

# STADT KALKAR

## 48. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

### - Erweiterung Freizeitpark Wunderland - (Begründung)

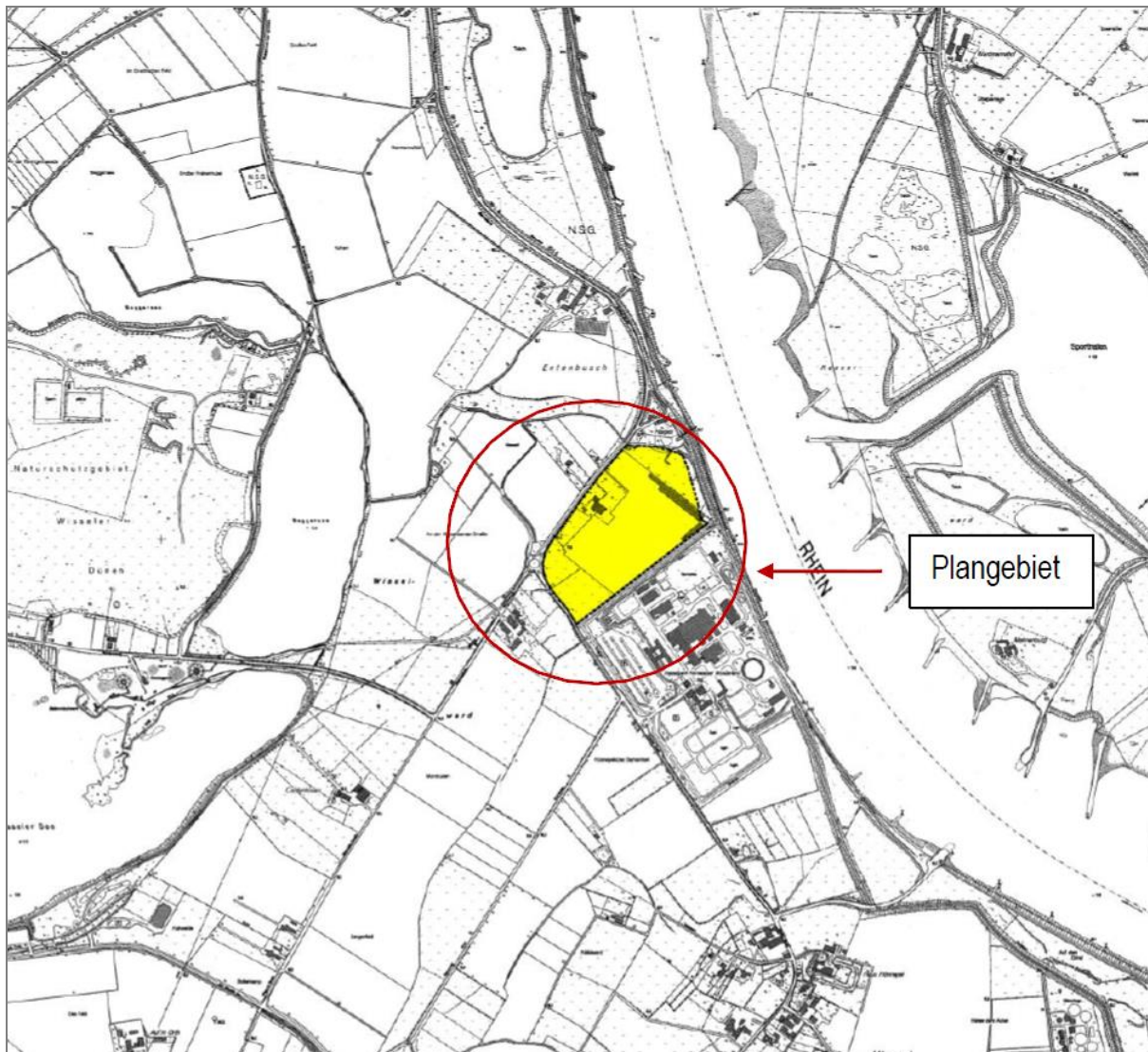


Abbildung 1: Plangebiet (ohne Maßstab)

## Inhaltsverzeichnis

1. Lage im Stadtgebiet und Beschreibung des Gebietes .....	3
2. Verhältnis zur Landesplanung und zum Flächennutzungsplan .....	4
2.1 Regionalplan .....	4
2.2 Flächennutzungsplan .....	5
3. Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts .....	6
4. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung sowie Erfordernis der Planung .....	6
4.1 Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....	6
4.2 Erfordernis der Planung .....	8
5. Planverfahren (Stand 29.03.2016) .....	9
6. Planinhalte .....	9
7. Erschließung .....	10
8. Ver- und Entsorgung .....	10
9. Immissionsschutz .....	11
10. Altlasten .....	12
11. Bodendenkmalpflege .....	12
12. Überschwemmungsgebiet / Deichschutzzone / Hochwasser .....	13
13. Bodenordnung .....	13
14. Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB .....	14
14.1 Einleitung .....	14
14.2 Standort und Umfang des Vorhabens .....	14
14.3 Ziele des Umweltschutzes .....	14
14.4 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen, Schutzmaßnahmen und Planungsalternativen .....	19
14.4.1 Schutzgut Mensch .....	19
14.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	20
14.4.3 Schutzgut Boden .....	22
14.4.4 Schutzgut Wasser .....	23
14.4.5 Schutzgut Luft und Klima .....	24
14.4.6 Schutzgut Landschaft .....	24
14.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	25
14.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	25
14.4.9 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	25
14.4.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	25
14.5 Alternative Planungsmöglichkeiten .....	27
14.6 Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen .....	27
14.7 zusätzliche Angaben .....	29
14.7.1 Methodik der Umweltprüfung, verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung .....	29
14.7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) .....	29
14.8 Zusammenfassung .....	29

## **1. Lage im Stadtgebiet und Beschreibung des Gebietes**

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

Das Plangebiet ist ca. 14 ha groß und 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 verteilen sich 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.

Der räumliche Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu dieser Begründung zu entnehmen.



Abbildung 2: Luftbild (ohne Maßstab)

## 2. Verhältnis zur Landesplanung und zum Flächennutzungsplan

### 2.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) für zweckgebundene Nutzungen zugeordnet. Die Zweckbindung ist hier mit dem Zusatz „E“ - Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen bezeichnet. Darüberhinausgehende Funktionszuweisungen liegen nicht vor. Südlich und westlich grenzen Bereiche an, denen die Funktion *Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung* zugewiesen ist.

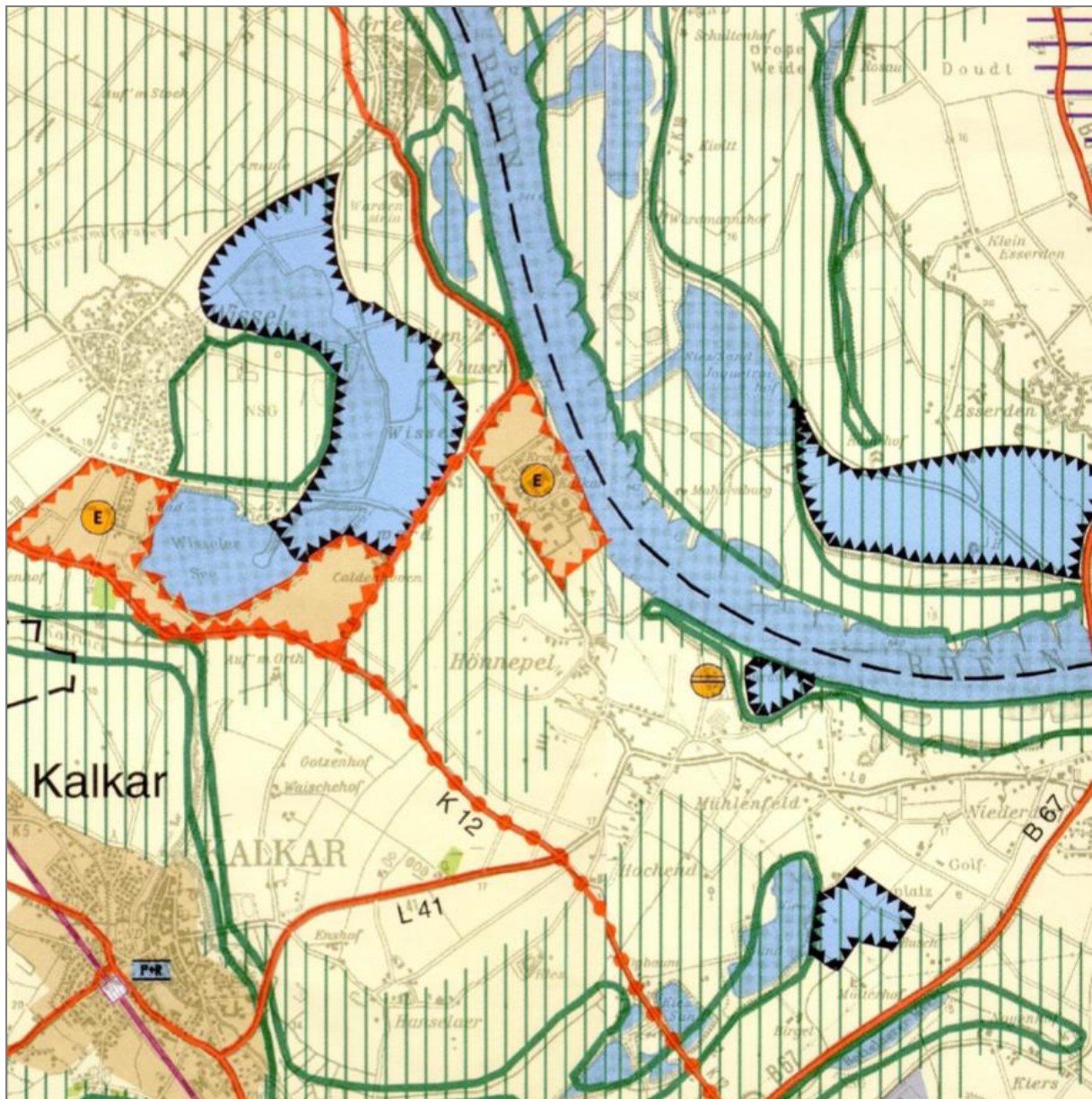


Abbildung 3: Zeichnerische Darstellung des GEP 99 (ohne Maßstab)

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 Freizeitpark 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.

## 2.2 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. In dem sich in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Sondergebiet Freizeitpark und freizeitparkaffine Nutzungen – Teilfläche Sportpark“ dargestellt.

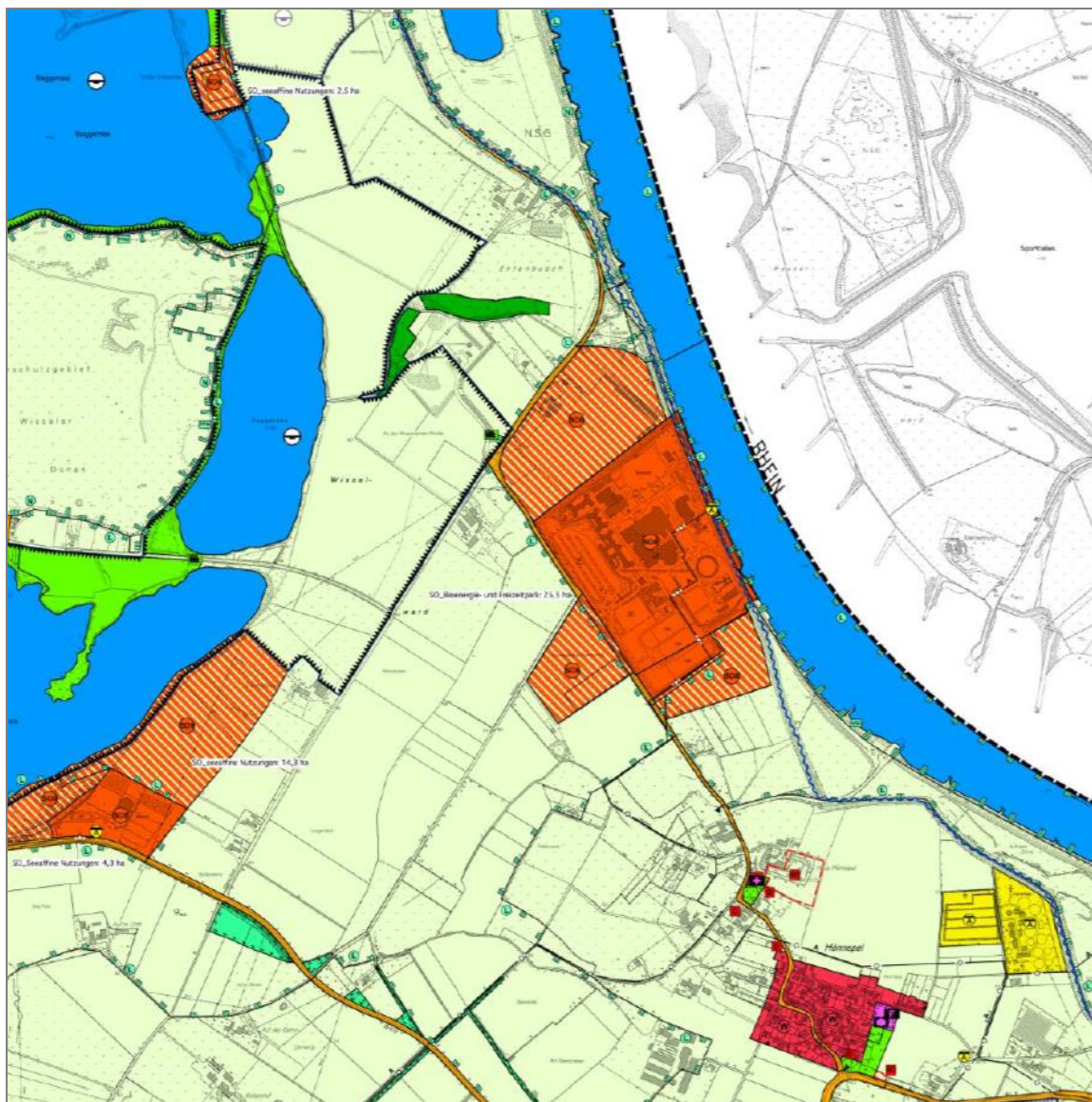


Abbildung 4: geplante FNP-Darstellung (Neuaufstellung) (ohne Maßstab)

Bislang hat für die 48. FNP-Änderung noch keine Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPLG) stattgefunden. Jedoch hat die Bezirksregierung Düsseldorf aufgrund einer Anfrage gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) i. V. mit § 1 Abs. 4 BauGB für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kalkar mit Schreiben vom 31.10.2014 bereits folgendes mitgeteilt: „[...] Die geplante Erweiterungsfläche nördlich (SO 82 „Sportpark“) des o.g. Kernbereiches [A.d.V. entspricht dem Plangebiet der 48. FNP-Änderung] ist im GEP 99 bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ (ASB-E) darstellt. Daher bestehen gegen diese Darstellungen keine Bedenken [...]“.

Rechtskräftige Bebauungspläne oder sonstige Satzungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 078 „Erweiterung Freizeitpark Wunderland“ ist bereits erfolgt, eine ortsübliche Bekanntmachung hat jedoch noch nicht stattgefunden. Diese soll nach Wirksamwerden der 48. FNP-Änderung erfolgen.

### **3. Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts**

Für das Stadtgebiet Kalkars liegt bisher kein Landschaftsplan vor, jedoch befindet sich ein Landschaftsplan 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 der vorliegenden FNP-Änderung an.

### **4. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung sowie Erfordernis der Planung**

#### **4.1 Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Beginnend im Jahr 1995 wird auf dem ehemaligen Betriebsgelände des damals so genannten "Schnellen Brüters" in Kalkar-Hönnepel ein Hotel- und Freizeitpark entwickelt. Die Bezeichnung „KernwasserWunderland 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.

Aufgrund der häufig instabilen und wechselhaften Wetterlagen ist es für Freizeitparks von elementarer Bedeutung, neben den vielfältigen Freiluftangeboten auch ein attraktives IndoorAngebot zu etablieren. Neben den Open-Air-Angeboten sollen deshalb auch die IndoorAngebote kontinuierlich ausgebaut werden. Das Ziel ist eine über das Jahr möglichst gleichmäßige Auslastung des Freizeitparks. Zu den geplanten Veranstaltungen zählen u.a. OpenairAktivitäten, wie z.B. der so genannte Boeren-Treck, eine Präsentation von Traktoren im Außengelände 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 eine Vielzahl der genannten Vorhaben ist am vorgesehenen Standort im planungsrechtlichen Außenbereich grundsätzlich nicht möglich.

Die Genehmigungsfähigkeit der Vorhaben soll durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen in Form einer Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung eines Bebauungsplans erreicht werden. Die Stadt Kalkar hat aus den genannten Gründen die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes „Freizeitpark Wunderland - Erweiterung“ sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 078 „Freizeitpark Wunderland - Erweiterung“ beschlossen.

Für die hier in Rede stehende Fläche wurde bereits im Jahr 2007 die Aufstellung einer Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Ziel der Planung war die Darstellung eines Sondergebietes „Freizeitpark und freizeitparkaffine Nutzungen – hier: Sportpark“. Die Lage dieses Aufstellungsbereiches entspricht der räumlichen Lage der aktuell beantragten Neuaufstellung. Diese Planung auf den bisher unbebauten Bereichen ist seinerzeit durch den Antragsteller allerdings 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 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. Da sich jedoch die Neuaufstellung des FNP aufgrund neuer Belange, die zwar nicht den Bereich des Freizeitparks Wunderland, jedoch andere Bereiche des FNP betreffen, noch im Verfahren befindet und zurzeit überarbeitet wird, wird eine Änderung des aktuell noch geltenden FNP vorgenommen.

Diese soll nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens den Darstellungen des Entwurfs der Neuaufstellung des FNP entsprechen und die Erweiterung des Freizeitparks Wunderland beschleunigen.

Ziel der Planungen ist daher die Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (hierbei insbesondere der Belange der Freizeit und Erholung), der Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen im Stadtgebiet von Kalkar durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Freizeitparks Wunderland.

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 bereits die im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen im Zuge des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens und des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt, ist Teil der vorliegenden Begründung.

## **4.2 Erfordernis der Planung**

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich sind. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um durch eine entsprechende Bebauung die angestrebten Ziele verwirklichen zu können.

Für den Freizeitpark Wunderland besteht die Notwendigkeit einer Weiterentwicklung des angebotenen Nutzungsspektrums von verschiedenen Freizeitangeboten zur nachhaltigen Sicherung des Freizeit- und Familienparks. Zudem besteht ein Bedarf an Stellplätzen für den Park sowie für andere Events und Messerveranstaltungen, der regelmäßig nicht mehr sichergestellt werden kann.

Dies kann durch eine Erweiterung der Flächen des Freizeitparks Wunderland behoben werden. Die vorgesehene Erweiterungsfläche ist ausreichend dimensioniert, um die zusätzlich benötigten Stellplätze errichten sowie das vorgesehene Nutzungsspektrum nachhaltig erweitern zu können. Durch die Planungen kann so den Belangen der Bevölkerung sowie der Wirtschaft adäquat entsprochen werden.

Das vorliegende Planungsrecht für das Plangebiet (vgl. Punkt 2 *Verhältnis zur Landesplanung und zum Flächennutzungsplan*) stellt das Grundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Dadurch kann momentan die erforderliche Erweiterung des Freizeitparks Wunderland nicht baulich umgesetzt werden.

Für die Vorhaben sind daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die mithilfe einer Flächennutzungsplanänderung und dem Aufstellen eines Bebauungsplanes umgesetzt werden können. Eine Flächennutzungsplanänderung und somit ein Erfordernis der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sind daher geboten.



## **5. Planverfahren (Stand 29.03.2016)**

Der Aufstellungsbeschluss für die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kalkar – Freizeitpark Wunderland - Erweiterung – hat der Rat der Stadt Kalkar in seiner Sitzung am 30.07.2007 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung im Sinne von § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgte am 07.04.2009 im Amtsblatt Nr. 3 für die Stadt Kalkar.

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Der Rat der Stadt Kalkar hat in seiner Sitzung am 30.07.2007 beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Dabei wurden die Planunterlagen vom 20.04.2009 bis einschließlich den 08.05.2009 im Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt öffentlich ausgelegt, um der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben, Einsicht in die Planunterlagen zu nehmen und Stellungnahmen abzugeben. Die dazugehörige ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 3 vom 07.04.2009. Seitens der Öffentlichkeit wurden dabei keine Anregungen vorgetragen.

Darüber hinaus wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit dem Schreiben vom 27.03.2009 gem. § 4a Abs. 2 i. V. mit § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet. Zudem wurde ihnen Gelegenheit gegeben, sich zu der Bauleitplanung der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kalkar – Freizeitpark Wunderland - Erweiterung – zu äußern. Mit Schreiben vom 27.03.2009 wurde zudem gem. § 2 Abs. 2 BauGB die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden eingeleitet und durchgeführt. Dabei sind verschiedene Anregungen eingegangen, wobei insbesondere die Themen Stromleitungen, Erdgasleitungen, Boden, Grundwasser, Abwasser, Hochwasserschutz, Verkehr, Landschaft, Brandschutz, Kampfmittel, Immissionen sowie Bergbau diskutiert worden sind.

Zwischenzeitlich wurde das Planverfahren nicht weiter vorangetrieben. Um basierend auf einer Konkretisierung planungsrechtlicher Zielstellungen einen rechtssicheren und nachvollziehbaren Verfahrensablauf gewährleisten zu können, soll daher der Aufstellungsbeschluss neu gefasst sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchgeführt werden. Sobald dies erfolgt ist, werden die weiteren erforderlichen Verfahrensschritte vorgenommen.

## **6. Planinhalte**

Die zurzeit gültige Flächendarstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ soll im Änderungsbereich aufgehoben und durch die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Freizeitpark und freizeitparkaffine Nutzungen – hier: Sportpark“ ersetzt werden.

Durch die Darstellung der Signatur „Freizeitpark und freizeitparkaffine Nutzungen – hier: Sportpark“ als planungsrechtlich verbindliche Zweckbestimmung in Kombination mit der Ausweisung eines „Sondergebietes“ wird auf der Ebene des vorbereitenden Bauleitplanes

sichergestellt, dass lediglich die Errichtung von baulichen Anlagen, welche der Funktionen des Freizeitparks Wunderland dienen, zulässig ist.

## **7. Erschließung**

Die Haupteerschließung erfolgt über eine Anbindung an den bestehenden Parkplatz des Freizeitparks. Neue Anbindungen an die Griether Straße (L 8) werden nicht hergestellt. Dies kann über den nachgelagerten Bebauungsplan sichergestellt werden.

## **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 Flächennutzungsplanänderungs- bzw. wurden im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt und in der Erschließungsplanung weiter konkretisiert.

Das anfallende Schmutzwasser kann in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

### **Niederschlagswasser**

Zur Grundlagenerfassung der örtlichen Bodenverhältnisse und Untersuchung der Versickerungsfähigkeit wurde ein Bodengutachten<sup>1</sup> erarbeitet, das wiederum als Grundlage für die in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erarbeitete Entwässerungskonzeption<sup>2</sup> dient. Die Machbarkeit der Entwässerungskonzeption wird auf Ebene des Bebauungsplanes nachgewiesen und mithilfe entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt, da der Flächennutzungsplan als übergeordnete Planungsebene keine sinnvollen und rechtlich bindenden Festlegungen zur Umsetzung der Entwässerungskonzeption darstellen kann.

### **Löschwasser**

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

Die Entfernung zur nächsten Löschwasserentnahmemöglichkeit beträgt rund 100 m Luftlinie.

---

<sup>1</sup> Steinberg, V. (2015): Gutachten zu den Boden- und Versickerungsverhältnissen Bebauungsplan Kalkar Nr. 078 „Freizeitpark Wunderland – Erweiterung“, Grefrath 06.05.2015

<sup>2</sup> Dipl.-Ing. Kay Stewering: Entwässerung Erweiterungsfläche Wunderland, Geldern, Mai 2015

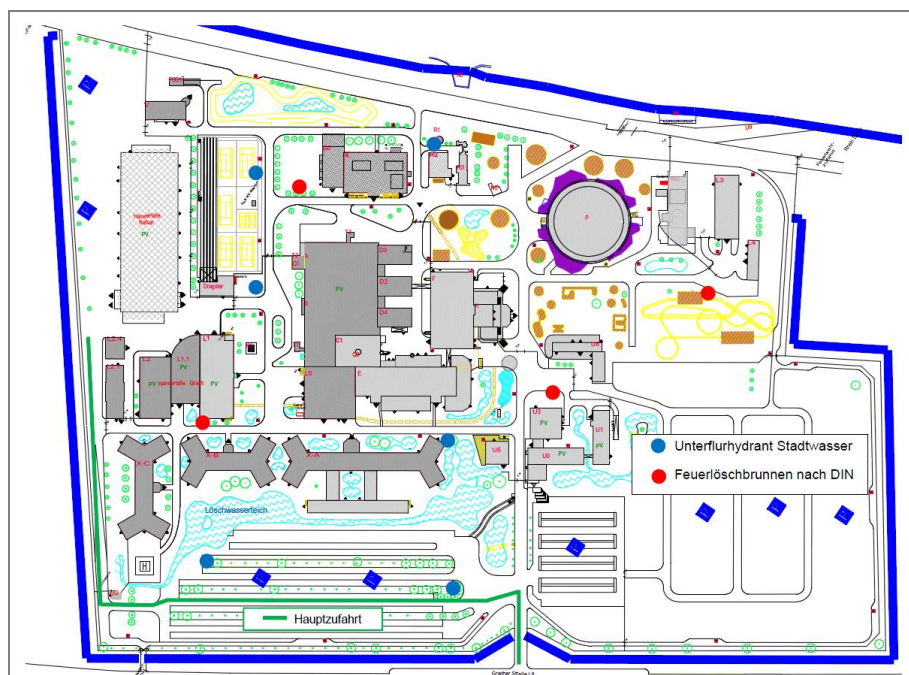


Abbildung 5: Löschwasserversorgung (ohne Maßstab)

## 9. Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu Einzelwohnnutzungen im Außenbereich wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung<sup>3</sup> die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt und beurteilt.

Da 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.

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

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

Die Nutzungen werden auf Ebene des Flächennutzungsplanes durch die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Freizeitpark und freizeitparkaffine Nutzungen – hier: Sportpark“ planungsrechtlich gesichert. Da diese Darstellung jedoch weiterhin ein Nutzungsspektrum zulässt, dass über die im Schallgutachten genannten Nutzungen hinausgehen könnte, werden die Nutzungen auf Ebene des Bebauungsplanes weiter konkretisiert und festgesetzt. Der Flächennutzungsplan als übergeordnete Planungsebene

<sup>3</sup> Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Kalkar Nr. 078 „Freizeitpark Wunderland – Erweiterung“ in Kalkar, Dortmund, 07.05.2015

kann keine vergleichbaren und rechtlich bindenden Festlegungen wie ein Bebauungsplan darstellen, weshalb die Sicherung der Nutzungen nur sinnvoll auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgen kann. Durch das Zusammenwirken von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan wird hier ein angemessener Immissionsschutz sichergestellt.

## **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>4</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.

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).

---

<sup>4</sup> Archaeologie.de: Archäologische Untersuchung Kalkar-Wisselward, B-Plan Nr. 78, Duisburg, April 2015

## **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.

## **13. Bodenordnung**

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich, da alle Flächen eigentumsrechtlich gesichert sind.

## **14. Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB**

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.

### **14.1 Einleitung**

Im Rahmen der 48. Flächennutzungsplanänderung – Erweiterung Freizeitpark Wunderland – ist eine Umweltprüfung vorzunehmen. Hierbei sind die Belange der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/ Klima, Landschaft, Kultur- und sonstigen Sachgütern sowie deren Wechselwirkungen untereinander zu betrachten.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung bilden die Grundlage des Umweltberichtes.

#### **14.1.1 Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans**

Die Stadt Kalkar führt ein Bauleitplanverfahren zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes „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“ dargestellt.

### **14.2 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.

### **14.3 Ziele des Umweltschutzes**

Zunächst erfolgt die Darstellung der in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und eine

Darlegung der Art und Weise, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt werden sollen.

Die Darstellung dient der Einordnung der im Bauleitplan verfolgten konkreten städtebaulichen Ziele im Verhältnis zu den Zielen des Umweltschutzes, wobei die Einschränkung auf Fachgesetze und Fachpläne zeigt, dass keine überzogenen Anforderungen an die Bandbreite der Umweltziele gestellt werden.

Die nachfolgend aufgeführten Umweltziele werden insbesondere im Arbeitsschritt der Bewertung (vgl. Punkt 14.4 *Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen, Schutzmaßnahmen und Planungsalternativen*) als Beurteilungsmaßstab herangezogen.

### **Regionalplan und Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) 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. In dem sich 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>5</sup>

---

<sup>5</sup> StadtUmBau GmbH (2015): FFH-Vorprüfung für den Bebauungsplan Nr. 078 „Freizeitpark Wunderland- Erweiterung“, Kevelaer April 2015

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 der 48. Flächennutzungsplanänderung 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.

### Fachgesetzliche Grundlagen

In den Fachgesetzen und Regelwerken sind Ziele sowie allgemeine Grundsätze für die Schutzgüter formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung Beachtung finden müssen (vgl. Punkt 14.4 *Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen, Schutzmaßnahmen und Planungsalternativen*). Folgende Zielaussagen der Fachgesetze und weiterer Regelwerke sind im vorliegenden Plan-Fall zu berücksichtigen:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
<b>Mensch</b>	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, der gesunden Lebens- und Arbeitsverhältnisse sowie der Freizeit und Erholung bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen
	Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG)	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen
	39. BImSchV	Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen
	Technische Anleitung Lärm (TA Lärm 1998)	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche
	DIN 18005	Schallschutz im Städtebau
	Geruchsimmisions-Richtlinie/ VDI Richtlinie	Schutz vor Geruchsimmisionen
	AVV Baulärm	Schutz vor Baulärm
<b>Tiere und Pflanzen</b>	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung von Natur und Landschaft so dass <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des</li> </ul>



	Landschaftsgesetz NRW (LG NW)	<p>Naturhaushaltes,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>• die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> </ul> <p>auf Dauer gesichert sind. Berücksichtigung der Belange des Arten- und Biotopschutzes</p>
	BauGB	<p>Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,</li> <li>• die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) und</li> <li>• die biologische Vielfalt</li> </ul> <p>sind zu berücksichtigen</p>
<b>Boden</b>	<p>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</p> <p>incl.</p> <p>Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Langfristiger Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Lebensgrundlage und -raum,</li> <li>○ Bestandteil des Naturhaushaltes,</li> <li>○ Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</li> <li>○ Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>○ Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen,</li> </ul> </li> <li>• der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,</li> <li>• Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen,</li> <li>• die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen</li> </ul>
	BauGB	<p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Zusätzliche Anforderungen entstehen des</p>

		Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Böden
<b>Wasser</b>	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen
	Landeswassergesetz (LWG) incl. Verordnungen	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Versickerung oder ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser (§ 51a LWG)
	BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
<b>Luft/ Klima</b>	BImSchG incl. Verordnungen	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen
	Technische Anleitung Luft (TA Luft)	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt
	BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne - Erhalt der bestmöglichen Luftqualität gemäß den durch RechtsVO der EU festgelegten Immissionsgrenzwerten
	BauGB	Berücksichtigung der „Verantwortung für den Klimaschutz“ sowie Darstellung klimaschutzrelevanter Instrumente
<b>Landschaft</b>	BNatSchG LG NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft
	BauGB	Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung, Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	BauGB	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung, Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne
	Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)	Schutz und Pflege von Denkmälern
	Gesetz zum Schutz	Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen und der

	des Bodens (BBodSchG)	Funktionen des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
--	--------------------------	--

Tab. 1: Ziele des Umweltschutzes im Hinblick auf die vorliegende Planung

#### **14.4 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen, Schutzmaßnahmen und Planungsalternativen**

Für die einzelnen Schutzgüter wird in der Umweltprüfung jeweils folgendes ermittelt:

##### **Bestandsaufnahme zum Umweltzustand inklusive Gebietsmerkmale und deren Beeinflussung**

Als Grundlage für die Bestandsaufnahme im Rahmen der Umweltprüfung werden im Wesentlichen vorliegende Informationen und Datenquellen herangezogen. Im Rahmen des Scoping wurden die Grundlagen den beteiligten Stellen zur Kenntnis gegeben.

##### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung oder Nichtdurchführung**

Eine Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes stellt das erstellte Fachgutachten (Artenschutzrechtliche Prüfung) dar. Darüber hinaus werden auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und den vorliegenden Planunterlagen Bewertungen vorgenommen.

##### **Geplante (Schutz-)Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich**

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen werden für die einzelnen Schutzgüter beschrieben.

##### 14.4.1 Schutzgut Mensch

Im Plangebiet befindet sich ein Wohngebäude, das sich im Besitz des Freizeitparks befindet. Eine zukünftige Wohnnutzung wird dort mithilfe des nachgelagerten Bebauungsplanes 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 zum Bebauungsplan Nr. 078 „Freizeitpark Wunderland – Erweiterung“ 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.

#### 14.4.2 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 und mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt:

- Anlage einer Extensivwiese
- Anlage einer Obstwiese

Diese Maßnahmen können im nachgelagerten Bebauungsplan festgesetzt werden.

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 Vogelschutzgebietes (VSG) 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 Vogelschutzgebiet genannten Arten auszugehen, die sich erheblich auf deren Erhaltungszustand im VSG auswirken können.

Da im angrenzenden Freizeitpark 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.

#### 14.4.3 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 m 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. 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. 14.6) und dem Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung.

Ein bedeutender entgegenstehender 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 werden 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.**

#### 14.4.4 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 11,7 m NN<sup>6</sup>. Der Höchstgrundwasserstand ist mit 15,75 n NN angegeben.

---

<sup>6</sup> Steinberg, V. (2015): Gutachten zu den Boden- und Versickerungsverhältnissen Bebauungsplan Kalkar Nr. 078

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.

#### 14.4.5 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>7</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.

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

#### 14.4.6 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 ein 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.

---

„Freizeitpark Wunderland – Erweiterung“, Grefrath 06.05.2015

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



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

#### 14.4.7 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.

#### 14.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Eine sich stark verstärkende Wechselwirkung ist aufgrund der Bauleitplanung und der Vorprägung des Raumes nicht zu erwarten.

#### 14.4.9 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), Dickung bis hin zum Wald als Endstadium.

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

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen 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. Folgende Maßnahmen sollen im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren angewendet werden:

#### 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.
- Anpflanzung einer Laubholzschnitthecke entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze
- Anpflanzung von Laubbäumen auf der Parkplatzfläche
- Erhalt der Weißdornhecke an der westlichen Plangebietsgrenze
- Anlage von Extensivgrünland (CEF-Maßnahme)
- Anlage einer Obstwiese (CEF-Maßnahme)

#### Schutzgut Wasser

- Schutz des Grundwassers vor Verschmutzungen während der Bauphase.
- Zum Erhalt der Grundwasserneubildungsrate wird das Regenwasser im Plangebiet versickert.

Zur Bestimmung des voraussichtlichen Eingriffes, der aus der Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes resultiert, kann eine Bewertung im Rahmen der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ vorgenommen werden. Mit diesem Verfahren können der Wert von Flächen für den Arten- und Biotopschutz abgeschätzt und der entsprechende Umfang der Kompensationsmaßnahmen ermittelt werden. Für die Betrachtungsebene des Flächennutzungsplanes kann jedoch keine konkrete Ermittlung vorgenommen werden, da gemäß § 5 BauGB im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen ist. Daher kann die Bestimmung des voraussichtlichen Eingriffes nur im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren sinnvollerweise vorgenommen werden. Dort können auch

Maßnahmen zum Ausgleich, wie z.B. externe Ausgleichsmaßnahmen, vorgenommen werden.

Die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung und des nachgelagerten 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. Die Konkretisierung erforderlicher Maßnahmen findet dazu ebenfalls aus den oben genannten Gründen auf Ebene des Bebauungsplanes statt.

Durch entsprechende Maßnahmen kann der durch den Eingriff zu erwartende Ausgleichsbedarf ausgeglichen werden.

#### **14.5 Alternative 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 sich in Aufstellung befindlichen 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 Erweiterungsabsichten kommt eine alternative Fläche zur Erreichung der Planungsziele nicht in Frage.

#### **14.6 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 Darstellung 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 planungsrechtlichen 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. Hier ist im Rahmen der Bauleitplanung auf eine möglichst flächensparende und bodenschonende Planung zu achten.

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.

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 Darstellung 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.

## **14.7 zusätzliche Angaben**

### 14.7.1 Methodik der Umweltprüfung, verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung

Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurden die Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB berücksichtigt. Die technischen Verfahren, die im Rahmen der Erstellung der Fachgutachten angewendet wurden, werden an dieser Stelle nicht wiedergegeben.

Grundsätzliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes lagen nicht vor.

Auf der Grundlage der Fachgutachten, der vorliegenden umweltbezogenen Daten und Informationen konnten die Aussagen zu den Umweltauswirkungen ausreichend abgesichert werden.

### 14.7.2 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 Bauphase selbst als auch zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen eine Umwelt-Baubegleitung empfohlen.

## **14.8 Zusammenfassung**

Die Stadt Kalkar hat die Aufstellung der 48. Änderung des Flächennutzungsplans „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 einer Flächennutzungsplanänderung und einem Bebauungsplan 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. In dem sich 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 durchzuführender Ausgleichsmaßnahmen 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 nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens können für den Verlust an schutzwürdigen Böden ausreichende, bodenfunktionsbezogen wirksame Kompensationen vorgesehen werden.

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

Stadt Kalkar, 29.03.2016

Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Falck