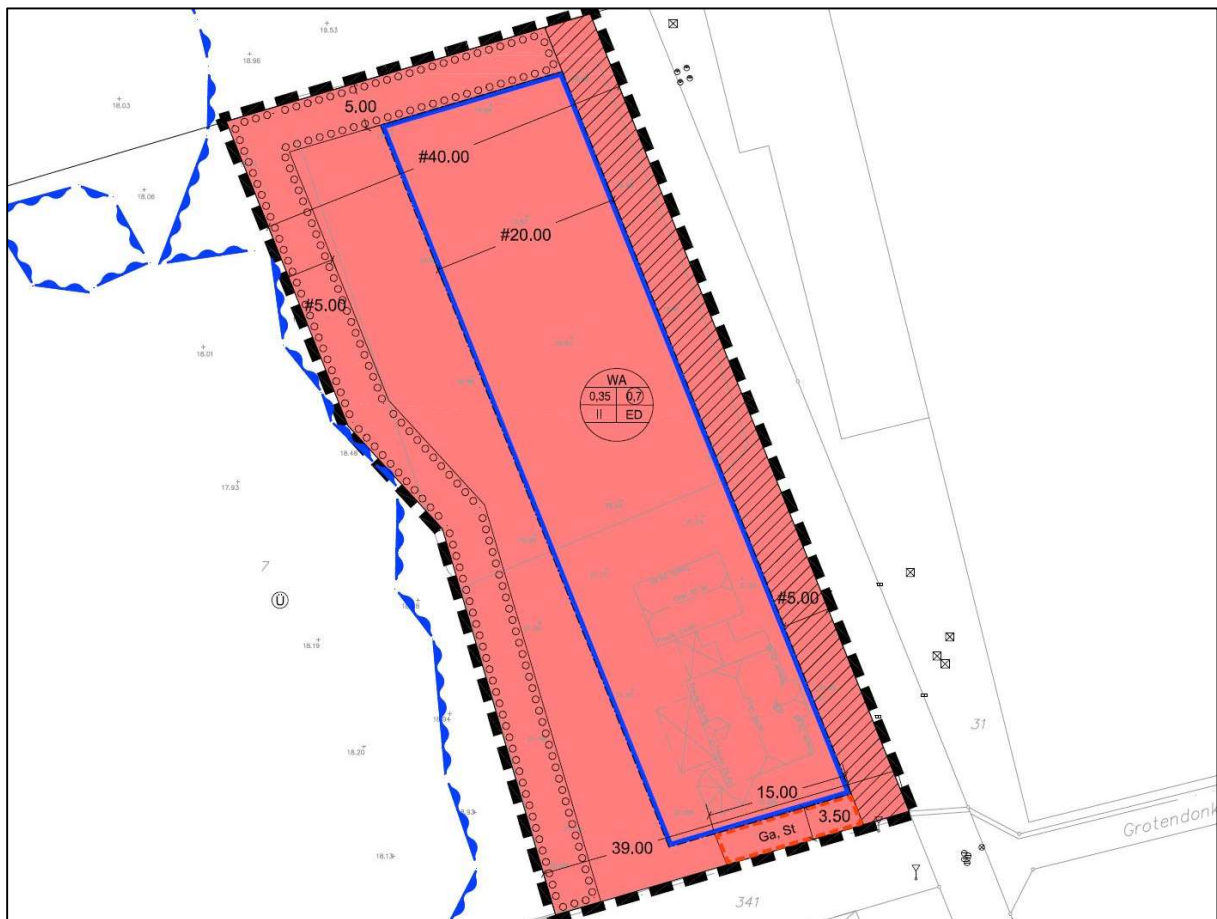


Bebauungsplan Winnekendonk Nr. 37
(Wohnbauflächen Steensweg)
Vorentwurfsbegründung



Abt. 2.1 Stadtplanung

23.10.2025

Impressum

VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 973180

E info@vdh.com

W www.vdh.com

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und Bauleitplanverfahren	1
2	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandssituation	2
3	Planungsvorgaben	3
3.1	Raumordnung und Landesplanung	3
3.2	Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer	5
3.3	Landschaftsplan des Kreises Kleve	6
4	Bestandssituation	8
4.1	Städtebauliche und landschaftliche Situation	8
4.2	Verkehrliche Situation	8
5	Ziele der Planung/städtebauliches Konzept	8
6	Regelungen des Bebauungsplans	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen (Stellplätze/Garagen/Nebenanlagen)	10
6.4	Anpflanzungen	11
6.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: Gestaltungsfestsetzungen	12
7	Erschließung	13
8	Ver- und Entsorgung/wasserwirtschaftliche Belange	14
9	Belange von Natur und Landschaft	14
9.1	Artenschutz	14
9.2	Pflanzen und biologische Vielfalt	14
9.3	Fläche	14
9.4	Wasser	15
9.5	Boden	15
9.6	Erneuerbare Energie	15
10	Umweltbericht	15
11	Hochwassergefährdung	15
12	Altlasten	16
13	Nachrichtliche Übernahme	16
14	Hinweise	16
15	Flächenbilanz	17
16	Literaturverzeichnis	19

1 Planungsanlass und Bauleitplanverfahren

Ein in der Wallfahrtsstadt Kevelaer ansässiges Gartenbauunternehmen verfügt bereits über eine Betriebsleiterwohnung am Steensweg. Eine weitere wohnbauliche Nutzung wäre in diesem Bereich aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich nicht zulässig. Für die betrieblichen Abläufe ist die räumliche Nähe zwischen einer weiteren Betriebsleiterwohnung und der Betriebsstätte unabdingbar. Gleichzeitig gibt es in der Wallfahrtsstadt Kevelaer eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland (Wallfahrtsstadt Kevelaer, o. D.). Um dieser Nachfrage gerecht zu werden und eine für die Betriebsleiter erforderliche Wohnbebauung zu ermöglichen, soll östlich der Niers und westlich des Steenswegs in Kevelaer eine weitere Wohnbaufläche angrenzend an einen bereits vorhandenen Siedlungsbereich erschlossen werden. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bisher als Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Süden des Geltungsbereichs ist bereits ein Wohngebäude vorhanden. Im Rahmen des Parallelverfahrens zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen durch die vorbereitende Bauleitplanung daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von dringend benötigten Wohnbauflächen geschaffen werden (Änderung zugunsten einer Darstellung als Wohnbaufläche) und durch diesen Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren soll daher eine in Teilen bereits bebaute Fläche planungsrechtlich gesichert und durch das Einbeziehen einer nördlich angrenzenden Fläche ergänzt werden.

Die vorgesehenen Wohngebäude sind bisher nicht genehmigungsfähig, da sie teilweise im Außenbereich liegen und den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen. Ebenso wäre die Aufstellung eines Bebauungsplans aufgrund des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht möglich. Aus dieser planungsrechtlichen Ausgangssituation, die dem Planungsziel der Erweiterung der Wohnbebauung entgegensteht, ergibt sich ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Ziel ist es, die Ergänzung einer bestehenden Siedlung vorzubereiten und eine maßvolle bauliche Entwicklung durch den Anschluss an vorhandene Erschließungsstrukturen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu ermöglichen. Auch wenn die Fläche außerhalb der derzeit geplanten Siedlungsstruktur liegt, handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung im unmittelbaren Anschluss an bestehende Wohnnutzungen. Ein weiteres Ziel ist es, eine geordnete Siedlungsentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB zu fördern und durch die Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans die Deckung der örtlichen Nachfrage nach Wohnbauland zu bedienen, ohne dass ein neuer Siedlungsschwerpunkt initiiert wird.

Die Wallfahrtsstadt Kevelaer ist an der Entwicklung von Wohnraum besonders interessiert und unterstützt das Vorhaben, indem sie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben schafft.

2 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich westlich des Steenswegs im Nordosten der Kernstadt der Wallfahrtsstadt Kevelaer und grenzt an den erweiterten Uferbereich der Niers. Der Geltungsbereich betrifft Teile der Grundstücke Gemarkung Winnekendonk, Flur 1, Flurstücke 55 und 56. Er umfasst somit eine Fläche von ca. 0,3 ha.

Die verfahrensgegenständliche Fläche liegt im Übergang zwischen der bebauten Ortslage und dem landwirtschaftlich geprägten Außenbereich. Der nördliche Bereich des Plangebiets wird für die Anzucht von Topfpflanzen gartenbaulich genutzt. Im südlichen Teil der Fläche befindet sich ein Wohngebäude. Dieser rückwärtige Grundstücksbereich stellt sich als gärtnerisch genutzte Grünfläche mit Gehölzstrukturen dar. Südlich des Wohngebäudes verläuft die Erschließungsstraße „Am Sankt-Georgsritt“, die vom Steensweg abzweigt und im weiteren Verlauf über die „Sankt-Georgs-Brücke“ die Niers überquert. Nördlich des Plangebiets schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft der Steensweg, an dem entlang einzelne Bäume und Gehölze verlaufen, während entlang der Straße „Am Sankt-Georgsritt“ beidseitig strukturprägende Baumreihen vorhanden sind. Östlich des Steenswegs befinden sich Gartenbauflächen mit Gewächshausstrukturen und Freilandbereichen.

Die Siedlungsstrukturen südlich und südöstlich des Plangebiets sind überwiegend durch kleinteilige Wohnnutzungen geprägt. Im Westen grenzt die Niersaue an das Plangebiet, die ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der weiter westlich fließenden Niers ist.



Abbildung 1: Luftbild mit Verortung des Plangebiets (gelbe Linie), genordet (Land NRW, 2025)

3 Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, die hier durch den Landesentwicklungsplan (LEP NRW), den Regionalplan Düsseldorf (RPD) und den Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) vorgegeben werden. Gemäß dem Regionalplan Düsseldorf, der Ziele und Grundsätze der Raumordnung festlegt, befindet sich die verfahrensgegenständliche Fläche im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB). Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an einen Bereich für den Schutz der Natur (BSN). Zudem wird das Plangebiet von einem Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE) überlagert. Die Entwicklung des Plangebiets zu einer Wohnbaufläche ist dennoch zulässig, da sie direkt am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe ausgerichtet ist (Bezirksregierung Düsseldorf, 2025).

Gemäß den im Regionalplan definierten Zielen und Grundsätzen zum Schutz von Natur und Landschaft sind laut Ziel 1 des Kapitels 4.2.1 des Regionalplans „Zum Schutz und zur



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf mit Markierung des Plangebiets (gelber Kreis), o. M. (Bezirksregierung Düsseldorf, 2025)

Entwicklung von Natur und Landschaft, insbesondere innerhalb der Bereiche mit besonderen Freiraumfunktionen (BSN und BSLE), [...] im Zuge der Landschaftsplanung die schutzwürdigen und entwicklungsbedürftigen Landschaftsteile zu konkretisieren und die erforderlichen Schutz- und Entwicklungsziele, Maßnahmen, Ge- und Verbote zu bestimmen“ (Bezirksregierung Düsseldorf 2025). Zwar wird der östliche Bereich des Plangebiets von einer Biotopkatasterfläche überlagert, diese ist jedoch nicht deckungsgleich mit dem BSN. Im Rahmen des Umweltberichts wird geprüft, ob eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erwarten ist.

Nördlich des Plangebiets liegt eine erweiterte Lärmschutzzone. Aufgrund der groben Maßstäblichkeit und der Parzellenunschärfe des Regionalplans ist davon auszugehen, dass das Plangebiet nicht in diese Zone fällt. Der „Übersichtskarte Lärmschutzbereiche“ vom Flughafen Niederrein ist zu entnehmen, dass sich das Plangebiet außerhalb der Nacht-Schutzzone befindet (LANUV, 2012).

Im Regionalplan Düsseldorf werden Teile des Plangebiets von einem Überschwemmungsbereich überlagert. Aufgrund der groben Maßstäblichkeit und der Parzellenunschärfe des Regionalplans ist dieser nicht lagegenau dargestellt. Die Hochwasserrisikokarten NRW zeigen, dass der räumliche Geltungsbereich nicht im tatsächlichen Überschwemmungsgebiet liegt. Ein Verstoß gegen Ziel 7.4-6 LEP NRW ist somit nicht gegeben.

Aufgrund der großen Hochwasserschäden in den vergangenen Jahrzehnten sowie der aus dem Klimawandel resultierenden Hochwasserrisiken beschloss die Bundesregierung einen verbesserten Hochwasserschutz. Der seit dem 01.09.2021 gültige Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPHV) formuliert Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Für die vorliegende Planung sind insbesondere die Kapitel I.1 „Hochwasserrisikomanagement“, I.2 „Klimawandel und -anpassung“ und II.1 „Einzugsgebiete nach § 3 Nr. 13 WHG“ bedeutsam.

Gemäß **Ziel I.1.1** sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft sowohl die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und sein räumliches und zeitliches Ausmaß als auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Zudem besagt **Ziel I.2.1**, dass die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen sind. Die **Grundsätze I.1.2 und I.2.2** betreffen raumbedeutsame Maßnahmen zum Schutz gegen Hochwasser und sind daher für die vorliegende Planung nicht relevant. Zur Beachtung der Ziele I.1.1 und I.2.1 werden der „Klimaatlas NRW“ (LANUK NRW, 2025) und eine eigens für die Wallfahrtsstadt Kevelaer erstellte kommunale Starkregengefahrenkarte (FISCHER TEAMPLAN Ingenieurbüro GmbH, 2025) für die Bewertung der Komponenten verwendet. Hieraus ergeben sich die folgenden Erkenntnisse:

Laut „Klimaatlas NRW“ sind im Plangebiet selbst bei einem extremen Starkregenereignis nur wenige Flächen betroffen. Dort können die Wasserhöhen dann bis zu 30 cm (punktuell bis zu 102 cm) betragen. Die eigens für die Wallfahrtsstadt Kevelaer erstellte kommunale Starkregengefahrenkarte zeigt hingegen, dass selbst bei extremem Starkregen zwar nicht damit zu rechnen ist, dass sich anfallendes Niederschlagswasser auf der Fläche staut, aber auch, dass sich bei intensivem Starkregen (Szenario 1) nur im Bereich der Straße Am Sankt-Georgsritt Fließgeschwindigkeiten von 0-1 m/s und bei extremem Starkregen (Szenario 3) Fließgeschwindigkeiten von 1-2 m/s ergeben können. Im Hinblick auf das Hochwasserrisiko und die Schutzwürdigkeit wird im vorliegenden Fall ebenso auf die Hochwassergefahrenkarte und die Hochwasserrisikokarte des „Klimaatlas NRW“ verwiesen.

Westlich des Plangebiets befinden sich ein Risikogebiet nach § 78b (Wasserhaushaltsgesetz (WHG)), das bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überschwemmt werden kann, sowie ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet. Im weiteren Verfahrensverlauf wird geprüft, ob sich ein Teil des Plangebietes in dem zuvor genannten Risikogebiet befindet.

Gemäß **Ziel II.1.2** ist in Einzugsgebieten hinter Hochwasserschutzanlagen Raum für eine später notwendige Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen freizuhalten. Gleichmaßen ist Raum für Deichrückverlegungen freizuhalten. Die Erforderlichkeit für diese freizuhaltenden Räume ist nur dann gegeben, wenn die zuständige Behörde aufgrund einer hinreichend verfestigten Planung nachweist, dass eine Verstärkungsmaßnahme oder Deichrückverlegung notwendig ist. Da im Umfeld des Geltungsbereichs keine Hochwasserschutzanlagen vorhanden sind, betrifft die Planung das o. g. Ziel nicht.

Zur Prüfung, ob im in Rede stehenden Bereich Böden mit großem Wasserrückhaltevermögen im 2-m-Raum i. S. d. **Ziels II.1.3** des BRPHV vorhanden sind, wurde die Karte der Schutzwürdigen Böden (Auflage 3.2) untersucht. Demgemäß befindet sich im Plangebiet der Bodentyp „Brauner Plaggenesch“, der eine hohe Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte aufweist und als schutzwürdig bewertet wird. Die Bewertung des Wasserrückhaltevermögens erfolgt über die Betrachtung der nutzbaren Feldkapazität im 2-m-Raum. Bei dem im Plangebiet vorhandenen Boden wird diese als gering bewertet. Darüber hinaus zielt das o.g. Ziel auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens ab. Eine Versickerungseignung des Bodens liegt vor. Im westlichen Teil des Plangebiets liegt ein schutzwürdiger Niedermoorboden mit einer sehr hohen Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte vor. Bei diesem Boden wird die nutzbare Feldkapazität als gering erachtet und eine Versickerungseignung ist nicht gegeben. Vorliegend ist davon auszugehen, dass dem Ziel II.1.3 nachgekommen wird. Eine weitergehende Betrachtung des Schutzguts Boden sowie mögliche Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens im Rahmen des Umweltberichts beschrieben und geprüft.

Der **Grundsatz II.1.1** besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nr. 13 WHG hochwasserminimierende Aspekte berücksichtigt werden sollen. Der Berücksichtigung dieses Grundsatzes kommt zugute, dass der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans das vorläufig festgesetzte Überschwemmungsgebiet außen vor lässt. Darüber hinaus können hierfür ebenso wie für **Grundsatz II.1.4**, der sich mit Retentionsräumen befasst, im weiteren Verlauf des Verfahrens Maßnahmen geprüft und festgesetzt werden.

Die **Grundsätze II.1.5** (Ausbau von Gewässern), **II.1.6** (Raumbedeutsame Maßnahmen des Hochwasserschutzes) und **II.1.7** (Auswirkungen durch Hochwasser auf Trinkwasserversorgung) betreffen nicht die vorliegende Bauleitplanungsebene, da sie den höheren Planungsebenen dienen.

3.2 Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer

Der Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer stellt den Geltungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft dar. Diese Darstellung wird im Zuge der 81. Änderung des Flächennutzungsplans zu „Wohnbauflächen“ geändert. Südlich und südöstlich grenzen Wohnbauflächen an das Plangebiet. Im Westen grenzt das Plangebiet an ein im

Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 4 und 4a BauGB vermerktes vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Niers, das als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt wird. Im Norden und Osten grenzen weitere Flächen für die Landwirtschaft an das Plangebiet. Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Kalbeck, Vorselaer, Grafendonk, Grotendonk, Berberheide, Schravener Heide, Knappheide, Baalerbruch, Gocher Veen, Weezer Veen, Wember Veen, Hees, Laarbruch“ (LSG-KLE-00051), welches nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wurde.

3.3 Landschaftsplan des Kreises Kleve

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans Kreis Kleve Nr. 10 „Weeze“. Für das Plangebiet gilt das Entwicklungsziel 1, das die Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft festsetzt.

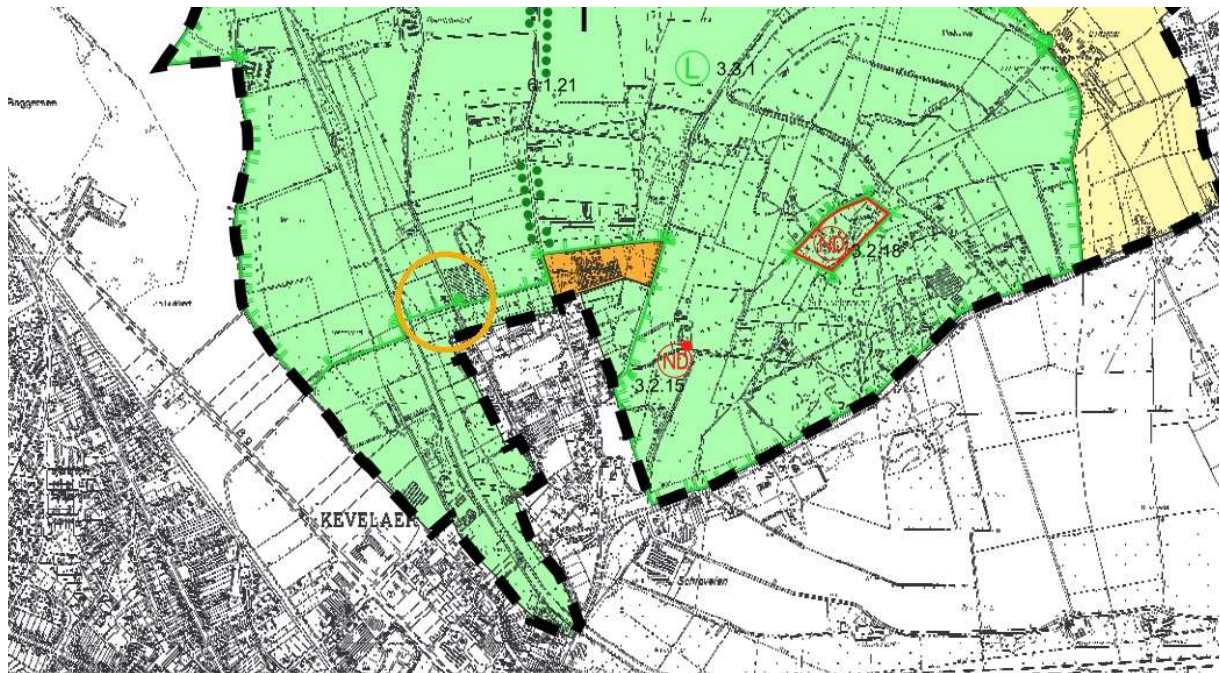


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan Kreis Kleve Nr. 10 „Weeze“ mit Verortung des Plangebiets (gelber Kreis), o. M. (Kreis Kleve, 2004 a)

Nördlich der Straße „Am Sankt-Georgsritt“ wird das Plangebiet vom Landschaftsschutzgebiet „Kalbeck, Vorselaer, Grafendonk, Grotendonk, Berberheide, Schravener Heide, Knappheide, Baalerbruch, Gocher Veen, Weezer Veen, Wember Veen, Hees, Laarbruch“ (LSG-KLE-00051) überlagert (Kreis Kleve, 2004 b). Durch die 81. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Kevelaer wird eine Anpassung des Landschaftsplanes an die kommunale Bauleitplanung erforderlich. Das Plangebiet weist keine besondere Funktion zur Erfüllung der Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes auf. Auch aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebietes und der Lage im Randbereich des LSG ist davon auszugehen, dass das Vorhaben dem Schutzziel des Landschaftsschutzgebietes nicht entgegensteht. Im weiteren Verlauf des Verfahrens können zusätzliche landschaftspflegerische Maßnahmen, die dem Landschaftsschutz zugutekommen, geprüft werden. Darüber hinaus ist die bereits vorgesehene Eingrünung des Plangebiets zu konkretisieren.

Der westliche Teil des Plangebiets wird von der nicht parzellenscharf abgegrenzten Biotopkatasterfläche „Niersaue zwischen Kevelaer und Wetten“ (BK-4403-002) überlagert. (MUNV, 2025) Ihr Schutzziel dient dem Erhalt und der Optimierung einer vorwiegend als

Grünland genutzten Flussaue. Bereits durch die bisherige Nutzung der Bestandsgebäude als Wohngebäude mit Gartenfläche werden die Schutzziele nicht mehr erfüllt. Die im Umfeld für das Schutzziel relevanten Flächen der Uferrandstreifen und Grünlandflächen im Landschaftsschutzgebiet werden von der Planung nicht beeinflusst.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet oder im näheren Umfeld keine geschützten Objekte oder Schutzgebiete, wie z. B. Natura-2000-Gebiete.

4 Bestandssituation

4.1 Städtebauliche und landschaftliche Situation

Die Umgebung des Plangebiets ist überwiegend von landwirtschaftlichen Nutzungen sowie Wohnnutzungen mit kleinteiligen Strukturen geprägt. Es handelt sich um dörfliche Strukturen in offener Bauweise. Auf der gegenüberliegenden Seite des Steenswegs im Osten grenzen Gewächshäuser an das Plangebiet. Der Bereich des Plangebiets, der erstmals bebaut werden soll, wird für den Anbau und die Anzucht von Topfpflanzen genutzt.

4.2 Verkehrliche Situation

Das Plangebiet grenzt an die Erschließungsstraße „Steensweg“ im Osten und die Straße „Am Sankt-Georgsritt“ im Süden. Für den Teil des Geltungsbereichs, der zukünftig mit Wohngebäuden bebaut werden soll, ist keine weitere Erschließung erforderlich.

5 Ziele der Planung/städtebauliches Konzept

Das Ziel der Planung ist zunächst die planungsrechtliche Absicherung des Bestandswohngebäudes sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines kleineren Baugebiets durch die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans. Das Baugebiet soll dazu beitragen, ein attraktives Wohnflächenangebot für die zukünftige Entwicklung der Wallfahrtsstadt Kevelaer zu schaffen. Zeitgleich wird damit eine weitere Betriebsleiterwohnung für den nahegelegenen Gartenbaubetrieb ermöglicht. Der Regionalplan Düsseldorf hat einen Bedarf an insgesamt 1.150 Wohneinheiten für das gesamte Stadtgebiet ermittelt (Bezirksregierung Düsseldorf, 2025, S. 54). Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets auf der Ebene des Bebauungsplans kann der ermittelte Bedarf reduziert werden. Gleichzeitig soll möglichst wenig bisher unbebaute Fläche in Anspruch genommen werden, damit den Zielen und Grundsätzen einer flächensparenden Siedlungsflächenentwicklung sowie der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

Außerdem soll die Ergänzung einer bestehenden Siedlung vorbereitet und eine maßvolle bauliche Entwicklung durch die Anbindung an bestehende Erschließungsstrukturen im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs ermöglicht werden. Auch wenn die Fläche außerhalb der derzeit geplanten Siedlungsstruktur liegt, handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung im unmittelbaren Anschluss an bestehende Wohnnutzungen. Eine geordnete Siedlungsentwicklung i. S. d. § 1 Abs. 5 BauGB wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans gefördert. Zudem wird die örtliche Nachfrage nach Wohnbauland gedeckt, ohne dass ein neuer Siedlungsschwerpunkt initiiert wird.

6 Regelungen des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Damit wird dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen und die Voraussetzung für die Realisierung eines attraktiven und flächensparenden kleineren Wohngebiets am Ortsrand geschaffen. Zur Wahrung des vorhandenen Nutzungsspektrums werden die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen

nicht störenden Handwerksbetriebe als nicht zulässig bestimmt sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen teilweise ausgeschlossen:

- 1.1 *Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.*
- 1.2 *Im allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:*
 - *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
 - *Gartenbaubetriebe*
 - *Tankstellen*

Die ausgeschlossenen Nutzungen dienen nicht unmittelbar der Versorgung des Gebiets und bringen regelmäßig einen allgemein größeren Flächenbedarf mit sich, der im Plangebiet nicht gewährleistet werden kann. Zudem würde sich das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen negativ auf den Wohnsiedlungscharakter auswirken.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den baulichen Strukturen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sowie den Festsetzungen des benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplans Winnekendonk Nr. 25 (Steensweg-Heidepark). Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die Struktur und Eigenart der Bebauung in der Umgebung aufgenommen und gewahrt werden, sodass sich das geplante Vorhaben in die Umgebung einfügt. Daher wird die maximale Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Durch die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe ist ein weiteres Nicht-Vollgeschoss (gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen) nicht möglich. Damit wird gewährleistet, dass die Gebäudehöhen nicht über das im Umfeld vorhandene Maß hinausgehen. Durch die Festsetzung wird zudem ein einheitliches Ortsbild gestärkt und negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden.

- 2.1 *Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) definiert. Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports wird die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosse (OKFF) festgesetzt.*
- 2.2 *Der untere Bezugspunkt der Bebauung (Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosse) darf maximal 0,60 m über der Oberkante der unmittelbar an das Baugrundstück grenzenden fertigen Straßendecke (Fahrbahnachse) liegen, gemessen in der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks.*
- 2.3 *Der obere Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Traufhöhe wird als Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut definiert. Die Firsthöhe (FH) wird bei geneigten Dächern als die Schnittkante der Dachhaut der Dachflächen definiert. Bei Pultdächern wird die Firsthöhe als der oberste Punkt der Dachhaut des hochseitigen Dachabschlusses definiert. Bei der Ausbildung von Flachdächern wird die Firsthöhe als höchster Punkt der Attika des obersten Geschosses definiert.*

- 2.4 *Bei geneigten Dächern wird die maximale Firsthöhe der Hauptbaukörper mit 10,0 m und die maximale Traufhöhe mit 4,0 m jeweils über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Bei Pultdächern wird die maximale Firsthöhe mit 8,0 m und die maximale Traufhöhe mit 4,0 m jeweils über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Bei Flachdächern (0° bis einschließlich 10° Dachneigung) wird die maximale Firsthöhe mit 7,0 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.*
- 2.5 *Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden.*

Die Grundflächenzahl wird auf 0,35 begrenzt. Dadurch kann in Kombination mit der festgesetzten Bauweise eine lockere und offene Bebauungsstruktur des Gebiets gesichert werden. Die Festsetzung bewegt sich innerhalb der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO. Da die zulässige Anzahl Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse festgesetzt ist, wird die Geschossflächenzahl mit 0,7 festgesetzt.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen (Stellplätze/Garagen/Nebenanlagen)

Für das allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt, dass als Hausformen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Somit kann sich die vorgesehene Bebauung an die vorhandene Siedlungsstruktur anpassen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese halten einen regelmäßigen Abstand von 5 m zu den Erschließungsflächen ein. Das Baufenster hat eine Tiefe 20 m. Durch die folgenden Festsetzungen können die städtebaulichen Ziele gesichert werden und zugleich wird die Flexibilität bei der Gestaltung der baulichen Anlagen gewahrt:

- 3.1 *Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätze i. S. d. § 12 Abs. 6 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die zeichnerisch als Vorgartenflächen festgesetzt sind, unzulässig. Die Vorgartenflächen sind in der Planzeichnung durch Schraffur bezeichnet. Hiervon ausgenommen sind der Nachweis eines zusätzlichen Stellplatzes in der Stellplatz-Garagenzufahrt, Abfalltonnenstellplätze und Wärmepumpen.*

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung werden zur Errichtung von offenen und überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen folgende Festsetzungen getroffen:

- 3.2 *Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. d. § 12 Abs. 6 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur in einer maximalen Baukörperlänge von 9 m zulässig.*
- 3.3 *Stellplätze i. S. d. § 12 Abs. 6 BauNVO sind auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen über die festgesetzte Bebauungstiefe des jeweiligen Grundstücks hinaus nicht zulässig.*
- 3.4 *Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) durch untergeordnete Gebäudeteile wie Treppen oder Balkone um bis zu 1,0 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.*

Als rückwärtige Baugrenze gilt die von der jeweiligen Erschließungsstraße aus straßenabgewandt gelegene Baugrenze.

Die Beschränkung und Steuerung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen ist darin begründet, dass die hinter den Gebäuden liegenden Gartenflächen freigehalten werden sollen. Durch die Festsetzungen wird gleichzeitig geregelt, dass auch die Vorgartenflächen nicht ausschließlich als Stellplatzflächen genutzt werden, sondern dass Stellplätze in diesem Bereich nur in den Zufahrten vor den Garagen und überdachten Stellplätzen zulässig sind.

Durch den vereinheitlichten Abstand zwischen dem Steensweg und der Baugrenze sowie den festgesetzten Flächen für Garagen und Carports kann die Verortung der Stellplätze als Zufahrten einheitlich gestaltet werden.

Die Festsetzung zur Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile dient einer flexibleren Nutzung der Grundstücksflächen. Aufgrund der Grundstückstiefen werden die festgesetzten Maße als angemessen erachtet, ohne dass dabei von Beeinträchtigungen auszugehen ist.

6.4 Anpflanzungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sieht der Gesetzgeber vor, dass die Planungen möglichst klimaverträglich gestaltet werden. Dies kann bei der Ausweisung von Neubaugebieten vor allem durch die Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes erfolgen. Im Bebauungsplan werden daher vorliegend folgende Festsetzungen verankert:

- 4.1 *Die zeichnerisch festgesetzten Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und dauerhaft zu bepflanzen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze). Mineralische und synthetische Bodenbedeckungen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind die Erschließungsflächen (Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter, Wärmepumpen, Grundstückszufahrten, Zufahrten zu Garagen sowie Zuwegungen zum Eingang). Die befestigten und überbauten Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.*
- 4.2 *Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, als unversiegelte Vegetationsflächen, die überwiegend bepflanzt sind (z. B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von wasserundurchlässigen und/oder mineralischen Materialien ist unzulässig. Sperrschichten, wie z. B. Abdichtbahnen, sind nur zur Überdeckung von unterirdischen baulichen Anlagen zulässig.*
- 4.3 *Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dicht mit bodenbedeckenden Stauden und Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*
- 4.4 *Flachdächer von Hauptanlagen sind extensiv mit einer standortgerechten Vegetation zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind technische Aufbauten ausgenommen.*

4.5 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit einer Dachfläche von mehr als 19 m² sind zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Aus stadtökologischen Gründen sind Dachbepflanzungsmaßnahmen bei Hauptgebäuden mit Flachdächern sowie bei Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) mit einer Dachfläche von mehr als 19 m² durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen. Dachbepflanzungen tragen sowohl zur Vermeidung von Überhitzung, Reduktion der Luftbelastung, optischen Aufwertung, Lärminderung als auch zur Stärkung und Bewahrung der Biodiversität bei. Durch die Anlage von Dachbepflanzung kann somit ein positiver Beitrag zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, zum Klima- und Artenschutz sowie zum Materialschutz und zur Attraktivitätssteigerung des Wohnumfelds geleistet werden. Durch die Festsetzung 4.1 werden Schotter-/ Kiesflächen in den Vorgartenflächen verhindert. Die Festsetzung 4.2 gewährleistet, dass die nicht baulich genutzten Grundstücksteile unversiegelt bleiben. Neben positiven Auswirkungen auf die Biodiversität und das Mikroklima dienen die Festsetzungen auch dem Ortsbild. Zudem wirken die Festsetzungen einer übermäßigen Versiegelung entgegen. Das auf den unversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann unmittelbar vor Ort versickern, sodass auch die möglichen Effekte auf die Schutzgüter Boden und Wasser auf ein Minimum reduziert werden. Zur Abgrenzung des Plangebiets gegenüber dem Landschaftsraum wird eine 5,0 m breite Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Die Anpflanz-Festsetzung wird im weiteren Verlauf des Verfahrens konkretisiert, sodass ein harmonischer Übergang zwischen Siedlungsfläche und Landschaftsraum hergestellt und das Landschaftsbild gestärkt wird.

6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: Gestaltungsfestsetzungen

Die gestalterische Freiheit bei der Bebauung der Grundstücke wird – i. S. d. planerischen Zurückhaltung – nur in einem Mindestmaß eingeschränkt, das erforderlich ist, um ein harmonisches Ortsbild im Zusammenwirken mit den umliegenden bestehenden Wohngebieten zu gewährleisten. Damit dennoch ein einheitliches, am Bestand orientiertes Ortsbild gewährleistet werden kann, werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

5.1 Einfriedungen

Als Einfriedungen der Vorgärten sind nur Hecken, Mauern, Ziergitterzäune oder Holzzäune in einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Als Bezugspunkt für die festgelegten Höhen der Einfriedungen ist die Oberkante der unmittelbar an das Baugrundstück grenzenden Erschließungsfläche einzuhalten.

Als Einfriedung der rückwärtigen Baugrundstücke sind nur Hecken, bepflanzte Maschendraht- oder Gitterzäune und Holzzäune zulässig. Gartenmauern werden als Einfriedung zum Zweck des Sichtschutzes nur im Terrassenbereich bis zu einer maximalen Länge von 2,50 m und einer maximalen Höhe von 2,0 m zugelassen.

Abfalltonnenstellplätze und Wärmepumpen, die zwischen der vorderen Außenwand des Hauptgebäudes und der Erschließungsfläche angelegt werden, sind baulich zu gestalten oder so zu bepflanzen, dass sie von der Erschließungsfläche aus nicht einsehbar sind.

5.2 Materialien und Farben

Die Fassaden der Hauptanlagen sind überwiegend in niederrheinischem Klinker oder mit Putz auszuführen. Untergeordnete Bauteile sind auch in anderen Materialien zulässig.

Aneinandergebaute Häuser (Doppelhäuser) sind in Dachfarbe, -form, -überstand und -neigung sowie Fassadenmaterialien und -farben einheitlich auszuführen. Maßgeblich hierbei ist die jeweilige Gestaltung des zuerst genehmigten bzw. freigestellten Objekts.

Abweichungen hiervon können unter Berücksichtigung von stadtgestalterischen Gesichtspunkten in begründeten Fällen als Ausnahmen zugelassen werden.

Bei geneigten Dächern sind als Dacheindeckungsmaterial nichtglänzende Dachziegel und Betondachsteine sowie Naturschiefer zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bleiben hiervon unberührt. Untergeordnete Dachflächen und Dachaufbauten können mit anderen Materialien, wie z. B. Metall oder Glas, eingedeckt werden. Für die Dacheindeckungen sind als Farbtöne Rot, Rotbraun, Schwarz, Anthrazit oder Dunkelblau zulässig.

5.3 Dächer und Dachaufbauten

Der Dachüberstand darf, gemessen in der Horizontalen von der Gebäudeaußenwand bis zur vorderen Kante der Dachrinne, maximal 1,0 m betragen.

Bei geneigten Dächern sind Dachneigungen ausschließlich von 30° bis 45°, bei Pultdächern ausschließlich bis maximal 30° zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis maximal zwei Fünftel der Trauflänge der Hauptgebäude zulässig. Sie müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50 m zur freistehenden Außenwand (Seitengiebel) haben und mindestens 1,0 m unter der Firstlinie enden.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig, bei Flachdächern müssen die Anlagen mindestens einen Abstand von der Dachkante, der ihrer eigenen Höhe entspricht, einhalten.

5.4 Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen, die unmittelbar nebeneinander errichtet werden, müssen gleiche Traufhöhen aufweisen. Garagen in Metallausführung, wie z. B. Wellblech- oder Trapezblechplatten, sind unzulässig. Überdachte Stellplätze sind mit rankenden und/oder schlingenden Gewächsen zu bepflanzen. Die Außenhaut von Garagen ist in demselben Material und in demselben Farbton auszuführen wie das Hauptgebäude, dem sie zugeordnet sind. Die Dachbepflanzung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports), die nicht bereits nach der textlichen Festsetzung 4.5 ohnehin zu bepflanzen sind, ist erwünscht.

7 Erschließung

Das Plangebiet wird über die im Osten angrenzende Straße „Steensweg“ verkehrlich erschlossen. Durch die geplante Bebauung ist mit einem geringen zusätzlichen Zielverkehr, jedoch nicht mit zusätzlichem Durchgangs- oder Lastverkehr zu rechnen.

8 Ver- und Entsorgung/wasserwirtschaftliche Belange

Die konkrete Ver- und Entsorgung des Gebiets mit Wasser, Strom und Gas wird im Rahmen der nachgelagerten Ausführungs- und Genehmigungsplanung geklärt. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen, die sich im Steensweg befinden, angeschlossen wird.

Aussagen zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

9 Belange von Natur und Landschaft

Im Folgenden werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung beschrieben:

9.1 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Artenschutzbeitrag erstellt. Am 05.09.2025 wurde die relevante Fläche begangen und auf Hinweise auf das Vorkommen von planungsrelevanten Arten untersucht (Graevendal GbR, 2025).

Für das Vorhaben können nach jetzigem Stand Konflikte mit den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden sind. Durch die Bebauung der Fläche kommt es nicht zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen oder planungsrelevanten Vogelarten. Da das Vorkommen nicht-planungsrelevanter Vogelarten nicht ausgeschlossen werden kann, sind Fäll- und Rodungsarbeiten (auch von Hochstaudenfluren und niedrigen Gebüsch) sowie Baufeldvorbereitungen nur innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten (Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig, damit die Tötung von Individuen oder die Zerstörung von Gelegen verhindert werden kann. Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan hinzugefügt. Unter Einhaltung der gesetzlichen Schutzzeiten hinsichtlich der Gehölzrodungen werden durch das Bauvorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

9.2 Pflanzen und biologische Vielfalt

Für das Vorhaben wird eine bisher intensiv gartenbaulich für den Anbau und die Anzucht von Topfpflanzen genutzte Fläche der Bebauung zugänglich gemacht. Mit der Wohnnutzung werden Gartenflächen entstehen. Gemäß den Festsetzungen sind unbebaute Flächen bis auf wenige Ausnahmen überwiegend unversiegelt zu belassen. Dies betrifft auch Vorgartenflächen.

9.3 Fläche

Der Bebauungsplan bereitet die Entwicklung eines Wohngebiets vor. Die damit einhergehende Versiegelung wird auf das notwendige Maß beschränkt. Da die vorliegende Fläche bereits teilweise bebaut ist, wird eine bestehende Siedlungslage durch eine maßvolle bauliche Entwicklung ergänzt und an die bestehende Erschließungsstrukturen im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs angebunden.

9.4 Wasser

Die mit der Planung einhergehende Versiegelung kann sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Im Plangebiet liegen teilweise versickerungsfähige Böden vor. Aussagen zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

9.5 Boden

Durch das Vorhaben kann es zu Veränderungen der Bodenstruktur durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung und Aufschüttungen kommen. Die mit der geplanten Bebauung einhergehende Versiegelung hat Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen. Erhebliche negative Auswirkungen sind aufgrund der beabsichtigten Nutzung als Wohngebiet und wegen der bereits vorhandenen Vorbelastung jedoch nicht zu erwarten.

9.6 Erneuerbare Energie

Für Wohngebäude, deren Bauantrag nach dem 01.01.2025 gestellt wird, sind gemäß § 42a der Landesbauordnung NRW auf geeigneten Dachflächen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu installieren und zu betreiben. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Nutzung der Dachflächen durch Solaranlagen nicht entgegen.

10 Umweltbericht

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im weiteren Verfahrensverlauf in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

11 Hochwassergefährdung

In Kapitel 3.1 wird bereits auf die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPHV), die im Rahmen von Planungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind, eingegangen.

Westlich grenzt ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (ÜSG) an den Geltungsbereich. Da die vorläufige Sicherung von Überschwemmungsgebieten als Vorstufe von festgesetzten Überschwemmungsgebieten gewertet wird, gelten für diese Gebiete die Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diesem zufolge ist das Ausweisen von neuen Baugebieten in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten untersagt.

Im weiteren Verfahrensverlauf wird geprüft, ob sich ein Teil des Plangebiets in einem Risikogebiet außerhalb von ÜSG befindet. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gelten die Regelungen der §§ 78b und 78c des WHG. Laut diesen sind die Risikogebiete i. S. d. § 78b Abs. 1 WHG, d. h. überschwemmte Gebiete bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem), gemäß § 9 Abs. 6 a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Diese nachrichtliche Übernahme wird im Falle einer Überschneidung des Plangebietes mit dem Risikogebiet in der Planzeichnung zum

Bebauungsplan Winnekendonk Nr. 37 erfolgen. Geeignete Maßnahmen, die den gemäß § 78b WHG zu berücksichtigenden Belang des Schutzes von Leben und Gesundheit und der Vermeidung erheblicher Sachschäden durch Hochwasser betreffen, werden dann gegebenenfalls in den Bebauungsplan integriert. Mögliche Maßnahmen werden im weiteren Verlauf geprüft und können beispielsweise eine hochwasserangepasste Bauweise und einen angemessenen Abstand zum Überschwemmungsgebiet umfassen, sodass die Wahrscheinlichkeit von Schäden durch Hochwasser reduziert wird.

Gemäß dem Grundsatz G3 Kapitel 4.4.4 des Regionalplans Düsseldorf soll bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auf einen Rückhalt und verlangsamten Abfluss des Wassers im gesamten Einzugsgebiet der Fließgewässer hingewirkt werden. Dieser Grundsatz ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Geeignete Maßnahmen betreffen etwa die Dimensionierung des Geltungsbereichs, sodass entlang der Niers im Außenbereich nach § 35 BauGB ein Gewässerrandstreifen von 5 m gemäß § 38 WHG freigehalten wird. Der Geltungsbereich ist mehr als 60 m vom Ufer der Niers entfernt.

12 Altlasten

Hinweise auf Altlasten liegen für das Plangebiet nicht vor.

13 Nachrichtliche Übernahme

Für den Bebauungsplanbereich gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestands innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Kevelaer (Baumschutzsatzung) vom 4. Mai 2007.

14 Hinweise

Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB i. V. m. DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Wallfahrtsstadt Kevelaer als untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer, der Grundstücksbesitzer, der Unternehmer und die Person, die die Arbeiten leitet. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW). Auf die Erlaubnispflichten nach § 15 DSchG NRW wird hingewiesen.

Vermeidungsmaßnahme zum Schutz der nicht planungsrelevanten Vogelarten

Zur Vermeidung von Brutverlusten für alle europäischen Vogelarten sind Fäll- und Rodungsarbeiten (auch von Hochstaudenfluren und niedrigen Gebüsch) sowie Baufeldvorbereitungen nur innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten (1. Oktober bis Ende Februar) durchzuführen, damit es nicht zu einer Zerstörung von Eiern und Tötung von Jungvögeln kommen kann.

Da in den angrenzenden Strukturen ebenfalls nicht-planungsrelevante Vogelarten vorkommen können, sind zur Vermeidung einer Störung die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar durchzuführen. Falls Bauarbeiten nicht bis Ende Februar beendet werden können, sind nur bei ununterbrochen fortgesetzter Bauaktivität keine Konflikte zu erwarten, da in diesem Fall eine mögliche Brutansiedlung in der Nähe der Baustelle aufgrund der Störungen unterbunden wird. Alternativ können vor Beginn der Brutzeit an den angrenzenden Vegetationsstrukturen (westliche und nördliche Gebietsgrenze der Gärtnereiflächen) durch die Installation von Bauzäunen mit Sichtschutzmatten o.ä. Störungs- und Vergrämungswirkungen unterbunden werden.

Fluglärm

Aufgrund der Nähe zum Flughafen Niederrhein in der benachbarten Gemeinde Weeze kann es zu möglichen Belästigungen durch Fluglärm kommen.

15 Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets beträgt insgesamt

ca. 3461 m² = 100 %

Bauflächen für:	
Allgemeines Wohngebiet	3461 m ²

Erstellt durch



VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 973180

E info@vdh.com

W www.vdh.com

Wallfahrtsstadt Kevelaer

Der Bürgermeister

Abteilung 2.1

Kevelaer, 23.10.2025

Im Auftrag

André Pflanz

16 Literaturverzeichnis

Bezirksregierung Düsseldorf. (18. Juli 2025). Regionalplan Düsseldorf (RPD). Düsseldorf: Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 32.

FISCHER TEAMPLAN Ingenieurbüro GmbH. (2025). *Starkregenkarte der Wallfahrtsstadt Kevelaer*. Von <https://starkregen-kevelaer.fischer-teamplan.de/> abgerufen

Graevendal GbR. (2025). *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 81. FNP-Änderung und Zur Aufstellung des Bebauungsplans Winnekendonk Nr. 37 in Kevelaer*. Kranenburg.

Kreis Kleve. (2004 a). Landschaftsplan Kreis Kleve Nr. 10 „Weeze“ (2. Änderung). Kreis Kleve, Landschaftsplanung. Abgerufen am 14. 05 2025 von <https://www.kreis-kleve.de/system/files/2024-04/LP10%20Weeze%20-%20Gesamtdarstellung.pdf>

Kreis Kleve. (2004 b). Landschaftsplan Kreis Kleve Nr. 10 „Weeze“. Textliche Darstellung. Kreis Kleve, Landschaftsplanung.

Land NRW. (2025). *TIM-online 2.0*. Abgerufen am 27. Juni 2025 von Bezirksregierung Köln, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>

LANUK NRW. (2025). *Klimaatlas Nordrhein-Westfalen*. Abgerufen am 25. April 2025 von Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen: <https://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas>

LANUV. (2012). *Flughafen Niederrhein, Übersichtskarte Lärmschutzbereiche, Karte 1*.

MUNV. (2025). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Von Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.umweltportal.nrw.de/karten?lang=de> abgerufen

Wallfahrtsstadt Kevelaer. (o. D.). *Baugrundstücke*. Abgerufen am 13. Mai 2025 von Wallfahrtsstadt Kevelaer: <https://www.kevelaer.de/bauen-umwelt/bauen-in-kevelaer/baugrundstuecke/>