



# **Stadt Kalkar**

## **Bebauungsplan Kalkar Nr. 078 „Freizeitpark Wunderland – Erweiterung“**

**Begründung**

**November 2015**



# Stadt Kalkar

## Bebauungsplan Kalkar Nr. 078

### „Freizeitpark Wunderland – Erweiterung“

## Begründung



**Stadt Kalkar**  
**Der Bürgermeister**  
**Markt 20**  
**47564 Kalkar**

### Bearbeitung:



StadtUmBau GmbH  
Basilikastrasse 10  
D- 47623 Kevelaer  
tel +49 (0)2832 / 97 29 29  
fax +49 (0)2832 / 97 29 00  
info@stadtumbau-gmbh.de  
www.stadtumbau-gmbh.de

**November 2015**

## Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, Planungserfordernis und Ziele.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
3	Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung.....	6
4	Planungsvorgaben.....	7
4.1	Vorgaben des Regionalplans und des Flächennutzungsplans.....	7
4.2	Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts.....	9
5	Masterplan/Nutzungskonzept.....	10
6	Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen .....	12
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	13
6.4	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
7	Erschließung .....	14
8	Ver- und Entsorgung.....	14
9	Immissionsschutz .....	16
10	Altlasten.....	18
11	Bodendenkmalpflege .....	18
12	Überschwemmungsgebiet / Deichschutzzone / Hochwasser .....	19
13	Umweltbericht .....	21
13.1	Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bauleitplans .....	21
13.2	Standort und Umfang des Vorhabens .....	21

<b>13.3</b>	<b>Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen .....</b>	<b>22</b>
<b>13.4</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>26</b>
13.4.1	Schutzgut Mensch .....	26
13.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	26
13.4.3	Schutzgut Boden .....	28
13.4.4	Schutzgut Wasser .....	30
13.4.5	Schutzgut Luft und Klima .....	30
13.4.6	Schutzgut Landschaft .....	31
13.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	31
13.4.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	31
13.4.9	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	31
<b>13.5</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....</b>	<b>32</b>
<b>13.6</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>34</b>
<b>13.7</b>	<b>Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen .....</b>	<b>34</b>
<b>13.8</b>	<b>Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) .....</b>	<b>36</b>
<b>13.9</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>36</b>

# 1 Ausgangssituation, Planungserfordernis und Ziele

Seit 1995 wird auf dem ehemaligen Betriebsgelände des damals so genannten "Schnellen Brütters" in Kalkar-Hönnepel ein Hotel- und Freizeitpark betrieben. Die Bezeichnung „Kernwasser-Wunderland Kalkar“ wurde im Jahre 2005 in „Wunderland Kalkar“ geändert. Im Jahr 2012 wurde eine ca. 6.000 m<sup>2</sup> große Eventhalle auf dem Areal errichtet.

Die Konversion des ehemaligen Kraftwerks durch eine Nachfolgenutzung dauert seit 20 Jahren an. In dieser Zeitspanne hat sich der Familien- und Freizeitpark baulich und funktional kontinuierlich weiterentwickelt und gehört inzwischen zu den etablierten Freizeit-, Tagungs- und Messestandorten am Niederrhein.

In der Zeitspanne von 2015 bis 2020 und darüber hinaus plant der Betreiber des Freizeitparks weitere Schritte zur Standortsicherung und Entwicklung. Vor diesem Hintergrund wurde ein Masterplan<sup>1</sup> erstellt, welcher diese Entwicklungen aufeinander abgestimmt darstellt und damit die Grundlage für weitere Planungsschritte und Detailplanungen bildet.

Aufgrund der häufig instabilen und wechselhaften Wetterlagen ist es für Freizeitparks von elementarer Bedeutung, neben den vielfältigen Freiluftangeboten auch ein attraktives Indoor-Angebot zu etablieren. Neben den Open-Air-Angeboten sollen deshalb auch die Indoor-Angebote kontinuierlich ausgebaut werden. Das Ziel ist eine über das Jahr möglichst gleichmäßige Auslastung des Freizeitparks. Zu den geplanten Veranstaltungen zählen u.a. Openair-Aktivitäten, wie z.B. der so genannte Boeren-Treck, eine Präsentation von Traktoren im Außen-gelände des Freizeitparkes.

Neben der Notwendigkeit einer Weiterentwicklung des angebotenen Nutzungsspektrums steht der Betreiber auch vor der Herausforderung, dass das Stellplatzangebot bereits heute nicht mehr ausreichend ist. Insbesondere wenn in der Hauptsaison des Freizeitparks andere Events und/oder Messeveranstaltungen hinzukommen, kann der Stellplatzbedarf nicht mehr uneingeschränkt abgedeckt werden. Auch bei Vollausslastung des Freizeitparks kommt es regelmäßig zu Engpässen im Stellplatzangebot. Im Zusammenhang mit der geplanten Parkerweiterung steht deshalb auch die Anlage neuer Parkplatzflächen.

Eine Baugenehmigung für die genannten Vorhaben ist am vorgesehenen Standort im planungsrechtlichen Außenbereich nicht möglich.

Die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens soll durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen in Form eines Bebauungsplans erreicht werden. Die Stadt Kalkar hat aus den genannten Gründen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 078 „Freizeitpark Wunderland - Erweiterung“ beschlossen.

Für die hier in Rede stehende Fläche wurde bereits im Jahr 2007 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Ziel der Planung war die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Ausstellungen, Freizeitpark und Messen“. Die Lage dieses Aufstellungsbereiches entspricht der räumlichen Lage der aktuell beantragten Neuaufstellung. Diese Planung auf den bisher unbebauten Bereichen ist seinerzeit durch den Antragsteller aller-

---

<sup>1</sup> StadtUmBau GmbH: Masterplan Wunderland Kalkar, Kevelaer, November 2013

dings nicht weiter verfolgt worden. Maßgeblicher Grund hierfür waren die Auswirkungen der Weltwirtschaftskrise und die damit verbundenen Probleme bei Projektentwicklungen und deren Finanzierung.

Aufgrund der oben beschriebenen Vorhaben wurde das Planverfahren in veränderter Form auf der Basis des Masterplans wieder aufgenommen. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Belange des Freizeitparkbetriebes auch bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durch die Darstellung eines Sondergebietes „Freizeitpark und freizeitparkaffine Nutzungen – hier: Sportpark“ Berücksichtigung finden und durch den Bebauungsplan entsprechend konkretisiert werden.

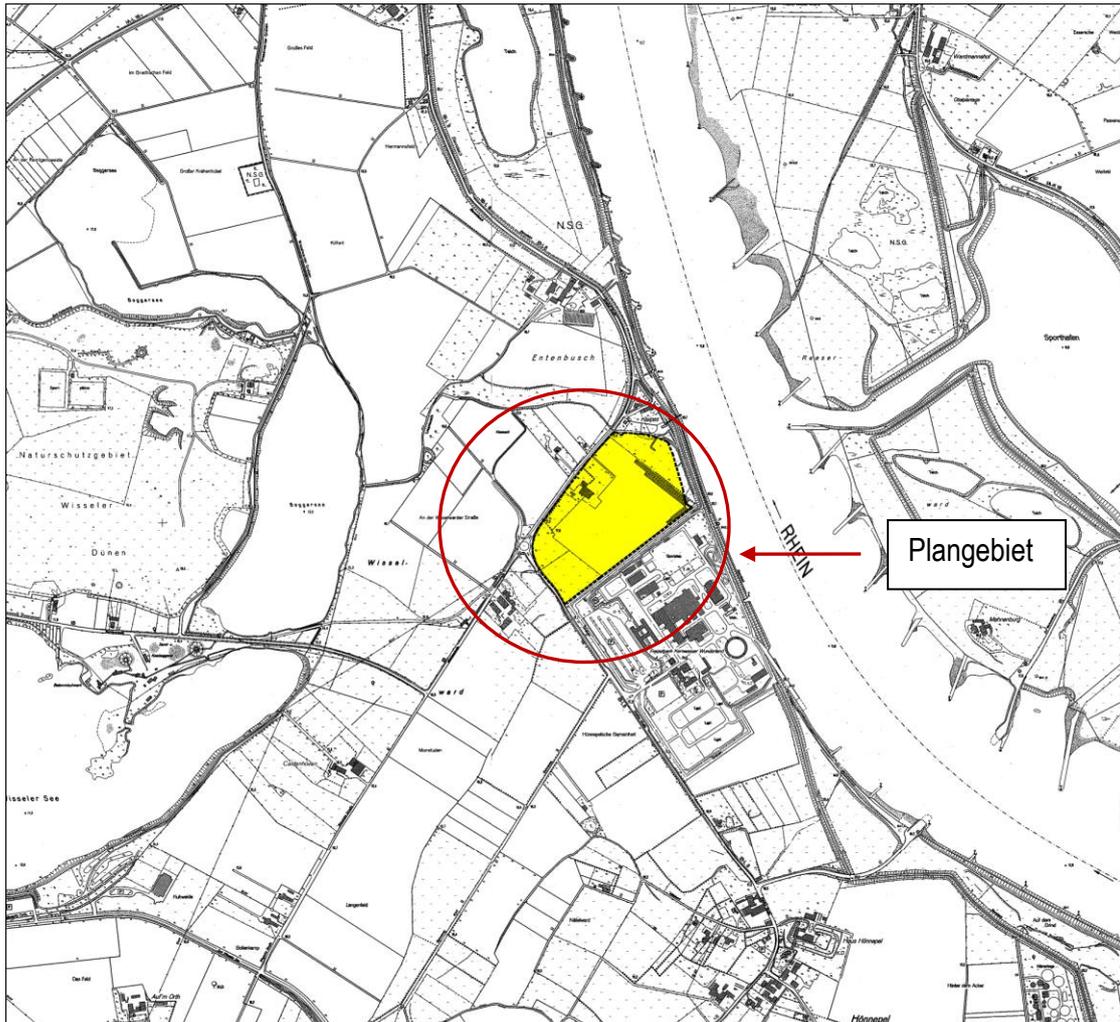
Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist ein integrierter Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Dieser Umweltbericht, der die im Rahmen der frühzeitigen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

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist rund 13,8 ha groß. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 078 „Freizeitpark Wunderland – Erweiterung“, umfasst folgende Flächen: Gemarkung Wisselward, Flur 2, Flurstücke 140, 149, 159, 165, 166 und 171.

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

Abbildung: Lage des Plangebiets



### 3 Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Kalkarer Stadtgebiets, direkt westlich des Rheins.

Die Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich sowohl um Weide- als auch um Ackerflächen. Teile der Ackerflächen wurden für temporäre Zwischennutzungen bereits überformt. Im Nordosten Richtung Rhein befindet sich ein größerer Gehölzstreifen, über das Plangebiet verteilt weitere kleinere Baumgruppen und Einzelbäume. Im Westen der Fläche befindet sich ein Gebäude mit umliegendem Garten. Der Freizeitpark „Wunderland Kalkar“ grenzt direkt südöstlich an. Westlich und südwestlich des Plangebiets verläuft die Griether Straße. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Wunderland Kalkar GmbH.

Die nähere Umgebung ist insbesondere durch landwirtschaftliche Nutzungen und Abtragungsgewässer gekennzeichnet.

Abbildung: Luftbild des Plangebiets



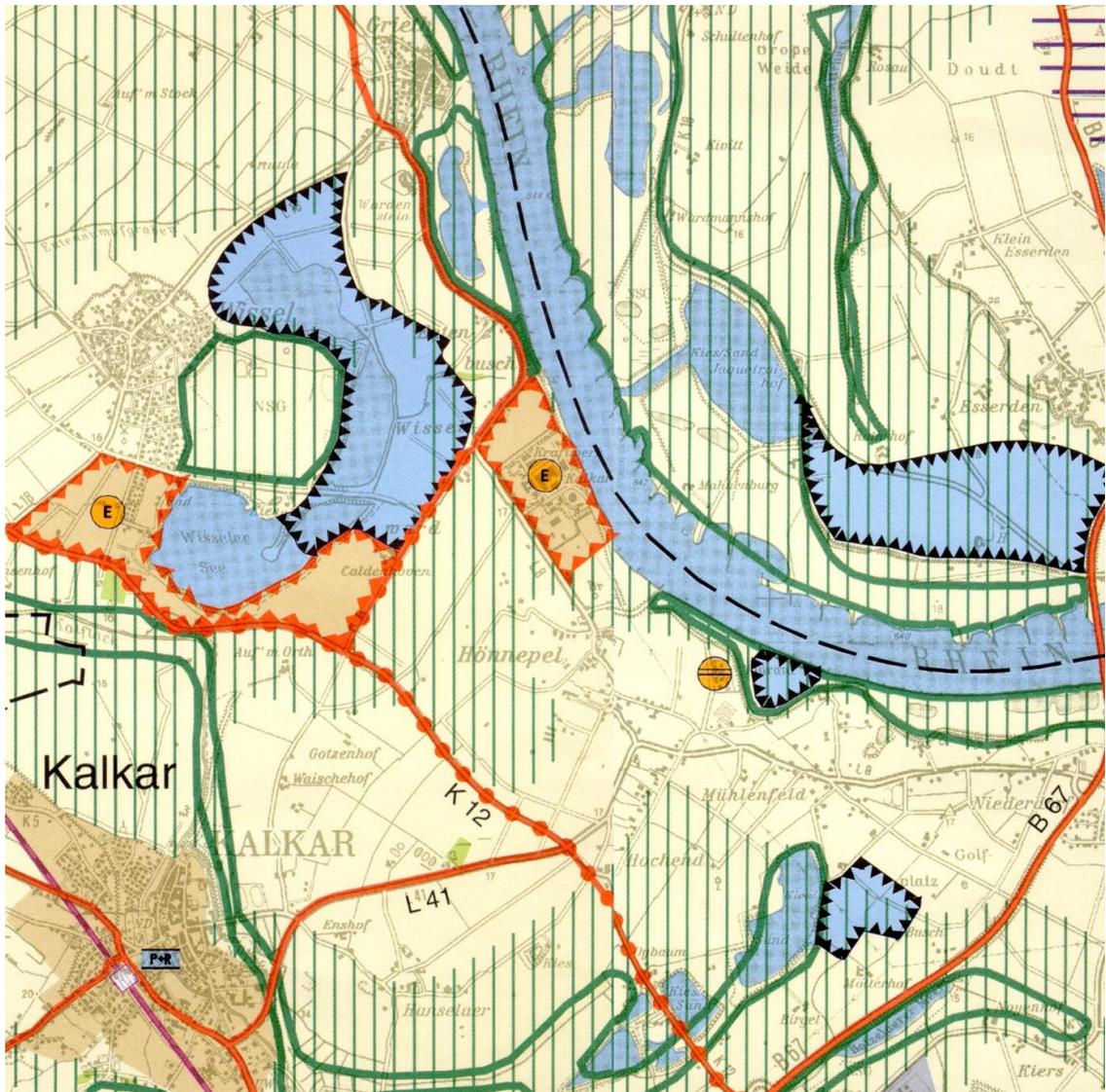
## 4 Planungsvorgaben

### 4.1 Vorgaben des Regionalplans und des Flächennutzungsplans

#### Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) für zweckgebundene Nutzungen zugeordnet. Die Zweckbindung ist hier mit dem Zusatz „E“ - Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen bezeichnet. Darüber hinausgehende Funktionszuweisungen liegen nicht vor. Südlich und westlich grenzen Bereiche an, denen die Funktion *Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung* zugewiesen ist.

Abbildung: Zeichnerische Darstellung des Regionalplans



Seit dem Jahr 2011 befindet sich der Regionalplan Düsseldorf in der Neuaufstellung. Die Offenlage des Planentwurfs wurde im März 2015 beendet.

Der neue Regionalplanentwurf stellt die Fläche nach wie vor als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) für zweckgebundene Nutzungen dar. Der Zusatz „E“ entfällt, stattdessen wird direkt mit dem Zusatz „Z“ auf die Erläuterungen in Kapitel 3.2.3 des Textteils verwiesen. Hier ist der Frei-

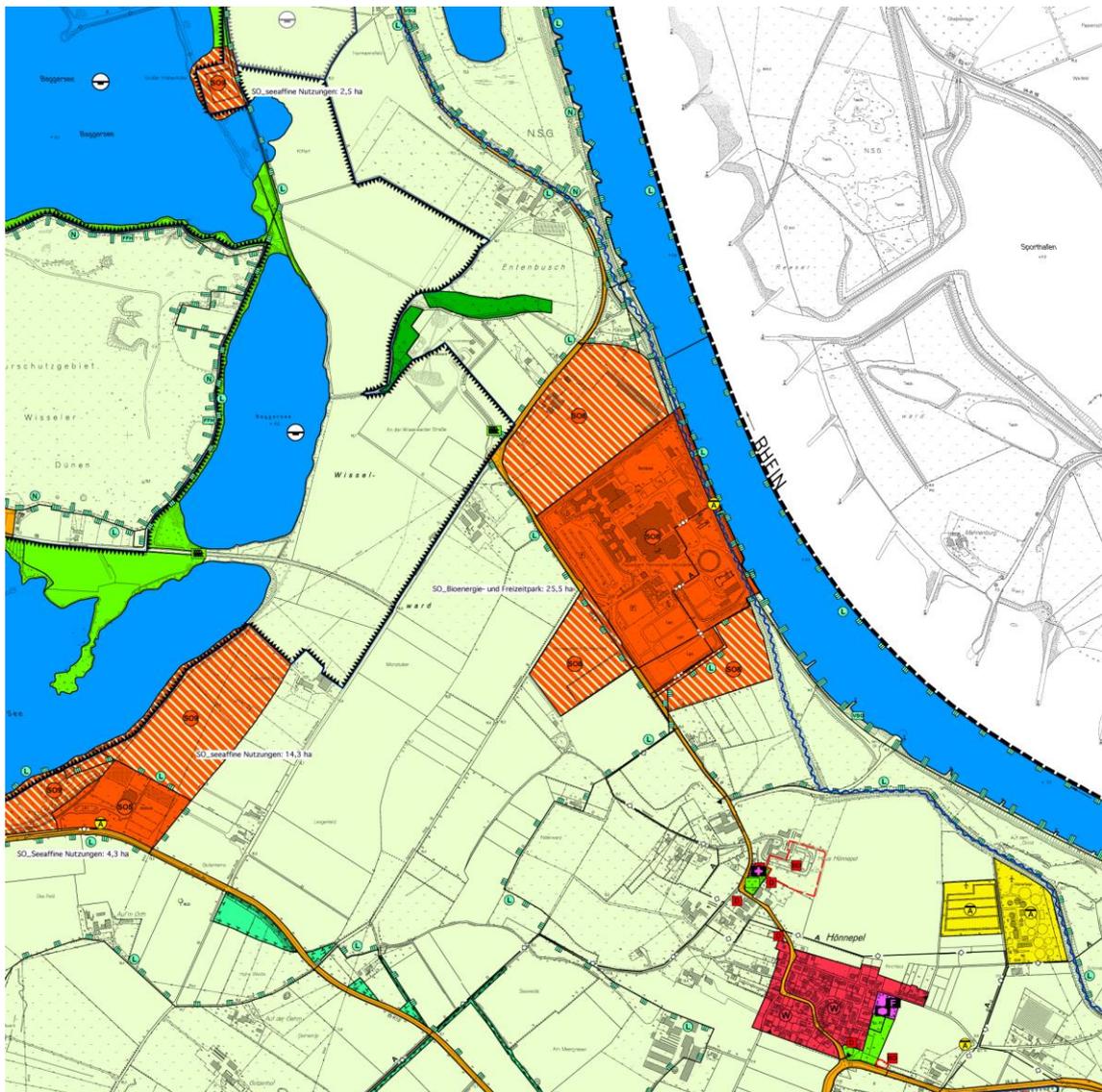
zeitpark Wunderland als einer von 12 Bereichen aufgeführt, die „aufgrund ihrer räumlichen Lage, der besonderen Standortfaktoren oder rechtlicher Vorgaben [...] einer bestimmten baulich geprägten Nutzung vorbehalten bleiben.“ Es handelt sich um isolierte Standorte im Freiraum, die für eine Siedlungsentwicklung entsprechend Kapitel 3.2.1 des Regionalplans nicht in Frage kommen.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kalkar befindet sich in der Neuaufstellung. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist abgeschlossen. Die öffentliche Auslegung steht noch bevor.

Im noch rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Sondergebiet Freizeitpark und freizeitparkaffine Nutzungen – Teilfläche Sportpark“ dargestellt.

Abbildung: geplante FNP-Darstellung (Neuaufstellung)



## 4.2 Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts

Für das Stadtgebiet liegt bisher kein Landschaftsplan vor. Der Landschaftsplan befindet sich derzeit in Bearbeitung. Bis zur Rechtskraft des Landschaftsplans gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Kreis Kleve vom 5. Dezember 1969.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie). Das Europäische Vogelschutzgebiet „Unterer Niederrhein“ liegt etwa 50 m östlich des Geltungsbereichs.

Das FFH-Gebiet und NSG „Griethorter Altrhein“ befindet sich am gegenüberliegenden Rheinufer in rund 400 m Luftlinie Entfernung.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets. Die einer Landschaftsschutzgebietsverordnung unterliegenden Flächen grenzen im Westen und Südwesten an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans an.

## 5 Masterplan/Nutzungskonzept

Die vorliegende Fläche stellt eine geplante Erweiterungsfläche für das Waundlerland Kalkar dar. Dem Masterplan zur Erweiterung des Freizeitparks liegen folgende planerische Überlegungen zugrunde:

Die Bebauung wird möglichst kompakt gehalten und bis auf wenige Ausnahmen auf das eigentliche ehem. Kraftwerksgelände konzentriert. Das ehemalige Kraftwerksgelände wird dazu in der Form abgerundet, dass der südliche Versatz im umlaufenden Wassergraben begradigt wird und das südliche Werksgelände vergrößert wird. Dieser Bereich wird aufgefüllt und vom bisherigen Niveau von 16,50 m üNN auf das hochwassersichere Niveau von 20,20 m üNN angehoben. Daneben lassen sich bei gleichem Geländeniveau die Erschließung und Bebauung besser realisieren, das gesamte Gelände bildet eine bauliche Einheit und ist auch im Hinblick auf die Barrierefreiheit besser auszustatten. Es handelt sich hier um eine Fläche von rund 3,8 ha.

Innerhalb des Freizeitparkgeländes wird stufenweise und da wo erforderlich eine Neuordnung der Funktionsbereiche vorgenommen. Es sollen folgende klar ablesbare Bereiche entstehen:

- Hotel- und Gastronomiezone
- Mehrzweck-, Event- und Messehallenbereich
- Familienfreizeitpark (Indoor/Outdoor)
- **Sportpark (Indoor/Outdoor)**
- Zentralbereich (multifunktional) (ehem. Reaktor- und Nebengebäude)
- vorgelagerte Stellplatzbereiche (P1, P2, P3)
- Solarpark (südlich)
- Kreisverkehr im zentralen Einfahrtbereich

Außerhalb des ehemaligen Werksgeländes wird **lediglich im nördlichen Erweiterungsbereich eine bauliche Erweiterung für den Sportpark vorgesehen. In Ergänzung und Verlängerung zu dem bestehenden Gehöft werden dort stufenweise Indoor-Sportangebote vorgesehen.** Für die rheinnahen Bereiche sind keine Hochbauten vorgesehen, so dass keine Konflikte mit der Deichschutzzone zu erwarten sind.

**Der nördliche Erweiterungsbereich erhält drei Funktionsbereiche:**

- **einen Outdoor-Sportbereich für E-Sports (E-bike, E-trike, Segway, etc.)**
- **einen Sportpark mit Sportfeldern und Sporthallen**
- **eine Stellplatzanlage mit Anbindung an den bestehenden Parkplatz des Freizeitparks und einer Notzufahrt nach Norden zur L8**

Abbildung: Einteilung der Funktionsbereiche (Masterplan Wunderland)



## 6 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes Nr. 078 sind als Sondergebiet (SO) „Freizeitpark und freizeitparkaffine Nutzungen – Sportpark“ festgesetzt.

Die Sondergebietsflächen dienen der räumlichen und funktionalen Erweiterung des Freizeitparks Wunderland Kalkar.

Es wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen zulässig sind:

- Sport- und Freizeithallen
- Sportplätze
- Sonstige Anlagen für Sport, Spiel und Unterhaltung
- Bereiche für temporäre Freiluftveranstaltungen
- Nebenanlagen zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Strom, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Entsorgung (Abwasser, Niederschlagswasser)
- Mit der Zweckbestimmung des Freizeitparks funktional verbundene zentrale Einrichtungen der Infrastruktur (z.B. Verwaltung, Information, Service, Werkstatt)
- Gastronomieeinrichtungen
- Verkaufsstände und Läden mit freizeitparkbezogenen Sortimenten

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird die Einzelhandelsnutzung beschränkt. Selbstständige Einzelhandelsbetriebe sind generell unzulässig.

Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass im Plangebiet keine selbstständigen Einzelhandelsbetriebe entstehen, die in keinem Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebiets stehen.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandel erfolgt auch vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kalkar (Büro Junker & Kruse, Dortmund 2012). Dieses stellt die Leitlinie für zukünftige Einzelhandelsansiedlungen dar. Zudem werden hierin die zentralen Versorgungsbereiche definiert und Sortimentslisten festgelegt.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Bestimmungen der §§ 16 und 17 BauNVO festgesetzt. Es wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen (GH max.).

Die festgesetzte zulässige GRZ bleibt mit 0,5 unterhalb der in der BauNVO für Sondergebiete vorgegebenen Obergrenze. Der Bebauungsplan trägt damit auch der besonderen Lage im Außenbereich und in Nachbarschaft zum Rhein Rechnung.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und Bauhöhe bleiben unterhalb der im vorhandenen Freizeitpark bereits bestehenden baulichen Anlagen. Die Festsetzungen erlauben neue Gebäude von rund 10 bis 12 m über Geländeoberkante. Die bestehenden Baukörper im Bereich des ehemaligen Kraftwerks sind dagegen über 40 m hoch, der Schornstein sogar rund 100 m. Eine negative Raumwirkung auf das Landschaftsbild oder auf die bestehenden Wohnnutzungen durch neue Gebäude innerhalb des Plangebiets sind vor dem Hintergrund dieser Unterordnung unter die vorhandene Höhenentwicklung auszuschließen. Zudem beträgt die geringste Entfernung zu einer umliegenden Wohnnutzung 80 m Luftlinie, was einen ausreichenden Abstand in Bezug auf die Höhenwirkung neuer Gebäude bedeutet.

## 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen näher bestimmt. Diese gewährleisten auf der einen Seite die Einhaltung eines städtebaulichen Ordnungsrahmens, belassen dabei aber dem Bauherrn einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens.

## 6.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anknüpfend an die teilweise bestehende Randeingrünung wird für das vorliegende Plangebiet ein entlang der Griether Straße (L 8) verlaufender, 10 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

Die mit der entsprechenden Signatur gekennzeichnete Fläche ist dort, wo noch keine Bepflanzung vorhanden ist, mit einheimischen Sträuchern und Feldgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Art und Weise der Bepflanzung wird im Landschaftspflegerischen Begleitplan<sup>2</sup> näher bestimmt. Diese Festsetzung dient zur Schaffung von floristischen und faunistischen Habitaten sowie zur Einbindung des Plangebiets in die Landschaft und leistet einen Beitrag zur Vermeidung und zum Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.

<sup>2</sup> StadtUmBau GmbH: Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 078 „Freizeitpark Wunderland - Erweiterung“, Kevelaer, Mai 2015

## 7 Erschließung

Die Haupterschließung erfolgt über eine Anbindung an den bestehenden Parkplatz des Freizeitparks. Neue Anbindungen an die Griether Straße (L 8) werden nicht hergestellt. Dies wird über das entsprechende Planzeichen für Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sichergestellt. Die im Masterplan/Nutzungskonzept genannte Notzufahrt zur Stellplatzanlage von der L 8 dient nicht der Erschließung des Plangebiets.

## 8 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, wie Gas, Wasser und Strom, die sich in den angrenzenden Straßen bzw. auf dem Freizeitparkgelände befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt und in der Erschließungsplanung weiter konkretisiert.

Das anfallende Schmutzwasser wird in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

### Niederschlagswasser

Zur Grundlagenerfassung der örtlichen Bodenverhältnisse und Untersuchung der Versickerungsfähigkeit wurde ein Bodengutachten<sup>3</sup> erarbeitet, das wiederum als Grundlage für die in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erarbeitete Entwässerungskonzeption<sup>4</sup> dient.

In dem vorgelegten Bodengutachten wird konstatiert, dass „eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in Teilbereichen prinzipiell möglich“ (Steinberg, S. 10) ist. Es wird aber darauf hingewiesen, dass ein Abstand von 1 m zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und einem mittleren hohen Grundwasserstand herzustellen ist. Grund für diese Einschränkung sind die mit wenigen Ausnahmen bis rund 1 m unter Geländeoberkante anstehenden bindigen Deckschichten, die für eine gezielte Niederschlagsversickerung nicht ausreichend durchlässig sind.

Der Gutachter hält eine dezentrale Versickerung auf den neu anzulegenden Parkplätzen über Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine etc. für möglich, vorbehaltlich einer Prüfung im Einzelfall und einer Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde.

Das Ingenieurbüro Stewering hat die erforderliche Entwässerungskonzeption erarbeitet und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. In Grundzügen ist die Niederschlagsentwässerung folgendermaßen geplant:

Da der mittlere Höchstgrundwasserstand die Entwässerung über Versickerungseinrichtungen erlaubt, sollen diese im Falle der Parkplatzflächen über die belebte Bodenzone in flach angelegte Mulden und durchlässige Befestigungen der Fahrstreifen und Parkstände erfolgen. Hierbei ist zu beachten, dass für den Oberbau (Tragschichten) nur für Wasserschutzzonen geeignete Primärbaustoffe verwendet werden. Die Fahrgassen können in Rasenfugenpflaster oder Rasengit-

<sup>3</sup> Steinberg, V. (2015): Gutachten zu den Boden- und Versickerungsverhältnissen Bebauungsplan Kalkar Nr. 078 „Freizeitpark Wunderland – Erweiterung“, Grefrath 06.05.2015

<sup>4</sup> Dipl.-Ing. Kay Stewering: Entwässerung Erweiterungsfläche Wunderland, Geldern, Mai 2015

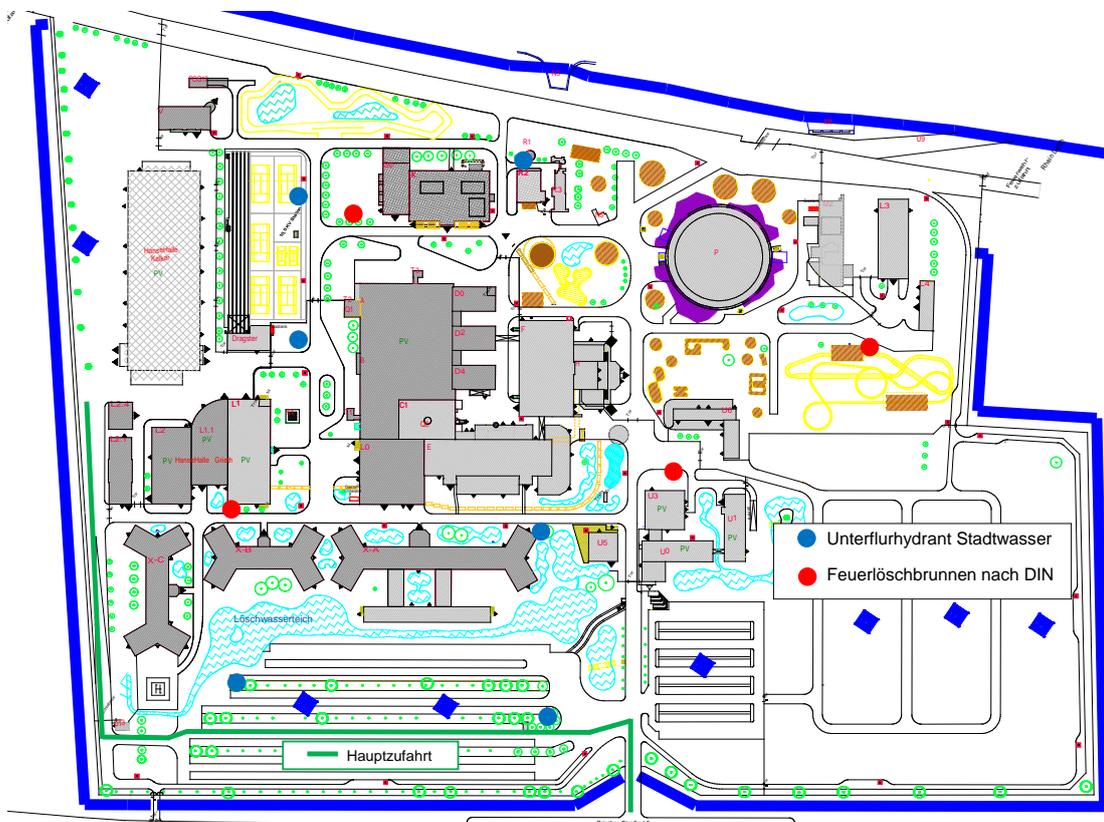
tersteinen mit entsprechendem Speichervolumen im Unterbau mit Entwässerung über belebte Bodenzonen angelegt werden, die Parkstände können in Schotterrasen mit einer Drainageschicht und Ableitung in Mulden hergestellt werden.

Für die Dachfläche soll eine Versickerungsmulde in Form eines Beckens mit Rückhaltung und ggf. Überlauf in den Gräben erstellt werden. Diese Fläche wird im Bebauungsplan überlagernd als Fläche für Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „RV“ für Regenwasserversickerung festgesetzt.

### Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für die Erweiterungsfläche wird über insgesamt sechs städtische Unterflurhydranten sowie weitere fünf Feuerlöschbrunnen nach DIN auf dem Gelände des bestehenden Freizeitparks sichergestellt.

Die Entfernung zur nächsten Löschwasserentnahmemöglichkeit beträgt rund 100 m Luftlinie.



## 9 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu Einzelwohnnutzungen im Außenbereich wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung<sup>5</sup> die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt und beurteilt.

Da es sich um eine Angebotsplanung handelt und die genaue Ausgestaltung der möglichen Freizeitnutzungen nicht vollständig bekannt ist, wurden in Abstimmung mit dem Betreiber des Freizeitparks verschiedene Freizeitnutzungen untersucht und deren Auswirkungen auf die nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen beurteilt.

Dabei handelt es sich um eine Parkplatznutzung, ein „Dragster-Rennen“ als seltenes Ereignis und eine Camping-Nutzung.

Als Immissionspunkte wurden die bestehenden Wohnnutzungen nördlich des Plangebietes an der Griether Straße 131, 137 und 156 mit der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets sowie die südlich des Plangebiets gelegenen Hotels des Freizeitparks Wunderland (Hotel Charlotte und Hotel Barbara) sowie die Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans an der Griether Straße 138 mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets festgelegt.

Als Rechtsgrundlage bei den untersuchten Schallimmissionen ist laut Gutachten die Freizeitlärmrichtlinie<sup>6</sup> heranzuziehen.

Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnungen werden nachfolgend für die einzelnen Emissionsarten zusammenfassend wiedergegeben.

### Parkplatznutzung

Der Bebauungsplan setzt für einen Teilbereich des Plangebiets eine Stellplatznutzung fest. Eine konkretisierende Ausbauplanung liegt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht vor. Im Gutachten wird deshalb nach Abstimmung mit dem Betreiber des Freizeitparks die Zahl von 950 Stellplätzen mit je 4 Parkbewegungen im Tageszeitraum in Ansatz gebracht. Die Berechnung berücksichtigt dabei die Öffnungszeiten des Parks (10 bis 18 Uhr). Für den Fall einer Nachtnutzung des Parkplatzes wird eine Leerung von 25% aller Stellplätze nach 22 Uhr in die Berechnung eingestellt.

Unter Berücksichtigung der in die Ausbreitungsrechnung eingegebenen Parameter werden „die Immissionsrichtwerte unter der betrachteten Nutzung sowohl tags als auch nachts, werktags und an Sonn- und Feiertagen eingehalten“ (Peutz, S. 15).

### „Dragster-Rennen“

Diese exemplarisch im Schallgutachten untersuchte Veranstaltung fällt in das Spektrum der vom Freizeitpark beabsichtigten und durch den Bebauungsplan abgedeckten Freiluftveranstaltungen.

In diesem Zusammenhang kommt der vom Immissionsschutzrecht vorgesehene Sachverhalt der so genannten seltenen Ereignisse zum Tragen. Für seltene Ereignisse sieht die Freizeitlärmrichtlinie spezielle Immissionshöchstwerte vor.

<sup>5</sup> Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Kalkar Nr. 078 „Freizeitpark Wunderland – Erweiterung“ in Kalkar, Dortmund, 07.05.2015

<sup>6</sup> RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V-5-8827.5- (V Nr. 30/06) vom 23.10.2006: Freizeitlärmerrlass - Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschen bei Freizeitanlagen, zuletzt geändert mit RdErl. V-5 – 8827.5 vom 16.09.2009

Im Schallgutachten wird das Thema der immissionsschutzfachlich relevanten seltenen Ereignisse folgendermaßen beschrieben (Peutz, S. 8):

*„Verursacht eine Anlage trotz Einhaltung des Standes der Lärminderungstechnik nur in seltenen Fällen oder über eine begrenzte Zeitdauer, aber an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und in diesem Rahmen auch nicht an mehr als 2 aufeinanderfolgenden Wochenenden einen relevanten Beitrag zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte, soll erreicht werden, dass*

- *die Beurteilungspegel vor den Fenstern (im Freien) die vorgenannten Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB(A), keinesfalls aber die folgenden Höchstwerte überschreiten:  
tags außerhalb der Ruhezeiten: 70 dB(A)  
tags innerhalb der Ruhezeiten 65 dB(A)  
nachts 55 dB(A) und*
- *einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die für seltene Ereignisse geltenden Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 20 dB(A), und nachts um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.“*

Unter der Annahme als seltenes Ereignis werden „die Immissionsrichtwerte unter der betrachteten Nutzung sowohl tags als auch nachts, auch an Sonn- und Feiertagen eingehalten“ (Peutz, S. 16).

#### Camping

Für diese Schallsimulationsrechnung wurden 200 Camping-Stellplätze mit je 2 Stellplatzbewegungen am Tag und insgesamt 6 Bewegungen in der Nacht an Sonntagen und Werktagen berücksichtigt.

Hinzu kommt eine Spielfläche im Innenbereich mit dem möglichen Szenario von Spielgeräuschen und Kinderschreien in diesem Bereich.

Wie bei den anderen beiden Nutzungsarten wird im Rahmen des Gutachtens auch für das Camping herausgearbeitet, dass „die Immissionsrichtwerte unter der betrachteten Nutzung sowohl tags als auch nachts, auch an Sonn- und Feiertagen eingehalten“ (Peutz, S. 16) werden.

Insgesamt ist somit davon auszugehen, dass der Realisierung des Bebauungsplans keine schallschutzfachlichen Belange entgegenstehen. In der Erschließungs- und Bauphase muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm gerechnet werden.

Der Gutachter bescheinigt der geplanten Erweiterung des Freizeitparks mit den berücksichtigten Nutzungen eine schalltechnische Verträglichkeit.

Aufgrund des zulässigen Nutzungsspektrums innerhalb des vorliegenden Angebotsbebauungsplans kann im Zuge des Gutachtens kein abschließender Katalog möglicher Betriebsszenarien durchgerechnet und angegeben werden. Insofern, so heißt es im Schallgutachten auf Seite 18, könne nicht „pauschal bei allen Nutzungen von einer solchen Verträglichkeit ausgegangen werden“, weshalb „im konkreten Einzelfall für eine Veranstaltung /Nutzung eine ergänzende, fall-spezifische Nachbetrachtung“ erforderlich werden könnte.

Das entspricht dem Wesen des Bebauungsplans als vorbereitender Bebauungsplan, der keine Genehmigungsentscheidung ersetzt, sondern eine Genehmigungsgrundlage für Einzelfallentscheidungen darstellt. Mit Hilfe der betrachteten Emissionsszenarien im Rahmen des Schall-

gutachtens liegen dem vorliegenden Bebauungsplan jedenfalls hinreichend konkrete Erkenntnisse hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit schutzwürdiger Nutzungen zugrunde. Da mit dem betrachteten „Dragster-Rennen“ eine Veranstaltung untersucht wurde, die im oberen Lärmspektrum anzusiedeln ist, und deren Verträglichkeit als seltenes Ereignis ermittelt wurde, erhält die Genehmigungsbehörde einen Vergleichsmaßstab, mit Hilfe dessen eine lärmtechnische Einordnung möglicher beantragter Freiluftveranstaltungen erleichtert wird.

Neben solchen im Plangebiet vorgesehenen Einzelveranstaltungen wurde darüber hinaus gutachterlich belegt, dass die nicht nur seltene, sondern regelmäßige Parkplatznutzung mit den umliegenden Wohnnutzungen vereinbar ist.

Als ergänzende Handreichung enthält das Gutachten Aussagen über mögliche zukünftige Nutzungsmöglichkeiten. Genannt wird „eine naturnahe Freizeitparknutzung mit weniger Fahrgeschäften“ (Peutz, S. 17). Außerdem ist laut Gutachter der bereits heute auf der Fläche durchgeführte messeähnliche Betrieb, „z.B. Landwirtschaftsmesse mit Vorführung von Land- und Baumaschinen im Außenbereich“ (Peutz, S. 17) aus Immissionsschutzsicht möglich.

## 10 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten bekannt.

Laut Bodengutachten (Steinberg, S.5) war der bei den Bohrungen angetroffene Boden organoleptisch unauffällig.

## 11 Bodendenkmalpflege

Der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wies im Zuge der Bauleitplanung für die vorliegende Fläche auf die Erforderlichkeit einer archäologischen Sachverhaltsermittlung im Bereich eines vermuteten Bodendenkmals im Plangebiet hin.

Die Gemeinden haben im Rahmen der Bauleitplanung die Sicherung der Bodendenkmäler zu gewährleisten. Dazu bedarf es der Ermittlung von Bodendenkmälern und der Klärung ihrer Denkmalqualität. Nur auf Grundlage dieser Ergebnisse ist eine abschließende Bewertung möglich.

Deshalb wurde eine archäologische Untersuchung<sup>7</sup> in Auftrag gegeben. Die Untersuchung wurde in enger Abstimmung mit dem LVR durchgeführt.

Hintergrund der Untersuchung war der Fund von 16 mittelalterlichen Keramikfragmenten aus dem 10.-13. Jh. am nordwestlichen Rand, südlich der heutigen Hofstelle im Zuge einer Begehung. Zudem ist in der Nähe auf der Tranchotkarte (topografische Aufnahme des Rheinlands, um 1800) eine Hofanlage verzeichnet.

Im Rahmen der Untersuchung wurden insgesamt sechs Suchschnitte auf der Fläche durchgeführt, der längste davon 110 m lang und 10 m breit. Dabei wurden insgesamt 23 Verfärbungen entdeckt, bei denen es sich laut Gutachter zum Großteil um neuzeitliche Gruben handelt.

Im Zuge der archäologischen Sachverhaltsermittlung wurden keine Hinweise auf die vermutete hochmittelalterliche Hofstelle entdeckt.

<sup>7</sup> Archaeologie.de: Archäologische Untersuchung Kalkar-Wisselward, B-Plan Nr. 78, Duisburg, April 2015

Der LVR hat daraufhin mitgeteilt, dass er eine Erweiterung der Untersuchungsflächen nicht für erforderlich halte. Gegen die geplante Bebauung bestünden keine weiteren Bedenken (E-Mail LVR vom 17.4.2015).

Weiterhin gilt der allgemeine Hinweis, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Kalkar oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

## **12 Überschwemmungsgebiet / Deichschutzzone / Hochwasser**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem nach § 76 WHG i.V.m. § 112 LWG festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Der Rhein fließt in rund 70 m Abstand östlich des Plangebiets. Im Rahmen der Umsetzung der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie wurde der Rhein als Gewässer mit signifikantem Hochwasserrisiko bewertet. Die vorliegende Planfläche befindet sich innerhalb eines durch einen Deich geschützten Gebiets. Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements wurden auch seltene bis extreme Ereignisse betrachtet. In einem solchen Fall könnte das Gebiet vom Rhein überflutet werden.

Auf der Internetseite des Landes NRW [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de) sind Hochwassergefahrenkarten (HWGK) und Hochwasserrisikokarten (HWRK) abzurufen. Hochwassergefahrenkarten informieren über die mögliche Ausdehnung und Tiefe einer Überflutung. Dabei wird dargestellt, welches Ausmaß der Überflutung in den Szenarien HQhäufig, HQ100 und HQextrem zu erwarten ist.

Die Hochwasserrisikokarten (HWRK) zeigen für die drei Hochwasserszenarien HQhäufig, HQ100 und HQextrem auf, wo Einwohner oder Schutzgebiete betroffen wären, wo Kulturobjekte gefährdet sind und wo Gefahrenquellen vorliegen.

Bei der genannten Kategorie HQhäufig handelt es sich um ein Hochwasser mit einer hohen Wahrscheinlichkeit, das im statistischen Mittel einmal in 10 Jahren (HQ10) oder einmal in 20 Jahren (HQ20) auftritt.

Bei HQ100 handelt es sich um ein Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit, das im statistischen Mittel alle 100 Jahre einmal auftritt. Die Abflüsse und die Überflutungsflächen sind i. d. R. größer als für ein HQhäufig.

Bei HQextrem handelt es sich um ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, das sehr selten auftritt. Dieses Szenario ist dasjenige mit den größten Abflüssen und den potenziell größten Überflutungsflächen.

Das zu erwartende Schadensausmaß bei Hochwasser hängt dabei im Wesentlichen vom Schadenspotenzial in den überfluteten Gebieten und der Eintrittswahrscheinlichkeit des Hochwasserereignisses ab: Der Schaden bei einer häufigen Überflutung von Grünflächen ist weniger problematisch einzuschätzen als eine seltene Überflutung in Siedlungsgebieten. Die erforderlichen Managementmaßnahmen müssen sich zwangsläufig daran orientieren.

In der Planzeichnung ist die Deichschutzzone III nachrichtlich eingetragen. Innerhalb dieser Schutzzone bedürfen wesentliche Eingriffe in die Deichschichten der Genehmigung, insbesondere

- die Errichtung, der Abriss oder die wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen,
- die Errichtung oder Veränderung von Anlagen zur Sand-, Kies- oder Tongewinnung,
- Bohrungen, Vertiefungen der Erdoberflächen und die Entnahme von Erde oder sonstigem Material

## 13 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Berücksichtigung des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen durchzuführen.

Die auf Grund der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gem. § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht darzulegen.

Hierzu wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, Äußerungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu tätigen.

Kommt es im Rahmen der Beteiligung zu Änderungen oder Ergänzungen der im Umweltbericht enthaltenen Angaben, ist dieser entsprechend fortzuschreiben.

Die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen der nachteiligen Folgen für die betroffenen Umweltbelange gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

### 13.1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bauleitplans

Die Stadt Kalkar führt ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 078 „Freizeitpark Wunderland - Erweiterung“ durch. Das Plangebiet wird derzeit sowohl ackerbaulich als auch als Weideland genutzt. Mehrmals im Jahr finden auf dieser Fläche Veranstaltungen des Wunderlands Kalkar statt, zudem dient die südwestliche Fläche als Ausweichparkplatz.

Neben der Schaffung weiterer notwendiger Stellplätze sollen Möglichkeiten für Outdooraktivitäten geschaffen werden.

Das Plangebiet wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als „Sondergebiet Freizeitpark und freizeitparkaffine Nutzungen – Teilfläche Sportpark“ festgesetzt.

Eine im Westen an der Plangebietsgrenze befindliche Grünfläche wird als Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Ein 10 m breiter Streifen entlang der westlichen und nordwestlichen Grenze wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Des Weiteren wird die Anpflanzung von 47 Bäumen auf der Fläche für Stellplätze festgesetzt.

### 13.2 Standort und Umfang des Vorhabens

Das 13,8 ha große Plangebiet befindet sich im Nordosten des Kalkarer Stadtgebiets, direkt westlich des Rheins und nördlich des Freizeitparks Wunderland Kalkar.

### 13.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

#### Fachgesetze

Schutzgut Mensch	Baugesetzbuch	Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
	Bundesimmissionschutzgesetz einschließlich Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
Schutzgut Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.
Schutzgut Boden	Bundesbodenschutzgesetz Landesbodenschutzgesetz NRW	Zweck dieser Gesetze ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren (Maßnahmen zur Beseitigung oder Verminderung schädlicher Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Bodens) und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen vermieden werden.
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Maßnahmen zum Bodenschutz im BauGB sind ein Rückbau- oder ein Entsiegelungsgebot.
	Landschaftsgesetz NRW	Die natürlichen Bodenfunktionen sind zu erhalten und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Bei Neuversiegelungen ist der Ausgleich vorrangig durch eine Entsiegelung an anderer Stelle in dem betroffenen Raum zu bewirken.
Schutzgut Wasser	Wasserhaushaltsgesetz Landeswassergesetz NRW	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung von vermeidbaren Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.

Schutzgut Luft und Klima	Bundesimmissions- schutzgesetz ein- schließlich Verord- nungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	Landschaftsgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Schutzgut Landschaft	Bundesnaturschutz- gesetz Landschaftsgesetz NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Schutzgut Kultur	Denkmalschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege, sinnvolle Nutzung und wissenschaftliche Erforschung von Kultur- und Sachgütern sowie ihrer gesellschaftlichen Bedeutung für die Öffentlichkeit.

### Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) für zweckgebundene Nutzungen zugeordnet. Die Zweckbindung ist hier mit dem Zusatz „E“ - Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen bezeichnet. Darüber hinausgehende Funktionszuweisungen liegen nicht vor. Südlich und westlich grenzen Bereiche an, denen die Funktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ zugewiesen ist.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kalkar befindet sich in der Neuaufstellung. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist abgeschlossen. Die öffentliche Auslegung steht noch bevor.

Im noch rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Sondergebiet Freizeitpark und freizeitparkaffine Nutzungen – Teilfläche Sportpark“ dargestellt.

#### Landschaftsplan und Vorgaben des Naturschutzrechts

Für das Stadtgebiet liegt bisher kein Landschaftsplan vor. Der Landschaftsplan befindet sich derzeit in Bearbeitung. Bis zur Rechtskraft des Landschaftsplans gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Kreis Kleve vom 5. Dezember 1969.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie). Etwa 50 m östlich des Plangebietes liegt das Vogelschutzgebiet „Unterer Niederrhein“, das in diesem Bereich nur das Deichvorland umfasst.

Das FFH-Gebiet und NSG „Griethorter Altrhein“ befindet sich am gegenüberliegenden Rheinufer in rund 400 m Luftlinie Entfernung.

In einer FFH-Vorprüfung wurde nachgewiesen, dass durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes zu erwarten sind.<sup>8</sup>

Naturschutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets. Die einer Landschaftsschutzgebietsverordnung unterliegenden Flächen grenzen im Westen und Südwesten an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans an.

#### Sonstige Fachplanungen

Im Bereich des Plangebiets sind bisher keine Fachplanungen mit Umweltrelevanz bekannt.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden mehrere Fachgutachten erarbeitet. Dabei handelt es sich um ein Schallgutachten, ein Archäologisches Gutachten, ein Bodengutachten, ein Entwässerungskonzept, eine FFH-Vorprüfung und einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Zur Ermittlung der Belange von Natur und Landschaft wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet, in dem auch die Bilanzierung im Rahmen der Eingriffsregelung sowie die Benennung der durchzuführenden Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt.

---

<sup>8</sup> StadtUmBau GmbH (2015): FFH-Vorprüfung für den Bebauungsplan Nr. 078 „Freizeitpark Wunderland- Erweiterung“, Kevelaer April 2015

## 13.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 13.4.1 Schutzgut Mensch

Im Plangebiet befindet sich ein Wohngebäude, das sich im Besitz des Freizeitparks befindet. Eine zukünftige Wohnnutzung ist dort ausgeschlossen. Die übrigen Flächen sind zurzeit nicht von Menschen bewohnt.

Durch den benachbarten Freizeitpark sowie auch durch die Förderanlagen eines nahegelegenen Kieswerks ist bereits eine Vorbelastung durch Schallemissionen vorhanden. Grundsätzlich ist in unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen zudem mit periodisch auftretenden Staub-, Geruchs- und Lärmbelastungen zu rechnen, die auch bei ordnungsgemäß betriebener Landwirtschaft unvermeidbar sind und sich im ländlichen Raum als Hintergrundbelastung bemerkbar machen.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie die temporäre Nutzung als Veranstaltungsfläche und das Abstellen von PKW ist das Plangebiet jetzt schon anthropogen geprägt.

Ein Schallgutachten kam zu dem Ergebnis, dass für die in der näheren Umgebung des Plangebiets lebenden Menschen keine Beeinträchtigungen aus der Realisierung des Bebauungsplans zu erwarten sind.

**Erhebliche nachteilige Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Mensch sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht zu erwarten.**

### 13.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Fauna

Im Rahmen des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für Planungs- und Zulassungsverfahren vorgeschrieben. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Die artenschutzrechtliche Prüfung für die Fläche wurde im Frühjahr 2015 durch die StadtUmBau GmbH durchgeführt. Im Untersuchungsgebiet und seiner näheren Umgebung konnten während des Beobachtungszeitraums insgesamt 21 verschiedene Vogelarten nachgewiesen werden.

Von den im 2. Quadranten des Messtischblatts 4203 (Kalkar) bislang nachgewiesenen planungsrelevanten Arten finden die allermeisten direkt im Plangebiet keinen adäquaten Lebensraum. Aufgrund der intensiven Landwirtschaft, der Habitatausprägung und der Nähe zu Störquellen dient das Plangebiet allenfalls als Randgebiet eines Nahrungshabitats. Die nördliche Plangebietsfläche steht auch nach dem Eingriff z.B. für Mehlschwalbe, Turmfalke oder Steinkauz als Nahrungshabitat zur Verfügung.

In Einzelbetrachtungen wurde für den Steinkauz nachgewiesen, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG durch die Realisierung der Eingriffsmaßnahme nicht gegeben sind, wenn die aufgeführten CEF-Maßnahmen beachtet und vollständig umgesetzt werden. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 ist nicht zu beantragen.

Die Maßnahmen werden auf dem nördlichen Teil des Plangebietes durchgeführt.

Folgende CEF-Maßnahmen wurden ausgearbeitet, mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt und in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

- Anlage einer Extensivwiese
- Anlage einer Obstwiese

Fledermausquartiere wurden nicht entdeckt, da im Plangebiet weder alter Baumbestand mit Höhlen und Spalten noch Gebäude vorhanden sind, die von Fledermäusen als Wochenstuben oder Winterquartiere genutzt werden können. Mögliche Areale zur Nahrungssuche oder Zugstraßen werden durch den Eingriff nicht entwertet. Auch für Fledermäuse ergeben sich demzufolge keine negativen Auswirkungen.

Die Gutachterin kommt abschließend zu der Einschätzung, dass es keine Hinweise darauf gibt, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen sein könnten.

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht durchzuführen.

Als Maßnahme wird empfohlen, an geplanten Gebäuden künstliche Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter anzubringen. Des Weiteren sollen als Unterschlupf für Fledermäuse an den Gebäuden Fledermauskästen, Flachkästen wie auch Raumkästen, angebracht werden. Zum Schutz von Insekten sollte zum einen die Notwendigkeit von Beleuchtung auf ein Mindestmaß reduziert und insektenfreundliche Beleuchtung verwendet werden. Der Spektralbereich der verwendeten Lampen sollte gering sein, am besten im Bereich zwischen 570 bis 630 nm. Des Weiteren sollten nur abgeschirmte Lampen verwendet werden, die das Licht nach unten abstrahlen.

#### FFH-Vorprüfung

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum Vogelschutzgebiet wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, in der mögliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des VS-Gebietes durch das Vorhaben untersucht werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen durch Lärm, Erschütterungen und visuelle Wirkungen aufgrund der Entfernung und der Abschirmung durch Vegetationsstrukturen bzw. den vorhandenen Deich zum Plangebiet können demnach ausgeschlossen werden. Baustraßen oder Bauflächen auf Flächen des VSG sind nicht zu erwarten, da das Gebiet über die Griether Straße und das Wunderland erschlossen werden kann. Bezüglich diffuser Schadstoffeinträge durch Baustellenverkehr ist festzustellen, dass der überwiegende Teil der Bautätigkeit im Süden des Plangebietes im Bereich der Stellplatzanlage erfolgt. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Lebensräume der Vogelarten innerhalb des VSG sind daher auszuschließen.

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb des Vogelschutzgebietes, so dass eine anlagebedingte Flächeninanspruchnahme von Habitaten der Vogelarten des Anhang I bzw. Art. 4 Abs. 2 VS-Richtlinie ausgeschlossen werden kann. Verluste von Lebensräumen der Vogelarten außerhalb des VSG können sich auch auf das VSG auswirken. Eine Austauschbeziehung zwischen dem Plangebiet und den potentiellen Lebensräumen innerhalb des Vogelschutzgebietes ist aufgrund der Geräuschkulisse durch das Förderband sowie die geringe Eignung des Plangebietes als Habitat nicht zu erwarten. Zudem finden bereits heute regelmäßig Veranstaltungen auf der Fläche statt. Daher ist nicht von anlagebedingten Beeinträchtigungen der für das Vogel-

schutzgebiet genannten Arten auszugehen, die sich erheblich auf deren Erhaltungszustand im VSG auswirken können.

Da im an das Plangebiet angrenzenden Wunderland bereits Freizeitnutzungen stattfinden und auch auf dem Plangebiet regelmäßig Veranstaltungen stattfinden, ist nicht von zusätzlichen betriebsbedingten Störungen durch Lärm, Erschütterungen oder visuellen Wirkungen auszugehen. Darüber hinaus liegen die großflächigen in der Überflutungszone des Rheins gelegenen Teilflächen des VSG in einer Entfernung von mehr als 400 m und sind durch Gehölzstrukturen, ein Wohnhaus sowie den Deich abgeschirmt. Betriebsbedingte Störungen der Vogelarten sind daher aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen sowie der Abschirmung des Plangebietes auszuschließen.

Aufgrund der durchgeführten FFH-Vorprüfung ist von einer erheblichen Beeinträchtigung nicht auszugehen. Die Planung ist mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen verträglich.

#### Potenzielle natürliche Vegetation

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation ist das Artengefüge, das sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen ausbilden würde, wenn der Mensch überhaupt nicht mehr eingriffe und die Vegetation Zeit fände, sich zu ihrem Endzustand zu entwickeln. Die Kenntnis der potenziellen natürlichen Vegetation bildet die Grundlage für landschaftspflegerische Planungen und Maßnahmen (z.B. Anpflanzungen).

Als potenzielle natürliche Vegetation würden sich auf den Auenböden Eichen-Ulmenwälder und Silberweidenwälder ausbilden. Charakteristische Baumarten sind Stiel-Eiche, Esche, Feld-Ulme, Flatter-Ulme, Feldahorn und Silberweide. In der Strauchschicht finden sich vorrangig Haselnuss und Holunder, Weißdorn und Schneeball, die Krautschicht wird von verbreiteten Waldbodenkräutern und Nährstoffzeigern wie Buschwindröschen und Brennnessel gebildet, des Weiteren finden sich Knöllchen-Scharbockskraut, Großes Hexenkraut, Wald-Goldstern und Riesen-Schwingel.

#### Biotoptypen

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurden die vorhandenen Biotoptypen kartiert und bewertet. Der dominierende Biotoptyp mit 78 % Flächenanteil ist die Ackerfläche.

**Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens aus jetziger Sicht nicht zu erwarten.**

### **13.4.3 Schutzgut Boden**

Der Planungsraum liegt im „Niederrheinischen Tiefland“. Es handelt sich um holozäne Ablagerungen der Rheinniederung. Die Flächen weisen über den im Untergrund liegenden Sanden und Kiesen der Niederterrasse mehrere Meter mächtige holozäne Rheinablagerungen auf, die bei Kalkar etwa 10-12 km Breite erreichen. Neben den Auenböden gibt es einige niedrige Dünenflächen aus Feinsanden

Der Boden des Untersuchungsraumes besteht aus braunem Auenboden, im südlichen Bereich z.T. vergleyter Auenboden aus Auenlehm über Auensand (holozän) (A3), im nördlichen Bereich

aus stellenweise schwach vergleytem Auenboden aus sandigem Auenlehm über Auensand (A5) mit einer hohen Bodenwertzahl von 65-82 bzw. 60-70, mittlerer Wasserdurchlässigkeit und sehr hohem bis hohem Ertrag.

Der Grundwasserspiegel liegt im Allgemeinen tiefer als 20 dm unter Flur, ist jedoch entsprechend der Wasserführung des Rheins stark schwankend.

Das Gebiet liegt im Bereich der sehr schutzwürdigen bzw. schutzwürdigen Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Braunerden und Auenböden).

Das Gelände ist eben und liegt etwa 16,5 m über NN.

Altlasten sind im Untersuchungsraum nicht bekannt. Da der Untersuchungsraum sowie seine nähere Umgebung derzeit ackerbaulich genutzt werden, ist hier durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln eine Bodenbelastung jedoch nicht vollständig auszuschließen.

Die Realisierung der Bauleitplanung schafft die Voraussetzungen dafür, Böden zu überbauen und damit vollständig oder teilweise zu versiegeln. Der Entwurf des Bebauungsplans erlaubt mit einer Grundflächenzahl von 0,5 eine maximale Überbauung bzw. Versiegelung von rund 6,5, ha Bodenoberfläche.

Die derzeitigen Auenböden auf diesen Flächen gehen damit dauerhaft verloren.

Auch wenn die Fläche aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung schon überformt ist, stellt die Errichtung von Gebäuden bzw. Stellplätzen eine erhebliche Beeinträchtigung für die anstehenden Bodentypen dar.

Durch die Planung wird der Boden als Lebensraum für Fauna und Flora an Bedeutung verlieren. Es ist mit einer Veränderung der physikalischen (insb. Bodenfeuchte und Wasserdurchlässigkeit) und chemischen Bodeneigenschaften (Sorptionsfähigkeit, Nährstoffhaushalt, Fruchtbarkeit) zu rechnen. Schadstoffeinträge in den Boden ausgehend vom Kraftfahrzeugverkehr sind nicht vollständig auszuschließen.

Die bei der Realisierung der Planung entstehenden Konflikte bestehen somit vor allem in dem Verlust sehr fruchtbaren Ackerbodens (s. Kap. 13.7) und dem Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung.

Der entgegenstehende Belang ist im vorliegenden Fall der Bedarf an Erweiterungsmöglichkeit für den ansässigen Freizeitpark. Die Auswahl der Fläche erfolgte unter frühzeitiger Beteiligung der Bezirksregierung und unter Berücksichtigung einer möglichst flächensparenden Erschließung. Die gewählte Fläche grenzt an den Freizeitpark an und stellt keinen Eingriff in den bisher völlig unberührten Freiraum dar. Zudem wurden für den Verlust an schutzwürdigen Böden ausreichende, bodenfunktionsbezogen wirksame Kompensationen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Einbau von Sekundärbaustoffen wie Recyclingbauschutt, Schlacken, Böden aus Aufbereitungsanlagen etc. bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen der Erd- und Tiefbauarbeiten ist die Broschüre des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) "Bodenschutz beim Bauen" zu beachten.

Unter diesen Voraussetzungen ist in der Abwägung der verschiedenen Belange der Verlust des Ackerbodens hinzunehmen.

**Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind durch den Verlust sehr fruchtbaren Bodens zu erwarten, unter der Berücksichtigung der verschiedenen entgegenstehenden Belange und der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen aber hinzunehmen.**

#### 13.4.4 Schutzgut Wasser

##### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

##### Grundwasser

Der Grundwasserspiegel liegt laut Gutachten bei 4,5-5,0 m unter Geländeoberkante, also etwa bei 11,7m NN.<sup>9</sup> Der Höchstgrundwasserstand ist mit 15,75 n NN angegeben.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

Eine Gefährdung des Grundwassers ist im Zusammenhang mit dem Bauleitplan nicht zu sehen. Es wird davon ausgegangen, dass das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert und die Grundwasserneubildungsrate dadurch nicht beeinträchtigt wird. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens unter der Voraussetzung von teilweisem Bodenaustausch und hydraulischem Anschluss wurde durch ein Bodengutachten nachgewiesen und im Zuge einer Fachplanung mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

**Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind aus jetziger Sicht nicht zu erwarten.**

#### 13.4.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet liegt im atlantischen, generell als mild und ausgeglichen zu bezeichnenden Klimabereich „Nordwestdeutschland“ sowie im Klimabezirk „Niederrheinisches Tiefland“. Für die Region ist das Vorherrschen feuchter und mäßig warmer maritimer Luftmassen mit wechselhaftem Witterungsablauf typisch. Es dominieren die sogenannten „Westwetterlagen“, die durch eine lebhafte Windbewegung und erhöhte Niederschlagsbereitschaft gekennzeichnet sind. Sie führen im Winter recht milde und im Sommer frische Meeresluft heran.

Der Jahresmittelwert der Lufttemperatur liegt zwischen 9-9,5°C. Die höchste Temperatur wird im Juli /August erreicht. Vorherrschende Windrichtungen sind Südwesten und Westen. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt im Jahresmittel bei 700 mm.<sup>10</sup>

Die Umgebung des Plangebiets ist verhältnismäßig gering mit Luftschadstoffen belastet. Relevant sind hier Hausbrand und Kfz-Emissionen. Die Durchlüftung des Plangebiets im Übergang zur freien Landschaft ist als gut zu bezeichnen.

<sup>9</sup> Steinberg, V. (2015): Gutachten zu den Boden- und Versickerungsverhältnissen Bebauungsplan Kalkar Nr. 078 „Freizeitpark Wunderland – Erweiterung“, Greifath 06.05.2015

<sup>10</sup> Deutscher Klimaatlas Band I (1976): Klimadaten - Nordrhein-Westfalen Lieferung 7. Veröffentlichungen der Akademie für Raumordnung und Landesplanung, Hannover.

**Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens somit nicht zu erwarten.**

#### **13.4.6 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Wunderlands Kalkar. Im Plangebiet und dessen Umfeld wird das Landschaftsbild vorrangig durch Landwirtschaft und das Wunderland Kalkar geprägt. Weitere für das Landschaftsbild wichtige Bestandteile sind die entlang der Plangebietsgrenze verlaufende Allee sowie das Förderband an der nordöstlichen Plangebietsgrenze.

Insgesamt ist eine anthropogene Vorprägung durch die Bebauung des Wunderlands, die Infrastruktur und die Landwirtschaft für das Landschaftsbild bestimmend.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Ackerfläche handelt und kaum Wohnhäuser in der näheren Umgebung liegen, besitzt das Plangebiet einen geringen Erholungswert.

Schutzgebietsdarstellungen für die Landschaft existieren für das Plangebiet nicht.

**Aufgrund der Vorprägung in dem Raum entsteht durch die geplante Bebauung, bezogen auf das Landschaftsbild, ein geringer Eingriff.**

#### **13.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Baudenkmäler bzw. sonstige Sachgüter sind im Untersuchungsgebiet bzw. direkt angrenzend dazu nicht bekannt.

Da 16 mittelalterlichen Keramikfragmenten aus dem 10.-13. Jh. am nordwestlichen Rand, südlich der heutigen Hofstelle, im Zuge einer Begehung auf dem Plangebiet gefunden wurden, wurde eine archäologische Untersuchung durchgeführt. Im Zuge der archäologischen Sachverhaltsermittlung wurden keine Hinweise auf die vermutete hochmittelalterliche Hofstelle entdeckt. Ein Auftreten archäologischer Bodenfunde ist umgehend der Gemeinde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

**Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht zu erwarten.**

#### **13.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Eine sich stark verstärkende Wechselwirkung ist aufgrund der Vorgaben im Plangebiet, der Art der Nutzung und der Vorprägung des Raumes nicht zu erwarten.

#### **13.4.9 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Betrachtung der sog. Nullvariante, die die Entwicklung des Raumes ohne das Vorhaben aufzeigt, ist nur als hypothetischer Fall zu betrachten. Der zukünftige Zustand des Untersuchungsgebietes würde ohne die Planung unter der Annahme gleich bleibender Rahmenbedingungen weiterhin durch die vorhandene Nutzung geprägt sein.

Ohne jegliche Nutzung würde die Fläche brachfallen und eine Sukzession hin zum Wald einsetzen. Als „Sukzession“ bezeichnet man ein zeitliches Nacheinander von Organisationsgemeinschaften. So entwickeln sich mit Stauden oder Gras bestandene Flächen, über Pionierbäume (Weichholzarten), Dichtung bis hin zum Wald als Endstadium.

### 13.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bereits im Bauleitplanverfahren planerisch zu bewältigen.

#### Schutzgut Boden

- Bei allen durchzuführenden Baumaßnahmen ist der Boden so schonend wie möglich zu behandeln: sachgerechter Auftrag und Lagerung von Oberboden, Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen nach DIN 18915, DIN 18320 und DIN 19731.
- Ausgehobenes Bodenmaterial sollte auf dem Grundstück wieder eingebaut werden (ausgeglichene Massenbilanz), sofern dadurch keine schädlichen Bodenveränderungen am Einbauort hervorgerufen werden. Die Grundsätze des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung sowie die DIN 19731 sind zu beachten.
- Nicht zur Versiegelung vorgesehene Flächen sind während der Bauarbeiten nicht mit schwerem Gerät zu befahren, um eine Verdichtung des Bodens zu verhindern.
- Der Abtrag und die Bearbeitung des Bodens außerhalb von geplanten baulichen Anlagen sollten mit Raupenfahrzeugen und Maschinen mit geringem Gewicht erfolgen.
- Böden sollen nur in trockenem Zustand befahren bzw. bearbeitet werden. Daher ist der Zeitpunkt für Erdarbeiten, wie z.B. Abtrag, Umlagerung und Wiedereinbau, auf Witterung und Bodenfeuchte abzustimmen.
- Der Einbau von Bodenmaterial bzw. die (Wieder-)Herstellung der Freiflächen hat fachgerecht zu erfolgen. Während der Bauphase anfallende Baureste und Abfälle und andere Fremdstoffe dürfen nicht auf dem Grundstück vergraben oder verbrannt werden.
- Beachtung der bodenschutz- und wasserrechtlichen Vorschriften bei der Wahl der Baumaterialien im Erd- und (Straßen)oberbau

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Bäume und Sträucher sind vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Gegebenenfalls ist durch entsprechende Schutzmaßnahmen Vorsorge gegenüber Beeinträchtigungen zu treffen (siehe DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Oktober 1973, und „Richtlinie für die Anlage von Straßen - RAS -, Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“, 1986).
- Verwendung bodenständiger Gehölze bei den durchzuführenden Pflanzmaßnahmen.

#### Schutzgut Wasser

- Schutz des Grundwassers vor Verschmutzungen während der Bauphase.

- Zum Erhalt der Grundwasserneubildungsrate wird das Regenwasser im Plangebiet versickert.

Folgende im Landschaftspflegerischen Begleitplan formulierte Maßnahmen wurden in Form von textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

- Anpflanzung einer 10 m breiten Laubholzschritthecke entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze
- Anpflanzung von 47 klein – bis mittelkronigen Laubbäumen auf der Parkplatzfläche
- Erhalt der Weißdornhecke an der westlichen Plangebietsgrenze
- Anlage von Extensivgrünland (CEF-Maßnahme)
- Anlage einer Obstwiese (CEF-Maßnahme)

Der aus der Realisierung des Bebauungsplanes resultierende Eingriff wird in Anlehnung an die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ bewertet (siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan, StadtUmBau 2015). Mit diesem Verfahren können der Wert von Flächen für den Arten- und Biotopschutz abgeschätzt und der entsprechende Umfang der Kompensationsmaßnahmen ermittelt werden. Methodisch besteht die Bilanzierung aus einer Gegenüberstellung von Bestandssituation und Planung. Das Maß der Versiegelung wird aus der festgesetzten Grundflächenzahl abgeleitet.

Es ergeben sich für das Plangebiet vor dem Eingriff 325.445 Wertpunkte und nach dem Eingriff gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan 275.346 Wertpunkte. Es verbleibt somit eine negative Gesamtbilanz von 50.099 Wertpunkten.

Aufgrund des genannten Defizits sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Ausgleichsbedarf wird über die Umwandlung von 16.700 m<sup>2</sup> Acker in Extensivgrünland ausgeglichen.

Diese notwendige externe Ausgleichsmaßnahme wird auf dem Flurstück 34 der Gemarkung Hönnepel, Flur 6, realisiert. Dieses Flurstück liegt in unmittelbarer Nähe südwestlich des Wunderlands. Eine genaue Beschreibung der externen Ausgleichsmaßnahme enthält der Landschaftspflegerische Begleitplan zu diesem Bebauungsplan.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt nicht nur zu einem Eingriff in Flächen für den Arten- und Biotopschutz sondern auch zu einem Eingriff in die schutzwürdigen Böden. Daher ist aus Sicht des Bodenschutzes auch eine Kompensation bezogen auf die Bodenfunktionen zu leisten. Da Böden und ihre Funktionen die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes entscheidend bestimmen, sollten die bodenbezogenen Kompensationsmaßnahmen eine Verbesserung der Bodenfunktionen erreichen. Wichtige Bodenfunktionen sind laut „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“ u.a. der Standort für natürliche Vegetation und damit der Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, die Funktion für den Wasserhaushalt (Ausgleichskörper) sowie die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe.

Insbesondere durch die Verbesserung der Funktion als Lebensraum handelt es sich bei der im vorliegenden Fall gewählten um eine multifunktionale Maßnahme, die sich nicht nur als Kom-

ensation für den Eingriff in die schutzwürdigen Böden sondern auch als Kompensation für den Eingriff in die Natur eignet.

Durch die Versiegelung des Bodens geht Lebensraum für Pflanzen und damit auch Lebensraum für Tiere verloren, des Weiteren kann der Boden die Funktion im Wasserhaushalt sowie als Puffer nicht mehr übernehmen. Eine Kompensation sollte daher insbesondere diese Bodenfunktionen auf der Maßnahmenfläche erhöhen.

Für die Kompensation wird zum einen auf der Plangebietsfläche im nördlichen Teil auf einer 2,1 ha großen Fläche Extensivgrünland (Extensivweide und eine Extensivwiese) sowie eine Obstwiese und zum anderen als Ausgleichsmaßnahme auf der Fläche südwestlich des Wunderlands auf 16.700 m<sup>2</sup> Extensivgrünland angelegt.

Die Flächen sind im Besitz des Wunderlands Kalkar. Die Nutzungsextensivierung von Acker in Extensivgrünland führt zu einer Verbesserung der Funktion des Bodens als Lebensraum sowie als Bestandteil des Naturhaushaltes. Weiterer positiver Aspekt ist der erreichte ausgeglichene Wasserhaushalt. Die verbesserten Bodenfunktionen stellen eine bodenfunktionsbezogen wirk-same Kompensation des Verlusts der sehr schutzwürdigen Böden dar.

Mit der Umsetzung der Maßnahmen ist der durch den Eingriff resultierende Ausgleichsbedarf ausgeglichen.

### **13.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Fläche ist bereits im Regionalplan einem zweckgebundenen Allgemeinen Siedlungsbereich zugeordnet, was eine wesentliche Voraussetzung für die planungsrechtliche Zulässigkeit der vorliegenden Bauleitplanung ist.

Der Freizeitpark Wunderland wird im textlichen Teil des Regionalplans unter 3.2.3 als eine von 12 konkreten Nutzungen bzw. Standorten genannt, die „einer bestimmten baulich geprägten Nutzung vorbehalten“ sind.

Aufgrund des direkt angrenzenden bestehenden Freizeitparks und in Anbetracht konkreter Erweiterungabsichten kommt eine alternative Fläche zur Erreichung der Planungsziele nicht in Frage.

### **13.7 Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen**

Die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche, die zudem schutzwürdige Böden aufweist, erfordert eine genaue Betrachtung des Bedarfs nach einer Ausweisung eines Sondergebiets an dieser Stelle. Insbesondere ist im Rahmen der Bauleitplanung im Zuge der Gegenüberstellung der konfligierenden Belange des Boden- und Freiraumschutzes auf der einen Seite und des Gemeindeinteresses an neuen Bauflächen auf der anderen Seite zu prüfen, inwieweit die in der Gemeinde aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale nicht die mit der Sondergebietsausweisung verfolgten Ziele genauso gut erfüllen können.

Die Stadt Kalkar hat sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für die vorliegende Bauleitplanung mit den grundsätzlichen Hinweisen der Bezirksregierung Düsseldorf zu den planungs-

rechtlichen Erfordernissen insbesondere des 1 a Abs. 2 Satz 2 und Satz 4 BauGB auseinandergesetzt (Umwidmungssperrklausel und Begründungsgebot).

Jeder Gemeinde steht bezüglich der zu entwickelnden planerischen Konzeption ein weites planerisches Ermessen zu. Es unterliegt der Verantwortung der Gemeinde, wie sie ihre Planungshoheit handhabt und welche Konzeption sie ihr zugrunde legt. Die Entscheidung über planerische Zielsetzungen ist dementsprechend eine Frage der Gemeindepolitik. Die geordnete städtebauliche Entwicklung bestimmt sich im Einzelfall nach den vorhandenen, hinreichend konkretisierten planerischen Willensbetätigungen der Gemeinde.

Für eine Planung muss nicht zwingend ein aktuelles Bedürfnis bestehen oder gar zwingende Gründe vorliegen, so die einschlägigen Kommentare (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger) und die herrschende Rechtslage. Die Bauleitplanung ist nicht nur auf die städtebauliche Ordnung, sondern auch auf die städtebauliche Entwicklung auszurichten, woraus sich ableiten lässt, dass sich das Erfordernis einer Bauleitplanung auch aus einer vorausschauenden Planungskonzeption ergeben kann. Die Erforderlichkeit ist deshalb nicht nur gegeben, wenn einer akut eingetretenen Entwicklung begegnet werden soll, sondern auch dann, wenn der Bedarf, dem durch diese Planung Rechnung getragen werden soll, teilweise erst in Zukunft entstehen wird.

Die vorliegende Planung hat den besonderen Fall zum Gegenstand, dass es sich um die Erweiterungsfläche für einen Freizeitpark handelt. Die Frage nach alternativ zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotenzialen stellt sich demnach nicht, da der Freizeitpark Erweiterungsflächen naturgemäß in der direkten Umgebung benötigt.

Bereits auf der Ebene der Regionalplanung wird dargelegt, dass es sich beim vorliegenden Standort um einen Bereich handelt, der sich zum einen nicht für eine „normale“ Siedlungsentwicklung eignet und zum anderen eine Nutzung aufweist, die besondere Standortanforderungen aufweist.

In Anbetracht dieser Ausgangslage ist davon auszugehen, dass die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele aufgrund der besonderen Zweckbestimmung auch durch eine vollständige bauliche Ausnutzung sämtlicher Innenentwicklungsbereiche nicht zu erreichen wären.

Neben dem angeführten qualitativen Argument der besonderen Zweckbestimmung ist auch der Aspekt der Flächenverfügbarkeit zu betrachten. Die Fläche befindet sich im Besitz des Freizeitparkbetreibers und wird bereits heute für verschiedene Freiluftveranstaltungen genutzt.

Bei der Bewertung, ob der Verlust wertvollen Ackerbodens in der Gegenüberstellung der unterschiedlichen Belange hinzunehmen ist, sind auch die Ansprüche der betreffenden Gemeinde in die Betrachtung einzustellen, möglichst flächensparend und bodenschonend zu planen. Eine überbaubare Grundstücksfläche ist lediglich für den zentralen Planbereich festgesetzt. Hinzu kommt eine größere Fläche für Parkplätze, die aber nicht zwingend vollständig versiegelt sein wird, sondern wo etwa auch die Verlegung von Rasengittersteinen eine realistische Planungsvariante darstellt. Die zulässige Grundflächenzahl liegt mit 0,5 unter dem für Sondergebiete geltenden Höchstwert von 0,8. Schließlich sind weite Teile des Plangebiets von jeglicher Bebauung bzw. Versiegelung freigehalten, in denen zum einen die Flächen für Artenschutzmaß-

nahmen für den Steinkauz und zum anderen die unbefestigten Flächen für Freiluftveranstaltungen liegen.

Unter Berücksichtigung der genannten Zusammenhänge und unter Abwägung der verschiedenen betroffenen Belange hat sich Stadt Kalkar für die Ausweisung des Sondergebiets als Erweiterungsfläche des Wunderlandes Kalkar entschieden, da selbst die theoretische Aktivierung von Innenbereichsbrachen nicht dazu geeignet wäre, die mit der Realisierung der Planung verbundenen Ziele zu erreichen. Gleichwohl ist die Stadt Kalkar sich ihrer Verpflichtung zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bewusst. Beleg hierfür sind u.a. die Nichtbebaubarkeit großer Teilflächen und die niedrige zulässige GRZ.

Bei der Entscheidung zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine künftige Bebauung hat sich die Stadt Kalkar gemäß den Forderungen der einschlägigen gesetzlichen Regelungen mit der Notwendigkeit und den Alternativen für die vorliegende Planung auseinandergesetzt. Im Rahmen der Abwägung wurde dazu eine zusätzliche umfangreiche Begründung vorgenommen.

Die Aktivierung entsprechender Baulandreserven im Innenbereich stellt keine geeignete Planungsalternative dar, weshalb für die Sicherstellung der langfristigen städtebaulichen Entwicklung nur die Möglichkeit einer Ausweisung eines neuen Sondergebiets, angrenzend an den bestehenden Freizeitpark besteht.

Unter Berücksichtigung der v.g. Ausführungen ist zusammenfassend festzustellen, dass die vorliegende Planung mit den planungsrechtlichen Forderungen des Baugesetzbuches in Übereinstimmung steht.

### **13.8 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

Gemäß § 4c des Baugesetzbuchs (BauGB) hat die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung eines Bauleitplanes entstehen, zu überwachen. Grund hierfür ist, dass insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und die Gemeinde in der Lage ist, geeignete Abhilfemaßnahmen zu treffen.

Allgemein wird zur Überwachung der umweltfachlichen Maßnahmen, sowohl während der Bau-phase selbst als auch zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen eine Umwelt-Baubegleitung empfohlen.

### **13.9 Zusammenfassung**

Die Stadt Kalkar hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 078 „Freizeitpark Wunderland - Erweiterung“ beschlossen.

Mehrmals im Jahr finden auf dieser Fläche Veranstaltungen des Wunderlands Kalkar statt, zudem dient die südliche Fläche als Ausweichparkplatz. Neben der Schaffung weiterer notwendiger Stellplätze sollen Möglichkeiten für Outdooraktivitäten geschaffen werden. Die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens soll durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen in Form eines Bebauungsplans erreicht werden.

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf dem Siedlungsbereich (ASB) für zweckgebundene Nutzungen zugewiesen. Die Zweckbindung ist hier mit dem Zusatz „E“ - Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen bezeichnet. Darüber hinausgehende Funktionszuweisungen liegen nicht vor.

Im noch rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Sondergebiet Freizeitpark und freizeitparkaffine Nutzungen – Teilfläche Sportpark“ dargestellt.

Durch den benachbarten Freizeitpark sowie auch durch die Förderanlagen eines nahegelegenen Kieswerks ist bereits eine Vorbelastung durch Schallemissionen vorhanden. Grundsätzlich ist in unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen zudem mit periodisch auftretenden Staub-, Geruchs- und Lärmbelastungen zu rechnen, die auch bei ordnungsgemäß betriebener Landwirtschaft unvermeidbar sind und sich im ländlichen Raum als Hintergrundbelastung bemerkbar machen. Durch die Realisierung der Bauleitplanung werden keine immissionsschutzfachlichen Belange beeinträchtigt. Wohnnutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind aus jetziger Sicht nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits stark vorgeprägt. Die artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgte mit Beginn der Brutperiode im Frühjahr 2015 und kommt zu dem Ergebnis, dass es keine Hinweise darauf gibt, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen sein könnten. In einer Einzelbetrachtung wurde für den Steinkauz nachgewiesen, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG durch die Realisierung der Eingriffsmaßnahme nicht gegeben sind, wenn die aufgeführten CEF-Maßnahmen beachtet und vollständig umgesetzt werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht durchzuführen.

Eine Bebauung des Plangebietes würde keine größeren klimatologisch negativen Folgen nach sich ziehen.

Eine Gefährdung des Grundwassers ist im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan nicht zu sehen. Aufgrund der beabsichtigten Versickerung des Regenwassers im Plangebiet wird die Grundwasserneubildungsrate im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht erheblich beeinträchtigt. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind aus jetziger Sicht nicht zu erwarten.

Durch die Bebauung der Fläche wird es zu einer geringfügigen ästhetischen Beeinträchtigung des Landschaftsbilds kommen.

Im Zuge der archäologischen Sachverhaltsermittlung wurden keine Hinweise auf die vermutete hochmittelalterliche Hofstelle entdeckt. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind durch den vorliegenden Bauleitplan nicht betroffen.

Die Fruchtbarkeit des Bodens im Plangebiet ist als hoch einzustufen. Die bei der Realisierung des Baugebiets entstehenden Konflikte bestehen vor allem in dem Verlust fruchtbaren Ackerbodens und dem Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung. Zudem stehen im Gebiet überwiegend schutzwürdige Böden an. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das

Schutzgut Boden sind demnach durch den Verlust sehr fruchtbaren und schutzwürdigen Bodens zu erwarten, unter der Berücksichtigung der verschiedenen entgegenstehenden Belange und der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Versickerung, Anpflanzungen, Nutzungsextensivierung) aber hinzunehmen. Der Belang der Sondergebietsausweisung auf bisher landwirtschaftlich genutztem Grund ist deshalb im vorliegenden Fall über den Belang des Bodenschutzes zu stellen, weil eine Erweiterungfläche in unmittelbarer Umgebung zum Freizeitpark benötigt wird. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden für den Verlust an schutzwürdigen Böden ausreichende, bodenfunktionsbezogen wirksame Kompensationen vorgesehen.

Zur Sicherstellung der bodenschonenden Maßnahmen ist im Zusammenhang mit den erforderlichen Erd- bzw. Tiefbauarbeiten von der Durchführungsplanung an eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen.

---

Erarbeitet:



November 2015