sind, soll so erfolgen, dass Nutzungskonflikte vermieden oder minimiert werden und die Infrastrukturen in ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung keine Einschränkungen erfahren.

4.4.1 Wasserhaushalt

G1 Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen so erfolgen, dass der quantitative und qualitative Schutz der ober- und unterirdischen Wasservorkommen gewährleistet wird.

4.4.4 Vorbeugender Hochwasserschutz

G2 Potentielle Überflutungsbereiche und Extremhochwasserbereiche haben die Wirkung von Vorbehaltsgebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz (gemäß Beikarte 4H – Vorbeugender Hochwasserschutz –). In ihnen soll bei der Festlegung der weiteren räumlichen Nutzung dem Risiko einer Überflutung ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

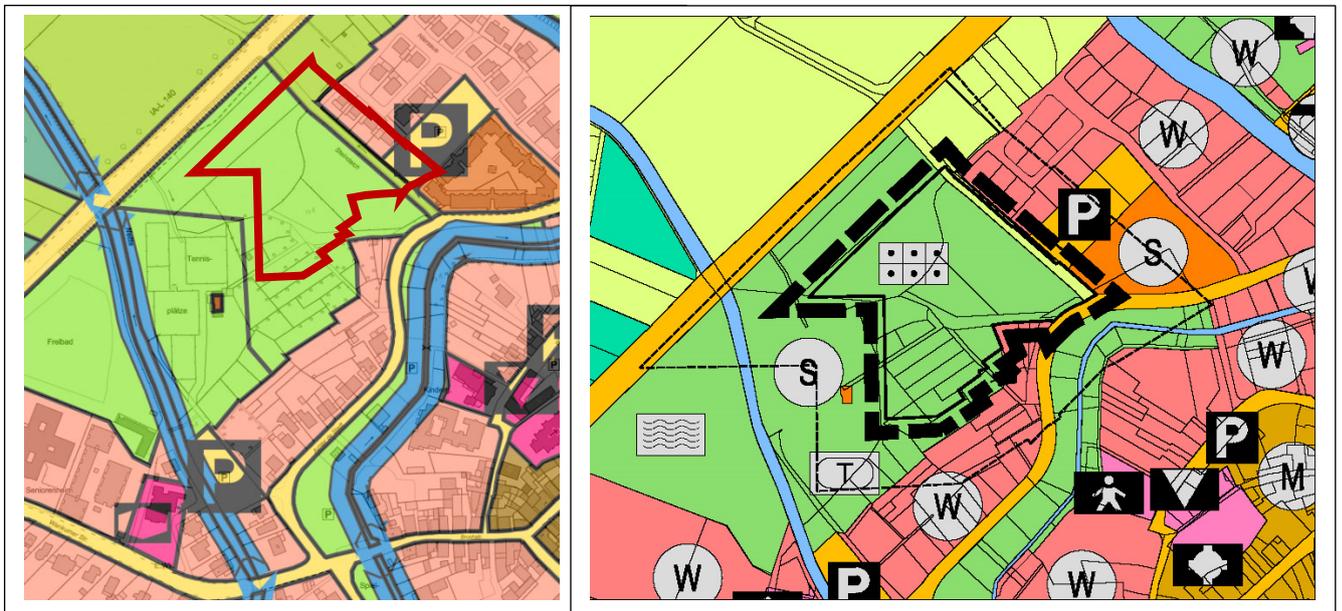
G3 Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf einen Rückhalt und verlangsamten Abfluss des Wassers im gesamten Einzugsgebiet der Fließgewässer hingewirkt werden.

2.4 Flächennutzungsplan Gemeinde Wachtendonk

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtendonk sind für den Geltungsbereich folgende Darstellungen getroffen worden:

- im Osten Flächen für die Landwirtschaft im Bereich des Steindeiches
- weitgehend Grünflächen Dauerkleingärten und
- geringfügig im Westen Grünflächen Tennisplatz

Abbildung 11 Auszug FNP-Wachtendonk mit Geltungsbereich (rot/schwarz) und ALKIS-Datenbestand o.M. und genordet



Quelle: links FNP Geoportal Niederrhein /rechts FNP als GML-Datei konsolidierte Fassung Stand: 23.05.2024, aufbereitet und korrigiert Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GmbH & Co. KG

Der Umgebungsbereich ist

- im Osten durch eine Sonderbaufläche (Anmerkung: Zweckbestimmungen sind weder der konsolidierten Fassung (GML-Datei mit Sachdaten) noch der FNP Version 2013 zu

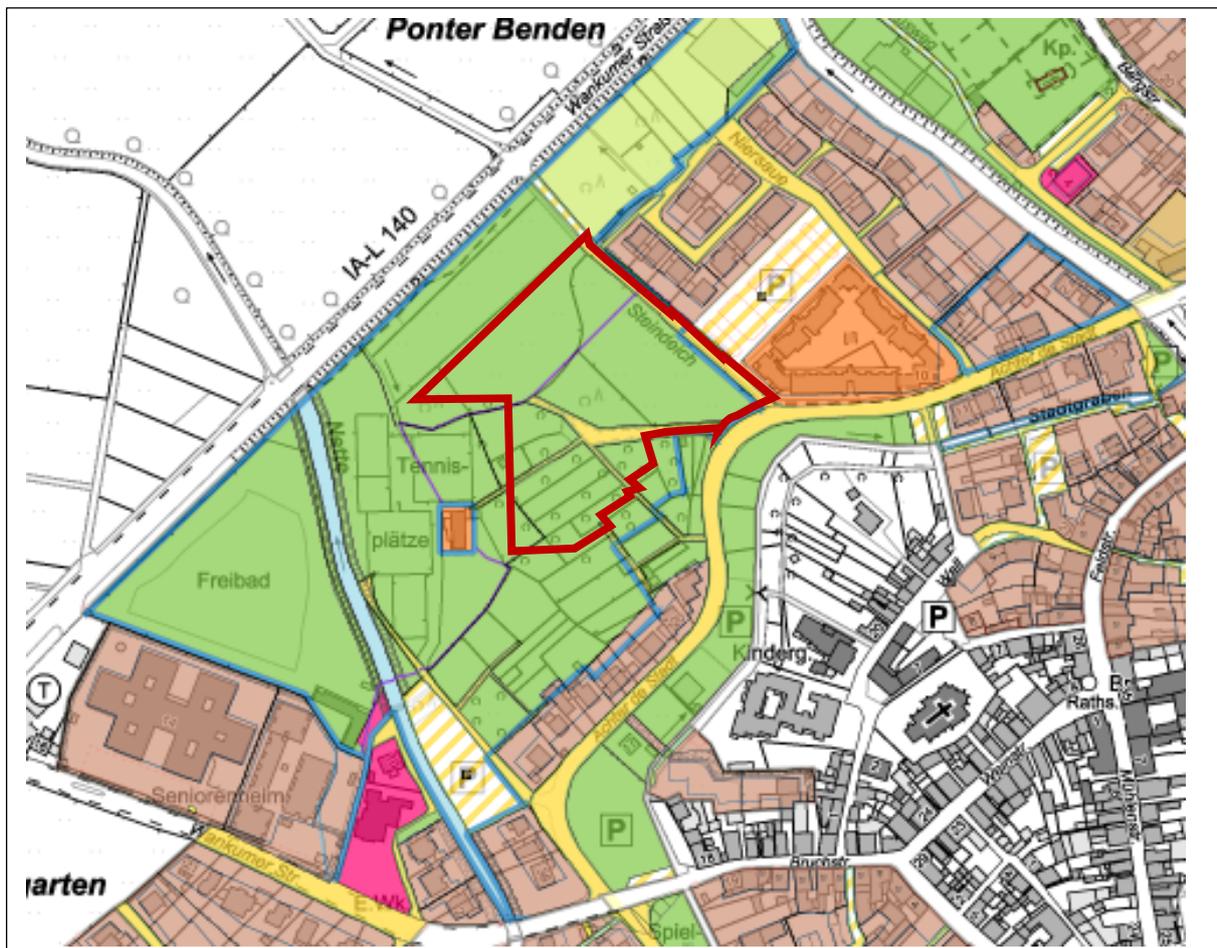
entnehmen (gemäß Angaben der Gemeindeverwaltung wurde mit der 21. FNP-Änderung eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Altenwohn- und Pflegeheim" dargestellt); gemäß B-Plan-Auskunft ist die Zweckbestimmung „Altengerechtes Wohnen in geschützter Selbständigkeit“) und Wohnbauflächen sowie Wasserflächen (Niers)

- im Süden/Südwesten durch Grünflächen Dauerkleingärten und Wohnbauflächen entlang der Straßenverkehrsflächen Achter de Stadt mit anschließenden Grünflächen (ohne Angabe der Zweckbestimmung) und Wasserflächen (Stadtgraben)
- im Westen durch Wasserflächen (Nette), Grünflächen Tennisplatz mit integrierter Sonderbaufläche (Anmerkung: Zweckbestimmungen sind weder der konsolidierten Fassung (GML-Datei mit Sachdaten) noch der FNP Version 2013 zu entnehmen (gemäß Angaben der Gemeindeverwaltung wurde mit der 22. FNP-Änderung wurde eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Clubhaus/Vereinsgaststätte" dargestellt); gemäß B-Plan-Auskunft „Clubhaus/Vereinsgaststätte“) sowie geringfügig Grünflächen Dauerkleingärten
- im Norden durch Grünflächen Dauerkleingärten und die Straßenverkehrsflächen (L 140 (Wankumer Straße) sowie Flächen für die Landwirtschaft.

2.5 Verbindliche Bauleitplanung/Baurecht

Gemäß Geoportal Niederrhein sind folgende rechtskräftige Bebauungspläne für den Geltungsbereich und die Umgebung relevant:

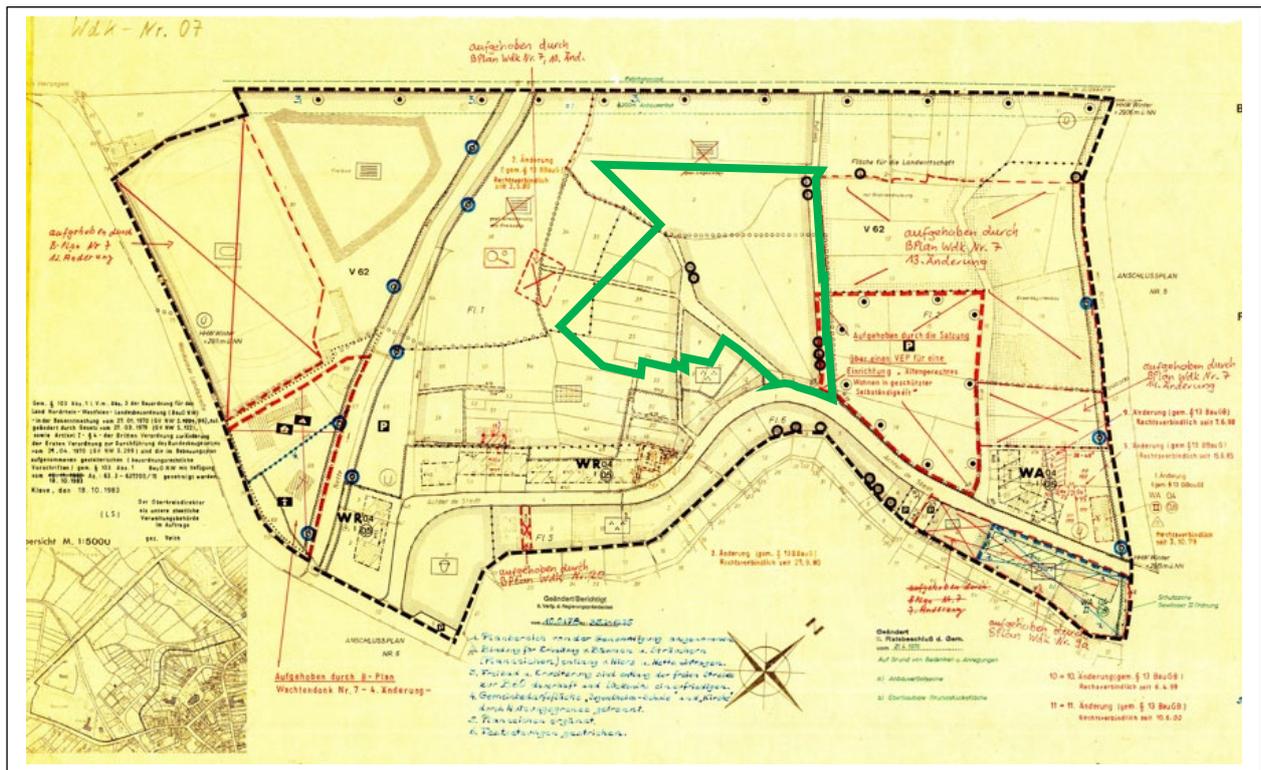
Abbildung 12 Bebauungsplanübersicht mit Geltungsbereich (rot) o.M. und genordet



Quelle: B-Pläne Geoportal Niederrhein

Für den Gesamtbereich zwischen der L 140 im Norden, der Niers im Osten, Stadtgraben im Südosten und der Wankumer Straße im Südwesten wurde ursprünglich der B-Plan Wdk 07 (Rechtskraft 1978) aufgestellt. Dieser wurde zahlreichen Änderungen unterzogen, wobei die Änderungen teilweise im Ursprungsplan vorgenommen wurden und teils als gesonderte Änderungen. Ebenfalls wurden Änderung wiederum geändert. Teils bestehen auch nur Textänderungen (Text-B-Plan). Für einen Teil wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Zum Teil wurden Teilflächen auch bereits in gesonderte Verfahren mit neuen Ordnungsnummern einbezogen.

Abbildung 13 B-Plan Wdk Nr. 07 (Ursprungsplan) mit diversen Änderungen (rote Abgrenzungen, teils wieder überplant) mit Geltungsbereich (grün) o.M. (gedreht)



Quelle: Geoportal Niederrhein

Für den Geltungsbereich des B-Plans Wdk Nr. 24 bestehen derzeit folgende Festsetzungen des Ursprungsplans Wdk Nr. 07 bzw. seiner Änderungen:

- Öffentliche Grünfläche Parkanlage (Flurstück 8)
- Öffentliche Grünfläche (ohne Zweckbestimmung; ursprüngliche Zweckbestimmung Freibad mit schriftlichem Zusatz gepl. Liegewiesen wurde gestrichen); (heutige Flurstücke 97 (tw.), 98 und 100)
- Öffentliche Grünfläche Dauerkleingärten (heutige Flurstücke 24,, 25, 27, 28, 30, 31, 32, 103, 104)
- Öffentliche Grünfläche Tennisplatz (Teile Flurstück 117; 2. Änderung)
- Straßenbegrenzungslinie mit Überlagerung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (ohne Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche, da in Planzeichenerklärung nicht vorhanden), (heutige Flurstücke 26, 29, 101, sowie 154 (Teilflächen

Steindeich (hier auch Überlagerung mit dem VEP Wdk Nr. 0, jedoch ohne Erfassung als Planzeichen)

Für den Umgebungsbereich besteht Folgendes verbindliches Planungsrecht:

- Im Osten VEP Wdk Nr. 0 - Vorhaben- und Erschließungsplan - Altengerechtes Wohnen in geschützter Selbständigkeit Achter de Stadt (1997) als Sonstiges Sondergebiet Nutzung Altenwohnungen, II/III Vollgeschosse, GRZ 0,5, GFZ 1,0, Baugrenzen, erläuternd ohne Planzeichen Öffentliche Parkfläche, Straßenverkehrsflächen ohne Planzeichen, geplante Grundstücksgrenze,
- Im Osten B-Plan Wdk Nr. 07 – 13 Änderung Allgemeines Wohngebiet, II Vollgeschosse, GRZ 0,4, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Höhenregelungen, Straßenverkehrsflächen ohne Angabe öffentlich/privat, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg, randliche kleine Grünfläche ohne Zweckbestimmung und Angabe öffentlich/privat, Wasserfläche (Graben)
- Im Nordosten und Nordwesten B-Plan Wdk Nr. 07 Fläche für die Landwirtschaft, Öffentliche Grünfläche (ohne Zweckbestimmung; ursprüngliche Zweckbestimmung Freibad mit schriftlichem Zusatz gepl. Liegewiesen wurde gestrichen); (heutige Flurstücke 95,96, 97 (tw.))
- Im Westen und Südwesten B-Plan Wdk Nr. 07 , teils 2. Änderung Öffentliche Grünfläche Dauerkleingärten und Tennisplatz, Sondergebiet Clubhaus/Vereinsgaststätte, I Vollgeschoss, GRZ 0,8, GFZ 1,2 als Höchstmaß, nur Einzelhäuser zulässig, Baugrenze ist identisch mit Sondergebiet (10. Änderung), Verkehrsflächen Parkplatz (ohne Flächenerklärung), Reines Wohngebiet entlang Achter de Stadt (zwei Teilflächen), I Vollgeschoss, GRZ 0,4, GFZ 0,5 als Höchstmaß, offene Bauweise Baugrenzen, flurstückbezogene Erweiterungen des Reinen Wohngebiets in 3. und 11. Änderung, Grünfläche Spielplatz (Parkplatz Achter de Stadt), Grünflächen Parkanlage beidseits Achter de Stadt

In der weiteren westlichen Umgebung bestehen die Festsetzungen Grünfläche Freibad und Wasserflächen (Nette), Reines Wohngebiet, Flächen für Gemeinbedarf Schule (heute Kindergarten, Allgemeines Wohngebiet Senioreneinrichtung).

Auf die Abbildungen der einzelnen Änderungspläne wird verzichtet.

2.6 Landschaftsplan Kreis Kleve, Schutzgebiete (nach BNatSchG/LNatSchG NRW), Aileen, schutzwürdige Biotope, geschützte Biotope und Biotopverbundflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (Wdk) Nr. 24 befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Nr. 14 Straelen-Wachtendonk.

Nördlich der L 140 erstrecken sich Flächen mit dem Entwicklungsziel 1.3 Erhaltung, hier Entwicklungsraum 1.3.2: Naturschutzgebiete Niersaue bei Haus Caen, Mittlere Niersaue, Vorster Feld und Schlootkuhle.

Der Entwicklungsraum umfasst einen von der Niers geprägten, reich strukturierten Landschaftsraum mit weiträumigen Grünlandflächen, ackerbaulich genutzten Donken, Waldflächen und eingesprengten kleineren Feldgehölzen. Das Gebiet besitzt eine hohe strukturelle Vielfalt mit gefährdeten Pflanzengesellschaften, wertvollen Grünlandflächen und gut ausgebildeten Biotopkomplexen. Es ist Teilstück des landesweit bedeutsamen Biotopverbundes Niersaue und wertvoll für Amphibien und für Wiesenvögel.

SCHUTZZIEL:

Erhalt der von der Niers geprägten, reich strukturierten Landschaft mit weiträumigen Grünlandflächen, ackerbaulich genutzten Donken, Waldflächen und Feldgehölzen. Verhinderung von Umbruch und Entwässerung, Erhalt aller Waldflächen und Kleingehölze, Beibehaltung der Grünlandnutzung. Erhalt der landschaftsprägenden Niederung des Landgrabens mit teilweise gut ausgebildeten Bruchkanten und dem vielfältigen Wechsel zwischen Wasserflächen der vom Landgraben durchzogenen Kuhlenkette mit ausgeprägten Verlandungszonen, Laubwaldbeständen und feuchten Grünländereien als wertvoller Lebensraum für gefährdete Tier- und Pflanzenarten.

ENTWICKLUNGSZIEL:

Entwicklung der Fließgewässer Nette und Niers zu einer naturnahen Flussauenlandschaft als Vernetzungsbiotop mit einer strukturreichen, naturnahen Auenlandschaft durch z. B. partielle Absenkungen der Aue, Umwandlung in standortgerechten, einheimischen Gehölzbestand, Wiedervernässung, Anlage von Biotopen und Kleingehölzen und Wiederherstellung von extensiv genutztem Feuchtgrünland. Umwandlung von Ackerflächen in Grünland. Vernetzung der Erlen-Bruchwälder durch z. B. Wiedervernässung und Waldumbau an potenziellen Feuchtwaldstandorten sowie Vernetzung der vorhandenen, naturnahen Laubwälder.

Abbildung 14 Landschaftsplan Nr. 14 Straelen-Wachtendonk
(Entwicklungskarte Karte A/Festsetzungskarte Karte B) o.M. und genordet



Quelle: Kreis Kleve

Gemäß Festsetzungskarte des Landschaftsplans strecken sich im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs die folgenden Schutzgebiete nach BNatSchG/LNatSchG:

nördlich der L 140

- N1 / KLE-007 NSG Caenheide und Mittlere Niersaue

SCHUTZGEGENSTAND:

In der Karte B - Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft – wird die weitgehend naturnahe Flussauenlandschaft, ein von der Niers geprägter, reich strukturierter Landschaftsraum und Teilstück des landesweit bedeutsamen Biotopverbundes Niersaue und das kulturgeschichtlich bedeutsame Parkgelände Caenheide mit dendrologisch wertvollen exotischen Baumarten

und seltenen Vogelarten, einschließlich der Nasswiesen mit Großseggenried und Röhricht als Naturschutzgebiet festgesetzt.

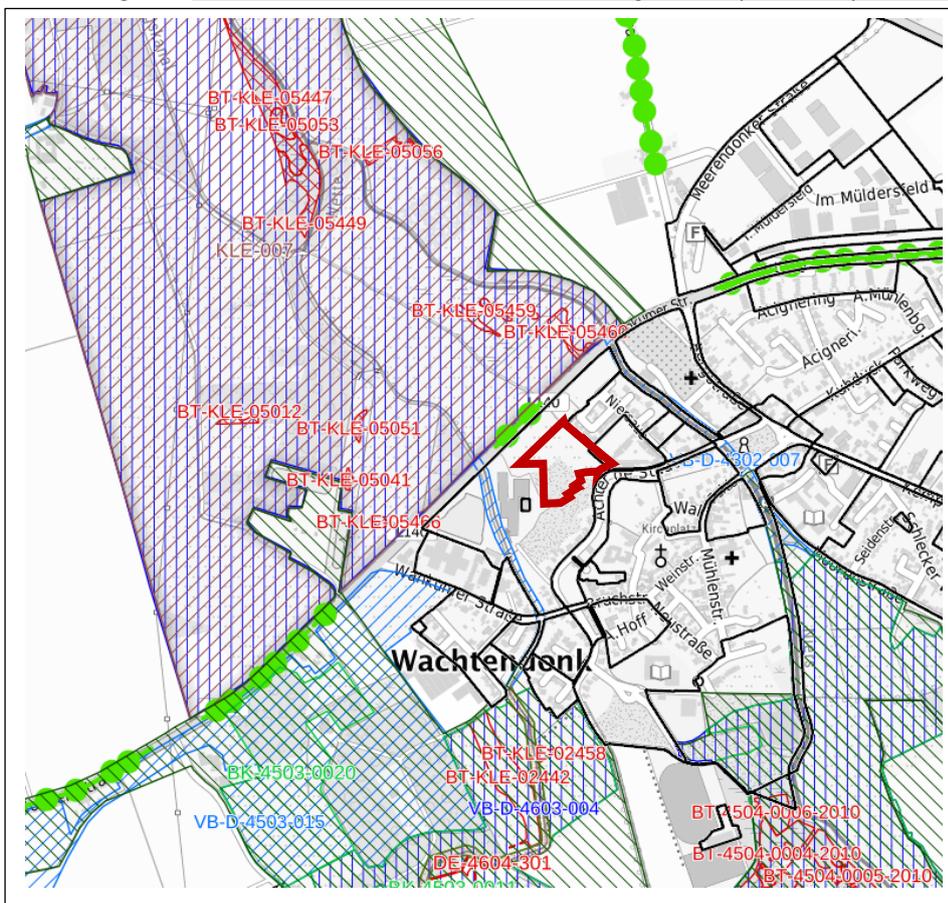
- L1 / LSG-KLE-00070 LSG Niederungen Niers, Niersgraben und Nette
SCHUTZGEGENSTAND:
Teilbereiche der Niederungen von Niers, Niersgraben und Nette.
- Geschützte Allee AL5 AL-KLE- 0133 Allee an der Sluemer/ Wankendonker Straße (L 140)
- Zahlreiche geschützte Landschaftsbestandteile in Überlagerung mit N1 und L 1

Gemäß der Karte C: Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen sowie Räume für Kompensationsmaßnahmen (ohne Abbildung) erstreckt sich nördlich der L 140 der Maßnahmenraum M8 Naturschutzgebiete Niersaue bei Haus Caen, Mittlere Niersaue, Vorster Feld und Schlootkuhlen

Der Maßnahmenraum umfasst einen von der Niers geprägten, reich strukturierten Landschaftsraum mit weiträumigen Grünlandflächen, ackerbaulich genutzten Donken, Waldflächen und eingesprengten kleineren Feldgehölzen. Das Gebiet besitzt eine hohe strukturelle Vielfalt mit gefährdeten Pflanzengesellschaften, wertvollen Grünlandflächen und gut ausgebildeten Biotopkomplexen. Es ist Teilstück des landesweit bedeutsamen Biotopverbundes Niersaue und wertvoll für Amphibien und für Wiesenvögel. Der Maßnahmenraum ist gefährdet durch Gewässerausbau, Kahlschlag, Aufforstung mit Nadelgehölzen, Umbruch von Grünlandflächen, Entwässerung, Wasserentnahme und Gewässerverunreinigung infolge Sport- und Erholungsaktivitäten.

sowie der Kompensationsraum K 4.2 (Kompensationsmaßnahmen in Niederungszügen).

Abbildung 15 Landschaftsinformationssammlung NRW (LINFOS) o.M. und genordet



Quelle: GEOportal.NRW

Das nächstgelegene NATURA 2000-Gebiet befindet sich im Südwesten. Dabei handelt es sich um das lineare Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) DE-4604-301 Nette bei Vinkrath (Gewässerlauf) in ca. 420 m Entfernung zum Geltungsbereich. Weitere Beschreibungen zum Schutzzweck sind dem Kapitel 1.5 zu entnehmen.

Südlich der L 140 erstreckt sich der Naturpark NTP-011 Naturpark Maas-Schwalm-Nette; davon ist auch der Geltungsbereich und große Teile des Gemeindegebiets Wachtendonk erfasst (ohne Abbildung). Der Naturpark Schwalm-Nette erstreckt sich entlang der deutsch-niederländischen Grenze. Er wurde 1965 als Zweckverband gegründet und umfasst Teile der Kreise Kleve, Viersen und Heinsberg sowie der Stadt Mönchengladbach. Seit 1976 ist er Bestandteil des grenzüberschreitenden Deutsch-Niederländischen Naturparks Maas-Schwalm-Nette.

Schutzwürdige Biotope des Biotopkatasters

Schutzwürdige Biotope gemäß Biotopkataster befinden sich ausschließlich südwestlich, südlich und südöstlich außerhalb der Siedlungsbereichs Wachtendonk in einer Entfernung von größer 400 m zum Geltungsbereich entlang der Niers und Nette. A

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG/§ 42 LNatSchG

Die nächstgelegenen geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG/§ 42 LNatSchG befinden sich nördlich der L 140. Eine Verbindung zum Geltungsbereich besteht nicht.

Biotopverbundflächen

Die nächst gelegenen Biotopverbundflächen befindet sich nördlich der L 140.

- VB-D-4503-003 Niersniederung zwischen Wachtendonk und Pont (herausragende Bedeutung (Kernbereiche und weitere herausragende Funktionsbereiche des Biotopverbundes NRW)

Beschreibung:

Das Gebiet umfasst die begradigte Niers mit der Niersniederung zwischen Wachtendonk und Pont. Der 10 m breite Fluss durchfließt über etwa 10 km Länge die meist 500-800 m breite, überwiegend landwirtschaftlich genutzte, teilweise reich gegliederte Niederung. Weidegrünland-Nutzung herrscht vor, Acker- und Grasansaat-Flächen nehmen lokal immer größere Flächen ein. Größere und kleine meist von Eiche beherrschte, teilweise naturnahe und strukturreiche Waldbereiche (v.a. bodensaurer Eichenwald, auch Eichen-Buchenwald und Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald) nehmen etwa ein Viertel des Gebiets ein. Wertvolle auentypische Elemente wie verlandende Altarme, naturnahe Kleingewässer, Bruch- und Auenwald, Röhrichte, Seggenrieder und Feuchtwiesen (z.T. brachgefallen) sind in einigen Gebietsteilen gehäuft vertreten. Vor allem im Norden des Gebiets sind Beeinträchtigungen durch eine zunehmende Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung, v.a. Zunahme der Ackernutzung und Umwandlung von Weidegrünland in Grasäcker, zu beobachten. Bei Haus Caen befindet sich ein alter, nicht mehr gepflegter Schlosspark. Mit dem Feuchtgebiet Vlassrath, dem NSG Caenheide und großflächig der Niersaue bei Wachtendonk wurden die wertvollsten Gebietsteile mit ausgedehnten, artenreichen Erlen-Bruchwäldern, Feuchtwiesen und Flutrassen bereits als Naturschutzgebiete ausgewiesen. Zahlreiche Feuchtlebensräume weisen starke Vorkommen zahlreicher gefährdeter Tier- und Pflanzenarten auf. Das Gebiet ist landesweit bedeutsam als Teil des Niersauenkorridors. Die Niersniederung dient als Rast- und Überwinterungsplatz für Wasservögel, die reich gegliederte Kulturlandschaft der Niersaue bietet Tierarten wie der Nachtigall und dem Steinkauz wertvolle Lebensräume. Bemerkenswerte Pflanzenarten: Steife Segge (*Carex elata*), Langährige Segge (*Carex elongata*), Ufer-Segge (*Carex riparia*), Blasen-Segge (*Carex vesicaria*), Wasserfeder (*Hottonia palustris*), Ähren-Tausendblatt (*Myriophyllum spicatum*), Königsfarn (*Osmunda regalis*), Untergetauchtes Sternlebermoos (*Riccia fluitans*), Spreizendes Wasser-Greiskraut (*Senecio erraticus*), Teichlinse

Die im rechten Plan pink eingefärbten Flächen stellen die Überlagerung des Geltungsbereichs mit dem ÜSG Niers-System dar:

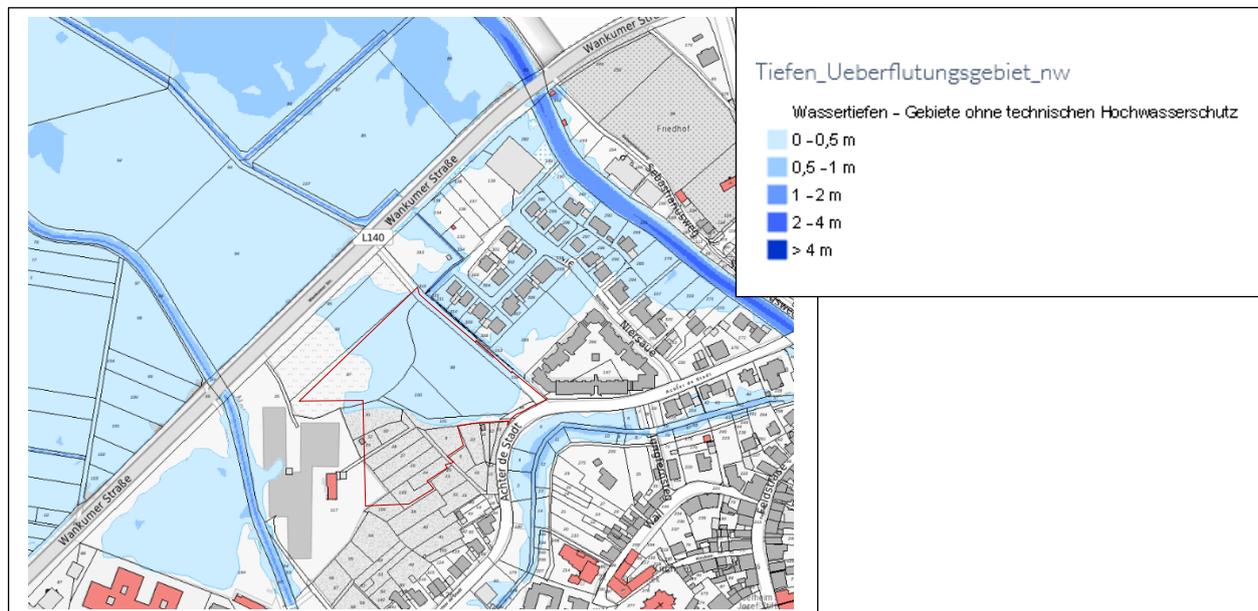
- Überlagerung 1 entspricht 2,5 m²
- Überlagerung 2 entspricht 2,7 m² und
- Überlagerung 3 entspricht 3,1 m²

Das ÜSG bezieht sich hier auf einen bestehenden Entwässerungsgraben entlang des Steindeiches bzw. des bestehenden Parkplatzes und des bestehenden Wohngebiets Niersaue (teils auf privaten wohnbaulich genutzten Flurstücken/öffentlichem Parkplatz, Steindeich als Straße/Weg). Im Weiteren, außerhalb des Geltungsbereichs, erstreckt sich die ÜSG-Sicherung auf befestigte Flächen des Wegs/Straße Niersaue und gärtnerisch genutzte Flächen. Der Graben verläuft abknickend zunächst nach Osten und dann nach Nordwesten abknickend mit Querung/Verrohrung der Wankumer Straße. Eine direkte Verbindung zur Niers besteht nicht.

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet Niers-System bezieht sich auf lineare Flächen im Bereich der Niers im Osten und Nette im Westen sowie großräumig auf Flächen nördlich der L 140 (Wankumer Straße). Ebenfalls sind Flächen um den Stadtgraben im Süden des Geltungsbereichs durch die vorläufige Sicherung des ÜSGs erfasst.

Es besteht eine Betroffenheit des Geltungsbereichs gemäß Hochwassergefahrenkarte in dem Szenario (niedrige Wahrscheinlichkeit/> HQ500). Dabei handelt es sich entsprechend um ein Risikogebiet gemäß § 73 Abs. 1 S. 1 WHG (des vorläufig gesicherten ÜSGs Niers-System).

Abbildung 17 Risikogebiet nach § 73 Abs. 1 S. 1 WHG/niedrige Wahrscheinlichkeit (> HQ500) o.M. und genordet



Quelle: GEOportal.NRW

Die Einstautiefen liegen zwischen 0 und 0,5 m. Beim genauen Abgriff über das GEOportal.NRW konnten Einstauungen von ca. 0,07 m bis ca. 0,35 m ermittelt werden.

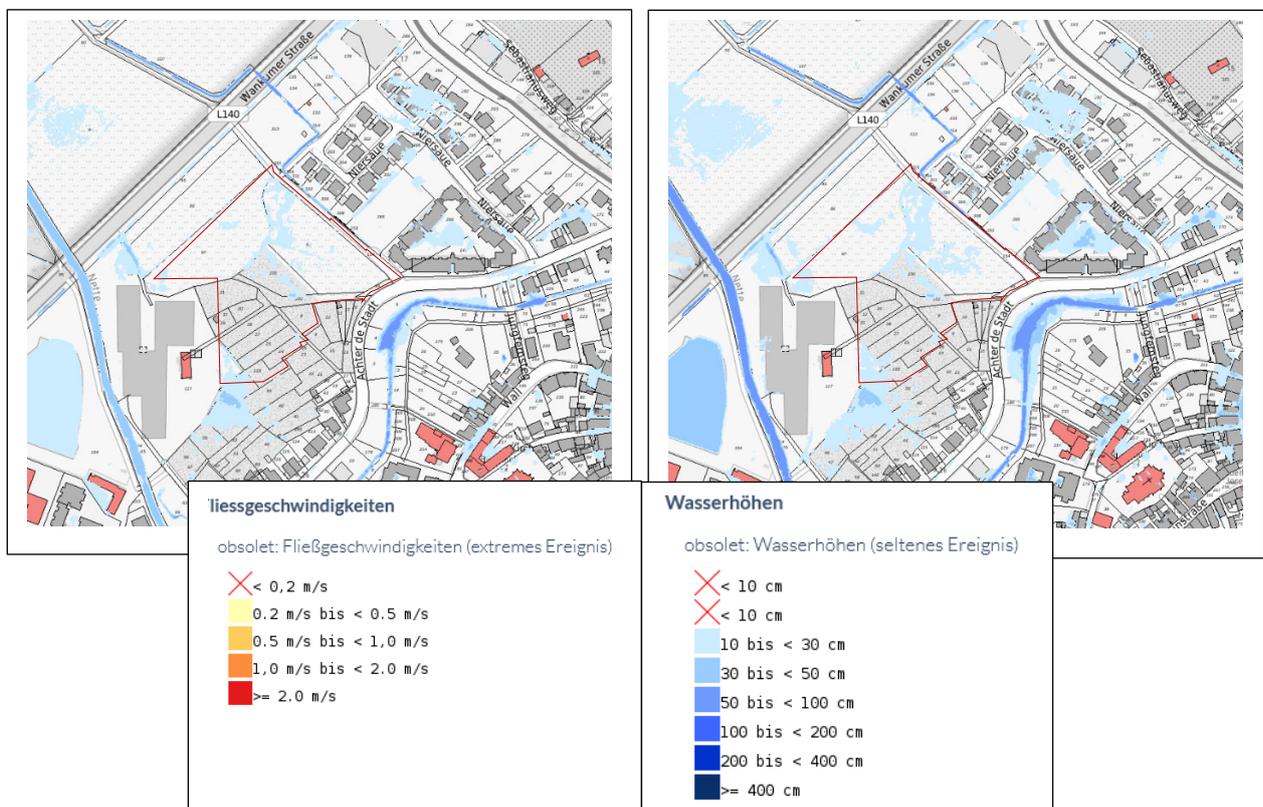
Gemäß der beim Geoportal Niederrhein einsehbaren Starkregengefahrenhinweise NRW können für den Geltungsbereich Informationen zur Betroffenheit bei Starkregenereignissen

abgerufen werden. Es wird unterschieden in Fließgeschwindigkeit selten und extrem sowie Wasserhöhen selten und extrem.

Demnach ist im seltenen Ereignis die Betroffenheit des Geltungsbereichs im Bereich des von Südwesten nach Nordosten querenden Grabens zwischen der Mähwiese und der Nasswiese sowie vereinzelt kleinteilig im sonstigen Geltungsbereich festzustellen. Es bestehen Einstauhöhen von maximal ca. 0,12 bis 0,15 m Höhe sowie im Bereich der gemeindlichen Wegeparzelle bis 0,32 m. Die Fließgeschwindigkeit ist zu vernachlässigen. Dabei sind die ehemaligen Grabenlandflächen fast einstaufrei.

Im Szenario extremes Ereignis fallen die eingestauten Flächen flächiger aus, konzentrieren sich aber weiterhin im den Grabenlauf und die Nasswiese. Die Einstauhöhen betragen zwischen 0,12 m bis 0,21 m sowie im Bereich der gemeindlichen Wegeparzelle bis 0,38 m. Die Aussagen zur Fließgeschwindigkeit im seltenen Ereignis lassen sich auf das extreme Ereignis übertragen.

Abbildung 18 Starkregengefahrenhinweise NRW/Geltungsbereich o.M. und genordet
Fließgeschwindigkeit/Wasserhöhen selten und extrem



Quelle: GEOportal.NRW/sowie Abriff der detaillierten Einstauhöhen über geoportal.de

2.8 Altlasten-/verdachtsflächen und Schutzwürdige Böden

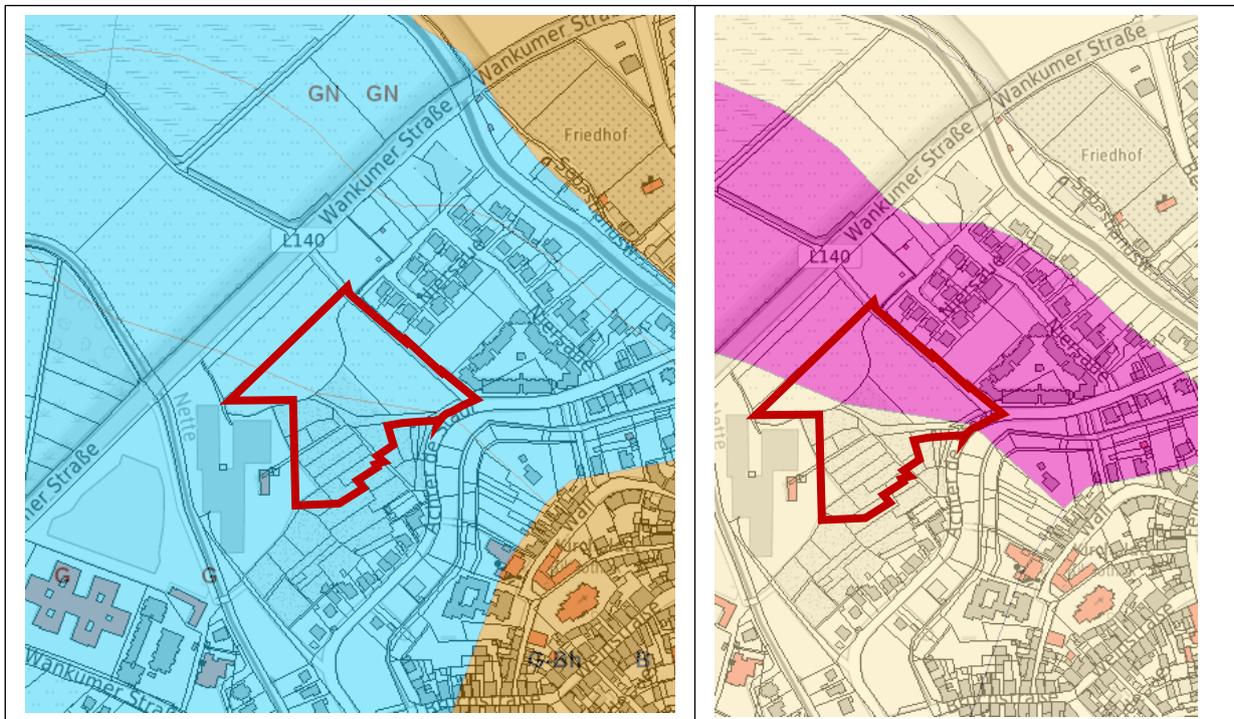
Altlasten sind derzeit nicht bekannt sowie aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung (Wiesen) und grabenlandartigen Nutzung eher nicht zu erwarten.

Der für den Geltungsbereich und seine weiträumige Umgebung zeigt die Bodenkarte 1 : 50.000 NRW den Bodentyp Gley.

Die Schutzwürdigkeit der Böden ist nicht bewertet.

Bodenartengruppe des Oberbodens:	lehmig-sandig (links blau) / tonig-lehmig (pink rechts)
Grundwasserstufe:	Stufe 2 – mittel – 4 bis 8 dm
Staunässegrad:	Stufe 0 - ohne Staunässe
Wertzahlen der Bodenschätzung	35 bis 55 mittel
Optimaler Flurabstand:	mittel - Grundwasser ist 6 bis 10 dm höher als der optimale Flurabstand
Versickerungseignung in 2-Meter-Raum:	grundnass – keine Versickerung möglich (kein unterirdischer Stauraum verfügbar)
Verdichtungsempfindlichkeit	extrem hoch
Landwirtschaftliche Nutzungseignung	weidefähiges Grünland, für intensive Weidenutzung, Melioration empfehlenswert, für Ackernutzung erforderlich

Abbildung 19 Bodenkarte 1 : 50.000 NRW o.M. und genordet



Quelle: GEOportal.NRW

Unter Hinzuschaltung der Bodenarten im Oberboden im GEOportal.NRW ergibt sich rinnenartig von Nordwesten nach Südosten eine tonig-lehmige Bodenart (mit Wertzahlen der Bodenschätzung 45 bis 55 mittel) nach KA5 und Gruppe nach GD NRW für weite östliche Teile des Geltungsbereichs sowie lehmig-sandig(mit Wertzahlen der Bodenschätzung 35 bis 45 mittel) für westliche Teile des Geltungsbereichs.

2.9 Erdbebenzone, Bergbau und Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Wdk Nr. 24 befindet sich (wie die Ortslage Wachtendonk) in der Erdbebenzone 0, der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen. Erdbebenzone 0 bedeutet, dass normalerweise keine zusätzlichen Baumaßnahmen hinsichtlich Erdbebenlasten erforderlich sind. Bei der Errichtung von

Gebäuden mit einem höheren Bedeutungswert nach DIN 4149 wird jedoch empfohlen, davon abzuweichen und die Bemessungswerte der Zone 1 zugrunde zu legen.

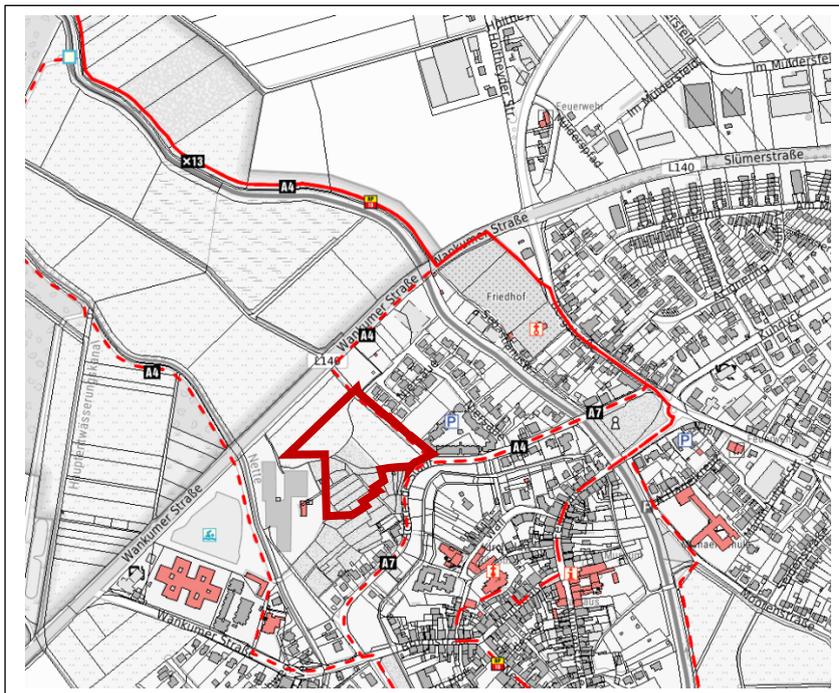
Nach Auswertung der Bergbauberechtigungen über das GEOportal.NRW ist für den Geltungsbereich sowie die Umgebung großräumig eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken Erdwärme mit Feldesname Gelderland der Stadtwerke Straelen zu verzeichnen.

Aussagen zum Thema Kampfmittel liegen vor. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung hat mit Schreiben vom 17.06.2025 mitgeteilt, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich (Geltungsbereich) liefern. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

2.10 Freizeitkarte NRW

Nach Auswertung der Touristik- und Freizeitinformationen NRW über das GEOportal.NRW wird der Geltungsbereich und seine Umgebung von den Rundwanderwegen A4 (Steindeich/Achter de Stadt/Nette) und A7 (Achter de Stadt) tangiert:

Abbildung 20 Touristik- und Freizeitinformationen NRW o.M. und genordet



Quelle: GEOportal.NRW

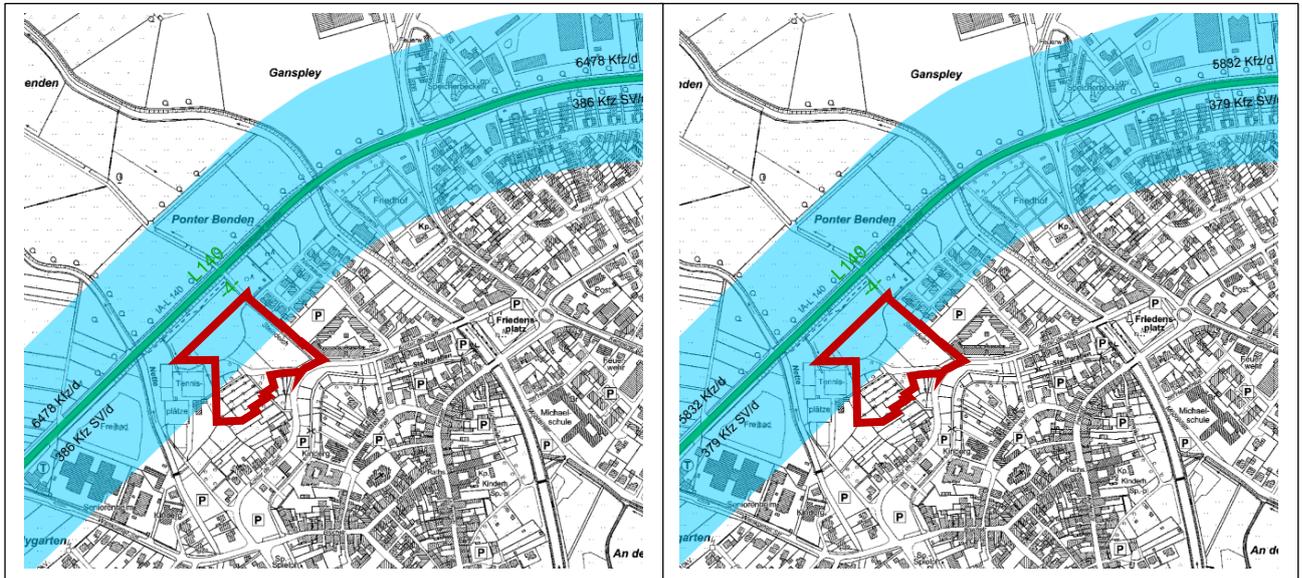
2.11 Verkehrsdaten Landesbetrieb Straßen NRW/Umgebungsärm NRW/Lärmaktionsplan

Über das Informationssystem NWSIB-online (Landesbetrieb Straßen.NRW) wurden für die nördlich des Geltungsbereichs verlaufende Landesstraße L 140 Verkehrsdaten ausgewertet.

Gemäß der Hochrechnung der Verkehrsdaten 2019 sind für den betreffenden Abschnitt der Landesstraße L 140 ein DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) von 6.478 Kfz/d und

ein Schwerlastverkehr von 386 Kfz SV/d sowie gemäß der Verkehrsdaten 2021 5.832 Kfz/d und ein Schwerlastverkehr von 379 Kfz/d angegeben.

Abbildung 21 Verkehrsdaten 2019 (Hochrechnung) /Verkehrsdaten 2021 o.M. und genordet



Quelle: NWSIB-online (Straßen.NRW)

Die BAB 40 mit der Anschlussstelle Wachtendonk ist über Achter de Stadt und entweder die Bergstraße, L140 und L 361 (4 km) oder über Achter de Stadt, Kempener Straße und L 361 (ca. 3 km) zu erreichen. Die über die BAB 40 abgewickelten Verkehrsmengen haben für den Geltungsbereich keine Relevanz. Die L 140, die in der unmittelbaren Umgebung zum Geltungsbereich liegt, ist nicht durch die Umgebungslärmkartierung erfasst. Entsprechend liegen keine Angaben zur Verlärmung des Geltungsbereichs vor.

Für die Gemeinde Wachtendonk liegt eine Lärmaktionsplanung Fortschreibung Stufe 4 mit Stand 14.11.2023 vor. Als relevante Straßen wurden die BAB 40 und die L 361 (Kempener Straße) festgestellt. Relevanz für den Geltungsbereich ergibt sich aus der Lärmaktionsplanung somit nicht.

2.12 Denkmalschutz

Die über das GEOportal.NRW abrufbaren Informationen zum Thema Denkmalschutz zeigen für den Geltungsbereich keine Betroffenheiten, weder Bodendenkmale/-verdachtsflächen noch Baudenkmäler. Nächst gelegene Baudenkmäler befinden sich jenseits des Stadtgrabens im historischen Ortskern Wachtendonk.

2.13 Planungen/Vorbelastungen im Umgebungsbereich

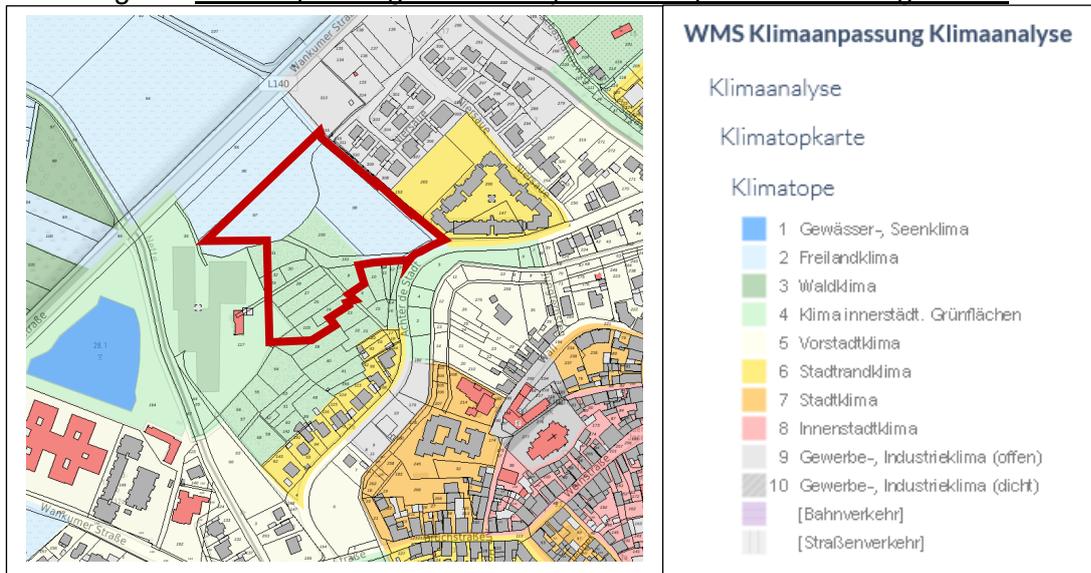
Für den Geltungsbereich bestehen folgende Vorbelastungen mit Lärmimmissionsbezug:

- Verkehrslärm durch die über die L 140 und die Gemeindestraße Achter de Stadt abgewickelten Verkehrsmengen (über Achter de Stadt und den Steindeich), auch Park-Suchverkehr Parkplatz Bruchtor P3 und Parkplatz Steindeich (teils freizeitbezogener Park-Such-Verkehr)
- Sportlärm durch den Spielbetrieb auf der Tennisanlage des Tennis Clubs Wachtendonk 1978 e.V. sowie durch das Gebläse der Traglufthalle (Herbst/Winter)

Der Wohnmobilstellplatz Achter de Stadt mit an- und abfahrendem Verkehr ist aufgrund der Entfernung aller Wahrscheinlichkeit zu vernachlässigen, gleiches gilt für Besucherlärm des Freibads SV Naturbad Wachtendonk e.V.

Aus der Klimaanpassung / Klimaanalyse gemäß Auswertung der im GEOportal. NRW einsehbaren Karten ergeben sich folgende Einstufungen und Vorbelastungen: Der Geltungsbereich ist im Bereich der Nass- und Mähwiesen als „Freilandklima“ sowie im Bereich der ehemaligen Grabelandparzellen als „Klima innerstädtischer Grünflächen“ eingestuft. Die östlich/nordöstlich anschließende Bebauung (Niersaue) ist als „Gewerbe-, Industrieklima (offen)“ beschrieben, wobei ggf. davon auszugehen ist, dass die Wohnbebauung Niersaue noch keine Berücksichtigung gefunden hat und die ehemalige Nutzung als Gärtnerei vermutlich Grundlage für die Einstufung gewesen sein könnte (sonstige Wohngebiete der Ortslage Wachtendonk sind als „Vorstadtklima“ bewertet). Die geschlossene Wohnanlage mit öffentlichem Parkplatz/wohnanlagezugehörige Stellplatzanlage sowie die Bebauung entlang Achter de Stadt ist dagegen als Stadtrandklima eingestuft. Wie auch die im Geltungsbereich liegenden ehemaligen Grabelandparzellen sind auch die außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen ehemaligen Grabelandparzellen, die Tennisanlage, das Freibad und Teilflächen entlang des Stadtgrabens als „klimainnerstädtische Grünflächen“ deklariert. Nördlich der L 140 erstrecken sich Flächen, die dem „Freilandklima“ und teils dem „Waldklima“ zuzuschreiben sind. Der Siedlungsbereich Wachtendonk im Umfeld des Geltungsbereichs ist unterschiedlichen Klimatopen zuzuordnen: „Vorstadtklima“, „Stadtrandklima“, „Gewerbe-, Industrieklima (dicht)“, „Stadtklima“ und „Innenstadtklima“.

Abbildung 22 Klimaanpassung / Klimaanalyse Klimatopkarte o.M. und genordet



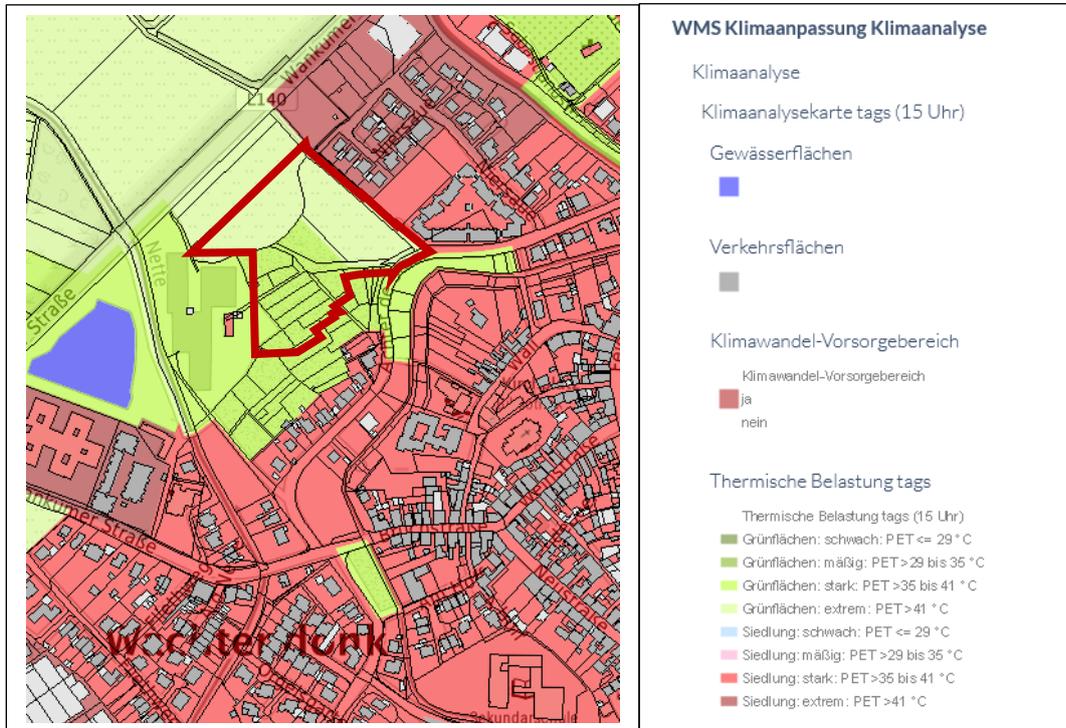
Quelle: GEOportal.NRW

Die Klimaanalysekarte tags (15 Uhr) zeigt den Geltungsbereich und nördlich angrenzende Flächen beidseits der L 140 als „Grünflächen: extrem PET¹ > 41°C“ sowie „Grünflächen: stark PET > 35 bis 41°C“, die sich auf die ehemaligen Grabelandflächen, die Tennisanlage, um das Freibad (hier „Gewässer-, Seenklima“) und Teilflächen nördlich des Stadtgrabens beziehen. Das Wohngebiet Niersaue im Osten/Nordosten und bebaute Flächen an der Wankumer Straße (Kindergarten,

¹ PET, oder Physiologisch Äquivalente Temperatur, ist ein humanbioklimatischer Index, der das Wärmeempfinden des Menschen unter verschiedenen Umgebungsbedingungen beschreibt. Er berücksichtigt nicht nur die Lufttemperatur, sondern auch Strahlung, Luftfeuchtigkeit und Wind. Ein behagliches Temperaturempfinden liegt typischerweise zwischen 18°C und 23°C, wobei niedrige PET-Werte auf Kälte und hohe PET-Werte auf Hitze hinweisen.

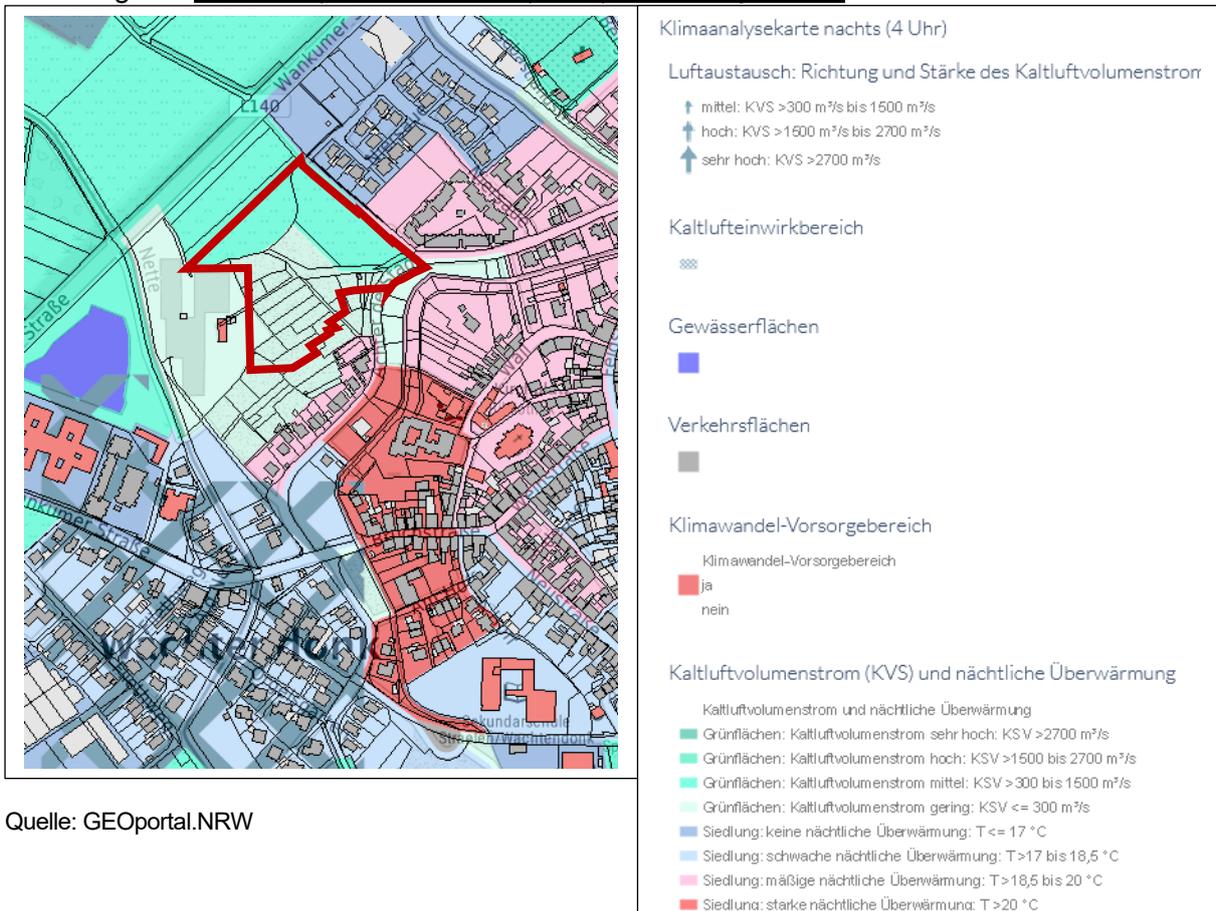
Altenheim) sind als Siedlung: extrem: PET > 41°C und als Klimawandelvorsorgebereich eingestuft (vgl. obige Aussagen zur Vornutzung), während sonstige bebaute Siedlungsflächen als Siedlung: stark: PET > 35 bis 41°C klassifiziert sind.

Abbildung 23 Klimaanalysekarte tags (15 Uhr) o.M. und genordet



Quelle: GEOportal.NRW

Abbildung 24 Klimaanalysekarte nachts (4 Uhr) o.M. und genordet



Quelle: GEOportal.NRW

Bei Betrachtung der Klimaanalysekarte nachts (4 Uhr) sind Teile des Geltungsbereich und nördlich daran anschließende Flächen sowie um das Freibad („Wasserflächen“) als „Grünflächen: Kaltluftvolumenstrom mittel: $KSV^2 > 200$ bis $1.500 \text{ m}^3/\text{s}$ “ eingestuft. Nördlich der L 140 wird der Luftaustausch mit Richtung Südwest nach Nordost und einer Stärke „sehr hoch: $KVS > 2700 \text{ m}^3/\text{s}$ “ gegeben. Ein Kaltlufteinwirkungsbereich erstreckt sich über Flächen beidseits der Wankumer Straße über bebaute Flächen und teilweise Freibad. Die ehemaligen Grabelandflächen, die Tennisanlage und Bereiche nördlich des Stadtgrabens weisen die Bewertung „Grünflächen: Kaltluftvolumenstrom gering: $KSV > 300 \text{ m}^3/\text{s}$ “ auf. Für das östlich/nordöstlich des Geltungsbereich gelegene Wohngebiet Niersaue sowie die Bebauung entlang der Wankumer Straße ist „Siedlung: keine nächtliche Erwärmung: $T \leq 17^\circ\text{C}$ “ bewertet. Entlang Achter de Stadt sowie Teile der Ortslage Wachtendonk ist die Bebauung als „Siedlung: mäßige nächtliche Überwärmung: $T > 18,5$ bis 20°C “ eingestuft. Siedlungsbereiche des Kerns von Wachtendonk südlich der Straße Achter de Stadt sind als „Klimawandel-Vorsorgebereich“ bzw. „Siedlung: starke nächtliche Überwärmung: $T > 20^\circ\text{C}$ “ erkennbar.

2.14 Klimaleitfaden Wachtendonk

Für die Gemeinde Wachtendonk liegt ein Integriertes Klimaschutzkonzept und Klimamanagement (IKSK) mit Stand Juni 2024 vor.

Relevant sind insbesondere der Maßnahmenswerpunkt 8.2.8 HF 7 Klimafolgenanpassung sowie der im integrierten Klimaschutzkonzept erwähnte Handlungsleitfaden „Mehr Klimaschutz in der Bauleitplanung für Wachtendonk“, der im Jahr 2022 beschlossen wurde.

Gemäß 8.2.8 HF 7 Klimafolgenanpassung ist Ziel und Strategie, die Resilienz und Vorbereitung der Bevölkerung hinsichtlich Klimafolgen durch gezielte Aufklärungs- und Sensibilisierungsangebote zu stärken.

Die Gemeinde hat bereits mehrere Sensibilisierungsangebote geschaffen: Seit einigen Jahren informiert sie Anwohnende in Hochwasserrisikogebieten über eine angemessene Starkregen- und Hochwasservorsorge. Auch baurechtliche Anordnungen wurden hierzu bereits festgesetzt. Der Handlungsleitfaden „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ berücksichtigt ebenfalls Belange der Klimafolgenanpassung für Neubauten.

In 2021 wurden zudem die beiden kommunalen Förderprogramme für die erstmalige Herstellung einer Garagendachbegrünung sowie die kostenlose Ausgabe robuster Laub- und Obstbaumarten an die Bevölkerung beschlossen. Aufgrund der Haushaltslage wurden die Förderprogramme 2025 eingestellt.

Im Rahmen der Beteiligungsphase zum IKSK wurde vermehrt auf die bereits sicht- und erfahrbaren Auswirkungen des Klimawandels im Gemeindegebiet hingewiesen.

Die Gemeinde möchte die Daseinsvorsorge im Bereich der Klimafolgenanpassung weiter ausbauen, um den zunehmend spürbaren Klimafolgen entgegenzuwirken. Die Themen umfassen u.a. Starkregen- und Hochwasservorsorge, bewusster Umgang mit der Ressource Wasser (Wassermanagement), klima- und insektenfreundliche Gestaltung von (Vor-)Gärten sowie angemessenes Verhalten bei Hitze.

Geeignete Programme und Veranstaltungen von u.a. der Verbraucherzentrale NRW, des NABU und Naturparkzentrums werden aktiv beworben. Insbesondere beim Thema Hitze soll mit den

² Kaltluftvolumenstrom

ansässigen Arztpraxen zusammengearbeitet werden. Auch eigene Veranstaltungen, wie z. B. Klimafolgenspaziergänge, sind in Kooperation mit externen FachexpertInnen denkbar.

Im IKSK sind u.a. für die Bauleitplanung relevante Punkte unter

- A-3 „Prüfung der Möglichkeiten zur Erstellung eines Hitzeaktionsplans“ zum Schutz der menschlichen Gesundheit vor Hitzeereignissen

Trotz der überwiegend günstigen thermischen Bedingungen des Umlandes sind die Siedlungsbereiche der Gemeinde bioklimatisch bereits mäßig bis stark belastet. Der Anstieg der mittleren Lufttemperatur und die Hitzesommer der vergangenen Jahre wirken sich bereits auf die Oberflächengewässer in der Gemeinde aus. Im Rahmen der Beteiligungsphase zum IKSK wurde seitens der Bürgerschaft vermehrt auf die gefühlte Hitzebelastung im Gemeindegebiet hingewiesen.

Die Daseinsvorsorge im Bereich der Klimafolgenanpassung soll weiter ausgebaut werden, um den zunehmenden Hitzeereignissen entgegenzuwirken. Daher wird geprüft, inwiefern die Erstellung eines kommunalen Hitzeaktionsplanes möglich und im Rahmen der Gemeindestrukturen sinnvoll ist. Je nach Prüfungsergebnis wird die Erstellung des Hitzeaktionsplanes weiterverfolgt und/oder es werden Best-Practice-Beispiele zum Hitzeschutz aus vergleichbaren Kommunen recherchiert und auf die örtlichen Gegebenheiten in Wachtendonk übertragen. Eventuelle daraus entstehende (Einzel-)Maßnahmen sind unter Berücksichtigung der vorhandenen finanziellen Ressourcen und geltenden gesetzlichen Regelungen umzusetzen, werden in dieser Maßnahme jedoch nicht weiter betrachtet.

Da für die Erstellung der Hitzeaktionsplanung ggf. eine Mindesteinwohnerzahl notwendig ist, sind die Initiierung der Maßnahme über die Kreisverwaltung oder die Realisierung des Vorhabens in Kooperation mit den Nachbarkommunen denkbar und ebenfalls Teil der Prüfung.

- A-5 „Prüfung der Umgestaltung des kommunalen Förderprogramms zur Garagendachbegrünung“

Mithilfe einer Optimierung des Begrünungsförderprogrammes soll die Bevölkerung gezielter bei der Umsetzung von Klimafolgenanpassungsmaßnahmen unterstützt werden. Seit Februar 2021 fördert die Gemeinde die erstmalige Herstellung einer Dachbegrünung von Garagen und Carports im Privateigentum. Für das Förderprogramm stehen jährlich 5.000 € im Haushalt zur Verfügung. Bisher wurden insgesamt zehn Anträge bewilligt. Dachbegrünungsmaßnahmen leisten nicht nur einen Beitrag zum Artenschutz, sondern dienen auch der Klimafolgenanpassung im direkten Umfeld. Die Begrünung erfüllt u. a. folgende Funktionen:

- Regenwasseraufnahme und dadurch reduzierte Gefahr einer Flächenüberflutung bei Starkregen,
- Kühlungswirkung auf das Wohnumfeld durch Transpirationsleistung,
- Reinigungsfunktion auf die Ökosystemkompartimente Wasser und Luft
- Habitat- und Nahrungsfunktion für Insekten

Um die Attraktivität des Förderprogrammes zu erhöhen, soll geprüft werden, inwiefern die Förderrichtlinie überarbeitet und an die Bedürfnisse der Bevölkerung angepasst werden kann. Dabei sind insbesondere die denkmalschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Sollte eine Überarbeitung nicht möglich sein, wird das bestehende Förderprogramm intensiver kommuniziert und beworben, um seine Bekanntheit zu erhöhen.

Aufgrund der angespannten Haushaltslage wurde das Förderprogramm 2025 eingestellt.

benannt.

Der Handlungsleitfaden „Mehr Klimaschutz in der Bauleitplanung für Wachtendonk“ stellt ein internes Verwaltungsinstrument zur Entscheidungsvorbereitung und frühzeitigen Berücksichtigung von Belangen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung im Planungsprozess dar. Er stellt keinen Ersatz für eine Abwägung dar und erlaubt Abweichungen in begründeten Einzelfällen. Mithilfe des Handlungsleitfadens sollen Planungen energetisch optimiert und dadurch die vorhandenen

Energiesparpotenziale erschlossen werden. Neben der Verwendung als internes Instrument zur Entscheidungsvorbereitung in der Gemeindeverwaltung dient er der Information von Bautragenden, Planungsunternehmen sowie der sonstigen Öffentlichkeit. Die festgelegten Kriterien umfassen die Bereiche

- A) Energieeffiziente Gebäude und Energieversorgung,
- B) Natur und Landschaft sowie
- C) Wasserhaushalt.

Die im Handlungsleitfaden definierten Kriterien sollen regelmäßig überprüft und bei Bedarf an die aktuellen Erfordernisse und Gesetzmäßigkeiten hinsichtlich Klimaschutz und Klimafolgenanpassung angepasst werden. Neben übergeordneten Vorgaben sollten detaillierte Angaben zu einzelnen Bauteilen wie Dach-, Innen- und Außenwänden sowie Fenstern und Türen erfolgen, die den Grundsätzen der Ressourceneffizienz entsprechen. Auf diese Weise kann z. B. der vermehrte Einsatz von Holz als Baustoff vorangetrieben werden.

A. Energieeffiziente Gebäude und Energieversorgung

1. Optimierung des Planungskonzeptes

Vorgabe

Möglichst kompakte Gebäudekörper mit niedrigem Außenhülle (A) / beheiztem Volumen (V) Verhältnis
Die Kompaktheit eines Gebäudekörpers kann durch das Verhältnis von Wärme abstrahlender Außenhülle (A) zum beheizten Volumen (V) ausgedrückt werden. Die Kompaktheit der Baukörper ist für energiesparendes Bauen von Bedeutung. Weniger kompakte Gebäude, wie z.B. freistehende Einfamilienhäuser, haben deutlich höhere Transmissionswärmeverluste als kompakte Gebäude (z.B. Geschosswohnungsbau) mit niedrigem AVV-Wert. Neben der Art der Gebäude gibt es weitere Faktoren, die Einfluss auf die wärmeübertragende Hüllfläche haben. So haben Vorgaben aus der Bauleitplanung zum „auflockernden“ Versatz von zusammenhängenden Gebäudekörpern beispielsweise, bei gleichbleibender Wohn- oder Nutzfläche einen deutlichen Mehrverbrauch zur Folge. Kompakte Strukturen sollten daher in der Planung Vorrang haben. Die wirkt sich gleichzeitig positiv auf das flächensparende Bauen aus.

2. Erstellung eines Energiekonzeptes bei Aufstellung eines Bebauungsplanes

Vorgabe

- Erstellung eines Energiekonzeptes soweit erforderlich
- Aufnahme einer entsprechenden Regelung im städtebaulichen Vertrag mit der Verpflichtung zur Umsetzung der umweltverträglichsten Variante des Energiekonzeptes
- Auf fossile Energieträger sollte verzichtet werden.
 - Reduzierung des Energiebedarfs an Wohngebäuden und Nicht-Wohngebäuden
 - Photovoltaik-Anlagen auf Wohngebäuden und Nicht-Wohngebäuden

B. Natur und Landschaft

1. Flächensparendes Bauen

Die Entwicklung neuer Baugebiete ist mit einem entsprechend hohen Grad an Versiegelung und Flächenverbrauch einhergehend. In der Folge gehen für den Natur- und Wasserhaushalt wichtige Freiflächen verloren. Gleichfalls wächst durch den Verlust von landwirtschaftlichen Flächen der Druck auf die Agrarwirtschaft.

Flächensparendes Bauen ist daher eine unverzichtbare Voraussetzung für die Schonung der Umwelt und den Erhalt der Landschaft und Biodiversität.

Bei Geschossflächenzahlen zwischen 0,6 und 1,0 ist der Siedlungsflächenverbrauch pro Einwohner deutlich geringer als bei der Einfamilienhausbebauung.

Die Baulückenschließung und Entwicklung von Baugebieten im Siedlungskern soll deutlichen Vorrang

gegenüber der Inanspruchnahme von Freiflächen haben.

Vorgabe

- durchschnittliche Grundstücksflächen von 400 m² bei Einfamilienhäusern
- Geschossflächenzahl (GFZ) nicht unter 0,8 Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser)
- Maximal 3 Vollgeschosse

2. Grünflächen/Vegetation

Vorgabe

- Versiegelung des Baugrundstückes minimieren
- Keine Versiegelung der Vorgärten
- Verpflichtung zur Dachbegrünung – Ausnahme Energiegewinnung
- Unbebaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen
- Vielfältige Begrünung der öffentlichen und privaten Räume

3. Wasserhaushalt

Die Vermeidung von Neuversiegelungen, die Entsiegelung von geeigneten Flächen, die Sicherung von öffentlichen und privaten Grünflächen und Freiräumen zur Retention, und die multifunktionale Nutzung von Plätzen und Straßenräumen sind geeignete Instrumente zur Verbesserung des Wasserhaushaltes und der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Nach dem Prinzip der Schwammstadt sollen

- Retention
- Verdunstung
- Versickerung
- Verzögerte Ableitung

Bausteine zur Verbesserung einer wassersensiblen Stadtentwicklung als integrierter Bestandteil der Planung sein.

Daher sollen bei neuen Baugebieten möglichst viele Teilflächen eines Grundstückes wasserdurchlässig belassen oder hergestellt sowie begrünt und bepflanzt werden. Für notwendige befestigte Flächen soll eine möglichst hohe Wasserdurchlässigkeit erreicht werden.

Konkrete Maßnahmen wie das Versickern vor Ort in Mulden-/ Rigolensystemen oder Baumrigolen, die Verringerung des Oberflächenabflusses durch Rasengittersteine oder Schotterrasen auf befahrbaren Flächen, die Begrünung von Flachdächern entlasten die Vorflut und helfen der Regeneration der Bodenfeuchte.

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort (Rigolen, Mulden, Zisternen)

Vorgabe

Sofern die örtlichen Gegebenheiten es erlauben, hat die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet zu erfolgen.

- Versickerungsfähige Verkehrsfläche (durch Rasengittersteine oder Schotterrasen auf befahrbaren Flächen)
- Mulden- /Rigolen Systeme

2.15 Interessensbereich des Luftverteidigungsgroßraumradars Marienbaum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Wdk Nr. 24 befindet sich innerhalb des Interessensbereichs des Luftverteidigungsgroßraumradars (LV-Radar) Marienbaum (35 km-Radius).

2.16 Betriebsbereiche nach Störfall-Verordnung (12. BImSchV) /Industrie-Emissions-Richtlinie (IED)

Der Geltungsbereich ist nicht durch Abstandsempfehlungen von Betriebsbereichen nach Störfall-Verordnung (12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) tangiert. Es besteht bezogen auf zu berücksichtigende Vorgaben somit keine Seveso-

Relevanz im Hinblick auf § 50 BImSchG bzw. Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie (Mitteilung der Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 53 (Immissionsschutz – einschl. anlagenbezogener Umweltschutz, Koordinierung Regional-Initiative Wind) vom 28.02.2025 per E-Mail).

Im Gemeindegebiet Wachtendonk sind gemäß Liste der überwachungsbedürftigen IED Anlagen im Kreis Kleve zwei überwachungsbedürftige Anlagen (Schweinemastbetrieb und Schlachthanlage) bekannt. Zum Geltungsbereich bestehen aber ca. 2,45 km bzw. 1,25 km Entfernungen. Eine Relevanz für die Planung ergibt sich nicht.

3 KONZEPT

3.1 Planungsalternativen

Auf Ebene des Bebauungsplans zielt die Alternativenprüfung im Regelfall nicht mehr auf die Standortfrage oder die Art der baulichen Nutzung, sondern auf Planungsvarianten zum konkreten Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs. Da der Bebauungsplan Wdk Nr. 24 – Nördlich Achter de Stadt – als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll und der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtendonk auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden soll, sind im vorliegenden Fall auch Aussagen zur Standortwahl zu treffen.

Sowohl auf Ebene des Regionalplans Düsseldorf (RPD) als auch des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wachtendonk bestehen „Siedlungspotentialflächen“ in Form noch nicht in Anspruch genommener ASB-Flächen (Allgemeiner Siedlungsbereich) und Wohnbauflächen, aus denen gemäß dem Ziel des Bebauungsplans Wdk Nr. 24 entsprechend ein Wohngebiet entwickelt werden kann. In Kapitel 1.4 wurden bereits Aussagen zu zwei weiteren Planungen

- Baugebiet Wohnen am Pulverturm in Wachtendonk der Mein Wohnen Holding GmbH & Co. KG (hier lediglich Änderung der bestehenden Darstellung Sondergebiet Schulungsstätte / Hotel in Gemischte Bauflächen im Norden / Wohnbauflächen im Süden aufgrund überholter Zweckbestimmung des Sondergebiets (mit paralleler 3. Änderung des rechtskräftigen B-Plans Wdk Nr. 9d) - voraussichtlich 56 Wohneinheiten (eine vergleichende Betrachtung rechtskräftiger B-Plan zu in Änderung befindlichem B-Plan bezogen auf die Wohneinheiten liegt nicht vor) und
- Baugebiet In der Dell in Wankum der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Müldersfeld GmbH – voraussichtlich 75 Wohneinheiten

getroffen. Diese stellen aufgrund unterschiedlicher Vorhabenträger keine Standortalternativen dar.

Für den Ortsteil Wankum bestehen zusätzlich zum o.g. Baugebiet In der Dell (2. obige Aufzählung) weitere teils kleinere und /oder schlauchartige Potentialflächen, für die entweder keine Flächenverfügbarkeit besteht und die auch nicht in Konkurrenz zum projektierten Baugebiet In der Dell entwickelt werden sollen.

Für den Hauptort Wachtendonk bestehen zusätzlich zum Baugebiet Wohnen am Pulverturm und der Flächen Nördlich Achter de Stadt

- verschiedene kleinere innerörtlich gelegene Potentialflächen,
- östlich der L 361, Ortsteil Gelinter, um den Batzensteg und
- eine größere Potentialfläche im Westen Wachtendonks „Fliethweg“ zwischen Wankumer Straße im Osten, der Wachtendonker Straße (L 140) im Norden und dem Hauptentwässerungskanal im Westen.

Die kleineren innerörtlich gelegenen Potenzialflächen liegen teils zentral, sind entweder mit hoher Konfliktrichtigkeit belastet oder es besteht keine Flächenverfügbarkeit. Zudem sind sie aufgrund der relativ kleinen Größe nur bedingt geeignet eine größere Anzahl von Wohneinheiten realisieren zu können (höchsten bei starker Verdichtung mit Geschosswohnungsbau).

Eine Entwicklung von Flächen im Ortsteil Gelinter um den Batzensteg ist mit verkehrlichen Problemen (Erschließung, ggf. Kreisverkehr), bedingt durch die Verkehrsmengen auf der L 361 mit Lärmimmissionsproblemen und der Trennwirkung der L 361 vom Hauptort Wachtendonk belastet.

Die Flächen um den Fliethweg im Südwesten Wachtendonk stehen derzeit nicht für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung und wären zudem aufgrund des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets Niers-System nur teilweise entwickelbar. Zudem besteht eine Randlage (Außenbereich) zum historischen Ortskern und dem Hauptort Wachtendonk mit Infrastruktureinrichtungen.

Der Bereich nordwestlich Achter de Stadt grenzt an den historischen Ortskern an und schließt eine „Baulücke“ zwischen sport-/freizeitbezogenen Infrastrukturen (Tennisanlage/Freibad/Wohnmobilstellplätze) sowie Gemeinbedarfseinrichtungen (Altenheim, Kindergarten) im Westen, dem Baugebiet Niersaue im Osten/Nordosten und der Wohnbebauung entlang Achter de Stadt (19-34). Insofern soll der Entwicklung der „stadtnahen“ Flächen „Nördlich Achter de Stadt“ der Vorzug gegeben werden, um dem in Kapitel 1.4 geschilderten Bedarf Rechnung zu tragen.

Zudem lässt sich auch für die Planung „Nördlich Achter de Stadt“ trotz des angebotsbezogenen Charakters des projektierten Bebauungsplans Wdk Nr. 24 ein Vorhabenbezug herstellen, da ein privater Vorhabenträger die Flächen erwirbt und entwickeln will.

Im zweiten Schritt sind Planungsvarianten zum konkreten Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs zu diskutieren. Dem ist vorzuschicken, dass die Gemeinde Wachtendonk im Jahr 2018 für den Bereich zwischen der L 140, dem Steindeich, Achter de Stadt und der Nette einen Wettbewerb unter dem Titel „Achter de Stadt“ mit drei eingeladenen Teilnehmern durchgeführt hat, mit dem Ziel Vorschläge für eine wohnbauliche Entwicklung zu erhalten. Damals bestand das Ziel auch die Flächen der Tennisanlage zu entwickeln. Der Siegerentwurf konnte wegen der Aufgabe des Ziels die Tennisplätze zu verlagern sowie wegen der schwierigen Liegenschafts- und Eigentümerverhältnisse nicht umgesetzt werden. Infolge der COVID 19-Pandemie konnten zudem Grunderwerbsverhandlungen unter Berücksichtigung des „Wohnbaulandmodells“ (nur Entwicklung von Flächen, über die die Gemeinde verfügen kann oder über die ein Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit der Gemeinde verfügen kann) nicht stringent betrieben werden. Zudem ergab sich sowohl COVID 19-bedingt als auch infolge des Ukrainekriegs eine enorme Kostensteigerung im Bauwesen, so dass auf die bauliche Entwicklung von L 140-nahen Flächen aufgrund hoher Kosten für aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wall, Wald-/Wandkombination, Wand direkt an der L 140 angrenzend) entlang der dammartigen L 140 nach Vorlage von Lärmprognosen verzichtet werden musste. Dies galt auch für noch mit aufgegebenen Gewächshäusern bestandene ehemalige Gärtnerflächen östlich des Steindeiches, nördlich des Baugebiets Niersaue.

Sogenannte „Lärmschutzbebauungen“ mit riegelartigen Mehrfamilienhäusern entlang der L 140 wurden geprüft, hätten allerdings eine komplette Heranziehung des Steindeiches als Haupteinfahrstraße bedingt sowie die Führung des daraus resultierenden Verkehrs auch über die Wohnstraße Niersaue. Zudem sind Teilflächen der Gewächshausflächen sowie Grabenflächen als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet Niers-System mit einem „Entwicklungs-/Bauverbot“ behaftet und die in § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) genannten neun Kriterien für eine Ausnahme vom Entwicklungsverbot wären schon allein aufgrund anderer entwickelbarer Potentialflächen nicht erfüllbar gewesen. Zudem wären, um als „Lärmschutzbebauung“ die entsprechende Lärmschutzfunktion auch auszufüllen in Anbetracht der Höhenlage der Flächen „Nördlich Achter de Stadt“ / Dammlage L 140 riegelartige Gebäude

mit mindestens 4 bis 4 ½ Geschossen zu errichten gewesen, was in Wachtendonk nicht ortstypisch ist und eher städtischen Charakter haben würde. Die sich daraus ergebenden Verkehre wären weiterhin über die Gemeindestraßen Achter de Stadt, Bergstraße und Wankumer Straße auf die regionalen Landesstraßen abzuleiten, da die Neuanlage einer Erschließungsstraße von der L 140 (z.B. Steindeich) für den Landesbetrieb Straßenbau NRW nicht zustimmungsfähig gewesen wäre. Die Funktion des Steindeiches als Radweg mit Bedeutung für die Naherholung/Freizeit hätte aufgegeben werden müssen.

Ausschlaggebend für die Entwicklung des Baugebiets „Nördlich Achter de Stadt“ war und ist die komplizierte Liegenschaftssituation mit zahlreichen kleinen/geringflächigen Flurstücken, einer Vielzahl an Eigentümern und Eigentümergemeinschaften. Zudem bestanden bei den Eigentümern abweichende Vorstellungen, was den Wert der meist verwilderten ehemaligen Grablandparzellen anbelangt oder Vorstellungen, dass die Gemeinde Wachtendonk Planungen durchführt und für die heutigen Eigentümer bebaubare/vermarktbar Flächen schafft. Im Zuge einer Öffentlichkeitsveranstaltung für Flächeneigentümer „Nördlich Achter de Stadt“ im Januar 2025 hat der Vorhabenträger unter Teilnahme von Vertretern der Verwaltung den damaligen Stand des Konzepts sowie die Kosten der Entwicklung des Baugebiets vorgestellt. Zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsveranstaltung waren lediglich die in der Gemarkung Wachtendonk, Flur 1 gelegenen Flurstücke 97, 98, 99 und 100 entwicklungsfähig. Nach der Öffentlichkeit konnte für weitere Flurstücke eine Verkaufsbereitschaft in Aussicht gestellt werden. Das der frühzeitigen Beteiligung zugrunde liegende Konzept spiegelt die derzeitige Flächenverfügbarkeit. Weitere Verkaufsverhandlungen finden statt, so dass ggf. zur Offenlage und Erstellung des Rechtsplans des Bebauungsplans Wdk Nr. 24 weitere Flächen beplant und in das Konzept einbezogen werden können.

Im Folgenden werden piktoagrammartig die seit 2018 erfolgten Planungen dargestellt.

Abbildung 25 Planungsvarianten (in Abhängigkeit der Flächenverfügbarkeit) o.M., tw. genordnet





Konzeptüberarbeitung 08/2022 mit Tennisplätze, Neuabgrenzung / Erweiterung der Tennisanlage mit Möglichkeit zum Bau einer Halle, 5 Mehrfamilienhäuser

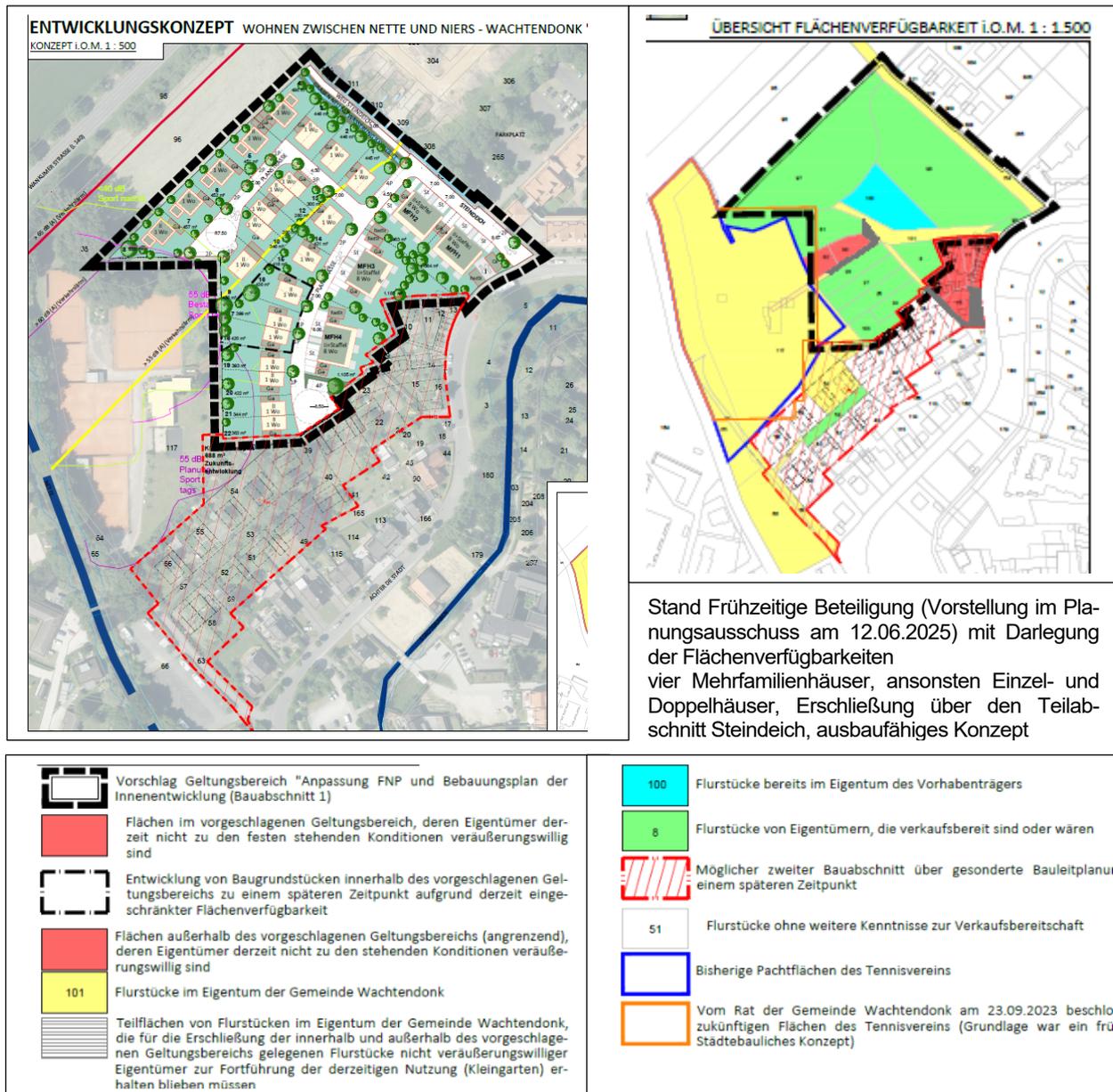
Konzeptvarianten 1 und 2 mit Verzicht auf Einbeziehung durch die L 140 ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen stark verlärmte Bereiche unter Berücksichtigung Tennisplätze, Neuabgrenzung / Erweiterung der Tennisanlage mit Möglichkeit zum Bau einer Halle (08/2023)



Konzeptvariante 3 mit Verzicht auf ehemalige Gärtnerflächen aufgrund der ÜSG-Problematik, aktiver Lärmschutz (Wand) und Bebauung bis nah an die L 140 (08/2023)

Konzeptstand (02/2024)

Konzeptvarianten mit unterschiedl. Erschließung über den Steindeich, Berücksichtigung von Mulden zur Niederschlagswasserrückhaltung/-ableitung, oben 3 Mehrfamilienhäuser/unten vier Mehrfamilienhäuser (05/2024); obige Variante als Grundlage der Öffentlichkeitsversammlung (01/2025) für die Flurstückigentümer „Nördlich Achter de Stadt“



Wie bereits geschildert, waren zusammenfassend Alternativen/Varianten abhängig von

1. den jeweils zur Verfügung stehenden Liegenschaften/Flurstücken,
2. den Lärmimmissionen des Verkehrs der L 140 und Kosten für aktive Lärmschutzmaßnahmen
3. den Lärmimmissionen der Tennisanlage im Bestand mit Traglufthalle/Gebläse und in Planung (Tennishalle als Winterspielmöglichkeit)
4. für die Tennisanlage vorzuhaltende Flächen (Pachtvertragsflächen einerseits/Erweiterungsflächen andererseits bezogen auf konkrete Entwicklungsvorstellungen).

Bezogen auf die Erschließung/Anbindung an die Straße Achter de Stadt gab es keine Alternative/Variante zur Heranziehung des Steindeiches im südlichen Abschnitt, da keine Flächenverfügbarkeit für andere Anbindungen des Geltungsbereichs bestehen.

Wegeführungen für die Naherholung bleiben über den nördlichen Abschnitt des Steindeiches und den Weg parallel der L 140 und Richtung Wohngebiet Niersaue erhalten.

Spielmöglichkeiten befinden sich am Laerheider Weg auf einem vorhandenen Spielplatz in ca. 300 m Entfernung. Im Zuge möglicher Planungen für die Tennisanlage verbleiben Möglichkeiten zur Umsetzung von Spielflächen bzw. im Zuge eines weiteren Bauabschnitts (spätere Erweiterung des Baugebiets „Nördlich Achter de Stadt“.

Die Mehrfamilienhäuser sind grundsätzlich am Steindeich gelegen. Mit der Positionierung der Mehrfamilienhäuser wird der Geschosswohnungsbau analog der Wohnanlage Achter de Stadt 10a bis f fortgeführt.

3.2 Entwicklungskonzept Wohnen zwischen Nette und Niers- Wachtendonk „Achter de Stadt“

Die letzte in Kapitel 3.1 dargestellte Alternative/Variante, die am 12.06.2025 im Planungsausschluss der Gemeinde Wachtendonk vorgestellt wurde, ist Grundlage für die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Der Plan ist in der Originalgröße Planunterlagen zum Verfahrensschritt. Das Entwicklungskonzept wird im Folgenden erläutert.

Trotz der geschilderten schwierigen Eigentums-/Liegenchaftsverhältnisse bestand die Zielsetzung, ein zukunftsfähiges, weiter entwickelbares Konzept vorzulegen. Entsprechend wurden auch zwei Flurstücke bzw. Teile davon in den Geltungsbereich einbezogen, deren Eigentümer zum Zeitpunkt der Konzepterstellung/Planungsausschusssitzung nicht zu den von der Gemeinde/Vorhabenträger festgelegten Konditionen verkaufsbereit waren. Für diese Flurstücke kann derzeit noch mehr oder weniger von einer „gartenähnlichen Nutzung“, teils mit Hühnerhaltung ausgegangen werden. Für Flurstücke an der Straße Achter de Stadt, soweit sie nicht der Gemeinde Wachtendonk selbst gehören, konnte zum Zeitpunkt der Konzepterstellung noch Verfügbarkeit für den Vorhabenträger erreicht werden. Allerdings laufen derzeit wieder diesbezügliche Verhandlungen.

Der im Entwicklungskonzept abgegrenzte Geltungsbereich beträgt 17.129 m² (ca. 1,71 ha).

Die Erschließung erfolgt über den Steindeich, der derzeit etwa bis zur Höhe des Parkplatzes Steindeich/private Stellplatzzufahrt Wohnanlage Achter de Stadt 10a-f ausgebaut ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird die den Steindeich markierende Linde entnommen werden müssen, da die Einmündung sowie der Steindeich im südlichen Abschnitt für die Abwicklung des baugebietsbezogenen Verkehrs aufgeweitet werden muss. Eine vorhandene Birke, die bereits heute abgängig erscheint (Juni 2025 ohne Blätter), wird ebenso sowie im weiteren Verlauf des Steindeiches bestehende Weidengehölze und eine weitere Linde entnommen werden müssen. Auf der Nordostseite des Steindeiches liegende Grabenflächen bleiben von der Planung unangetastet.

Die Einmündung des Steindeiches wird gemäß Konzept bis zur Parkplatzzufahrt auf ca. 9,20 m aufgeweitet werden. Ab dort wird der Steindeich als Erschließungsstraße bis auf Höhe des bebauten Flurstücks 308 (Wohngebiet Niersaue) auf 7,0 m ausgebaut. Der Ausbau als fahrbare Erschließung erfolgt insgesamt auf knapp 80 m Länge, bis eine neue Planstraße nach Südwesten abzweigt.

Der weitere Verlauf des Steindeiches soll in dem heute vorhandenen Zustand als wassergebundener Weg bis zur L 140 verbleiben. Die fußläufige Anbindung des Wohngebiets Niersaue bleibt ebenso erhalten. Vom Steindeich aus besteht keine offizielle L 140-Querungsmöglichkeit Richtung Norden.

Die vom Steindeich Richtung Südwesten abknickende geschwungene neue Planstraße soll auf ca. 147 m Länge einen Querschnitt von 7,00 aufweisen und im Süden in einer Wendeanlage mit einem

Radius von 8,5 m münden. Die Wendeanlage berücksichtigt spätere weitere Verbindungsmöglichkeiten zur Straße Achter de Stadt als zweite Anbindung und die Möglichkeit nach Süden bzw. abknickend nach Westen eine Verbindung zur heutigen Tennisanlagenzufahrt als dritte Anbindung des Baugebiets zu schaffen. Deshalb entspricht die Form der Wendeanlage nicht der einer klassischen Wendeanlage nach RASSt 06³ für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge. Trotzdem ist die Wendeanlage so dimensioniert, dass sie durch dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge befahrbar sein wird.

Über den Steindeich und die beschriebene Planstraße werden vier Mehrfamilienhäuser (MFH1-MFH4) mit je acht Wohnungen sowie vier freistehenden Einzelhäuser i.S. Einfamilienhäuser und drei Doppelhäuser mit insgesamt 10 Wohnungen erschlossen. Da für die Flächen der Flurstücke 30 und anteilig 32 derzeit keine Verkaufsbereitschaft erzielt werden kann, ist davon auszugehen, dass zunächst die mehr oder minder stattfindende gärtnerische Nutzung fortgeführt werden wird. Diese Flurstücke haben jedoch keinen direkten Zugang zur neuen Planstraße, sondern nur über das im Eigentum der Gemeinde Wachtendonk stehende Flurstück 29 (Wiesenweg). Eine Bebaubarkeit der Flurstücke 30 bzw. anteilig 30 ist ausgeschlossen. Aufgrund dieser Situation ist davon auszugehen, dass ein freistehendes Einfamilienhaus sowie ein Doppelhaus (drei Wohnungen) zunächst nicht errichtet werden bzw. die dafür im Konzept parzellierten Flächen nicht vermarktet werden können.

Die Mehrfamilienhäuser sollen eine optische 2 ½ Geschossigkeit, vorzugsweise als Gebäude mit zwei Vollgeschossen und zurückspringendem Geschoss mit begrüntem Flachdach/schwach geneigtem Dach aufweisen. Die Höhenlage wird damit ungefähr der Bebauung Achter de Stadt 10a bis f entsprechen. Den Mehrfamilienhäusern sind straßenseitig Stellplätze, teils auch Garagen und/oder Carports vorgelagert. Möglichkeiten zur Unterbringung von Fahrradabstellmöglichkeiten in geschlossenen überdachten Anlagen wurden ebenfalls konzeptionell berücksichtigt. Garagen, Carports und Fahrradstellanlagen sollen ebenfalls dachbegrünt werden. Bezogen auf den nachzuweisenden privaten ruhenden Verkehr wurde für die Mehrfamilienhäuser zunächst ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stpl./Wo berücksichtigt. Im weiteren Verfahren ist sofern, Wohnungsgrößen konkretisiert werden können, der Stellplatzschlüssel ggf. nochmals zu überprüfen. Flächenmäßig sind konzeptionell Baugrundstückgrößen von 963 bis 1.185 m² vorgesehen.

Sofern zur Straße Achter de Stadt weitere Flurstücke beplant werden könnten, könnte ein fünftes Mehrfamilienhaus ähnlicher Ausprägung, wie geschildert, errichtet werden. Aufgrund der derzeit bestehenden Flächenverfügbarkeit verbleibt aus der Planung MFH1-MFH4 eine dreieckige Restfläche, die später dem möglichen MFH5 zugeschlagen werden kann.

Von der neuen Planstraße zweigt zwischen den MFH2 und MFH3 eine weitere 7,00 m breite Planstraße nach Norden ab und verschwenkt dann Richtung Südwesten in etwa parallel der erst beschriebenen Planstraße. Auch hier ist eine Wendeanlage berücksichtigt, die einen Wendekreis von 7,5 m aufweist und ebenfalls durch dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge befahren werden kann. Analog der Situation der südlichen Wendeanlage ist auch für die nördliche Wendeanlage zu berücksichtigen, dass ggf. später eine Weiterführung der Erschließungsstraße auf heute durch die Tennisanlage genutzten Flächen (bei späterer Aufgabe der Tennisplatznutzung) im Rahmen des Möglichen bleiben soll. Insofern entspricht auch diese Anlage konzeptionell nicht den Wendeanlagen nach RASSt 06. Über die zweite Planstraße sind nochmals acht freistehende Einfamilienhäuser und zwei Doppelhäuser (12 Wohnungen) erschlossen.

³ Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006, FGSV Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Arbeitsgruppe Straßenentwurf

Für das Konzept wurden aus vermarktungstechnischer Sicht (nach Prüfung durch den Vorhabenträger) Einzel- und Doppelhäuser auf potenziellen Baugrundstücken mit Größen von 280 – 422 m² für Doppelhaushälften und 416 m² bis, als Ausnahme im Nordwesten, 557 m² für freistehende Einzelhäuser i.S. Einfamilienhaus vorgesehen. Die größeren Doppelhaushälftenbaugrundstücke sind der vorgegebenen zu berücksichtigenden Neuabgrenzung der Tennisanlagenflächen geschuldet. Möglich bleiben auch weniger tiefe Baugrundstücke mit geringeren Flächengröße, dann würden jedoch streifenartige „Restflächen“ verbleiben, die der Tennisanlage zugeschlagen werden müssten. Bei Verkleinerung der Baugrundstücke ergäben sich keine zusätzlichen Baumöglichkeiten im Baugebiet.

Alle konzeptionell als Doppelhäuser und freistehende Einzelhäuser i.S. vorgesehenen Gebäude sind mit mindestens zwei Vollgeschossen konzipiert. Es wurde ein Stellplatzschlüssel von 2 Stpl./Wohnung berücksichtigt, wobei der Stauraum einer Garage als zweiter Stellplatz anerkannt werden kann.

Konzeptionell sind sowohl begrünte Flachdachgebäude als auch Gebäude mit geneigten Dächern für die Doppelhaus- und freistehende Einzelhausbebauung berücksichtigt.

Aufgrund der geohydrologischen Rahmenbedingungen und der Bodenverhältnisse ist eindeutig, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Straßenflächen als auch das Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke nicht versickert werden kann. Insofern ist eine Rückhaltung der Niederschlagswässer vor Ort über begrünte Dachflächen für das weitere Verfahren zu prüfen. Um dieses Durchzusetzen müssten im zukünftigen Rechtsplan Flach-/schwachgeneigte Dächer für Haupt- und Nebengebäude zwingend festgesetzt werden. Ob dies aus Sicht der Klimaanpassung/Umgang mit Niederschlagswasser ortsnah mit der Nähe zum historischen Ortskern durchsetzbar ist, muss im weiteren Verfahren im Rahmen der Abwägung entschieden werden.

Ansonsten ist zum Thema Niederschlagswasserentwässerung zunächst eine ca. 5,5 m breite grabenartige Mulde parallel der Wegeverbindung Steindeich analog des vorhandenen Entwässerungsgrabens auf der Nordostseite des Steindeichs vorgesehen. Von dort kann eine Ableitung in das vorhandene Grabensystem nordöstlich über ehemalige Gärtnerflächen erfolgen. Ob diese Entwässerung ausreichend ist, muss im weiteren Verfahren durch einen qualifizierten Entwässerungsplaner geprüft werden. Alternativ könnte die nördlich verbleibende Mähwiesenfläche für eine Rückhaltung im weiteren Verfahren vorgesehen werden.

Bezogen auf die Energieversorgung des zukünftigen Baugebiets ist davon auszugehen, dass diese aufgrund der gesetzlichen Vorgaben über die Bauordnung NRW und das geltende Gebäudeenergiegesetz vorrangig über PV-Anlagen und Wärmepumpen erfolgt. Auf die PV-Anlagenpflicht nach § 42a und § 48 BauO NRW sowie die Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42a und § 48 Absatz 1a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen – SAN-VO NRW) wird hingewiesen. Eine mögliche Dachbegrünung steht einer Solaranlage nicht entgegen. Eine Dachbegrünung wirkt sich aufgrund des kühlenden Effekts positiv auf die Solarausbeute aus. Zusätzlich ergeben sich Verbesserungen im Hinblick auf Dämmung, Kühlung und Wärmeversorgung der Gebäudekörper.

Aufgrund der Vorbelastung des Geltungsbereichs infolge der Tennisanlage (Sportlärm) einschließlich möglicher Erweiterungsabsichten (Tennishalle) und der L 140 sowie öffentlicher Parkplatz Steindeich (Verkehrslärm) wurden seit 2018 bereits schalltechnische Untersuchungen zu vorangegangenen Varianten durchgeführt, deren Ergebnisse in die vorliegende Planung eingeflossen sind.

Baugrundstücke wurden nach Norden so abgegrenzt, dass die 60 dB (A) Isophonlinie (Verkehrslärm) ohne aktive Lärmschutzanlagen nicht überschritten wird. Für die Nördliche Bebauung wurden die Wohngebäude so ausgerichtet, dass die Außenwohnbereiche und Wohn-/Schlafbereiche nach Süden ausgerichtet werden können.

Die Errichtung einer aktiven Lärmschutzanlage (Wall/Wand oder Kombination; aufgrund der vorliegenden vorlaufenden Untersuchungen um ca. 5 m Höhe) an der Quelle L 140 gestaltet sich aufgrund der dammartigen Lage, südlich anschließenden Gehölzen und Entwässerungsgraben und anschließenden tiefer liegenden Flächen schwierig. Ziel ist es die Grünkulisse zu erhalten. Zudem ergäben sich für entsprechende Anlagen unter Berücksichtigung der nun vorliegenden Baugebietsgröße und vermarktbareren Flächen (im Vergleich zum ursprünglich im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens in 2018 projektierten wesentlich größeren Baugebiets) hohe Kosten, die die Baugrundstücke derart verteuern würden, so dass eine Vermarktung nicht realistisch darstellbar wäre.

Berücksichtigt wurden auch Lärmimmissionen der westlichen Tennisanlage. Neben An- und Abfahrgeräuschen von Spielern*innen und Besucher*innen, den Spielgeräuschen und Geräusche durch Zuschauer*innen ist vordringlich in den Herbst- und Wintermonaten das Gebläse der Traglufthalle relevant. Im Jahr 2022 gab es Überlegungen zur Errichtung einer Tennishalle im Bereich der Tennisanlage (im Nordosten auf heute vorhandenen Tennisplätzen). Derzeit scheinen sich diese Planungen jedoch nicht verfestigt zu haben. Dafür wäre auch die Ausweitung des Sondergebiets, das derzeit lediglich auf das Vereinsheim beschränkt ist, im Zuge eines Bauleitplanverfahrens notwendig. Aufstellungsbeschlüsse zur Einleitung von erforderlichen Bauleitplanverfahren liegen nicht vor. Wohngebäude wurden jedoch konzeptionell derart positioniert, dass für diese Wohngebäude mit Freisitzen mindestens 55 dB (A) im Bestand (mit Gebläsehalle und bei Neuerrichtung einer Halle im Nordosten eingehalten werden können.

Als Möglichkeit ist mit roter gestrichelter Umgrenzung ein zweiter Bauabschnitt für südlich/südwestlich angrenzende Bereich dem Konzept zu entnehmen. Bis auf das bereits erwähnte fünfte mögliche Mehrfamilienhaus, wären im zweiten Bauabschnitt eine Bebauung ebenfalls mit Einzel- und Doppelhäusern möglich. Da für weite Teile derzeit keine Verkaufsbereitschaft der Flurstücke besteht, bleiben die Flächen lediglich als Option für spätere Entwicklungen nachrichtlich außerhalb des eigentlichen Konzeptbereichs geführt.

3.3 Konzeptionelle Bewertung/spätere B-Plan-Festsetzungen in Bezug zum Handlungsleitfaden „Mehr Klimaschutz in der Bauleitplanung für Wachtendonk“

Das vorliegende Entwicklungskonzept wird im Folgenden in Kontext zum Handlungsleitfaden „Mehr Klimaschutz in der Bauleitplanung für Wachtendonk“ bewertet. Die Bewertung erfolgt tabellarisch.

Tabelle 3 Handlungsleitfaden / Entwicklungskonzept / spätere B-Planfestsetzungen mit Bewertung

Lfd. Nr.	Handlungsleitfaden	Entwicklungskonzept/Möglichkeiten der späteren Festsetzungen im B-Plan	Bewertung
A.	Energieeffiziente Gebäude und Energieversorgung		
A.1.	Optimierung des Plankonzepts		
	<ul style="list-style-type: none"> • Kompaktheit der Gebäudekörper • Möglichst kompakte Gebäudekörper mit niedrigem A/V Verhältnis <p>Umsetzung <u>Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16, 18 BauNVO <p>Die Kompaktheit eines Gebäudes kann durch die Bestimmung der Anzahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen gesteuert werden</p> <p><u>Städtebaulicher Vertrag</u> Aufnahme einer entspr. Regelung im städtebaulichen Vertrag</p>	<p>Kompaktheit der Gebäudekörper</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit von Kommune als Oberzentrum, Mittelzentrum, Grundzentrum (Zentrale Orte) und Lage im Ballungsgebiet/Ländlicher Raum • Abhängigkeit von Vermarktungsgesichtspunkten und Nachfragesituation • Abhängigkeit von Größe der Ortslage, zu entwickelnden Flächen, Umgebungsbebauung und Erschließungsmöglichkeiten, Welche Städtebauliche Dichte ist für das Projekt im Kontext mit der Umgebung angemessen? 	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung nur über ortsinterne gemeindliche Straßen möglich, keine Erschließung über L 140; erhöhte Betroffenheit von Bestandsbebauung aufgrund von zusätzlicher Verlärmung durch neue Verkehre, regelt indirekt auch die mögliche Anzahl der neuen Wohneinheiten und städtebauliche Dichte • derzeit nur eine Baugebietsanbindung über Steindeich möglich • aus Sicht des Vorhabenträgers ist ein Mix aus Mehrfamilienhäusern, Doppelhäusern und freistehenden Einzelhäusern (i.S. Einfamilienhaus) vermarktungsfähig • A/V-Verhältnis Frage der jeweiligen Architekturplanung • gemeindliche Vorgabe nicht mehr als 3 Vollgeschosse, ansonsten eher Festsetzung der Bauweise relevant als Art (Wohngebiet gemäß Aufstellungsbeschluss) und Maß der baulichen Nutzung, • insbesondere bei kleinen Baugrundstücken ist die Ausschöpfung GRZ mit den Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO relevant.
A.2.	Erstellung eines Energiekonzeptes bei Aufstellung B-Plan		
	<ul style="list-style-type: none"> • soweit erforderlich • Aufnahme einer entspr. Vertraglichen Regelung mit Verpflichtung zur Umsetzung der umweltverträglichsten Variante des Energiekonzeptes • auf fossile Energieträger sollte verzichtet werden • Reduzierung des Energiebedarfs an Wohngebäuden und Nicht-Wohngebäuden • Photovoltaik-Anlagen auf Wohngebäuden und Nicht-Wohngebäuden • für Neubau (Wohngebäude und Nicht Wohngebäude (Ausnahme Gewerbe) ist die Effizienzhaus-Stufe 40 verpflichtend 	<ul style="list-style-type: none"> • Nur dahin gehend für das Konzept von Relevanz, dass keine Flächen für die Energieversorgung vorgehalten werden müssen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aussage zur Energieversorgung, insbesondere PV-Anlagen weitgehend durch GEG und BauO NRW sowie SAN-VO NRW vorgegeben, kein Regelungsbedarf in Bauleitplanung • aufgrund Größe des Baugebiet derzeit keine eigene Energieversorgung z.B. BHKW, kostengünstig möglich, hier auch Verwendung von Biogas notwendig • Vorgaben aus der kommunalen Wärmeplanung unbekannt • Energieausweis ist immer verpflichtend • Effizienzstufe 40 nur für zeitnahe Umsetzung relevant, Frage, welche Energiestandards in 5 bis 10 Jahren gelten, wenn Baugebiet erst später ausgeschöpft

	<ul style="list-style-type: none"> • Pflicht zur Installation von PV-Anlagen auf Neubauten (Kauf/Pacht) Bei Einfamilienhäuser Mindestleistung 4 kWp zur Eigenstromversorgung Bei Mehrfamilienhäuser Mindestleistung 2,5 kWp/Wohneinheit Bei Nicht-Wohngebäude mindestens 80 % der nutzbaren Dachflächen <p>Umsetzung: <u>Städtebaulicher Vertrag:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Effizienzhaus-Stufe 40 verpflichtend aufnehmen • Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises • Verpflichtung zur Installation von PV-Anlagen auf Neubauten 		<p>wird, Regelungen über Kaufverträge hier sinnvoller (mit Verankerung im städtebaulichen Vertrag)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verzicht auf fossile Energieträger (dann auch keine Kamine mit Holzverbrennung) kann über Kaufverträge ausgeschlossen werden (mit Verankerung im städtebaulichen Vertrag)
B.	Natur und Landschaft		
B.1.	Flächensparendes Bauen		
	<ul style="list-style-type: none"> • Durchschnittliche Grundstücksflächen von 400 m² bei Einfamilienhäusern • Geschossflächenzahl (GFZ) nicht unter 0,8 Geschosswohnungsbau • Maximal 3 Vollgeschosse <p>Umsetzung <u>Festsetzungsmöglichkeiten im B-Plan</u> Mindest- und Höchstmaße für Baugrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 3 u. 4 BauGB – Steuerung der Flächennutzung und der entsprechenden Funktionen <u>Städtebaulicher Vertrag</u> Aufnahme entspr. Regelungen im städtebaulichen Vertrag</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Konzeptionell sind durchschnittlich 400 m² für freistehende Einzelhäuser berücksichtigt, die Parzellierung ist jedoch nicht abschließend über das Konzept regelbar und abhängig von der Flächenabgrenzung, dem Erschließungssystem und den immissionsrelevanten umgebenden Nutzungen, insofern ergeben sich konzeptionell tw. auch größere Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser (i.S. Einfamilienhausbebauung) • Konzept berücksichtigt zwei Vollgeschosse + zurückspringendes Geschoss für Mehrfamilienhäuser 	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen zu Mindest- und Höchstgrößen können für den Rechtsplan geprüft werden • da die Planung durch einen Vorhabenträger umgesetzt werden soll, können Baugrundstücksgrößen auch anhand des Konzepts/Vermarktungsplans über die Kaufverträge gesteuert werden (mit Verankerung im städtebaulichen Vertrag) • die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht für sinnvoll erachtet, wenn das Maß der baulichen Nutzung ansonsten über die GRZ, die Anzahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen/Höhen baulicher Anlagen gesteuert wird.
B.2.	Grünflächen/Vegetation		
	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung des Baugrundstückes minimieren • Keine Versiegelung der Vorgärten • Verpflichtung zur Dachbegrünung – Ausnahme Energiegewinnung • Unbebaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen <p>Umsetzung <u>Festsetzungsmöglichkeiten im B-Plan</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO Grundflächenzahl festlegen • Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a 	<ul style="list-style-type: none"> • das Konzept trifft keine abschließenden Aussagen zum Versiegelungsgrad, Regelungen zu Vorgärten und Gartengestaltungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen zum Versiegelungsgrad werden für den Rechtsplan i.S. Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen usw.) getroffen • Je kleiner die Baugrundstücke und je höher die Anzahl der Wohnungen i.V.m. mit dem noch festzulegenden Stellplatzschlüssel sind, je wahrscheinlicher wird die Ausschöpfung der Orientierungswerte 0,4 mit zusätzlicher Versiegelung 50 vom 100 für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Fahrradabstellung, Müllsammelplätze.....)

	<p>i.V.m. Nr. 1, Nr. 15 und Nr. 11 BauGB und § 89 BauO NRW – In allen Baugebieten sind die definierten Vorgartenbereiche außerhalb der Hochbauten, Nebenanlagen sowie Stellplätze und Zuwegungen überbauten Bereiche als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzgebote zu Kompensationszwecken § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b i.V.m. § 86 BauO NRW - Dachbegrünung und vielfältige Vorgärten; Steigerung der Biodiversität und Wasserrückhaltung <p><u>Städtebaulicher Vertrag</u> Aufnahme entspr. Regelungen im städtebaulichen Vertrag</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Baumanpflanzungen im Straßenraum werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zur Rechtsplanerstellung berücksichtigt • Regelungen zur Vorgartengestaltung werden zur Erstellung des Rechtsplans nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt • Regelungen für Gartengestaltungen können nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für den Rechtsplan berücksichtigt werden • je nach durchsetzbarer Dachform im Umgebungsbereich des historischen Kerns kann für flach/schwach geneigte Haupt- und Nebengebäude eine Dachbegrünung auch im Hinblick auf die Rückhaltung von Niederschlagswasser für den Rechtsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB berücksichtigt werden. • Die Dachbegrünung mit Effekt für Artenschutz, Niederschlagswasserumgang ist keine gestalterische Festsetzung nach BauO NRW • Problem für die Durchsetzung grünordnerischer Festsetzungen und Umsetzung ist jedoch, dass nach erstmaliger Umsetzung keine Kontrolle der Einhaltung der Festsetzung mehr stattfindet.
<p>C.</p>	<p>Wasserhaushalt</p>		
	<p>Sofern die örtlichen Gegebenheiten es erlauben, hat die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, im Plangebiet zu erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Versickerungsfähige Verkehrsflächen (durch Rasengittersteine oder Schotterrassen auf befahrbaren Flächen • Mulden-/Rigolen Systeme <p>Umsetzung <u>Festsetzungsmöglichkeiten im B-Plan</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Niederschlagswasserbeseitigungen - § 9 Abs. 1 Nr. 14 (oder 24?) BauGB i.V.m. § 55 WHG und § 44 LWG) - Das auf den Dachflächen und befestigten Flächen der privaten Grundstücke anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken zur weiteren Nutzung aufzufangen (z.B. in Zisternen) oder gemäß den anerkannten Regeln der Technik und den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen zu versickern. <p><u>Städtebaulicher Vertrag</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> • das Konzept trifft keine abschließenden Vorgaben zur Niederschlagswasserentwässerung, jedoch ist aufgrund der geohydrologischen und sonstigen Bodenverhältnisse sowie der Höhenlage eindeutig, dass nicht versickert werden kann. 	<ul style="list-style-type: none"> • Details zur Entwässerung sind durch Fachplanungen zu klären und dann entweder durch Festsetzungen im B-Plan (Rechtsplan) oder ansonsten vertraglich zu klären. • § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bezieht sich auf Immissionsschutz, nicht auf den Wasserhaushalt.

	Aufnahme entspr. Regelungen im städtebaulichen Vertrag		
--	--	--	--

4 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/VERMERKE UND HINWEISE

4.1 Festsetzungen

4.1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Wdk Nr. 24 ist nach § 9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung mittels Planzeichen 15.13 der PlanzV abgegrenzt (vgl. auch Abbildung 2). Dabei erfolgte die Abgrenzung zur Erfassung aller Flurstücke bzw. Flurstücksteile, die von der Planung betroffen sind bzw. die für den Vorhabenträger erwerbbar sind.

4.1.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist gemäß der Zielsetzung die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (kurz WA) nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. mit § 4 BauNVO geplant. Die Art der baulichen Nutzung wird zur Entwurfsfassung konkretisiert.

4.1.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Flächen

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden zur Entwurfsfassung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB sowie der überbaubaren Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO erfolgen.

4.1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports i.S. offene Garagen sowie Nebenanlagen

Der private ruhende Verkehr (Kfz und Fahrräder) ist gemäß Bauordnung NRW (§ 48 BauO NRW) auf den Baugrundstücken zu realisieren. Detaillierte Regelungen werden im Zuge der Entwurfsfassung erfolgen.

4.1.5 Öffentliche Straßenverkehrsflächen / Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die erforderlichen Erschließungsanlagen (Planstraßen) im Geltungsbereich werden zur Entwurfsfassung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsflächen bzw. ggf. als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich erfolgen. Der nicht für den Fahrverkehr benötigte Steindeich wird als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß-/Radweg festgesetzt.

Im Bereich des Steindeiches wird geringfügig (ca. 8 m² verteilt über drei Teilflächen) in das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet Niers-System eingegriffen. Die detaillierte Höhenplanung für das Baugebiet liegt noch nicht vor, deshalb können zum vorliegenden Verfahrensstand keine weiteren Aussagen hierzu getroffen werden, welche Maßnahmen / Ausgleich notwendig wird.

4.1.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Anlagen der Telekommunikation, Energie, Gas und Wasser ist problemlos möglich.

Die Abwasserbeseitigung – hier Schmutzwasser – erfolgt durch Einleitung in den in der Straße Achter de Stadt liegenden Schmutzwasserkanal.

Gemäß § 44 Abs. 1 S. 1 LWG NRW (vom 08.07.2016) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 WHG zu beseitigen. Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht zugelassenen Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, ist von der Verpflichtung nach Satz 1 ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Wie bereits im Kapitel 3.2 ausgeführt ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der geohydrologischen und bodenbezogenen Rahmenbedingungen nicht möglich.

Konzeptionell ist eine grabenartige Struktur analog des vorhandenen Entwässerungsgrabens berücksichtigt. Ggf. sind weitere Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser vorzuhalten. Mögliche Festsetzungen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB zur Entwurfsfassung getroffen werden. Detaillierte Regelungen zur Entwässerungsplanung werden nach Vorlage von entsprechend notwendigen Fachplanungen zur Entwurfsfassung erfolgen.

Die Abfallbeseitigung ist über die Straße Achter de Stadt, über den teils auszubauenden Steindeich und die neuen Planstraßen möglich.

Die Art der Energieversorgung soll den Bauherrn*innen überlassen bleiben. Auf die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und die Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) sowie die SAN-VO NRW wird hingewiesen. Zweckmäßig ist die Aufstellung von Anlagen der Solarthermie/Photovoltaikanlagen auf den Dächern und ggf. in Kombination mit einer Luft-Wärmepumpe. Festsetzungen werden hier diesbezüglich nicht getroffen werden.

4.1.7 Örtliche Bauvorschriften

Zur Erreichung der städtebaulich-gestalterischen Ziele werden örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Bauordnung NRW (BauO NRW) in den Bebauungsplan zur Entwurfsfassung aufgenommen werden. Damit finden auch auf diese Festsetzungen die Vorschriften des Baugesetzbuches Anwendung. Eine Konkretisierung erfolgt zur Entwurfsfassung.

4.2 Umweltsituation

4.2.1 Maßnahmen der Grünordnung, Vermeidung, Verhinderung und Verringerung

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB werden Maßnahmen der Grünordnung, Vermeidung, Verhinderung und Verringerung zur Entwurfsfassung (Rechtsplan) getroffen.

4.2.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Durch den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Wdk Nr. 24 wurde geprüft, ob für relevante Tier- und Pflanzenarten aufgrund der Lage ihrer Fundorte sowie ihrer Lebensansprüche eine Betroffenheit durch die Umsetzung des Entwicklungskonzepts bzw. der projektierten Festsetzungen des B-Plans Wdk Nr. 24 der Gemeinde Wachtendonk anzunehmen ist und ob Verbotsstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Die Prüfung erfolgt anhand eigener Begehungen und externer Daten als Worst-Case-Analyse.

Es werden die nachfolgend aufgezählten Daten ausgewertet:

- Planungsrelevante Arten nach 2000 für den Messtischblatt-Quadranten (MTB-Q) 45034 „Straelen“ (LANUV NRW, Internetabfrage Juli 2025)
- Sachdaten nahe gelegener Schutzgebiete und des Biotopkatasters (LANUV NRW, Internetabfrage Juli 2025):
- Fundortkataster des LANUV (Internetabfrage Juli 2025)
- Daten aus dem Infosystem Fischinfo NRW für die benachbarten Abschnitte der Niers und der Nette (Internetabfrage Januar 2025)
- Geländebegehung mit Prüfung der Habitateignung am 27.01.2025 sowie Übersichtserfassung und Biotoptypenkartierung am 13.06.2025 und 18.06.2025

Nach Auswertung der vorhandenen Daten und der eigenen Erfassungen wurde im Rahmen einer Worst-Case-Analyse festgestellt, dass der Geltungsbereich folgende Habitateignung für relevante Tierarten aufweist:

In NRW planungsrelevante Arten:

- Sommerlebensraum / Sommerquartiere der Zwergfledermaus
- Lebensraum / Bruthabitat folgender Brutvögel
Höhlenbrüter: *Feldsperling, Gartenrotschwanz, Star und Weidenmeise*
Gebüschbrüter: *Bluthänfling, Girlitz und Nachtigall*
Röhrichtbrüter: *Rohrhammer, Teichrohrsänger*

Sonstige europäische Vogelarten ("Allerweltsarten"):

- Lebensraum / Bruthabitat ubiquitärer Gehölzbrüter
Amsel, Blaumeise, Buchfink, Dorngrasmücke, Eichelhäher, Gartengrasmücke, Grünfink, Heckenbraunelle, Kohlmeise und Zaunkönig
- Lebensraum / Bruthabitat ubiquitärer Wasservögel
Stockente
- Lebensraum / Bruthabitat ubiquitärer Nischen- und Gebäudebrüter
Haussperling und Ringeltaube

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll, entfällt die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Durchführung der Umweltprüfung mit Umweltbericht. Zu beachten ist dennoch der allgemeine Artenschutz nach § 39 BNatSchG.

Auch entfällt in diesem Fall die Modifikation der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG für genehmigte Eingriffsvorhaben (hier: Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG).

Folgende Arten, die laut BArtSchV besonders geschützt sind - hier insbesondere Arten der nordrhein-westfälischen oder deutschen Roten Liste, werden für die Habitatstrukturen des Geltungsbereichs daher als zusätzlich zu betrachten eingestuft:

- Säugetiere: *Igel, Feldspitzmaus*
- Amphibien: *Grasfrosch*
- Schmetterlinge: *Gemeines Blutströpfchen, diverse Bläulinge, Dickkopf- und Würfelfalter, Widderchen*
- Hautflügler: *diverse Wildbienenarten*
- Libellen: *Kleine Pechlibelle, Plattbauch*
- Spinnen: *Listspinne*

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Hinblick sowohl auf den besonderen als auch auf den allgemeinen Artenschutz sollen Individuenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zum Ausgleich von Habitaten durchgeführt werden.

Diese sind folgendermaßen zusammenzufassen:

Individuenschutz für Fledermäuse

Arbeiten an Gebäuden (Gartenhütten o.ä.) und ähnlichen durch Fledermäuse bewohnbaren Strukturen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 10. November eines Jahres.

Gehölzarbeiten sind grundsätzlich auf die Wintermonate (01. Oktober bis 28./29. Februar) zu beschränken.

CEF-Maßnahmen für Fledermäuse

Als Ersatz für verlorengelassene Quartiermöglichkeiten der Fledermäuse insbesondere an den älteren Gebäudeteilen sind an den neu zu errichtenden Wohnhäusern Fledermaus-Einbausteine vorzusehen. Diese sind dauerhaft zu erhalten.

Zudem ist die Bereitstellung eines aufgeständerten Mehrkammer-Spaltenquartiers für Fledermäuse als funktionserhaltende Maßnahme (CEF-Maßnahme) bereits vor dem Abbruch der vorhandenen Altgebäude zu realisieren.

Die genaue Lage eines solchen Fledermausquartiers lässt sich derzeit nicht bestimmen. Als Möglichkeit wäre jedoch die Aufstellung eines solchen Quartiers im Bereich des nördlich an die geplant Wohnbebauung angrenzenden Flurstücks 96 in der Flur 1, Gemarkung Wachtendonk (Mähwiese) für das weitere Verfahren zu prüfen.

Entsprechende Regelungen erfolgen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans Wdk Nr. 24 als Textliche Festsetzungen im Rechtsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB oder als vertragliche Regelungen.

Individuenschutz für Brutvögel

Die Fällung oder ein starker Rückschnitt von Bäumen, die Rodung von Sträuchern (auch Brombeergestrüpp) und die Entnahme sonstiger Gehölzbestände (z. B. Kletterpflanzen) sowie die Entnahme der vorhandenen Gebäude (Gartenhütten, Schuppen) und die Entnahme weiterer habitatbildender Vegetationsbestände (Röhricht, Binsenbestände, Staudenfluren) sollen ausschließlich im Zeitfenster zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres erfolgen.

CEF-Maßnahmen für Brutvögel

Anbringung von jeweils 3 Nisthilfen für die im Geltungsbereich potenziell vorkommenden höhlenbrütenden Arten Feldsperling, Gartenrotschwanz, Star und Weidenmeise. Analog den

Aussagen zu Fledermäusen kann zur Entwurfsfassung geprüft werden, ob Nisthilfen auf Bestandsbäumen im Bereich der angrenzenden Flurstücke 95 und 96, der Flur 1 in der Gemarkung Wachtendonk unterzubringen sind.

Es wird weiterhin empfohlen, das geplante Wohngebiet mit naturnahen Strukturen anzureichern, so dass der Lebensraumverlust für alle heimischen Tierarten so gering wie möglich gehalten wird.

Als umfassende projektimmanente Schutzmaßnahme für alle Tierarten im Geltungsbereich wird zudem eine artenschutzkonforme Beleuchtung empfohlen.

Insgesamt werden durch die Planung unter Einbeziehung der Vermeidungsmaßnahmen **keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt**.

Eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht notwendig.

4.2.3 Verkehrsuntersuchung

Die Gemeinde Wachtendonk beabsichtigt die Erarbeitung einer gemeinsamen Verkehrsuntersuchung für die Vorhaben „Wohnpark an der Niers“ und „Nördlich Achter de Stadt“. Anschließende Aussagen hierzu liegen noch nicht vor. Diese Aussagen sind vordringlich auch für die Ermittlung der Verkehrsimmissionen auf den gemeindlichen Straßen Bergstraße, Achter de Stadt und Wankumer Straße relevant und Grundlage für die Schalltechnische Untersuchung.

4.2.4 Immissionen

Wie bereits dargestellt, wurden seit 2018 gutachterliche schalltechnische Untersuchungen, jedoch zu anderen Planungsständen und anderen Rahmenbedingungen durchgeführt, so dass eine Ergebnisdarstellung bezogen auf das vorliegenden Konzept nicht zweckmäßig ist. Zudem besteht die Möglichkeit, dass sich die Planung zur Entwurfsfassung ggf. durch Einbeziehung weiterer Flurstücke (geplantes Allgemeines Wohngebiet) als auch aufgrund von entwässerungstechnischen Untersuchungen/Fachplanungen nochmals ändern wird. Voraussetzung ist auch, dass eine konkrete Höhenlageplanung für das Baugebiet vorliegt (Erschließungsplanung). Auf dieser Grundlage können auch erst Gebäudehöhen/höhen baulicher Anlagen definiert werden, die für die Schalltechnische Untersuchung relevant sind.

Im Folgenden werden deshalb nur die Grundlagen für die zu treffenden Schalltechnischen Untersuchungen dargestellt. Die Ergebnisse werden zur Entwurfsfassung in die Begründung aufgenommen bzw. fließen in den Rechtsplan ein.

Verkehrslärm L 140 und Parkplatz P2 (Steindeich), Busparkplatz Achter de Stadt (1 Parkplatz), Parkplätze im Straßenraum Achter de Stadt

Die Berechnung der Verkehrslärmimmissionen der Wankumer Straße (L 140) erfolgt auf Basis der bundesweiten Verkehrszählung an der Zählstelle 4503 1313 aus dem Jahr 2021 bzw. der Verkehrsdaten 2019 (Hochrechnung), wie unter Kapitel 2.11 dargestellt. Zu berücksichtigen ist eine zulässige Geschwindigkeit von 70 km/h.

Die Berechnungen der Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr und den Verkehr auf öffentlichen Parkplätzen erfolgt nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019 (RLS-19).

Relevanz hat auch die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamts für Umwelt bezogen auf die Ermittlung der Bewegungszahlen auf Parkplätzen.

Die in Allgemeinen Wohngebieten für Verkehrslärm anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt zu DIN 18005-01 sind tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Sportlärm (Tennisplätze), Kommunikation Terrasse, Stellplatzanlage, Traglufthalle Bestand

Für Geräusche von Sportanlagen ist die 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) vom 18.07.1991 (letzte Änderung 08.10.2021) ausschließlich auf Sportanlagen anzuwenden. Hierzu zählt auch die westlich des Geltungsbereichs gelegene Tennisanlage. In der 18. BImSchV sind Richtwerte für die Obergrenzen der Geräuschimmissionen, wie folgt angegeben, angegeben.

Tabelle 4 Richtwerte für die Obergrenzen der Geräuschimmission nach 18. BImSchV

Nutzung	Immissionsrichtwerte [dB(A)]			
	tags außerhalb Ruhezeiten, Ruhezeit Mittag und Abend	tags innerhalb Ruhezeiten am Morgen	im Übrigen	nachts
WA (Allgemeine Wohngebiete)	55	50	55	40

Relevanz hat zudem die VDI 3770 Emissionskennwerte von Schallquellen – Sport- und Freizeitanlagen für Tennisanlagen.

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Beurteilungszeiten:

1. tags an Werktagen 6.00 bis 22.00 Uhr,
an Sonn- und Feiertagen 7.00 bis 22.00 Uhr,
2. nachts an Werktagen 0.00 bis 6.00 Uhr und 22.00 bis 24.00 Uhr,
an Sonn- und Feiertagen 0.00 bis 7.00 Uhr und 22.00 bis 24.00 Uhr,
3. Ruhezeit an Werktagen 6.00 bis 8.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr,
an Sonn- und Feiertagen 7.00 bis 9.00 Uhr, 13.00 bis 15.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr.

Die Ruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen ist nur zu berücksichtigen, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlage oder der Sportanlagen an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 9.00 bis 20.00 Uhr 4 Stunden oder mehr beträgt.

Darüber hinaus liefert die 18. BImSchV Vorgaben für seltene Ereignisse, die nicht häufiger als 18 Mal pro Jahr auftreten dürfen. Bei diesen seltenen Ereignissen dürfen die Richtwerte für Allgemeinen Wohngebiete (WA)

Tag außerhalb der Ruhezeiten	65 dB(A)
Tag innerhalb Ruhezeiten, nur am Morgen	60 dB (A)
Nacht	50 dB(A)

um bis zu 10 dB(A) überschritten werden, maximal zulässig sind jedoch 70 dB(A) tagsüber außerhalb der Ruhezeiten, 65 dB(A) tagsüber innerhalb der Ruhezeiten und 55 dB(A) nachts.

4.2.5 Boden, Baugrund und Hydrogeologie

Zum Bebauungsplan Wdk Nr. 24 liegt ein Gutachten zu den Boden- und Baugrundverhältnissen mit Datum vom 18.07.2025 vor.

Für eine erste orientierende Einschätzung der Boden- und Grundwasserverhältnisse und der Gründungstechnischen Anforderungen wurden auf der Fläche (im Geltungsbereich) vier Kleinrammbohrungen sowie zwei mittelschwere Rammsondierungen mit Endteufen von 3,0 m niedergebracht. Bei den Bohrungen wurden humose Schluffe und humose, stark schluffige Feinsande über Schluffen bzw. Feinsanden aufgeschlossen. Darunter folgen im liegenden ab einer Tiefe von etwa 1,0 m uGOK schwach kiesige bis kiesige Fein- bis Mittelsande.

An einer Stelle wurde in geringem Umfang Ziegelbruch in der oberflächigen, humos-bindigen Schicht bis ca. 0,8 m Tiefe erbohrt. Dabei scheint es sich um eine lokale kleinräumige Anschüttung oder Verfüllung zu handeln. Dies sollte jedoch im Rahmen der Geländearbeiten für einen Bodenab- und -auftrag nochmals überprüft werden.

Die bindigen Sedimente waren zum Zeitpunkt der Untersuchungen weich bis steif. Die humosen, bindigen Auenböden sind als Baugrund nicht geeignet. Die bindigen Sedimente sind bei mindestens steifen Konsistenzen als Baugrund nur bedingt geeignet. Die sandig- kiesigen Terrassensedimente sind mitteldicht gelagert und stellen einen gut tragfähigen Baugrund dar.

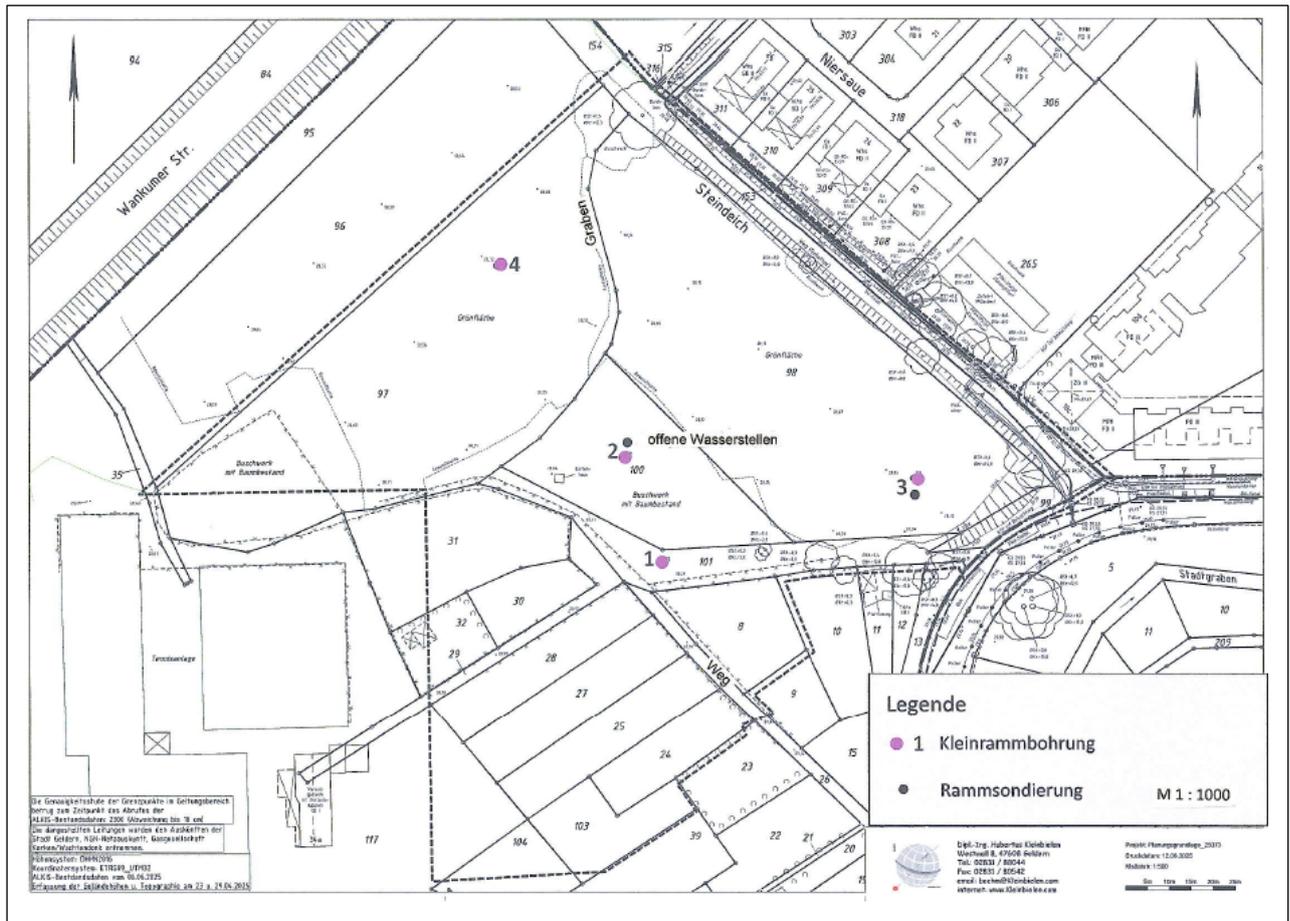
Durch die Tiefenlage des Grundstücks bzw. den hohen Grundwasserstand muss ein Bodenpolster hergestellt werden. Damit liegt ein späteres Gründungsplanum bei nicht unterkellert Bauweise in den neuen Anschüttungen. Empfohlen wird eine Gründung auf einer bewehrten Bodenplatte. Für das Bodenplattenplanum sollte ggf. eine kapillarbrechende Schicht aus weitgestuften Sand-Kies-Gemischen, RC-Material o.ä. mit einer Mindeststärke von 0,3 m vorgesehen werden.

Bei einer Plattengründung kann für eine Vordimensionierung ein Bettungsmodul k_s von ca. 40 MN/m³ angesetzt werden. Auf einem fachgerecht hergestellten Bodenaustauschpolster können zudem die Bemessungswerte des Sohlwiderstands nach EC 7/ DIN 1054:2010 angewendet werden.

Eine dezentrale Versickerung von Dachflächenwasser ist auf den zukünftig eher kleinen Einfamilienhausgrundstücken wegen des geringen Flurabstandes schwierig. Der Gutachter kommt zum Schluss, dass geprüft werden sollte, ob eine Einleitung über den vorhandenen Seitengraben entlang des Steindeichs zur Niers oder die Anlage eines zentralen Feuchtbiotops mit Einstau- und Versickerungseigenschaften möglich wäre.

Werden in der Bauphase andere als die bei den Sondierbohrungen erbohrten Schichten angetroffen, ist der Bodengutachter zu verständigen.

Abbildung 26 Lage der Bohrpunkte o.M. und genodet



Quelle: Umwelt- und Hydrogeologie, Umwelt- und Gebäudeschadstoffe Dipl.-Geol. V. Steinberg

4.2.6 Klimaschutz, -wandel, und -anpassung

Klimaschutz, -wandel und -anpassung sind zentrale Umweltthemen der Zeit. Kohlendioxidanstieg in der Atmosphäre, Zunahme winterlicher bzw. Abnahme sommerlicher Niederschläge, Anstieg der Jahresmitteltemperatur und höhere Wahrscheinlichkeiten von Extremwetterereignissen (z.B. Starkregen) sind als Klimatrends bekannt. Dabei nehmen Kommunen zum Schutz des Klimas und zur Luftreinhaltung durch die Instrumente der Bauleitplanung eine zentrale Rolle ein, da mit Bebauungsplan rechtsverbindlich über eine umweltverträgliche Nutzung von Grund und Boden entschieden wird. Diesem Sachverhalt tragen verschiedene gesetzliche Anforderungen Rechnung.

Festsetzungen können im Bebauungsplan zwar gemäß Planungsrecht nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen, nichtsdestotrotz sind das Klima schützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. So fordert das BauGB in § 1 Absatz 5, dass „die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“ (BauGB in § 1a Absatz 5; Klimaschutzklausel). Weiter sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Absatz 6, Satz 7a insbesondere „die Belange des

Umweltschutzes..., insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“, „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (Satz 7f) sowie „die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ (Satz 7h) zu berücksichtigen. Weiterhin bestehen Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB) sowie für die Nutzung von Windenergie in der Bauleitplanung (§ 249 BauGB).

Maßnahmen des Klimaschutzes/-Vermeidung Klimawandel können für die vorliegende Planung auf Ebene des Bebauungsplans erst zur Entwurfsfassung benannt werden.

4.3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Für die Erstellung des Rechtsplans des Bebauungsplans Wdk Nr. 24 ist zur Entwurfsfassung aufgrund des Risikogebiets nach § 73 Abs. 1 WHG eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Überschwemmungen)“ zu prüfen.

4.4 Nachrichtliche Übernahmen/Vermerke (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Für die Erstellung des Rechtsplans des Bebauungsplans Wdk Nr. 24 ist zur Entwurfsfassung aufgrund der geringfügigen Betroffenheit des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets (ÜSG Niers-System) eine nachrichtliche Übernahme sowie ein Vermerk des Risikogebiets nach § 73 Abs. 1 S. 1 WHG nach § 9 Abs. 6a BauGB vorzunehmen.

Überschwemmungen durch Starkregenereignisse sind eher kleinteilig Art.

Aufgrund der notwendigen Aufhöhung des Baugebiets i.V.m. mit der geplanten Festsetzung von Erdgeschossfußbodenhöhen ist davon auszugehen, dass die Gefahr für zukünftige Bewohner, Überschwemmungen ausgesetzt zu werden, minimiert wird. Wie mit den reduzierten Einstaumöglichkeiten bezogen auf das Risikogebiets und des vorläufig gesicherten ÜSGs Niers-System (8 m² über drei Teilflächen) umzugehen sein wird, ist mit den zuständigen Behörden (Bezirksregierung Düsseldorf, Obere Wasserbehörde und Kreis Kleve, Untere Wasserbehörde) im weiteren Verfahren zu klären.

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark Maas-Schwalm-Nette (NPT-011), der ebenfalls nachrichtlich nach § 9 Abs. 6 BauGB übernommen wird.

4.5 Hinweise

Hinweise werden zur Entwurfsfassung, nach Notwendigkeit, berücksichtigt.

Die Hinweise dienen den zukünftigen Bauherrn*innen und den Genehmigungsbehörden als über die Festsetzungen hinausgehende Informationen, die für die nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind. Hinweise entfalten keine Rechtsqualität.

4.6 Darstellungen der Vermessung und ohne Normcharakter

Erläuterungen zur Vermessung, Vermaßungen und Darstellungen ohne Normcharakter werden zur Entwurfsfassung nach Vorlage der abschließenden Vermessung und der zeichnerischen Festsetzungen des Rechtsplans erfolgen.

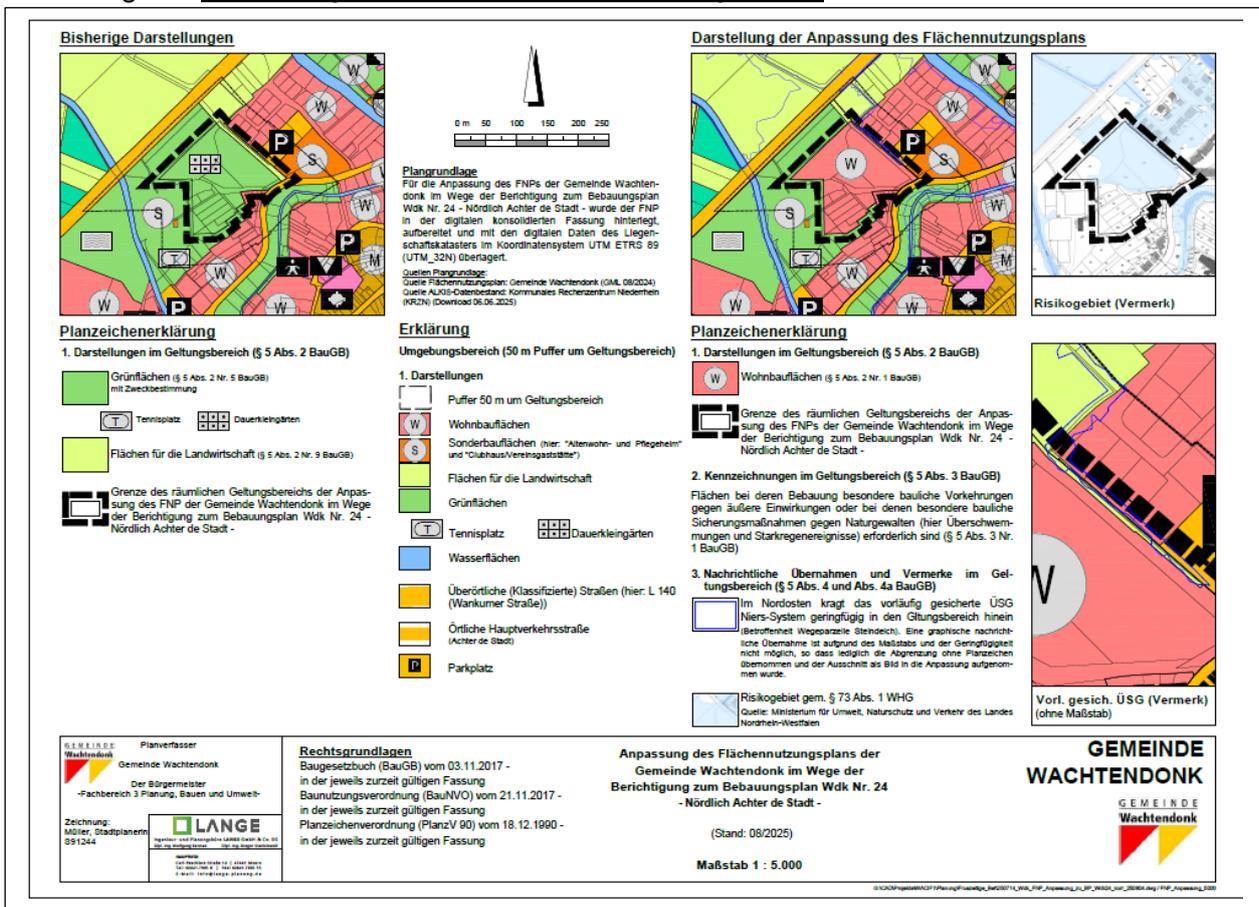
5 ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS AUF DEM WEGE DER BERICHTIGUNG

Da der Bebauungsplan Wdk Nr. 24 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden soll, ist gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Anpassung des Flächennutzungsplans auf dem Wege der Berichtigung vorzunehmen. Dazu wurde eine Gegenüberstellung Bestehende Darstellungen und Neue Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wachtendonk im Maßstab 1 : 5.000 erarbeitet, die dem Bebauungsplan gesondert beigefügt ist. Im Folgenden verdeutlicht die Abbildung die Anpassung Grünflächen Kleingartenanlage (ca. 1,62 ha bzw. 16.219 m²), Grünflächen Tennisplatz (3 m²) und Flächen für die Landwirtschaft (0,09 ha) in Wohnbauflächen (ca. 1,71 ha). Der FNP wurde im Rahmen der 37. Änderung aktualisiert, digitalisiert und insgesamt neu bekannt gemacht. Diese Änderung wurde am 10.12.2009 beschlossen. Die Rechtsgrundlage für die Darstellungen ist somit das BauGB.

Als Beikarten sind das Risikogebiet des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets Niers-System sowie Hochgezoomt die äußerst geringfügige Überlagerung der Abgrenzung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets Niers-System mit den Wohnbauflächen rechts berücksichtigt.

Es verbleiben im Bereich des Entwässerungsgrabens am Steindeich streifenartig Flächen für die Landwirtschaft.

Abbildung 27 Anpassung FNP Wachtendonk o.M. und genodert



Quelle: Gemeinde Wachtendonk/Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GmbH & Co. KG (Stand 08/2025)

Es wird darauf hingewiesen, dass die getroffenen Darstellungen auf Grundlage der zur Verfügung gestellten GML getroffen wurden. Bestehende Darstellungen orientieren sich nicht unbedingt an Flurstücksgrenzen. Ausschlaggebend sind die im FNP getroffenen Darstellungsabgrenzungen.

6 ÜBERSCHLÄGIGE AUSWIRKUNGSPROGNOSE

Wie zuvor dargelegt, wird der Bebauungsplan Wdk Nr. 24 als angebotsbezogener Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt. Von einer regulären Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie der Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (in Bezug zu planerisch bereits zulässigen Eingriffen) kann nach § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB und § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB abgesehen werden. Nichtsdestotrotz sind die Schutzgüter nach § 1 Abs. 7 BauGB bezogen auf die Auswirkungen und Darlegung möglicher Konflikte überschlüssig und zusammenfassend in der städtebaulichen Begründung darzulegen. Das Kapitel wird zur Entwurfsfassung bearbeitet, wenn der Rechtsplan mit seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen vorliegt.

7 SONSTIGES

7.1 Bodenordnerische Maßnahmen

Zur Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans Wdk Nr. 24 der Gemeinde Wachtendonk sind keine bodenordnerischen Maßnahmen in Form von Umlegungen notwendig. Alle im Geltungsbereich liegenden Flächen werden durch den Vorhabenträger erworben werden. Auf Grundlage der Festsetzungen des Rechtsplans des Bebauungsplans bzw. eines Parzellierungs-/Vermarktungsplans erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine neue Flurstückbildung.

7.2 Finanzielle Auswirkungen

Die Verwirklichung der Inhalte des Bebauungsplans Wdk Nr. 24 ist mit Kosten verbunden. Hierzu gehört die Baureifmachung mit Gehölzentnahme, die Erschließungsanlagen einschließlich Umbaumaßnahmen des Steindeich, notwendige Anlagen der Ver- und Entsorgung (ggf. insbesondere Niederschlagswasserentwässerungen), ggf. notwendige Maßnahmen des Artenschutzes z.B. CEF-Maßnahmen, Anpflanzungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum. Die Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

7.3 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Wdk Nr. 24 der Gemeinde Wachtendonk umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,71 ha (17.129 m²). Eine Flächenbilanz erfolgt zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans.

Tabelle 5 Flächenbilanz

lfd. Nr.	Art der Nutzung	Flächengröße in m ² (gerundet)
4.	Gesamter Geltungsbereich	17.129