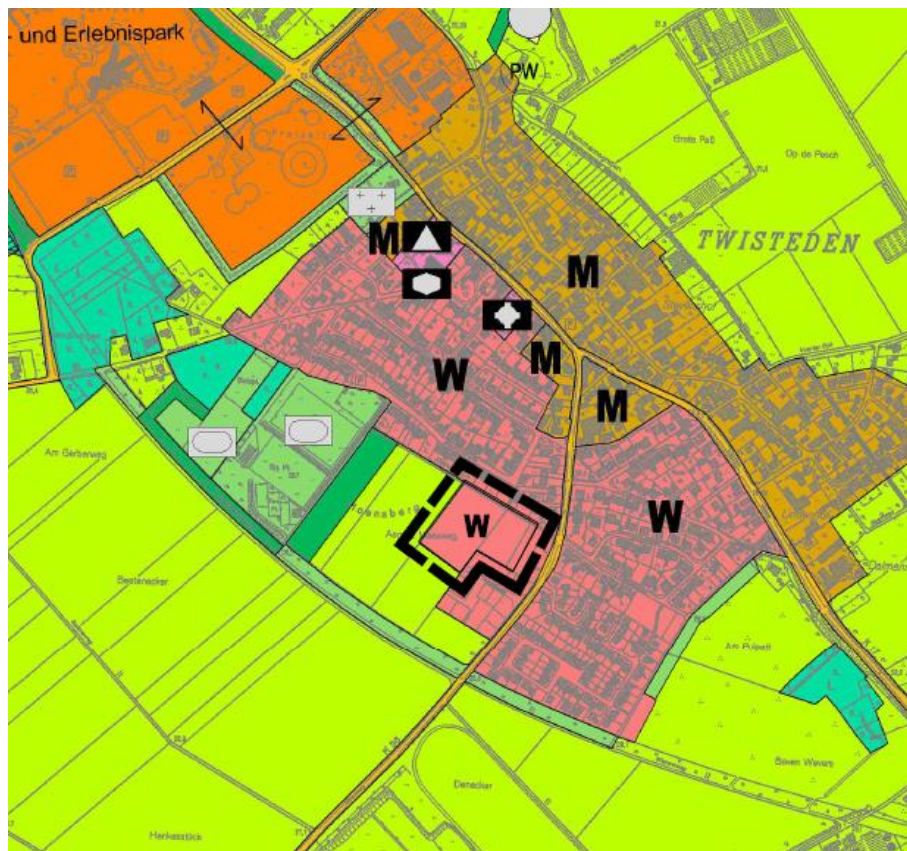




**Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer
62. - Änderung
(Wohnbauflächen ‚Aen de Maasweg‘ II)
Entwurfsbegründung**

Ausweisung von Wohnbauflächen zum
zweiten Bauabschnitt des Wohngebietes
Aen de Maasweg in Twistededen



Planübersicht zur 62. FNP – Änderung

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|---|
| 1. Planungsanlass und Planungsziele | 1 |
| 2. Lage des Änderungsbereiches und räumliche Situation | 1 |
| 3. Verkehrliche Situation | 2 |
| 4. Planungsvorgaben..... | 2 |
| 4.1. Raumordnung und Landesplanung | 2 |
| 4.2. Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer | 2 |
| 4.3. Landschaftsplan des Kreises Kleve Nr. 11 (Kevelaer) | 2 |
| 5. Änderung des Flächennutzungsplanes | 2 |
| 6. Immissionsschutz | 3 |
| 7. Natur und Landschaft | 3 |
| 7.1. Artenschutz..... | 3 |
| 7.2. Landschaftsplan | 3 |
| 8. Umweltbericht | 4 |

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Umweltbericht

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

1. Planungsanlass und Planungsziele

Im Ortsteil Twisteden besteht seitens der örtlichen Bevölkerung ein erhöhter Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Die im Zuge der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Kevelaer vom 24.03.2010 in Verbindung mit dem Bebauungsplan Twisteden Nr. 16 (Aen de Maasweg) bauleitplanerisch vorbereiteten Wohnbauflächen waren bereits einige Jahre nach deren Ausweisung bebaut. Zudem wurden zwischenzeitlich im gewachsenen Siedlungsbereich von Twisteden diverse Grundstücke einer Wohnbebauung zugeführt.

Zwar befinden sich hier noch vereinzelte Grundstücke, die bebaubar sind (Baulückenschließung), diese werden jedoch nicht von den Eigentümern zum Verkauf angeboten. Die Grundstücke werden meistens als Ziergarten bzw. als Obst- bzw. Gemüsegarten oder als Fläche für örtliche Veranstaltungen genutzt, wie z.B. der Kirmes und stehen daher für die Weiterentwicklung der Ortschaft nicht zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund ist zur langfristigen Wohnbauflächenerweiterung für das 8,4 ha große ackerbaulich genutzte Gebiet am südlichen Siedlungsrand von Twisteden, zwischen der Ortsrandeingrünung am Beetenackersweg im Süden, dem Sportplatz im Westen, dem Klötjesweg im Norden und dem Maasweg im Osten, eine städtebauliche Weiterentwicklung in Teilabschnitten geplant. Der erste Teilabschnitt ist bereits entwickelt und zu großen Teilen bebaut.

Im Rahmen dieser 62. FNP Änderung soll die Entwicklung des zweiten Teilabschnittes von ca. 1,5 ha (brutto) bauleitplanerisch vorbereitet werden. Auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs soll nachfolgend ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Nach derzeitigem Planungsstand wird das neue Wohngebiet ca. 25 Wohneinheiten umfassen.

2. Lage des Änderungsbereiches und räumliche Situation

Der erste Wohnbauabschnitt wurde 2009/2010 bauleitplanerisch vorbereitet. Die Vermarktung erfolgte in den folgenden zwei Jahren. Seitdem besteht eine stetige Nachfrage nach weiteren Baugrundstücken. Die Vermarktung des noch vorhandenen Streifens Wohnbaufläche entlang des Maasweges ist von den Eigentümern bisher nicht durchgeführt worden, da die Grundstücke nur eine geringe Tiefe aufweisen. Dies soll durch die Ausweisung angrenzender Wohnbauflächen geändert werden.

Der zweite Teilabschnitt schließt an dieser Stelle an und bildet die stärkere Verbindung zur Ortschaft. Es soll ein 1,5 ha (brutto) großer Teilbereich zwischen Elisabethstraße und Klötjesweg bauleitplanerisch vorbereitet werden. Unter Berücksichtigung des dörflichen Charakters der angrenzenden Wohngebiete soll die künftige Wohnbebauung ebenfalls aus Einzel- und Doppelhäusern bestehen.

Es handelt sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Fläche, die rückwärtig an die Bebauung der Martinistraße anschließt und teilweise zwischen Elisabethstraße und Klötjesweg gelegen ist. Am südlichen Rand ist die Landwirtschaftliche Nutzung bereits aufgegeben, so dass sich eine junge Grünlandbrache entwickelt. Weitere Vegetation ist nicht vorhanden.

3. Verkehrliche Situation

Der zweite Bauabschnitt wird über die Haupterschließungsachse Elisabethstraße erschlossen. Diese wiederum stellt die Anbindung an den Maasweg her und sichert damit die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz. Für die interne Erschließung ist der Ausbau einer Stichstraße mit Wende- und Parkplatz geplant, um die Ausformung von Wohnhöfen herbeizuführen. Fuß- und Radwegeverbindungen an den Klötjesweg ergänzen die Anbindung an die Ortschaft.

4. Planungsvorgaben

4.1. Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD) (Rechtskraft 13.04.2018) ist das zu überplanende Gebiet als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

4.2. Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Wallfahrtsstadt Kevelaer in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.04.2009 stellt für das zu überplanende Gebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Der nördlich angrenzende Siedlungsrand von Twisteden ist als Wohnbaufläche dargestellt. Östlich und südlich grenzt die Wohnbaufläche des ersten Bauabschnittes an. Westlich schließen sich weitere Flächen für die Landwirtschaft an, auf welchen der darauffolgende Bauabschnitt entwickelt werden könnte.

4.3. Landschaftsplan des Kreises Kleve Nr. 11 (Kevelaer)

Der Landschaftsplan des Kreises Kleve Nr. 11 (Kevelaer) vom 23.09.2009 weist für die zu überplanenden Grundstücksflächen und den angrenzenden Freiraum das Entwicklungsziel 1.1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ (§ 18 Abs. 1 Nummer 1 LG) aus. Die Fläche ist als Entwicklungsraum 1.1.2 Twistedener Heide gekennzeichnet. Danach ist die landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft mit dem von der Wechselbeziehung zwischen Bruchgebiet und Mittelterrasse bestimmten Landschaftsbild sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten und zu optimieren. Zur Verwirklichung der Entwicklungsziele sind Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen (§ 26 LG) mit der Kennzeichnung „M 4 Maßnahmenraum: Twistedener Heide“ festgesetzt. Der besondere Schwerpunkt liegt im Bereich der Vernetzung der bestehenden Waldflächen zu einem Biotopverbundsystem durch Anreicherung von linearen oder flächigen Biotopstrukturen. Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft sind nicht betroffen.

5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die von der Überplanung berührte Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft soll zu Gunsten der geplanten Entwicklung von Wohnbaugrundstücken für die örtliche Bevölkerung

umgewandelt werden. Im Rahmen der 62. Änderung des FNP erfolgt demnach die Darstellung von Wohnbauflächen.

6. Immissionsschutz

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich der Twistedener Sportplatz. Nach jetzigem Kenntnisstand sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Sportlärm zu erwarten. Weiter ist die Verkehrslärmbelastung durch den Maasweg sowie den Beetenackersweg zu untersuchen. Aufgrund der deutlich näher an den Emissionsquellen gelegenen, bereits vorhandenen Wohnbebauung, ist jedoch davon auszugehen, dass keine erheblichen Schallimmissionen das Gebiet belasten werden. Die durch die vorliegende FNP-Änderung vorbereitete Wohnnutzung ist demnach grundsätzlich umsetzbar.

7. Natur und Landschaft

7.1. Artenschutz

Durch das Büro für Objekt- und Landschaftsplanung Seeling + Kappert GbR (Weeze) wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden kann, wenn die Flächen möglichst bis zum Baubeginn weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet werden kann, um für bodenbrütende Vogelarten keine attraktiven Bruthabitate zu schaffen. Bei einem verzögerten Baubeginn nach der Baufeldräumung oder einer abschnittswisen Realisierung der Wohnhäuser ist über eine erneute Geländekontrolle im Rahmen der ökologischen Baubegleitung abzusichern, dass ein Eintreten von Zugriffsverboten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden wird.

Bei der Ausstattung der Gebäude mit einer Außenbeleuchtung ist die Störwirkung auf lichtscheue Fledermausarten möglichst gering zu halten (Beschränkung der ausgeleuchteten Fläche auf das notwendige Mindestmaß, Vermeidung einer Streuung nach oben oder zur Seite, Verwendung „insektenfreundlicher“ Leuchtmittel).

Entsprechende Hinweise werden in den nachfolgenden Bebauungsplan aufgenommen.

Der Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage 2 beigelegt.

7.2. Landschaftsplan

Zur Realisierung der vorliegenden Planung ist eine Änderung des Landschaftsplanes erforderlich. Der Kreis Kleve hat in Aussicht gestellt, dem Kreistag als Satzungsgeber die Änderungsabsichten mit einer Zustimmungsempfehlung vorzulegen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Planung nachfolgend durch einen Bebauungsplan konkretisiert wird. Hierzu ist vorgesehen, ein Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Twisteden Nr. 20 (Aen de Maasweg II) einzuleiten. In diesem Rahmen wird zur Offenlage eine qualifizierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt und im Umweltbericht dargelegt, wie die Umweltschutzziele des Landschaftsplanes berücksichtigt werden.

8. Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde durch das Büro für Objekt- und Landschaftsplanung Seeling + Kappert GbR (Weeze) erstellt. Im Ergebnis werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter festgestellt, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

Der Umweltbericht ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Wallfahrtsstadt Kevelaer

Der Bürgermeister

Abteilung 2.1

Kevelaer, den 24.07.2020

Im Auftrag

Mara Ueltgesforth