

# Amtsblatt der **STADT KALKAR**

- Amtliches Mitteilungsblatt -

**Jahrgang 2023**

Ausgabetag: **31. März 2023**

**Nummer 6**

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100/1 – Erlenstraße/Großer Damm
2. Bekanntmachung des Ratsbeschlusses über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kalkar – Wohnbauflächen Wisseler See
3. Bekanntmachung des Ratsbeschlusses über die Aufstellung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 025 – Wochenendhausgebiet Wisseler See – gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie des Beschlusses zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB
4. Bekanntmachung des Ratsbeschlusses über die Aufstellung zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 035 – Wisseler See – gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie des Beschlusses zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB

**Herausgeber:** Stadt Kalkar ♦ Die Bürgermeisterin ♦ Markt 20 ♦ 47546 Kalkar

**Erscheinungsweise:** Nach Bedarf

**Bezug:** Das Amtsblatt liegt bei der Stadtverwaltung Kalkar, Markt 20, Kalkar, zur kostenlosen Mitnahme aus.

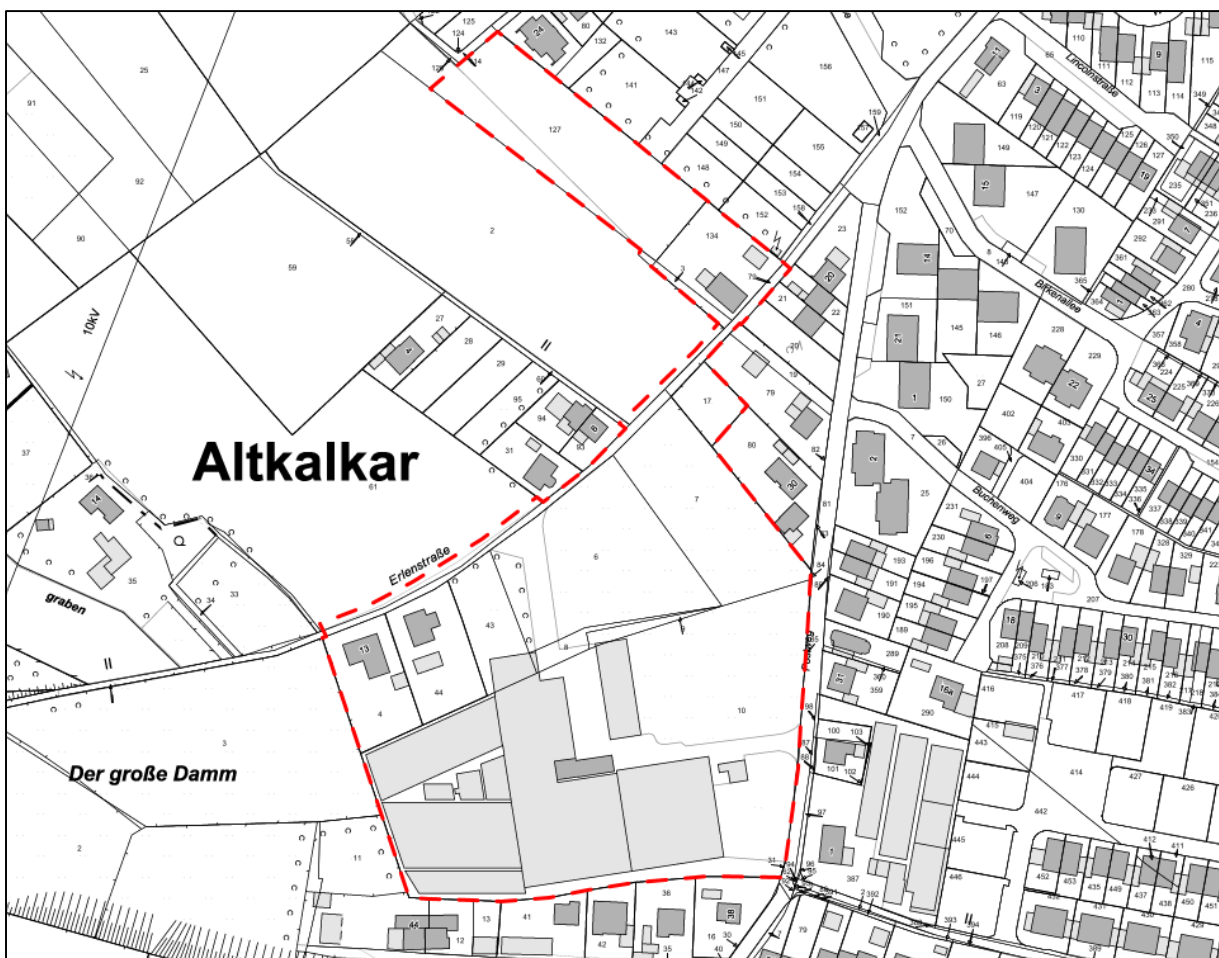
**Online:** Digitale Ausgaben und Newsletter finden Sie auf [www.kalkar.de](http://www.kalkar.de) > Stadt & Rathaus > Amtsblätter.

**1. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100/1 – Erlenstraße/Großer Damm**

Der Rat der Stadt Kalkar hat in seiner Sitzung vom 16.03.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung und Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 6), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490), den Bebauungsplan Nr. 100/1 – Erlenstraße/Großer Damm – als Satzung beschlossen.

Zielstellung des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von Wohnbauflächen im Kalkarer Stadtteil Altkalkar.

In der nachstehenden Übersicht ist der räumliche Geltungsbereich dargestellt:



© Geobasisdaten Kreis Kleve 2022



**Hinweis über die Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan Nr. 100/1 – Erlenstraße/Großer Damm**

Vom Tag des Erscheinens dieser Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Kalkar wird der Bebauungsplan Nr. 100/1 – Erlenstraße/Großer Damm – mit der Begründung sowie den bei der Planung zugrunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) bei der

Stadt Kalkar - Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt -  
 Markt 20, Verwaltungsneubau, 47546 Kalkar  
 Raum 303

während der Dienststunden:

Montag bis Freitag	vormittags	von 08:00 Uhr bis 12:30 Uhr,
Montag	nachmittags	von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr,
Donnerstag	nachmittags	von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr,

zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird dort auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bürgerinnen und Bürger werden gebeten, die Stadtverwaltung telefonisch (02824 13-129) oder (02824 13-211) oder per E-Mail (bauleitplanung@kalkar.de) zu kontaktieren, um einen persönlichen Termin zur Einsichtnahme mit den zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu vereinbaren.

### **Bekanntmachungsanordnung**

Gemäß § 2 Abs. 4 Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 der dritten Verordnung zur Änderung der Bekanntmachungsverordnung vom 05.11.2015 (GV NRW S. 741), i. V. m. § 14 der Hauptsatzung der Stadt Kalkar vom 28.06.2021, werden der Bebauungsplan Nr. 100/1 – Erlenstraße/Großer Damm – sowie die gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Bekanntmachung erforderlichen Hinweise hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Öffentliche Bekanntmachungen der Stadt, die durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben sind, werden nach § 14 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Kalkar im Amtsblatt der Stadt Kalkar vollzogen.

### **Hinweis auf Rechtsfolgen**

1. Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
    - 1.1 Nach § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.
    - 1.2 Gemäß § 44 Abs. 4 BauGB erlischt ein Entschädigungsanspruch, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die unter Pkt. 1.1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.
  2. Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung nach dem Baugesetzbuch  
Unbeachtlich werden
    - 2.1 eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
    - 2.2 eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
    - 2.3 nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,  
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.
  3. Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 7 Abs. 6 GO NRW  
Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften kann gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,
    - a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
    - b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
    - c) die Bürgermeisterin hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
-

- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Kalkar, den 29.03.2023

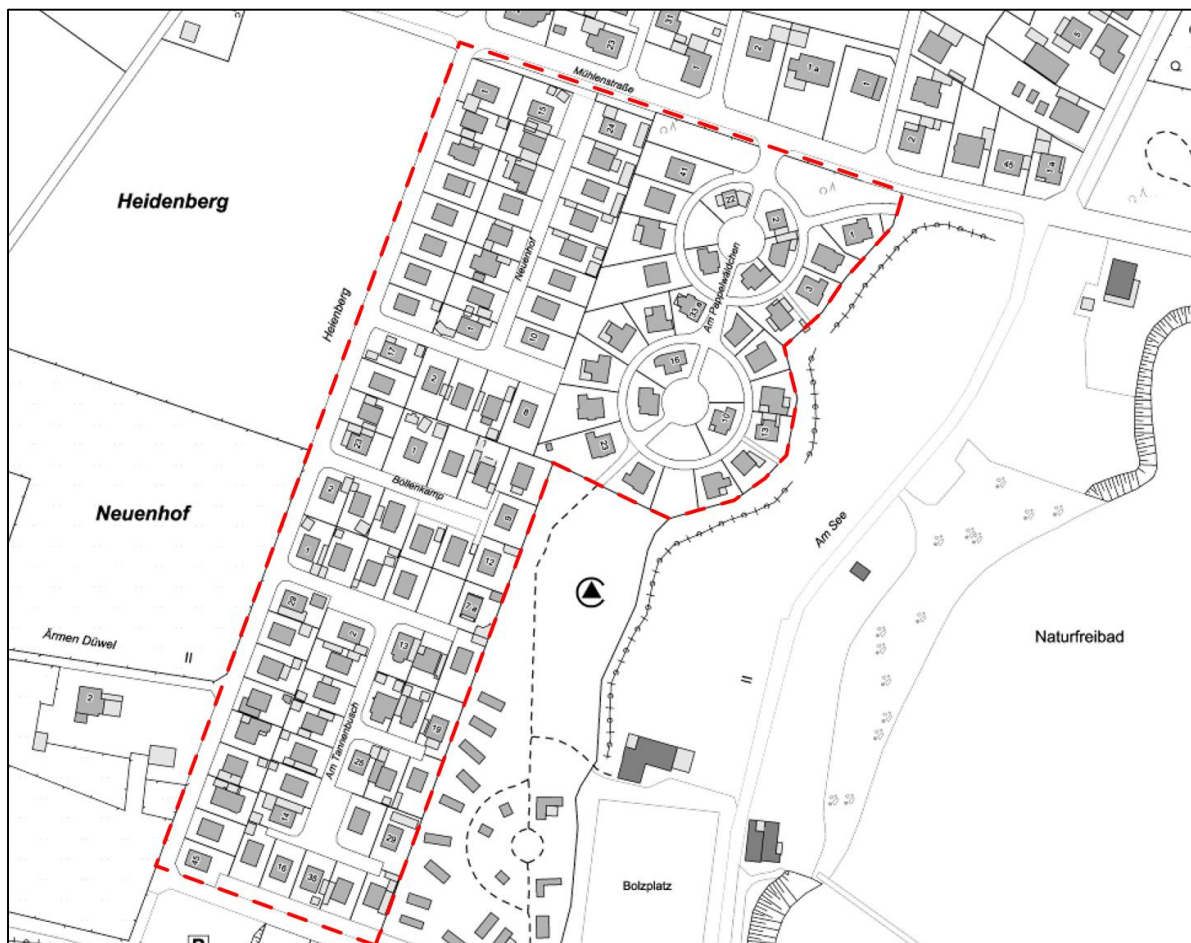
Dr. Britta Schulz  
Bürgermeisterin

**2. Bekanntmachung des Ratsbeschlusses über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kalkar – Wohnbauflächen Wisseler See**

Der Rat der Stadt Kalkar hat in seiner Sitzung am 16.03.2023 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 6), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490), den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kalkar – Wohnbauflächen Wisseler See – gefasst.

Ziel des Änderungsverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Legalisierung der dauerhaften Wohnnutzung in den Wochenend- und Ferienhausgebieten im Kalkarer Stadtteil Wissel.

In der nachstehenden Übersicht ist der räumliche Geltungsbereich dargestellt:



Räumlicher Geltungsbereich

### Öffentliche Auslegung der Planunterlagen

Der Entwurf einschließlich Begründung und Gutachten zu der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kalkar – Wohnbauflächen Wisseler See – liegt im Fachbereich 2 Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Kalkar, Verwaltungsneubau, Markt 20, Raum 303,

**in der Zeit vom 07.04.2023 bis einschließlich 07.05.2023**

während der Dienststunden:

Montag bis Freitag	vormittags	von 08:00 Uhr bis 12:30 Uhr,
Montag	nachmittags	von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr,
Donnerstag	nachmittags	von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr,

öffentlich aus.

Die Bürgerinnen und Bürger werden gebeten, die Stadtverwaltung telefonisch (02824 13-129 oder 02824 13-211) oder per E-Mail zu kontaktieren, um einen persönlichen Termin mit den zuständigen Mitarbeitern zu vereinbaren.

Stellungnahmen können weiterhin schriftlich oder zur Niederschrift im oben genannten Zeitraum abgegeben werden. Ferner besteht die Möglichkeit, die Stellungnahmen per Mail an [bauleitplanung@kalkar.de](mailto:bauleitplanung@kalkar.de) oder auf dem Onlinekontaktformular der Stadt Kalkar unter <https://www.kalkar.de/de/inhalt/kontakt/> abzugeben.

Die Planunterlagen können vom 07.04.2023 bis einschließlich 07.05.2023 unter folgender Internetadresse abgerufen werden:

<http://www.kalkar.de/de/inhalt/aktuelle-beteiligungsverfahren/>

### Umweltinformationen

Da durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ausschließlich ein bereits seit Jahrzehnten bestehendes Siedlungsgebiet hinsichtlich seiner realen Nutzungsstruktur planungsrechtlich legalisiert wird, sind erhebliche Umwelteinwirkungen nicht zu erwarten. Ein neuer Siedlungsansatz mit potentieller Zerschneidung des Landschaftsraumes wird durch die Planänderung nicht vorbereitet; daher sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auszuschließen. Im Parallelverfahren werden auf der nachgelagerten Ebene die Bebauungspläne Nr. 025 – Wochenendhausgebiet Wisseler See – sowie ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 035 – Wisseler See geändert. Der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der nachgelagerten Bebauungspläne liegen ein Artenschutzgutachten, eine FFH-Vorprüfung sowie ein Schallschutzgutachten zugrunde.

Das Artenschutzgutachten belegt zwar, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes keine direkten Artenschutzkonflikte oder gar Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden, jedoch sind im Plangebiet potentielle Habitatstrukturen von zwei planungsrelevanten Arten (Haussperling und Zwergfledermaus) nachgewiesen worden. Diese artenschutzrechtlichen Belange werden auf den nachgelagerten Planungsebenen berücksichtigt. Die aufgrund der Nähe zum nordwestlich angrenzenden Naturschutzgebiet „Wisseler Düne“ durchgeführte FFH-Vorprüfung belegt, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und der nachgelagerten Bebauungspläne keine negativen Auswirkungen auf die Erhaltungs- und Schutzziele des FFH-Gebietes zu erwarten sind.

Durch die Auflösung des bisher bestehenden funktionalen Zusammenhangs zwischen den freizeitbezogenen Wohnnutzungen und den Freizeitnutzungen am Wisseler See werden potentielle schallschutzrechtliche Konflikte aufgelöst. Daher ist dieser Sachverhalt im Rahmen eines Schallschutzgutachtens mit dem Ergebnis aufbereitet worden, dass die geltenden Immissionsrichtwerte für Freizeitlärm in den angedachten Wohngebieten im Tageszeitraum eingehalten werden. In der mittäglichen Ruhezeit werden die Richtwerte jedoch an drei Immissionsorten geringfügig überschritten. Von der Festsetzung lärmindernder Maßnahmen auf Ebene der nachgelagerten Bebauungspläne wird jedoch abgesehen, da aufgrund des historisch-gewachsenen Zusammenhanges der Nutzungsstrukturen sowie des seit Jahrzehnten bestehenden konfliktfreien Nebeneinanders der beiden Nutzungen im Sinne der LAI-Richtlinie zum Freizeitlärm von einem besonderen Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme auszugehen ist.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind genutzt worden, um den Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes abzuschätzen und entsprechend fortzuschreiben.

## Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die für die nachgelagerten Bebauungspläne relevanten Erkenntnisse werden entsprechend abgeschichtet. Auf Grundlage einer Bestandsbeschreibung und –bewertung sind mögliche Umweltauswirkungen auf folgende Schutzgüter untersucht worden:

### **Mensch**

- Auflösung des räumlich-funktionalen Zusammenhangs zwischen dem Plangebiet und den angrenzenden Freizeitnutzungen und daran anknüpfende Untersuchung der Exposition der geplanten Wohngebiete gegenüber Freizeitlärm,
- Auswirkung der Legalisierung der dauerhaften Wohnnutzung auf das Wohlbefinden der Bewohnerschaft.

### **Tiere und Pflanzen, Biotoptypen und Biologische Vielfalt**

- Anthropogene Vorprägung, geringe ökologische Vielfalt,
- Sicherung des bestehenden Baumbestandes,
- Potentieller Verlust von Gartenflächen und Heckenstrukturen im Plangebiet,
- Potentielle Betroffenheit von Haussperling und Zwergfledermaus bei Abbrucharbeiten und baulichen Veränderungen.

### **Boden und Fläche**

- Bestehende anthropogene Überformung, geringe natürliche Bodenfunktionen, hoher Versiegelungsgrad,
- Vorbereitung einer zusätzlichen Inanspruchnahme nicht schutzwürdiger Böden ausschließlich in einem Teilbereich des Plangebietes,
- Sicherung der bestehenden Siedlungsstruktur,
- Keine bekannten Altlasten.

### **Wasser**

- Keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer,
- Keine Auswirkungen auf die Anfälligkeit gegenüber Hochwasserereignissen,
- Keine direkten Auswirkungen auf die Anfälligkeit gegenüber Starkregenereignissen durch Vorbereitung einer städtebaulichen Verdichtung,

### **Luft und Klima**

- Bestehendes Siedlungsklima, keine Emittenten,
- Keine Inanspruchnahme klimatisch oder lufthygienisch wirksamer Freiflächen,
- Marginale Auswirkungen auf die mikroklimatische Situation durch geringfügige Verdichtung,
- Keine Zunahme des Individualverkehrs (Schadstoffbelastung).

### **Landschaft und besonders geschützte Landschaftsbestandteile**

- Sicherung des Baumbestandes,
- Keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, kein neuer Siedlungsansatz
- Keine Beeinträchtigung von besonders geschützten Teilen von Natur und Landschaft (Landschafts- und Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Biotopverbundflächen etc.).

### **Kultur und Sachgüter**

- Keine Hinweise auf Bodendenkmäler, archäologische Substanzen oder sonstige Sachgüter im Plangebiet.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Besondere Wechselwirkungen unter den Schutzgütern sind unter Einbeziehung, dass es sich ausschließlich um die Sicherung eines Bestandsgebietes handelt, nicht zu erwarten.

---

**Kumulierung mit anderen Planvorhaben**

- Keine raumbedeutsamen Baumaßnahmen und Bauleitplanverfahren in der näheren Umgebung geplant und angedacht; daher keine kumulativen Wirkungen.

**Sonstige Umweltwirkungen**

- Keine pauschalen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu erwarten,
- Baumaßnahmen nach dem heutigen Stand der Technik und den einschlägigen Regelwerken,
- Keine Anfälligkeit gegenüber Störfallbetrieben,
- Keine Auswirkungen in Bezug auf Energieversorgung, Abfall- und Abwasserentsorgung.

**Eingriffsregelung**

- Durch Änderung des Flächennutzungsplanes zunächst kein direkter Eingriff in Natur und Landschaft, da ausschließlich eine Änderung der Zweckbestimmung eines bestehenden Siedlungskörpers stattfindet,
- Eingriff auf Ebene des nachgelagerten Bebauungsplanes Nr. 025 – Wochenendhausgebiet Wisseler See – durch Verdichtung des bestehenden Baugebietes: daher Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich auf Ebene dieses Bauleitplanes,
- Kein Eingriff im Plangebiet des nachgelagerten Bebauungsplanes Nr. 035 – Wisseler See,
- Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden auf der nachgelagerten Ebene der Bebauungspläne festgesetzt:
  - Zeitliche Beschränkung von Eingriffen wie Gebäudeabrissen o.ä. (Brutzeit),
  - Pflicht zur Durchführung erweiterter Artenschutzprüfungen (ASP Stufe II) im Vorfeld etwaiger Gebäudeabrisse, Umbauten etc.,
  - CEF-Maßnahmen für Haussperlinge und Zwergfledermäuse,
  - Grundstücksbezogene Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 025.

**Umweltbezogene Stellungnahmen**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind umweltbezogene Stellungnahmen eingegangen, die folgende Themenbereiche umfassen:

- Hinweise zur Stauhöhe des Wisseler Sees,
- Hinweise zur Kennzeichnung des Plangebietes als Hochwasserrisikogebiet im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes,
- Hinweise zur Beachtung des Artenschutzes,
- Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes,
- Hinweise zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung,
- Hinweise zur Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl,
- Hinweise zur Festsetzung von Maßnahmen der Grünordnung,
- Hinweise zur Bewertung des Freizeitlärmes im Hinblick auf die geplanten Wohngebiete.

**Bekanntmachungsanordnung**

Gemäß § 2 Abs. 4 Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741), i. V. m. § 14 der Hauptsatzung der Stadt Kalkar vom 28.06.2021, werden die Offenlage der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes – Wohnbauflächen Wisseler See – sowie die im Rahmen der Bekanntmachung erforderlichen Hinweise hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Öffentliche Bekanntmachungen der Stadt Kalkar, die durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben sind, werden nach § 14 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Kalkar im Amtsblatt der Stadt Kalkar vollzogen.

---

### Hinweis auf Rechtsfolgen

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen während der oben angegebenen Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Kalkar, den 29.03.2023

*Dr. Britta Schulz*  
Bürgermeisterin

**3. Bekanntmachung des Ratsbeschlusses über die Aufstellung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 025 – Wochenendhausgebiet Wisseler See – gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie des Beschlusses zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB**

Der Rat der Stadt Kalkar hat in seiner Sitzung am 16.09.2021 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916), den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 025 – Wochenendhausgebiet Wisseler See – gefasst.

Der Rat der Stadt Kalkar hat in seiner Sitzung am 16.03.2023 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 6), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490), den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 025 – Wochenendhausgebiet Wisseler See – gefasst.

Ziel des Änderungsverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Legalisierung der dauerhaften Wohnnutzung in einem Wochenendhausgebiet im Kalkarer Stadtteil Wissel.

In der nachstehenden Übersicht ist der räumliche Geltungsbereich dargestellt:





 Räumlicher Geltungsbereich

### Öffentliche Auslegung der Planunterlagen

Der Entwurf einschließlich Begründung und Gutachten zu der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 025 – Wochenendhausgebiet Wisseler See – liegt im Fachbereich 2 Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Kalkar, Verwaltungsneubau, Markt 20, Raum 303,

**in der Zeit vom 07.04.2023 bis einschließlich 07.05.2023**

während der Dienststunden:

Montag bis Freitag	vormittags	von 08:00 Uhr bis 12:30 Uhr,
Montag	nachmittags	von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr,
Donnerstag	nachmittags	von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr,

öffentlich aus.

Die Bürgerinnen und Bürger werden gebeten, die Stadtverwaltung telefonisch (02824 13-129 oder 02824 13-211) oder per E-Mail zu kontaktieren, um einen persönlichen Termin mit den zuständigen Mitarbeitern zu vereinbaren.

Stellungnahmen können weiterhin schriftlich oder zur Niederschrift im oben genannten Zeitraum abgegeben werden. Ferner besteht die Möglichkeit, die Stellungnahmen per Mail an [bauleitplanung@kalkar.de](mailto:bauleitplanung@kalkar.de) oder auf dem Onlinekontaktformular der Stadt Kalkar unter <https://www.kalkar.de/de/inhalt/kontakt/> abzugeben.

Die Planunterlagen können vom 07.04.2023 bis einschließlich 07.05.2023 unter folgender Internetadresse abgerufen werden:

<http://www.kalkar.de/de/inhalt/aktuelle-beteiligungsverfahren/>

### Umweltinformationen

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich ein bereits seit Jahrzehnten bestehendes Siedlungsgebiet hinsichtlich seiner realen Nutzungsstruktur planungsrechtlich legalisiert wird, sind erhebliche Umwelteinwirkungen nicht zu erwarten. Ein neuer Siedlungsansatz mit potentieller Zerschneidung des Landschaftsraumes wird durch die Planänderung nicht vorbereitet; daher sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auszuschließen. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan der Stadt Kalkar (5. Änderung – Wohnbauflächen Wisseler See) sowie ein Teilbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 035 – Wisseler See – geändert. Der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der nachgelagerten Bebauungspläne liegen ein Artenschutzgutachten, eine FFH-Vorprüfung sowie ein Schallschutzgutachten zugrunde.

Das Artenschutzgutachten belegt zwar, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine direkten Artenschutzkonflikte oder gar Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden, jedoch sind im Plangebiet potentielle Habitatstrukturen von zwei planungsrelevanten Arten (Haussperling und Zwergfledermaus) nachgewiesen worden. Daher ist auf der nachgelagerten Genehmigungsebene im Vorfeld etwaiger Abriss- oder Umbauarbeiten im Einzelfall zu prüfen ob eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten vorliegt. Wird im Rahmen der erweiterten Artenschutzprüfung (ASP Stufe II) eine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten ermittelt, sind vor Baubeginn geeignete Ausgleichsmaßnahmen als CEF-Maßnahmen (beispielsweise das Anbringen von Nistkästen für den Haussperling) umzusetzen. Die aufgrund der Nähe zum nordwestlich angrenzenden Naturschutzgebiet „Wisseler Düne“ durchgeführte FFH-Vorprüfung belegt, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und der nachgelagerten Bebauungspläne keine negativen Auswirkungen auf die Erhaltungs- und Schutzziele des FFH-Gebietes zu erwarten sind.

Durch die Auflösung des bisher bestehenden funktionalen Zusammenhangs zwischen den freizeitbezogenen Wohnnutzungen und den Freizeitnutzungen am Wisseler See werden potentielle schallschutzrechtliche Konflikte ausgelöst. Daher ist dieser Sachverhalt im Rahmen eines Schallschutzgutachtens mit dem Ergebnis aufbereitet worden, dass die geltenden Immissionsrichtwerte für Freizeitlärm in dem angedachten Allgemeinen Wohngebiet im Tageszeitraum eingehalten werden. In der mittäglichen Ruhezeit werden die Richtwerte jedoch an einem Immissionsort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geringfügig überschritten; daher wird im Gutachten die Errichtung einer 90 m langen und 2 m hohen Schallschutzwand als Lärminderungsmaßnahme vorgeschlagen. Gemäß der LAI-Richtlinie zum Freizeitlärm ist jedoch aufgrund des historisch bedingten Zusammenhangs der Nutzungsstrukturen und des seit langem bestehenden konfliktfreien Nebeneinanders der beiden Nutzungen von einem hohen Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme auszugehen. Im Rahmen des planerischen Abwägungsprozesses wurde daher, in Absprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Kleve vereinbart, dass für das Plangebiet die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet herangezogen werden. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden in allen Tageszeiträumen eingehalten, sodass unter Würdigung des Planungsanlasses von der im Gutachten angeführten Errichtung einer Schallschutzwand abgesehen wird.

Bei der Legalisierung der dauerhaften Wohnnutzung im bestehenden Wochenendhausgebiet handelt es um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung; daher wird die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Da die Grundfläche des Bebauungsplanes zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> liegt, ist eine Vorprüfung im Einzelfall mit dem Ergebnis durchgeführt worden, dass erhebliche Umweltauswirkungen durch das Planverfahren nicht zu erwarten sind. Im beschleunigten Verfahren wird von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen. Die für die Änderung des Bebauungsplanes relevanten Belange aus der Umweltprüfung zur parallel aufgestellten Änderung des Flächennutzungsplanes werden entsprechend abgeschichtet. Grundsätzlich wird demnach kein bedeutender Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Da die Planänderung eine geringfügige Verdichtung des Plangebietes durch Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl und Ausweisung bestandsorientierter Baufenster ermöglicht, wurde eine qualifizierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Der ermittelte Kompensationsbedarf wird über grundstücksbezogene Maßnahmen (Baumpflanzungen bei Errichtung baulicher Anlagen) im Plangebiet vollständig ausgeglichen.

### **Bekanntmachungsanordnung**

Gemäß § 2 Abs. 4 Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741), i. V. m. § 14 der Hauptsatzung der Stadt Kalkar vom 28.06.2021, werden die Aufstellung und Offenlage der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 025 – Wochenendhausgebiet Wisseler See – sowie die im Rahmen der Bekanntmachung erforderlichen Hinweise hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Öffentliche Bekanntmachungen der Stadt Kalkar, die durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben sind, werden nach § 14 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Kalkar im Amtsblatt der Stadt Kalkar vollzogen.

### **Hinweis auf Rechtsfolgen**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen während der oben angegebenen Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Kalkar, den 29.03.2023

*Dr. Britta Schulz*  
Bürgermeisterin

**4. Bekanntmachung des Ratsbeschlusses über die Aufstellung zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 035 – Wisseler See – gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie des Beschlusses zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB**

Der Rat der Stadt Kalkar hat in seiner Sitzung am 16.09.2021 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916), den Aufstellungsbeschluss zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 035 – Wisseler See – gefasst.

Der Rat der Stadt Kalkar hat in seiner Sitzung am 16.03.2023 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 6), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490), den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der 11. Änderung Bebauungsplanes Nr. 035 – Wisseler See – gefasst.

Ziel des Änderungsverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Legalisierung der dauerhaften Wohnnutzung in einem Ferienhausgebiet im Kalkarer Stadtteil Wissel.

In der nachstehenden Übersicht ist der räumliche Geltungsbereich dargestellt:



**Räumlicher Geltungsbereich**

### Öffentliche Auslegung der Planunterlagen

Der Entwurf einschließlich Begründung und Gutachten zu der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 035 –Wisseler See – liegt im Fachbereich 2 Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Kalkar, Verwaltungsneubau, Markt 20, Raum 303,

**in der Zeit vom 07.04.2023 bis einschließlich 07.05.2023**

während der Dienststunden:

Montag bis Freitag	vormittags	von 08:00 Uhr bis 12:30 Uhr,
Montag	nachmittags	von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr,
Donnerstag	nachmittags	von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr,

öffentlich aus.

Die Bürgerinnen und Bürger werden gebeten, die Stadtverwaltung telefonisch (02824 13-129 oder 02824 13-211) oder per E-Mail zu kontaktieren, um einen persönlichen Termin mit den zuständigen Mitarbeitern zu vereinbaren.

Stellungnahmen können weiterhin schriftlich oder zur Niederschrift im oben genannten Zeitraum abgegeben werden. Ferner besteht die Möglichkeit, die Stellungnahmen per Mail an [bauleitplanung@kalkar.de](mailto:bauleitplanung@kalkar.de) oder auf dem Onlinekontaktformular der Stadt Kalkar unter <https://www.kalkar.de/de/inhalt/kontakt/> abzugeben.

Die Planunterlagen können vom 07.04.2023 bis einschließlich 07.05.2023 unter folgender Internetadresse abgerufen werden:

<http://www.kalkar.de/de/inhalt/aktuelle-beteiligungsverfahren/>

### Umweltinformationen

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich ein bereits seit Jahrzehnten bestehendes Siedlungsgebiet hinsichtlich seiner realen Nutzungsstruktur planungsrechtlich legalisiert wird, sind erhebliche Umwelteinwirkungen nicht zu erwarten. Ein neuer Siedlungsansatz mit potentieller Zerschneidung des Landschaftsraumes wird durch die Planänderung nicht vorbereitet; daher sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auszuschließen. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan der Stadt Kalkar (5. Änderung – Wohnbauflächen Wisseler See) sowie der angrenzende Bebauungsplan Nr. 025 – Wochenendhausgebiet Wisseler See – geändert. Der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der nachgelagerten Bebauungspläne liegen ein Artenschutzgutachten, eine FFH-Vorprüfung sowie ein Schallschutzgutachten zugrunde.

Das Artenschutzgutachten belegt zwar, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine direkten Artenschutzkonflikte oder gar Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden, jedoch sind im Plangebiet potentielle Habitatstrukturen von zwei planungsrelevanten Arten (Haussperling und Zwergfledermaus) nachgewiesen worden. Daher ist auf der nachgelagerten Genehmigungsebene im Vorfeld etwaiger Abriss- oder Umbauarbeiten im Einzelfall zu prüfen ob eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten vorliegt. Wird im Rahmen der erweiterten Artenschutzprüfung (ASP Stufe II) eine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten ermittelt, sind vor Baubeginn geeignete Ausgleichsmaßnahmen als CEF-Maßnahmen (beispielsweise das Anbringen von Nistkästen für den Haussperling) umzusetzen. Die aufgrund der Nähe zum nordwestlich angrenzenden Naturschutzgebiet „Wisseler Düne“ durchgeführte FFH-Vorprüfung belegt, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und der nachgelagerten Bebauungspläne keine negativen Auswirkungen auf die Erhaltungs- und Schutzziele des FFH-Gebietes zu erwarten sind.

Durch die Auflösung des bisher bestehenden funktionalen Zusammenhangs zwischen den freizeitbezogenen Wohnnutzungen und den Freizeitnutzungen am Wisseler See werden potentielle schallschutzrechtliche Konflikte aufgelöst. Daher ist dieser Sachverhalt im Rahmen eines Schallschutzgutachtens mit dem Ergebnis aufbereitet worden, dass die geltenden Immissionsrichtwerte für Freizeitlärm in dem angedachten Allgemeinen Wohngebiet im Tageszeitraum eingehalten werden. In der mittäglichen Ruhezeit werden die Richtwerte jedoch an zwei Immissionsorten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschritten; daher wird im Gutachten die Errichtung einer 90 m langen und 2 m hohen Schallschutzwand als Lärminderungsmaßnahme vorgeschlagen. Gemäß der LAI-Richtlinie zum Freizeitlärm ist jedoch aufgrund des historisch bedingten Zusammenhangs der Nutzungsstrukturen und des seit langem bestehenden konfliktfreien Nebeneinanders der beiden Nutzungen von einem hohen Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme auszugehen. Im Rahmen des planerischen Abwägungsprozesses wurde daher, in Absprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Kleve vereinbart, dass für das Plangebiet die Richtwerte für ein Mischgebiet herangezogen werden. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden zwar in allen Tageszeiträumen eingehalten, an einem Immissionspunkt weiterhin geringfügig überschritten. Da diese Überschreitung jedoch nur auf einem Grundstück auftritt, ausschließlich ein geringes zeitliches Fenster betrifft und zudem jahreszeitlich, lediglich bei voller Auslastung der Freizeitnutzungen zu erwarten ist, wird unter Würdigung des Planungsanlasses sowie des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit von der im Gutachten angeführten Schallschutzwand abgesehen.

Bei der Legalisierung der dauerhaften Wohnnutzung im bestehenden Ferienhausgebiet handelt es um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung; daher wird die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen. Die für die Änderung des Bebauungsplanes relevanten Belange aus der Umweltprüfung zur parallel aufgestellten Änderung des Flächennutzungsplanes werden entsprechend abgeschichtet. Grundsätzlich wird demnach kein bedeutender Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

### Bekanntmachungsanordnung

Gemäß § 2 Abs. 4 Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741), i. V. m. § 14 der Hauptsatzung der Stadt Kalkar vom 28.06.2021, werden die Aufstellung und Offenlage der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 035 –Wisseler See – sowie die im Rahmen der Bekanntmachung erforderlichen Hinweise hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Öffentliche Bekanntmachungen der Stadt Kalkar, die durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben sind, werden nach § 14 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Kalkar im Amtsblatt der Stadt Kalkar vollzogen.

**Hinweis auf Rechtsfolgen**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen während der oben angegebenen Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Kalkar, den 29.03.2023

*Dr. Britta Schulz*  
Bürgermeiste