



Bebauungsplan Twisteden Nr. 21 (Bauhof „Irrland“ II)

VORENTWURFSBEGRÜNDUNG



Abbildung: Bebauungsplan Twisteden Nr. 21 (Bauhof „Irrland“ II) der Wallfahrtsstadt Kevelaer (08.05.2024)

Verfahrensstand: Vorentwurf

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren	4
3. Lage des Geltungsbereiches und räumliche Situation	5
4. Verkehrliche Situation	5
5. Planungsvorgaben	5
5.1 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	5
5.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	7
5.3 LANDSCHAFTSPLAN KREIS KLEVE NR. 11 - KEVELAER	8
5.4 BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSERSCHUTZ (BRPH), ÜBERSCHWEMMUNGSBEREICHE	9
5.5 WEITERE PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	10
6. Darlegung der geplanten Entwicklung	10
7. Regelungen des Bebauungsplanes	10
7.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	10
7.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	11
7.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND NEBENANLAGEN	11
7.4. EIN- UND AUSFAHRTEN	12
7.5. VER- UND ENTSORGUNG	12
7.6. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	12
7.7. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZGEBOTE	13
8. Immissionsschutz	13
9. Natur und Landschaft	13
9.1 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG	13
9.2 ARTENSCHUTZ	14
10. Denkmalschutz	15
11. Altlasten	16
12. Hinweise	16
13. Umweltbericht	17

14. Flächenbilanz

17

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 75. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Kevelaer und zum Bebauungsplan Twisteden Nr. 21 (Bauhof „Irrland“ II) (SEELING + KAPPERT GbR, 04.04.2024)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug Regionalplan Düsseldorf RPD und Lage Geltungsbereich B-Plan Nr. 21 (gelbe Linie)	6
Abbildung 2:	Auszug 75. FNP-Änderung der Wallfahrtsstadt Kevelaer	8
Abbildung 3:	Wasserhöhen und Fließgeschwindigkeiten bei extremen Starkregenereignissen (<i>Bundesamt für Kartographie und Geodäsie – Geoportal, Internetabfrage 08.04.2024</i>)	9

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Wallfahrtsstadt Kevelaer hat in seiner Sitzung vom **XX.XX.2024** die Aufstellung des Bebauungsplanes Twisteden Nr. 21 (Bauhof „Irrland“ II) beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den südöstlichen Teil des Flurstückes 70 der Flur 4 in der Gemarkung Twisteden. Die geometrische Abgrenzung des Planbereiches wird durch die Grenzen des Bebauungsplanes eindeutig bestimmt.

2. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren

Der „Spiel- und Erlebnispark Irrland“ wird seit 1999 am Standort in Kevelaer-Twisteden betrieben. Im Jahr 2003 wurde der erste Bebauungsplan für den südlichen und östlichen Teil des Geländes rechtskräftig. Mit der Erweiterung im Jahr 2009 um das Gelände des ehemaligen „Vogel- und Blumenparks Plantaria“ hat der Freizeitpark neben der räumlichen Vergrößerung auch eine erhebliche qualitative und organisatorische Entwicklung vollzogen.

Der inzwischen über 30 ha umfassende Freizeitpark erfordert einen hohen Instandsetzungs- und Unterhaltungsaufwand, der neben der Vergabe an Handwerksbetriebe aus der Region in weiten Teilen von den Mitarbeitern des Freizeitparks selber erbracht wird. Hierzu sind entsprechende Lagerflächen und Gerätschaften erforderlich. Der vorhandene und über den Bebauungsplan Twisteden Nr. 15 bauleitplanerisch gesicherte „Bauhof I“ des Freizeitparks Irrland im Knotenpunkt der Straßen Im Auwelt/ Kevelaerer Straße/ Am Scheidweg reicht für diese Anforderungen flächenmäßig nicht aus, so dass ein zweiter Standort nahe am Freizeitpark für diese Aufgaben im südlichen Teil des Flurstücks 70, Flur 4, Gem. Twisteden vorbereitet werden soll. In diesem Bereich befinden sich vorhandene Einrichtungen eines früheren landwirtschaftlichen Betriebshofes, die entfernt und durch einen vergrößerten, rund 2.300 m² großen Neubau ersetzt werden sollen. Es soll ein reines Material- und Gerätelager für die Unterhaltung des Freizeitparks entstehen. Im Bereich des Flurstücks 70 befinden sich auch Abschnitte einer im Bau befindlichen Zufahrt zu Parkplätzen im Norden des Freizeitparks, die im Rahmen der Umsetzung eines Verkehrskonzeptes zur Entlastung der Ortschaft Twisteden in Betrieb genommen werden soll.

Derzeit befindet sich das Plangebiet im planungsrechtlichen Außenbereich. Bei den vorhandenen Einrichtungen handelt es sich um im Außenbereich privilegierte Nutzungen eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Twisteden Nr. 21 sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Umstrukturierung der Planfläche in Verbindung mit einer betrieblichen Nutzung durch den „Spiel- und Erlebnispark Irrland“ durch die Ausweisung eines Sondergebietes geschaffen werden. Weiterhin sieht der Bebauungsplan eine randliche Eingrünung zu Freiflächen im Nordwesten und der K17 im Nordosten vor. Zeitgleich zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt das Verfahren zur 75. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Kevelaer, durch welche eine Sonderbaufläche „Spiel- und Erlebnispark – Bauhof II“ dargestellt werden soll.

3. Lage des Geltungsbereiches und räumliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Twisteden Nr. 21 (Bauhof „Irrland“ II) liegt an der Straße „Im Auwelt“ nordwestlich der Ortschaft Twisteden und südöstlich der Waldflächen des Traberparks und umfasst den südöstlichen Teil des Flurstückes 70 der Flur 4 in der Gemarkung Twisteden.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine ca. 4.600 m² große, trapezförmige Fläche im südöstlichen Bereich des Flurstückes 70 der Flur 4 in der Gemarkung Twisteden. Der betroffene Teilbereich beinhaltet ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude und zugehörige Erschließungsflächen sowie Lagerflächen/ Schüttboxen, eine kleine baumbestandene Wiesenfläche zwischen den Gebäuden und der Straße „Im Auwelt“ (K17) und einen ca. 9 m breiten Streifen der Kompensationsflächen (Obstwiese) zum Ausgleich der neuen Zufahrt zu Parkplatzflächen im Norden des Freizeitparks. Der bebaute Bereich ist z.T. durch hohe Kirschlorbeer-Hecken eingegrünt. Im Nordosten grenzt der Geltungsbereich an die Böschung der K17 und im Südosten an einen Wirtschaftsweg mit einem anschließenden schmalen Waldgürtel, der Bestandteil des Waldkomplexes um den Traberpark ist. Der Wirtschaftsweg ist im Osten an die K17 angebunden und übernimmt bisher die Erschließungsfunktion des Plangebietes. Die westliche Grenze kennzeichnet die Böschung der neuen Zufahrt zu den geplanten Parkplätzen. Im Norden setzen sich die Flächen der kleinen Streuobstwiese fort.

4. Verkehrliche Situation

Die Erschließung der Planfläche erfolgt derzeit aus östlicher Richtung über die Straße „Im Auwelt“ (K17) und den Wirtschaftsweg am südöstlichen Rand des Plangebietes. Zukünftig ist nach Abstimmung mit der Verkehrsbehörde des Kreises Kleve und dem Straßenbaulastträger vorgesehen, das Betriebsgebäude über die neue Zufahrt zum Erlebnispark aus westlicher Richtung und den Wirtschaftsweg zu erschließen. Die veränderte Erschließungssituation ist erforderlich, da mit dem neuen Knotenpunkt der K17 und der Zufahrt zum Erlebnispark der nahegelegene alte Knotenpunkt des Wirtschaftsweges mit der K17 aus Gründen der Verkehrssicherheit für den motorisierten Verkehr aufgegeben werden soll.

5. Planungsvorgaben

5.1 Raumordnung und Landesplanung

Für den Regierungsbezirk Düsseldorf gilt mit Rechtskraft vom 13.04.2018 der Regionalplan Düsseldorf (RPD). Dieser stellt für den Geltungsbereich „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ (AFA) mit der überlagernden Signatur der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ (BSLE) dar (s. Abb. 1). Die Planfläche liegt außerhalb des im RPD dargestellten Bereiches zum Schutz der Natur (BSN). Der Waldgürtel südlich des Plangebietes ist als „Waldbereich“ dargestellt.

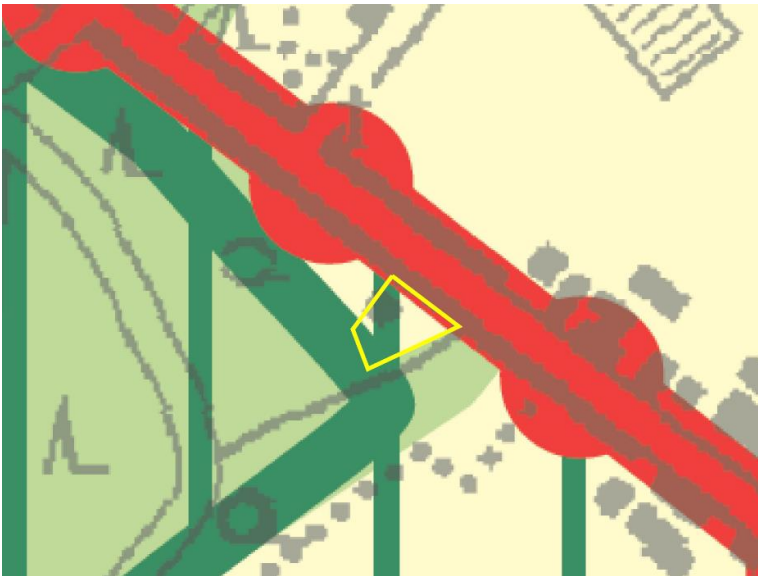


Abbildung 1: Auszug Regionalplan Düsseldorf RPD und Lage Geltungsbereich B-Plan Nr. 21 (gelbe Linie)

Für die Straße „Im Auwelt“ (K17) ist in dem Abschnitt zwischen dem Kreisverkehrsplatz „Zum Lieven Heer“ bis zum Kreisverkehrsplatz an der Ortseinfahrt in die Ortschaft Twisteden die Signatur einer „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr - Bestand“ enthalten. Die Verkehrsflächen der K17 bilden die nordöstliche Grenze des Plangebietes und dienen der Erschließung des Vorhabengebietes.

Nach den Vorgaben der Regional- und Landesplanung sollen Freiraumbereiche, hierzu zählen „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“, Wald und Oberflächengewässer, erhalten und entwickelt werden (s. RPD 4.1.1, G1). In den dargestellten Freiraumbereichen sollen neue raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die wegen ihrer spezifischen Zweckbestimmung, Anforderungen oder Auswirkungen nicht innerhalb der dargestellten Siedlungsbereiche oder der räumlich festgelegten Verkehrsinfrastruktur des Regionalplans umgesetzt werden können, so durchgeführt werden, dass

- die Schutzwürdigkeit der Böden bei der Wahl von Standortalternativen betrachtet und die schutzwürdigen Böden auch hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Klimaschutz erhalten werden (...).
- Trenn-, Zerschneidungs- und Barrierewirkungen vermieden oder, bei nicht vermeidbaren Auswirkungen, minimiert werden (s. RPD 4.1.1, G2).

Weiterhin ist die Zerschneidung bislang unzerschnittener verkehrsarmer Freiräume zu vermeiden (s. RPD 4.1.1, G3).

Die Fläche ist bereits in weiten Teilen bebaut und versiegelt, so dass Freiflächen nur in untergeordnetem Maß im Randbereich vorhanden sind. Aufgrund der ehemals als Kiesgrube genutzten Fläche, die heute noch deutlich durch die tiefere Lage zu umgrenzenden Flächen erkennbar ist, kann ein Vorhandensein schutzwürdiger Böden auch in diesen Randflächen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Wegen der nachträglichen Verfüllung der Kiesgrube wird der Bereich insgesamt im Altlastenverdachtsflächenkataster unter der Kennzeichnung „Deponie Twisteden“ (Az. 69 31 08-103) geführt.

Der Begriff der Zerschneidung beinhaltet im RPD die Segmentierung des Freiraumes durch entgegenstehende Nutzungen. In der Beikarte des RPD „4A – unzerschnittene verkehrsarme Räume“ sind solche Räume dargestellt; die Planfläche liegt außerhalb solcher unzerschnittenen Räume. Die Planfläche liegt zwischen der K17, einer Zufahrt zum Freizeitpark und einem Wirtschaftsweg, sodass der Anschluss des Geltungsbereiches nur in untergeordneter Form gegeben ist. Da zudem dem Planvorhaben zur Schaffung von Lagermöglichkeiten auch keine besondere zerschneidende Wirkung zukommt, ist nicht zu erkennen, dass das Planvorhaben den Grundsätzen G2 und G3 entgegensteht.

Nach den Vorgaben der Regional- und Landesplanung sind „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ als wesentliche Produktionsgrundlage zu erhalten und in ihrer natürlichen Beschaffenheit und natürlichen Leistungskraft zu sichern (s. RPD 4.5.1, G1). Die Fläche ist nicht als agrarstrukturell bedeutsam zu bewerten. Die Böden sind zu mehr als der Hälfte der Planfläche bereits befestigt bzw. mit ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäuden bebaut. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Freiflächen erfolgt in diesem Sinne nicht mehr; in Verbindung mit einer anthropogenen Überprägung durch eine frühere Auskiesung weisen die Flächen nur als Betriebsstandort eine gewisse Wertigkeit für die Landwirtschaft auf.

In die südlich und südwestlich angrenzenden Waldflächen, die im RPD mit der überlagernden Signatur eines „BSN“ gekennzeichnet sind, wird nicht eingegriffen. Es ergeben sich somit weder in der Darstellung noch vor Ort Veränderungen für Waldflächen.

Die Planung ist im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu dem ASB-Z „Spiel- und Erlebnispark Irrland“ und den Planungen zur Änderung der Verkehrsführung bzw. Parkplatzsituation zu sehen. Innerhalb des ASB-Z stehen keine Flächen für die Lagerung von Materialien und Gerätschaften in dem erforderlichen Umfang zur Verfügung; für eine Einrichtung solcher Flächen im ASB-Z müsste entgegen der bestehenden Konzeption des Parks eine Aufgabe von Spielflächen erfolgen, was wiederum eine Intensivierung verbleibender Spielflächen zur Folge hätte. Auch aus sicherheitstechnischen Gründen ist die räumliche Verknüpfung von Betriebs- und Spielflächen innerhalb des Freizeitparks nicht möglich. Die verkehrliche Anbindung der Lagerflächen erfolgt über die neu geplante Zufahrt bzw. über öffentliche Erschließungsflächen außerhalb des Parks, sodass die Betriebsabläufe zur Unterhaltung unabhängig von der Freizeitnutzung erfolgen können.

Alternative Flächen außerhalb des Freizeitparks mit geringerem Konfliktpotenzial sind aufgrund der Vornutzungen und Überprägung des Bereiches nicht gegeben. Unter Berücksichtigung der vorhergehenden Ausführungen ist die Planung von den Grundsätzen mit der Raumordnung vereinbar.

5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Das zu überplanende Gebiet bildet zusammen mit den nordwestlich gelegenen Flächen einen überwiegend von Waldflächen und im Nordosten von der K17 (sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße) begrenzten und isolierten Bereich, welcher im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Wallfahrtsstadt Kevelaer in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 02.04.2009 als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist (s. Abb. 2).

Der Bebauungsplan Twisteden Nr. 21 kann aufgrund der geltenden Darstellungen im Bereich der Planfläche nicht aus dem Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer entwickelt werden. Daher erfolgt zeitgleich zum verbindlichen Bauleitplanverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Bezeichnung: „75. FNP-Änderung – Bauhof ‚Irrland‘ II“, die die Ausweisung einer Sonderbaufläche als Bauhof für den Spiel- und Erlebnispark Irrland beinhaltet.

Bisherige Darstellung



Neue Darstellung

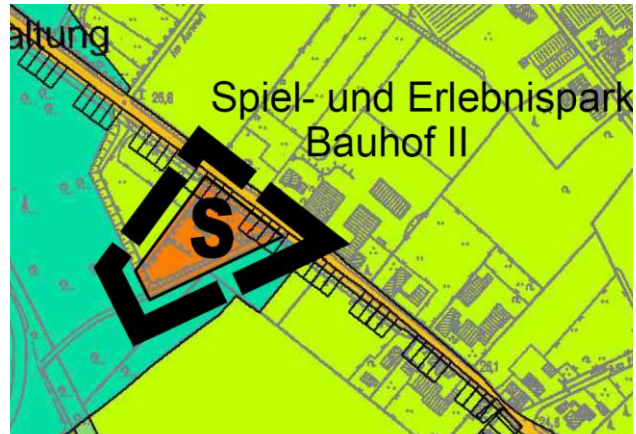


Abbildung 2: Auszug 75. FNP-Änderung der Wallfahrtsstadt Kevelaer

5.3 Landschaftsplan Kreis Kleve Nr. 11 - Kevelaer

Das Kreisgebiet von Kleve wird von 12 rechtskräftigen Landschaftsplänen abgedeckt. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Kleve Nr. 11 „Kevelaer“ (23.09.2009) innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wembscher Bruch/ Twistedener Heide“ (L1)¹. Dabei ist der Bereich des Plangebietes der „Twistedener Heide“ zuzuordnen. Das Landschaftsschutzgebiet stellt eine historisch gewachsene Kulturlandschaft dar, die durch zahlreiche kleinräumige Waldgebiete und Gehölzstrukturen geprägt wird. In den Schutzziele kommt insbesondere dem Erhalt dieser Gehölze und den traditionell genutzten landwirtschaftlichen Flächen eine besondere Bedeutung zu. Darüber hinaus erfüllt die Landschaft wichtige Funktionen als Biotopverbundkorridor. Das Gebiet verbindet die großflächigen Wälder auf niederländischer Seite mit den beiden Waldgebieten „Laarbruch“ und „Steprather Heide“. Das Landschaftsschutzgebiet umfasst eine Fläche von 692 ha. Die Planfläche liegt am äußeren Rand des Schutzgebietes, der auf Höhe des Plangebietes von der Straße „Im Auwelt“ (K17) gekennzeichnet ist.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,46 ha des 692 ha großen Landschaftsschutzgebietes. Durch die Vornutzung in Randlage des Schutzgebietes weist das Plangebiet keine oder nur in ganz geringem Umfang den Schutzziele entsprechende Landschaftsstrukturen auf. Beeinträchtigungen, die sich erheblich auf den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes auswirken können, werden daher durch das Vorhaben nicht erzeugt.

Im Rahmen der 75. FNP-Änderung wird eine Anpassung des Landschaftsplanes für die Teilfläche angestrebt.

¹ KREIS KLEVE (2009): Landschaftsplan Kleve Nr. 11 „Kevelaer“ (23.09.2009)

5.4 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH), Überschwemmungsbereiche

Mit Blick auf das steigende Hochwasserrisiko sind auch die Regelungen des länderübergreifenden Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz (BRPH) zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Der BRPH verfolgt das Ziel, das Hochwasserrisiko zu minimieren und dadurch Schadenspotenziale zu begrenzen. Vor diesem Hintergrund legt er fest, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen insbesondere die Risiken von Hochwassern und die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder durch Starkregen zu prüfen sind.

Das Plangebiet und seine direkte Umgebung liegen nicht im Einzugsbereich des Niers-Systems. Damit liegen auch keine Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten für das Plangebiet vor. Die gem. Ziel I.1.1 BRPH durchzuführende Prüfung des Hochwasserrisikos kommt zu dem Ergebnis, dass ein Hochwasserrisiko nicht gegeben ist.

Die Starkregengefahrenkarte für das Land Nordrhein-Westfalen weist insbesondere für den westlichen Teil des Geltungsbereiches bei extremen Regenereignissen Wasserhöhen zwischen 0,10 – 0,50 m aus (s. Abb. 4). Dies ist bei der Objektplanung hinsichtlich der Höhenlage zu schützender Objekte und dem Überflutungsschutz zu beachten. Relevante Fließgeschwindigkeiten bei extremen Ereignissen sind für den Geltungsbereich nicht verzeichnet.

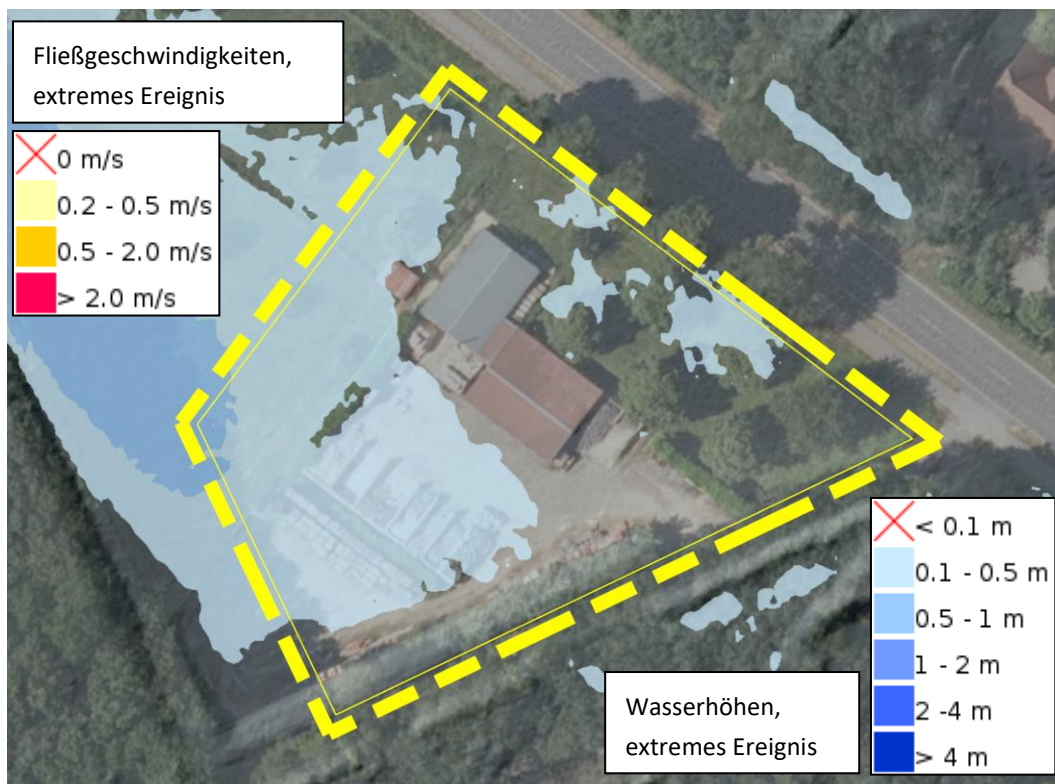


Abbildung 3: Wasserhöhen und Fließgeschwindigkeiten bei extremen Starkregenereignissen (Bundesamt für Kartographie und Geodäsie – Geoportal, Internetabfrage 08.04.2024)

Die Planfläche liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten².

² LANUV (2024): Elwas-Web (Online-Zugriff: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf> am 08.04.2024)

5.5 Weitere planungsrechtliche Vorgaben

Landwirtschaftlich (...) genutzte Flächen sollen nach § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Wie zuvor erläutert, ist der Geltungsbereich bereits vorwiegend mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden bebaut. Der Landwirtschaft werden daher keine wesentlichen Produktionsflächen entzogen (s. Kap. 5.1).

6. Darlegung der geplanten Entwicklung

Ziel der Bauleitplanung ist die angestrebte Umstrukturierung innerhalb der Planfläche. Der Freizeitpark Irrland beabsichtigt, die vorhandenen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude und Lagerflächen zu entfernen und durch einen vergrößerten, rund 2.300 m² großen Neubau zu ersetzen. Es soll ein reines Lager für Materialien und Gerätschaften im Zusammenhang mit der Unterhaltung und Instandsetzung des Freizeitparks entstehen. Dabei ist angedacht, den Neubau in Anlehnung an eine ortstypische Hofstelle in U-Form zu errichten und mit einer Klinkerfassade zu verblenden; ein möglichst hoher Grad der Einbindung in das ortstypische Landschaftsbild durch das Erscheinungsbild einer „Scheune“ wird dabei angestrebt.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt im Bereich des eigentlichen Vorhabens ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bauhof ‚Irrland‘ II“ sowie ein großes Baufenster fest. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes wird ein 5 m breiter Streifen als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für eine Eingrünung des geplanten Gebäudes festgesetzt. Am nordöstlichen Rand ist ein Pflanzgebot zur Herstellung einer Strauchhecke vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung des neuen Materiallagers soll – wie bisher – vom südlich verlaufenden Wirtschaftsweg erfolgen.

Für den ökologischen Ausgleich bietet das Plangebiet wegen der betrieblichen Nutzung wenig Möglichkeiten, sodass erforderliche Kompensationsmaßnahmen weitgehend außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Twisteden Nr. 21 erfolgen müssen. Hierfür werden im weiteren Verfahren auf Grundlage eines noch zu erstellenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrages geeignete Flächen vorgesehen.

7. Regelungen des Bebauungsplanes

7.1. Art der baulichen Nutzung

Zur bauleitplanerischen Sicherung der Vorhaben wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Bauhof ‚Irrland‘ II“ gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes können die vorbeschriebenen Nutzungen bauleitplanerisch gesichert werden. Im Detail sind folgende Zweckbestimmungen für das Sonstige Sondergebiet vorgesehen:

Das Sondergebiet dient als reines Material- und Gerätelager für Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten des Freizeitparks. Zulässig sind daher lediglich die für die Nutzungen erforderlichen Gebäude und Folgeeinrichtungen:

- Betriebsgebäude (Lagerräume)
- Lagerflächen
- Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Erschließungsflächen für die oben genannten Zwecke.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 3 BauNVO und § 18 BauNVO im Sondergebiet durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) baulicher Anlagen eindeutig bestimmt.

Mit der vorgesehenen Grundflächenzahl GRZ von 0,6 soll dem Flächenbedarf des Bauhofs für Betrieb und Instandhaltung des Freizeitparks entsprochen und gleichzeitig sichergestellt werden, dass eine dem Landschaftscharakter angepasst dimensionierte Bebauung entsteht. Die Obergrenze gem. § 19 BauNVO von 0,8 wird somit nicht ausgeschöpft. Allerdings kann für Nebenanlagen und Erschließungsflächen die GRZ bis auf 0,8 überschritten werden, um die zukünftigen Betriebsflächen optimal nutzen zu können. Mit dem verbleibenden Freiflächenanteil von 0,2 kann eine randliche Begrünung der Planfläche sichergestellt werden.

Der Bebauungsplan sieht zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen maximale Gebäudehöhen (GH_{max}) vor. Bezugspunkt für die Bemessung der maximalen Gebäudehöhen ist der höchste Punkt der obersten Dachkonstruktion in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN, s. Rechtsplan).

Für die Bebauung im Bereich der Sondergebietsfläche wird die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) auf 39,60 m ü. NHN beschränkt. Mit der Höhenfestsetzung soll der angestrebten Nutzung des Grundstückes unter Wahrung des Landschaftsbildes entsprochen werden. In Bezug auf die mittlere Höhenlage des Plangebietes von 25,40 m ü. NHN entspricht die festgesetzte maximale Gebäudehöhe einer absoluten Höhe von 14,20 m. Bezogen auf die Höhenlage der Straße „Im Auwelt“ (s. Bezugspunkt in der Plandarstellung von 26,70 m ü. NHN) ist das Gebäude 12,90 m höher als die Verkehrsfläche.

Zur Förderung regenerativer Energien kann für Dachaufbauten und Solaranlagen die Höhenbegrenzung um maximal 1,0 m überschritten werden. Zur Vermeidung negativer optischer Auswirkungen sollen die Dachaufbauten dabei mindestens das Maß ihrer eigenen Höhe als Abstand von der äußersten Dachkante einhalten.

7.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen in dem Sondergebiet sind durch Baugrenzen festgesetzt. Das ausgewiesene Baufenster überlagert zur Ermöglichung von Gestaltungsspielräumen in Bezug auf Größe und Ausrichtung des geplanten Neubaus für eine möglichst effiziente Ausnutzung des Grundstückes für die angestrebte Nutzung in weiten Teilen das trapez-

förmige Grundstück. Zum Entwässerungsgraben an der Straße „Im Auwelt“ wird ein Mindestabstand von 5 m im Nordosten vorgesehen. Der Abstand des Baufensters beträgt zum Wirtschaftsweg im Südosten 4,5 m, zu den Begrünungsflächen der neuen Zufahrt im Westen 2 m und zu den Maßnahmenflächen im Nordwesten 3 m. Die Abstandsflächen dienen der Sicherstellung der benachbarten Flächennutzungen, bei denen es sich an drei Seiten um begrünte Freiflächen und eine Baumreihe an der K17 handelt. Mit dem Abstand von 4,50 m im Südosten befindet sich das geplante Gebäude außerhalb der Kronentrauffläche des Waldes südlich des Wirtschaftsweges.

Die Baugrenzen können unter Beachtung der GRZ für die Herstellung notwendiger Hof- und Lagerflächen zur Umsetzung der zulässigen Nutzung überschritten werden.

7.4. Ein- und Ausfahrten

Zukünftig ist nach Abstimmung mit der Verkehrsbehörde des Kreises Kleve und dem Straßenbaulastträger vorgesehen, das geplante Betriebsgebäude über die neue Zufahrt zum Erlebnispark aus westlicher Richtung und anschließend über den Wirtschaftsweg zu erschließen. Die südwestliche Plangebietsgrenze wird daher im Bereich der Sonderbaufläche mit einem Verbot von Ein- und Ausfahrten belegt. Nordwestlich und nordöstlich verhindern bereits Maßnahmenfläche und Pflanzgebot die Herstellung von Ein- und Ausfahrten, sodass die Anbindung des Plangebietes an den Straßenverkehr vom Wirtschaftsweg aus sichergestellt ist.

7.5. Ver- und Entsorgung

Da mit dem Bebauungsplan lediglich eine Umstrukturierung erzielt werden soll, ergibt sich kein über den Bestand hinausgehender Bedarf bezüglich der Ver- und Entsorgung. Diese ist im Plangebiet über die bestehenden Netze und die für das Stadtgebiet zuständigen Entsorgungsbetriebe sichergestellt. Gleichwohl bereits Gebäudebestand im Plangebiet vorhanden ist, soll das nicht oder nur schwach beaufschlagte, oberflächlich von den Dächern und Erschließungsflächen ablaufende Niederschlagswasser gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) beseitigt werden. Die Beseitigung beinhaltet eine ortsnahe Versickerung, Verrieselung oder eine direkte Einleitung in ein Gewässer, sofern keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange dem entgegenstehen.

7.6 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen betreffen im vorliegenden Bebauungsplan Twisteden Nr. 21 (Bauhof „Irrland“ II) die Dachgestaltung. Im Sondergebiet sind geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von bis zu 38 Grad zulässig. Um die angestrebte optische Gestaltung einer ortstypischen Hofstelle zu erzielen, werden als Dachformen nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zugelassen.

7.7. Grünflächen, Pflanzgebote

Die Planung sieht die Ausweisung des Bauhofes als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO vor. Um eine Eingrünung zu den nordöstlich verlaufenden Verkehrswegen der K17 „Im Auwelt“ sicherzustellen, wird an der nordöstlichen Plangebietsgrenze ein Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a] BauGB) festgesetzt. Das Pflanzgebot umfasst die Herstellung einer 1-reihigen Strauchhecke in einem 2 m breiten Pflanzstreifen auf einer Länge von mind. 75 m. Die derzeit in diesem Bereich vorhandene Kirschlorbeerhecke wird entfernt.

Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches wird ein 5 m breiter Streifen als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) des geplanten Gebäudes festgesetzt, in welcher eine 3-reihige Feldhecke aus standorteimischen Laubgehölzen hergestellt werden soll. Für eine artenreiche Entwicklung der Krautsäume sind diese mit einem Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet UG2 für Feldraine/ Biotopflächen einzusäen. Ziel der Maßnahmenfläche ist eine Eingrünung der geplanten Bau- und Lagerflächen zu der Kompensationsfläche und die Erhöhung der Struktur- und Artenvielfalt durch Förderung der heimischen Flora und Fauna.

Eine Konkretisierung der Eingrünung erfolgt im noch zu erstellenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

8. Immissionsschutz

Der neue Betriebshof wird maßgeblich von den betriebseigenen Fahrzeugen angefahren, die größtenteils elektrisch betrieben werden. Darüber hinaus erfolgen Material-Anlieferungen und Abtransporte über Fremdfirmen. Hierbei handelt es sich um einige wenige Fahrten pro Woche, die für die Verkehrsbelastung der K17 als Haupterschließungsstraße ohne Bedeutung sind. Zusätzliche, relevante Emissionsquellen werden durch das Vorhaben nicht geschaffen. Zur Erhöhung des Anteils regenerativer Energien ist vorgesehen, die Dachflächen zur Erzeugung solarer Energie für den Eigenbedarf des Freizeitparks zu nutzen, soweit die Besonnung dies zulässt.

9. Natur und Landschaft

9.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Bei der Planfläche handelt es sich um überwiegend von Erschließungsflächen und ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden eingenommene Flächen sowie um baumbestandene Wiesenflächen. Inwiefern durch den Bebauungsplan ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vorbereitet wird, ist im weiteren Verlauf des Verfahrens zu prüfen. Durch das Vorhaben wird es jedoch sicher u.a. zu einer flächenmäßigen Reduzierung von Kompensationsflächen (Obstwiese), welche als Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffes durch die neue Zufahrt von der Straße „Im Auwelt“ (K17) festgesetzt worden sind, sowie von Bestandsgehölzen kommen. Das Plangebiet soll für die angestrebte Nutzung so weit wie möglich ausgenutzt werden, wodurch lediglich im Randbereich neue Begrünungsmaßnahmen umgesetzt werden sollen; hierdurch ist ein vollständiger

Ausgleich des Eingriffes auf der Planfläche voraussichtlich nicht möglich, sodass planexterne Kompensationsmaßnahmen wahrscheinlich erforderlich werden. Die Betreiber des „Spiel- und Erlebnisparks Irrland“ verfügen über geeignete Grundstücke, um in diesem Fall eine Kompensation auf zusätzlichen Flächen zu erbringen.

Die Betreiber des „Spiel- und Erlebnisparks Irrland“ haben das Büro SEELING + KAPPERT GbR mit der Erarbeitung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LFB) beauftragt. In dem Fachbeitrag werden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich bzw. Ersatz von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft ermittelt.

9.2 Artenschutz

Durch das Büro für Objekt- und Landschaftsplanung SEELING + KAPPERT GbR wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (April 2024).

Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG Abs.1 auszuschließen ist, sofern die im ASF genannte Vorgehensweise berücksichtigt wird. Dies betrifft folgende Maßnahmen:

- Eingriffe in vorhandene Gehölzstrukturen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Allerdings ist auch in diesem Zeitraum bei Fäll- und Rodungsarbeiten auf brütende ubiquitäre Vogelarten wie z.B. die Ringeltaube (*Columba palumbus*, nicht planungsrelevant) zu achten, die bei geeigneten Witterungsverhältnissen fast ganzjährig brüten. Bäume und Sträucher sind daher vor Durchführung der Rodungsarbeiten einer Sichtkontrolle zu unterziehen. Gehölze mit besetzten Nestern dürfen erst nach Beendigung der Jungenaufzucht entfernt werden. Sollte außerhalb der genannten Zeit die Durchführung von Rodungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese Arbeiten in Abstimmung mit der UNB und mit Ökologischer Baubegleitung vorzunehmen.
- Vor Aufnahme der Arbeiten zum Rückbau der beiden Lagerhallen ist eine erneute Sichtkontrolle im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) in Hinblick auf Nachweise von Vögeln und Fledermäusen vorzunehmen. Die Vorabkontrolle muss die manuelle Öffnung von Gebäudestrukturen mit geeignetem Quartierpotenzial beinhalten (in Bezug auf Fledermäuse insbesondere Dachankantungen) und ist durch eine Fachperson durchzuführen. Das Ergebnis der Vorabkontrolle ist der UNB mitzuteilen. Falls Quartiere von Fledermäusen oder Brutnachweise erbracht werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Bei dem Nachweis besonders oder streng geschützter Brutvogelarten sowie von Fledermausvorkommen ist darüber hinaus artspezifischer Ersatz in Anlehnung an MULNV & FÖA (2021)³ im räumlichen Zusammenhang zu leisten und die Funktionsfähigkeit dieser Ersatzmaßnahmen langfristig sicherzustellen

³ MULNV & FÖA (2021): Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in NRW – Bestandserfassung, Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen und Monitoring, Aktualisierung 2020. Forschungsprojekt des MKULNV Nordrhein-Westfalen. (Az.: III-4 - 615.17.03.15). Bearb. FÖA Landschaftsplanung GmbH (Trier): Ute Jahns-Lüttmann, Moritz Klußmann, Jochen Lüttmann, Jörg Bettendorf, Clara Neu, Nora

- Im Falle neugeschaffener Außenbeleuchtung ist die Störwirkung auf lichtscheue Fledermausarten möglichst gering zu halten. Die ausgeleuchteten Flächen sind dabei sowohl räumlich als auch zeitlich auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Eine Streuung der Beleuchtung nach oben oder zur Seite (weitreichende horizontale Abstrahlung) ist zu vermeiden. Es sind „insektenfreundliche“ Leuchtmittel (Wellenlänge 590-630 nm, z. B. warm-weiße LED-Leuchtmittel mit ≤ 3.000 Kelvin, mit geringem Blaulicht- und UV-Anteil) für die Außenbeleuchtung einzusetzen. Ein Ausleuchten bestehender Gehölzstrukturen – insbesondere der benachbarten Waldbereiche – sowie neu angelegter Gehölze ist unabhängig von dem Leuchtmittel zu vermeiden.

Mit den genannten Maßnahmen können auch das Tötungsverbot und die Zerstörung von Lebensstätten wildlebender Tierarten gemäß § 39 (1) BNatSchG für den „allgemeinen Artenschutz“ vermieden werden. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage 1 beigelegt.

10. Denkmalschutz

Nächstgelegenes Baudenkmal ist eine etwa 750 m entfernt in Richtung Twisteden an der K17 gelegene Windmühle, welche in der Denkmalliste der Wallfahrtsstadt Kevelaer als Baudenkmal aufgeführt ist (Ziffer A32, Windmühle in Kevelaer-Twisteden, Im Auwelt 16). Weitere Informationen zum Baudenkmal liegen nicht vor. Vom Plangebiet besteht kein Sichtkontakt zu der Windmühle.

Etwa 100 m westlich des Plangebietes beginnt der Schutzbereich des eingetragenen Bodendenkmals KLE 099 „Eisenzeitliches Grabhügelfeld Twisteden“ in der aufgeforsteten Twistedener Heide. Begrenzt ist das mit der genannten Kennung eingetragene Bodendenkmal auf eine größtenteils bewaldete Fläche, da diese früher als Munitionsdepot der britischen/ amerikanischen Armee gedient hat und daher nicht für die Landwirtschaft nutzbar war. Dadurch haben sich Grabhügel auch oberirdisch erhalten und sind bis heute sichtbar. Zu dem Bodendenkmal aus der eisenzeitlichen niederrheinischen Grabhügelkultur zählen mindestens 46 kleinere und mittlere Grabhügel. Durch Aufforstung, Raubgrabungen und Kriegseinwirkungen haben diese Grabhügel schwer gelitten, es besteht daher keine Gewissheit über die genaue Anzahl. Die Durchmesser der bekannten Hügel liegen zwischen 4 m bei den kleinsten und 17 m bei den größten. Auch mit Flachgräbern zwischen den Hügelgräbern ist zu rechnen. Es ist des Weiteren möglich bzw. auch zu erwarten, dass noch weitere Grabhügel außerhalb des eigentlichen Schutzbereichs vorhanden sind. Das Plangebiet liegt im Bereich einer ehemaligen und wieder verfüllten Auskiesung und ist überwiegend von Erschließungsflächen und Gebäuden geprägt, sodass ein Vorhandensein von Bodendenkmalsubstanz nicht zu erwarten ist.

11. Altlasten

Der Planbereich befindet sich innerhalb der im Altlastenverdachtsflächenkataster eingetragenen Fläche „Deponie Twisteden“ (AZ. 69 31 08-103). Nach vorliegenden Informationen wurden im Bereich dieser Altlastenverdachtsfläche Bauschutt und Hausmüll verfüllt. Ob durch die Altlastenablagerung eine Gefährdung von Schutzgütern (insbesondere Grundwasser) hervorgerufen wird, ist bislang nicht geprüft worden. Auch besteht bei einer Verfüllung mit Hausmüll die Gefahr, dass in der Bodenluft Methan vorhanden ist, das ggf. eine Gefährdung der Gebäudenutzer durch Migration in Innenräumen hervorrufen könnte. Im Bebauungsplan wird daher ein entsprechender Hinweis auf die Altlast vorgesehen und eine gutachterliche Überprüfung der Situation vorgenommen. Die Ergebnisse einer bodenchemischen Analyse werden im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan Twisteden Nr. 21 ergänzt. Eingriffe in den Boden haben bisher keine Fremdmaterialien gezeigt. Die Planfläche nimmt in der Altlastenverdachtsfläche nur einen kleinen Teilbereich am südöstlichen Rand ein.

12. Hinweise

Hinweise betreffen die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, den Denkmalschutz, Kampfmittel und eine Altlastenverdachtsfläche.

Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i.S. der §§ 39 und 44 BNatSchG bei der Beseitigung von Sträuchern, Hecken, Bäumen und ähnlichen Strukturen inklusive Gebäude und Lagerhallen sind Fristen zu berücksichtigen bzw. ist eine erneute Sichtkontrolle im Rahmen einer ÖBB durchzuführen. Bei dem Nachweis von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten besonders und streng geschützter Arten ist ggfs. auch artspezifischer Ersatz in Anlehnung an MULNV & FÖA (2021) im räumlichen Zusammenhang zu leisten und die Funktionsfähigkeit dieser Ersatzmaßnahmen langfristig sicherzustellen. Weiterhin ist ein Beleuchtungskonzept hinsichtlich der Vermeidung der Störwirkung von Außenbeleuchtung auf Insekten und Fledermäuse zu berücksichtigen. Die Maßnahmen sind in Kap. 9.2 ausführlich aufgeführt.

Denkmalschutz

Etwa 100 m westlich des Plangebietes beginnt der Schutzbereich des eingetragenen Bodendenkmals KLE 099 „Eisenzeitliches Grabhügelfeld Twisteden“ in der aufgeforsteten Twistedener Heide. Zu dem Bodendenkmal aus der eisenzeitlichen niederrheinischen Grabhügeltkultur zählen mindestens 46 kleinere und mittlere Grabhügel. Das Plangebiet liegt jedoch im Bereich einer ehemaligen und wieder verfüllten Auskiesung und ist überwiegend von Erschließungsflächen und Gebäuden geprägt, sodass ein Vorhandensein von Bodendenkmalsubstanz nicht zu erwarten ist.

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NRW wird dennoch auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Sollten Hinweise auf Bodendenkmäler vorgefunden werden, so ist die Fundstelle zunächst unverändert zu erhalten und der Fund bei der Wallfahrtsstadt Kevelaer (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Kampfmittel

Bisher gibt es keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass, sofern bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, die Arbeiten sofort einzustellen sind. In diesem Falle ist unverzüglich das Ordnungsamt, die Polizei, die Feuerwehr oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu informieren.

Altlasten

Der Planbereich befindet sich innerhalb der im Altlastenverdachtsflächenkataster eingetragenen Fläche „Deponie Twisteden“ (AZ. 69 31 08-103). Vor Eingriffen in den Boden und vor der Aufnahme der geplanten Nutzung ist daher in Abstimmung mit der Unteren Boden-schutzbehörde das Gefährdungspotenzial der Fläche abzuklären (s. Kap. 11). Im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan Twisteden Nr. 21 wird eine bodenchemische Analyse zur Bewertung des Gefahrenpotentials erstellt.

13. Umweltbericht

Gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist ein Umweltbericht als Bestandteil der Entwurfsbegründung zu verfassen. Dieser ermittelt und bewertet die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Aspekte des Umweltschutzes. Für alle Schutzgüter sind nach derzeitiger Kenntnislage keine erheblichen negativen Veränderungen zu erwarten. Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen entsprechend der Anlage 1 zum BauGB dargelegt. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt.

14. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 4.606 m²

- Die Größe der Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beträgt ca. 307 m²
- Die Größe des Sondergebietes beträgt insgesamt ca. 4.299 m²
 - Davon überbaute/ versiegelte Fläche nach GRZ 0,8: ca. 3.439 m² = 80 %
 - Davon Freiflächen/ Grünflächen nach GRZ 0,8: ca. 860 m² = 20 %
(Innerhalb der Freiflächen Fläche mit Pflanzgebot: ca. 150 m²)

Aufgestellt:

Weeze, den 08.05.2024
Büro Seeling + Kappert GbR

Wallfahrtsstadt Kevelaer
Der Bürgermeister
Abteilung 2.1

Kevelaer, den 08.05.2024

Im Auftrag:

Heckens