



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>2. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren</b>	<b>4</b>
<b>3. Lage des Geltungsbereiches und räumliche Situation</b>	<b>5</b>
<b>4. Verkehrliche Situation</b>	<b>5</b>
<b>5. Planungsvorgaben</b>	<b>5</b>
5.1 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	5
5.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	8
5.3 LANDSCHAFTSPLAN KREIS KLEVE NR. 11 - KEVELAER	9
5.4 BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSERSCHUTZ (BRPH), ÜBERSCHWEMMUNGSBEREICHE	9
5.5 WEITERE PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	10
<b>6. Darlegung der geplanten Entwicklung</b>	<b>10</b>
<b>7. Regelungen des Bebauungsplanes</b>	<b>11</b>
7.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	11
7.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	11
7.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND NEBENANLAGEN	12
7.4. EIN- UND AUSFAHRTEN	13
7.5. VER- UND ENTSORGUNG	13
7.6. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	13
7.7. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZGEBOTE, ERHALTUNG VON PFLANZUNGEN	13
<b>8. Immissionsschutz</b>	<b>14</b>
<b>9. Natur und Landschaft</b>	<b>14</b>
9.1 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG	14
9.2 ARTENSCHUTZ	15
<b>10. Denkmalschutz</b>	<b>16</b>
<b>11. Altlasten</b>	<b>17</b>
<b>12. Hinweise</b>	<b>17</b>
<b>13. Umweltbericht</b>	<b>19</b>
<b>14. Flächenbilanz</b>	<b>21</b>

## **ANLAGENVERZEICHNIS**

- Anlage 1:**      **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Twisteden Nr. 21 „Bauhof ,Irrland‘ II (SEELING + KAPPERT GBR, 22.10.2024)**
- Anlage 2:**      **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 75. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Kevelaer und zum Bebauungsplan Twisteden Nr. 21 (Bauhof „Irrland“ II) (SEELING + KAPPERT GBR, 22.10.2024) mit Protokoll der Artenschutzprüfung (UNB Kreis Kleve, 05.08.2024)**
- Anlage 3:**      **Umweltbericht zum Bebauungsplan Twisteden Nr. 21 „Bauhof ,Irrland‘ II der Wallfahrtsstadt Kevelaer (SEELING + KAPPERT GBR, 22.10.2024)**

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

- Abbildung 1: Auszug Regionalplan Düsseldorf RPD und Lage Geltungsbereich B-Plan Twisteden Nr. 21 (gelbe Linie)..... 6
- Abbildung 2: Auszug 75. FNP-Änderung der Wallfahrtsstadt Kevelaer (Abb. ohne Maßstab) ..... 8
- Abbildung 3: Wasserhöhen und Fließgeschwindigkeiten bei extremen Starkregenereignissen (Bundesamt für Kartographie und Geodäsie – Geoportal, Internetabfrage 08.04.2024)..... 10

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Wallfahrtsstadt Kevelaer hat in seiner Sitzung vom 25.06.2024 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, sodass 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 m<sup>2</sup> großen Neubau ersetzt werden sollen. Es soll ein reines Material- und Gerätelager für die Unterhaltung des Freizeitparks entstehen. Im Bereich des Flurstücks 70 befindet sich auch ein Abschnitt der 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 (Bauhof 'Irrland' II) 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 (FNP) der Wallfahrtsstadt Kevelaer zur Darstellung einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Erlebnispark Irrland – Bauhof II“, um das Vorhaben auch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung planungsrechtlich vorzubereiten.

### **3. Lage des Geltungsbereiches und räumliche Situation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Twisteden Nr. 21 (Bauhof „Irrland“ II) liegt nordwestlich der Ortschaft Twisteden und südöstlich der Waldflächen Den Heyberg an der Straße „Im Auwelt“ (K17).

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine 4.606 m<sup>2</sup> 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. 14 m breiten Streifen der nordwestlich angrenzenden Streuobstwiese, die Bestandteil der Kompensationsmaßnahmen der neuen Zufahrt zu Parkplatzflächen im Norden des Freizeitparks ist. 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 Den Heyberg 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. Die Planfläche liegt außerhalb des im RPD dargestellten Bereiches zum Schutz der Natur (BSN). Der Waldgürtel südlich des Plangebietes ist als „Waldbereich“ dargestellt. (s. Abb. 1)

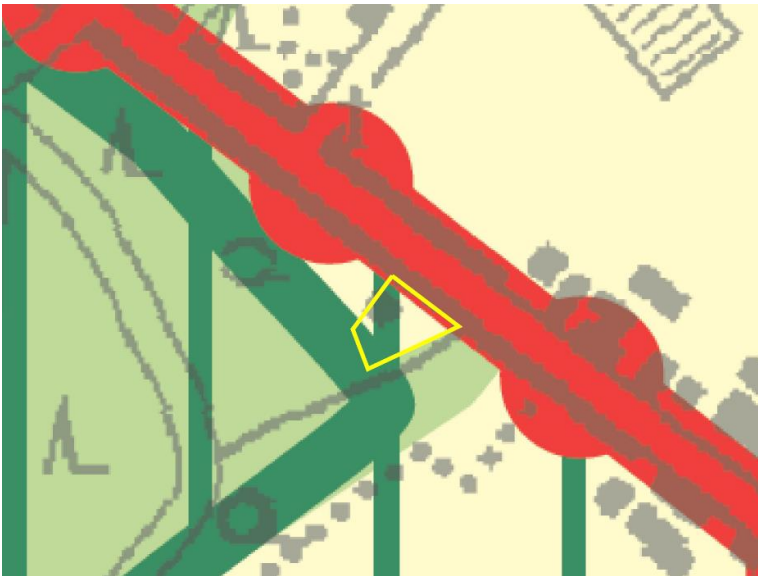


Abbildung 1: Auszug Regionalplan Düsseldorf RPD und Lage Geltungsbereich B-Plan Twisteden Nr. 21 (gelbe Linie)

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, sodass 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 den 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.

Von dem Vorhaben sind „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ betroffen. Diese Freiraumfunktion wird zusätzlich mit der besonderen Freiraumfunktion eines BSLE belegt. Die Vorgaben zum Schutz der Freiraumbereiche entsprechend der Grundsätze G1 und G2 dienen dazu, die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraumes in Bezug auf die im LEP NRW, Grundsatz 7.1-1 aufgezählten Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktionen sowie die räumlich-funktionalen Zusammenhänge zwischen den einzelnen Funktionen zu sichern. In den Grundsätzen werden inhaltliche Schwerpunkte bei dem Erhalt schutzwürdiger Böden und zusammenhängender Freiräume gesetzt.

Die Böden werden im Plangebiet hauptsächlich von Auftrags-Regosol gebildet, welcher über keine besondere Schutzwürdigkeit verfügt. An der nordöstlichen Grenze zur Böschung der Straße „Im Auwelt“ ist in der BK 50 ein etwa 5 – 8 m breiter Streifen als Plaggenesch gekennzeichnet, welcher über eine sehr hohe Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte verfügt<sup>1</sup>. Plaggenesch-Böden sind durch historische Agrarnutzungen geprägt und sind Beispiele für seltene Bodenbildungen in Nordrhein-Westfalen. Diese Böden wurden in vergangenen Jahrhunderten mit Plaggen (ausgestochenes Stück Oberboden) aufgeschichtet, die zuvor als Stallunterlage genutzt wurden. Aufgrund der ehemals als Kiesgrube genutzten Fläche, die nur bis einem gewissen Niveau wieder verfüllt wurde und sich zu den angrenzenden Flächen entsprechend vertieft darstellt, kann ein Vorhandensein der Plaggenesch-Böden mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Nach der Beikarte zum RPD „4B - Böden“ liegt die Planfläche außerhalb sehr und besonders schutzwürdiger Böden sowie außerhalb klimarelevanter Böden. Somit kommt den stark anthropogen überprägten Böden im Plangebiet keine „besondere Funktionserfüllung“ oder besondere Schutzwürdigkeit zu.

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 an den Freiraum nur in untergeordneter Form gegeben ist. Da dem Planvorhaben zur Schaffung von Lagermöglichkeiten zudem 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 bedeutsame Flächen in landwirtschaftlichen Produktionsräumen mit hoher Produktivität“ gekennzeichnet (s. Beikarte 4J „Landwirtschaft“) und grenzt auch nicht an solche Flächen an. 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 nur in untergeordneten Randbereichen, wobei auch diese Flächen durch Baumbestand und eine anthropogene Überprägung durch eine frühere Auskiesung eine nur geringe Wertigkeit für die Landwirtschaft besitzen.

---

<sup>1</sup>GEOPORTAL NRW (2024): Bodenkarte 1:50.000 Nordrhein-Westfalen (Internetabfrage: <https://www.geoportal.nrw/> am 05.04.2024)



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 in dem erforderlichen Umfang zur Verfügung, da hierfür entgegen der bestehenden Konzeption des Parks eine Aufgabe von Spielflächen erfolgen müsste, was wiederum eine Intensivierung verbleibender Spielflächen zur Folge hätte. Auch aus sicherheitstechnischen Gründen ist die räumliche Verknüpfung von Betriebsflächen und Spielflächen innerhalb des Freizeitparks nicht möglich. Die verkehrliche Anbindung der geplanten Lagerflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Twisteden Nr. 21 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 Kvelaer 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 bisher nicht aus dem Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kvelaer entwickelt werden. Daher erfolgt zeitgleich zum verbindlichen Bauleitplanverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Bezeichnung: „75. FNP-Änderung – Bauhof ‚Irrland‘ II“, die die Darstellung einer Sonderbaufläche als Bauhof für den Spiel- und Erlebnispark Irrland beinhaltet.

Bisherige Darstellung



Neue Darstellung



Abbildung 2: Auszug 75. FNP-Änderung der Wallfahrtsstadt Kvelaer (Abb. ohne Maßstab)



### 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)<sup>2</sup>. 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.

### 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 Niersystems. 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), was sehr niedrigen Werten im Falle solcher Extremereignisse entspricht (BUNDESAMT FÜR KARTOGRAPHIE UND GEODÄSIE – GEOPORTAL). Bei der Objektplanung ist hinsichtlich der Höhenlage zu schützender Objekte der Überflutungsschutz zu beachten. Relevante Fließgeschwindigkeiten bei extremen Ereignissen sind für den Geltungsbereich nicht verzeichnet.

---

<sup>2</sup> KREIS KLEVE (2009): Landschaftsplan Kleve Nr. 11 „Kevelaer“ (23.09.2009)

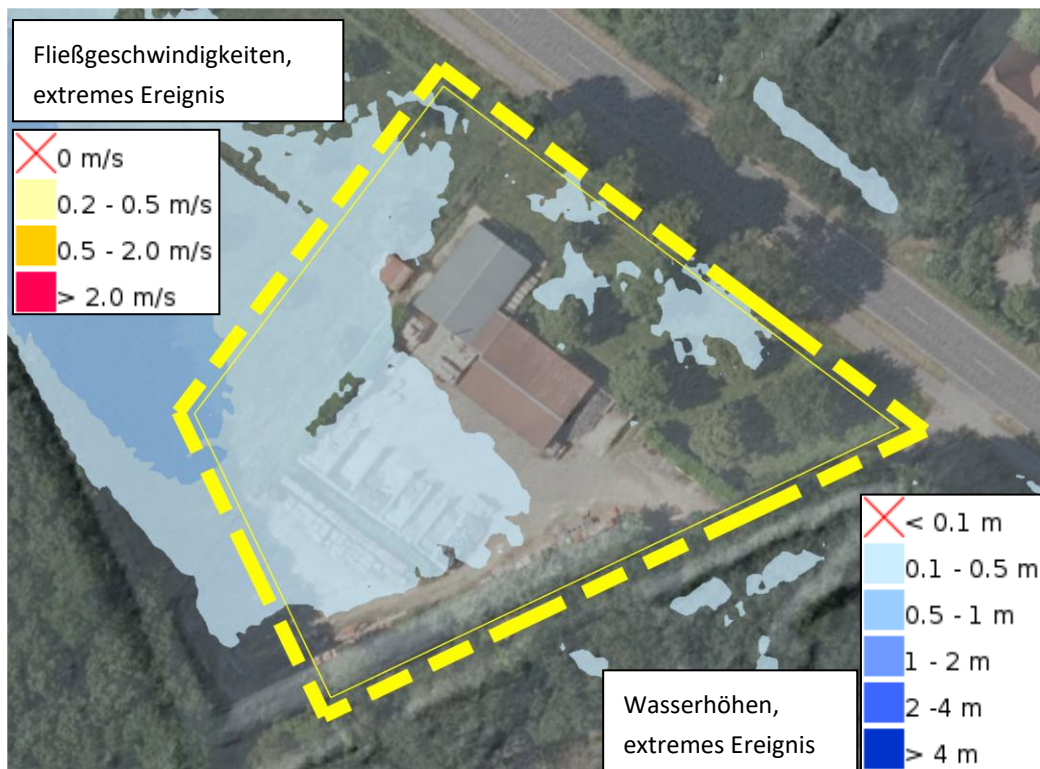


Abbildung 3: Wasserhöhen und Fließgeschwindigkeiten bei extremen Starkregenereignissen (Bundesamt für Kartographie und Geodäsie – Geoportal, Internetabfrage 08.04.2024)

Die Planfläche liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten<sup>3</sup>.

### 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). Auch der Gebäudebestand ist aufgrund der relativ geringen Dimensionierung für die Landwirtschaft von geringer wirtschaftlicher Bedeutung.

## 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 m<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> LANUV (2024): Elwas-Web (Online-Zugriff: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf> am 08.04.2024)

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 private Grünfläche mit der überlagernden Signatur einer Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für eine landschaftsgerechte Eingrünung des geplanten Gebäudes festgesetzt. Am nordöstlichen Rand ist ein Pflanzgebot überlagernd zur Sondergebietsfläche 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 Landschaftspflegerischen Fachbeitrag<sup>4</sup> 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<sub>max</sub>) baulicher Anlagen eindeutig bestimmt.

---

<sup>4</sup> SEELING + KAPPERT GbR (2024a): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Twisteden Nr. 21 „Bauhof ‚Irrland‘ II“, Weeze, 22.10.2024

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 und eine Versickerung von Niederschlagswasser 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); das entspricht der Dachaußenhaut des Firstes.

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 in weiten Teilen das trapezförmige Grundstück. Zum Entwässerungsgraben an der Straße „Im Auwelt“ wird ein Mindestabstand von 5,0 m im Nordosten vorgesehen. Der Abstand des Baufensters beträgt zum Wirtschaftsweg im Südosten 4,5 m, zu den Begrünungsflächen der neuen Zufahrt im Westen 2,0 m und zu den Maßnahmenflächen im Nordwesten 3,0 m. Die Abstandsflächen dienen der Sicherung 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. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse im Plangebiet stellen sich nach derzeitiger Kenntnis als geeignet für eine Versickerung oder eine Einleitung von Niederschlagswasser in eine Rigole dar.

#### 7.6 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen betreffen im vorliegenden Bebauungsplan Twistededen Nr. 21 (Bauhof „Irrland“ II) die Dachgestaltung. Im Sondergebiet sind geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 18 Grad bis zu 38 Grad zulässig. Um die angestrebte optische Gestaltung einer ortstypischen Hofstelle zu erzielen, werden als Dachformen nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zugelassen. Die Dachneigung von mindestens 18 Grad ist einzuhalten, damit das Gebäude die Typologie einer Scheune aufweist.

#### 7.7. Grünflächen, Pflanzgebote, Erhaltung von Pflanzungen

Die Planung sieht die Ausweisung des Bauhofes als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO vor. Um eine Eingrünung zu den Verkehrswegen der K17 „Im Auwelt“ sicherzustellen, wird an der nordöstlichen Plangebietsgrenze ein Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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 ist zu entfernen.

Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine landschaftsgerechte Eingrünung zur angrenzenden Kompensationsfläche herzustellen. Zur baurechtlichen Vorbereitung der Pflanzung sieht der Bebauungsplan eine 5 m breiter breite private Grünfläche mit der überlagernden Signatur als „Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) vor. In der Maßnahmenfläche ist eine 3-reihige Feldhecke aus standorteimischen Laubgehölzen gebietseigener Herkunft her-

zustellen. Für eine artenreiche Entwicklung der Krautsäume sind diese mit einem Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet UG2 für Feldraine/ Biotopflächen einzusäen. Mit der Maßnahmenfläche wird eine Eingrünung der geplanten Bau- und Lagerflächen zu der Kompensationsfläche und die Erhöhung der Struktur- und Artenvielfalt durch Förderung der heimischen Flora und Fauna angestrebt.

Die vorhandene Feldhecke auf der Böschung zum angrenzenden Wirtschaftsweg im Süden ist in dem auf der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich auf Dauer zu erhalten. Hierfür setzt der Bebauungsplan für den betroffenen Bereich eine „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) fest. Da die Höhenlage des Fußbodens des neuen Gebäudes nicht bekannt ist, kann es – z.B. für eine Angleichung der Böschung – baubedingt zu Gehölzverlusten kommen. Bei Eingriffen sind notwendige Rückschnitt- und Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Verlorengewundene Gehölze sind sowohl nach Fertigstellung der Arbeiten als auch im Falle zukünftiger Ausfälle durch standortheimische Laubgehölze zu ersetzen.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag<sup>5</sup> wird die Ausführung der Maßnahmen konkretisiert.

## **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

Zum Bebauungsplan wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag<sup>5</sup> erarbeitet, in dem der naturschutzfachliche Eingriff i.S. der §§ 14 ff. BNatSchG ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation aufgezeigt wurden.

Das Vorhaben soll im südlichen Teil des Flurstücks 70, Flur 4, Gem. Twisteden umgesetzt werden, wo derzeit noch Einrichtungen eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Betriebshofes vorhanden sind. Diese sollen für die Neubebauung vollständig zurückgebaut werden. Infolge des Vorhabens kommt es zu einer maximalen Neuversiegelung von 2.626 m<sup>2</sup>. Diese wird jedoch maßgeblich in einem Bereich von bereits mit teilversiegelten

---

<sup>5</sup> SEELING + KAPPERT GbR (2024a): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Twisteden Nr. 21 „Bauhof „Irrland“ II, Weeze, 22.10.2024

Erschließungsflächen und Gebäuden überprägten Böden stattfinden, sodass nur wenig in unversiegelte Böden eingegriffen werden wird; auch die unversiegelten Standorte sind als ehemalige Kiesgrube anthropogen verändert. Der Eingriff ist daher vor dem Hintergrund der Wiedernutzbarmachung von zuvor bereits bebauten und intensiv genutzten Flächen zu betrachten, wodurch eine Neubebauung in der Landschaft vermieden wird.

Neben einer Flächenreduzierung von Wiesenflächen wird es infolge des Vorhabens zu einem Verlust der vorhandenen Bäume (2 Obstbäume im Randbereich der Streuobstwiese und 7 Laubbäume auf einer kleinen Wiesenfläche zwischen Gebäudebestand und K17 und (ökologisch untergeordnet) der Kirschlorbeer-Hecken kommen, wodurch die natürlichen Ressourcen im Plangebiet verringert werden. Aufgabe des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist es, negative Auswirkungen durch das Bauvorhaben aufzuzeigen und Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft weitestgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. Im LFB aufgezeigte Vermeidungsmaßnahmen betreffen den Schutz des Bodens, des Grundwassers, den Artenschutz und den Schutz und Erhalt von Gehölzbestand. Die Kompensationsmaßnahmen im Vorhabengebiet beinhalten die Herstellung einer Feldhecke im Nordwesten des geplanten Bauhofs und einer Strauhecke entlang der K17. Mit den genannten Maßnahmen kann im Vorhabengebiet kein vollständiger Ausgleich erbracht werden. Daher ist extern zum Vorhabengebiet auf einer 2.940 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstücks 89, Flur 7 in der Gemarkung Twisteden die Ackerfläche in artenreiches Grünland mit extensiver Nutzung umzuwandeln.

Zum Nachweis der Kompensation sind in einer Bilanzierung Eingriff und Ausgleich bezüglich der Biotopfunktion rechnerisch gegenüberzustellen. Die Bewertung erfolgt nach dem Bewertungsverfahren der Arbeitshilfe Kreis Kleve: „Ergänzung zur Berechnung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Kreis Kleve, Juni 2001“. Nach der Bilanz im LFB beträgt der Bestandwert des Plangebietes 18.113 Ökopunkte, der Wert der Planung im Plangebiet 6.366 Ökopunkte. Das im Plangebiet verbleibende Defizit von 11.747 Ökopunkten kann durch die externe Kompensationsmaßnahme ME1 mit einem Wert von 11.760 Ökopunkte vollständig ausgeglichen werden.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

## 9.2 Artenschutz

Durch das Büro für Objekt- und Landschaftsplanung SEELING + KAPPERT GbR wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (ASF, 22.10.2024). Auf Grundlage dieses Artenschutzfachbeitrags erfolgte durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Kleve die Artenschutzprüfung am 05.08.2024.

Dass Ergebnis der Artenschutzprüfung zeigt, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG Abs.1 auszuschließen ist, sofern die im ASF genannte Vorgehensweise berücksichtigt wird. Ggfs. notwendige CEF-Maßnahmen sind im Vorfeld mit der UNB abzustimmen. Folgende Maßnahmen sind zu berücksichtigen:

- 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 planungsrele-



vant) 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 Dachkantungen) 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)<sup>6</sup> im räumlichen Zusammenhang zu leisten und die Funktionsfähigkeit dieser Ersatzmaßnahmen langfristig sicherzustellen
- 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  $\leq 3.000$  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 2 mit dem Protokoll der Artenschutzprüfung beigefügt.

## 10. Denkmalschutz

Nächstgelegenes Baudenkmal ist eine etwa 750 m entfernt in Richtung Twisteden an der K17 gelegene Windmühle, die in der Denkmalliste der Wallfahrtsstadt Kevelaer als Baudenkmal aufgeführt ist (Ziffer A32, Windmühle in Kevelaer-Twisteden, Im Auwelt 16). Weitere Infor-

---

<sup>6</sup> 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 SCHOMERS, RUDOLF UHL & S. SUDMANN BÜRO STERNA. Schlussbericht (online). <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/downloads>

mationen zum Baudenkmal liegen nicht vor. Vom Plangebiet besteht kein Sichtkontakt zu der Windmühle. Beeinträchtigungen oder Veränderungen sind für das Baudenkmal durch das Vorhaben nicht zu erkennen.

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 Schutzbereiches 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 Bodendenkmalssubstanz nicht zu erwarten ist.

## **11. Altlasten**

Bei dem Flurstück 70, dessen südöstliche Hälfte den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bildet, handelt es sich um eine ehemalige und wieder verfüllte Auskiesung. Nach Angaben der Kreisverwaltung Kleve stellt das Flurstück aufgrund der Auffüllungen eine Altlastenverdachtsfläche mit dem Aktenzeichen 69 31 08-103 im Altlastenkataster des Kreises dar. Die Ergebnisse einer orientierenden Boden- und Altlastenuntersuchungen<sup>7</sup> ergaben jedoch keinerlei Hinweise auf Bodenverunreinigungen/ Altlasten; aus der Sicht des Gutachters bestehen keine Bedenken gegen eine weitere Nutzung des Flurstückes als Bauhof, weitere Untersuchungen sind nicht notwendig.

## **12. Hinweise**

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

### 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

---

<sup>7</sup> DIPL.-GEOL. VERONIKA STEINBERG (2024): „BV Bauhof II, Im Auwelt 39, Flurstück 70, Kevelaer-Twisteden - Orientierende Boden- und Altlastenuntersuchungen“, Greifath, 24.07.2024

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 Grabhügelskultur 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.

#### Erdbebengefährdung

Bei der Planung und der Bemessung üblicher Hochbauten ist die Erdbebengefährdung zu bewerten, welche gemäß den technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit der DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet liegt in der Stadt Kevelaer, Gemarkung Twisteden und ist nach DIN 4149:2005 der Erdbebenzone 0 sowie der geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen.

Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt und stellt den Stand der Technik dar. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Wenn eine Bemessung nach dem Stand der Technik erfolgen soll, so ist DIN EN 1998 heranzuziehen. Hierbei ist zu beachten, dass sich die dann anzuwendende Untergrundklasse von der Untergrundklasse nach DIN 4149 unterscheiden kann.

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Bei Verwendung der DIN 1998 als Stand der Technik und einem Plateauwert des Antwortspektrums  $S_{apR}$  kleiner  $0,6 \text{ m/s}^2$  (sehr geringe Seismizität) ist in der Regel für übliche Hochbauten kein Nachweis der Standsicherheit im Erdbebenfall erforderlich. Ab einem Plateauwert von

0,6 m/ s<sup>2</sup> kann jedoch trotz der Zuordnung zur Erdbebenzone 0 nach DIN 4149 ein Nachweis der Standsicherheit nach DIN EN 1998 erforderlich sein.

### 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. Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen entsprechend der Anlage 1 zum BauGB dargelegt<sup>8</sup>. Der Umweltbericht bildet die Anlage 3 zum vorliegenden Bebauungsplan Twisteden Nr. 21 (Bauhof ‚Irrland‘ II).

Für die Schutzgüter ergeben sich nur geringe Auswirkungen beim Schutzgut **Mensch** für den Aspekt der Landwirtschaft, da der ca. 0,46 ha große Bereich zwar dauerhaft der Landwirtschaft entzogen wird, eine landwirtschaftliche Nutzung jedoch seit geraumer Zeit in weiten Flächen des Plangebietes nicht mehr stattfindet. Für die Forstwirtschaft ergeben sich keine Auswirkungen. Die Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung sind durch die Stärkung der Wirtschaftsleistung und die Schaffung von Arbeitsplätzen positiv zu werten. Besondere Risiken für die menschliche Gesundheit sind durch das Vorhaben nicht zu erkennen. Das Vorkommen von Altlasten in der unter dem AZ 69 31 08-103 im Altlastenkataster geführten Verdachtsfläche hat sich nach örtlichen Untersuchungen nicht bestätigt; es wurden nur Auffüllungen natürlichen Ursprungs nachgewiesen. In Bezug auf die Erholungsnutzung kommt der Planfläche auch weiterhin keine Bedeutung zu.

Durch die Planänderung ergeben sich für den Lebensraum für **Tiere und Pflanzen** sowie für die **biologische Vielfalt** als natürliche Ressource Veränderungen mittlerer Intensität, da durch die Reduzierung der baumbestandenen Wiesenflächen und der Randfläche der Streuobstwiese Lebensraum für Tiere und Pflanzen verlorenght. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen hat die artenschutzrechtliche Prüfung der FFH-Anhang IV-Arten und der europäischen Vogelarten keinen Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben. Beeinträchtigungen, die sich erheblich auf den Schutzzweck des betroffenen Landschaftsschutzgebietes auswirken können, werden durch das Vorhaben nicht erzeugt. Negative Beeinträchtigungen des benachbarten Biotopverbundkorridors mit z.T. überlagernder Darstellung eines BSN sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens für den Betriebshof in Verbindung mit der vorhandenen Erschließung ebenfalls nicht zu erwarten.

Da im Plangebiet keine Oberflächengewässer vorhanden sind, wird das Schutzgut **Wasser** im Geltungsbereich nur vom Grundwasser repräsentiert. Das Niederschlagswasser wird vor Ort dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt, sodass keine Verringerung der Grundwasserneubildung erfolgt. Von den geplanten Sonderbauflächen gehen keine besonderen Risiken für die natürliche Ressource Wasser aus. Es sind keine Schutzgebiete von der Planung betroffen.

Die **Bodenverhältnisse** sind durch den vorhandenen Betriebshof mit Erschließungsflächen und der Verfüllung der ehemaligen Kiesgrube praktisch im gesamten Plangebiet anthropo-

---

<sup>8</sup> SEELING + KAPPERT GBR (2024b): Umweltbericht zum Bebauungsplan Twisteden Nr. 21 „Bauhof ‚Irrland‘ II“ der Wallfahrtsstadt Kevelaer, Weeze, 22.10.2024

gen überprägt. Ein Vorkommen der im Randbereich der Planfläche in der BK50 verzeichneten Plaggeneschböden mit einer sehr hohen Funktionserfüllung als Archiv der Kulturschicht ist daher nicht zu erwarten. Der bestehende Betriebshof liegt im Bereich einer Senke ca. 1,5 bis 2,0 m tiefer als die angrenzenden Nutzungen, da nach der Auskiesung keine vollständige Verfüllung des Grundstückes erfolgt ist. Topografische Besonderheiten natürlichen Ursprungs sind nicht vorhanden. Für das **Schutzgut Boden/ Relief** werden die umweltrelevanten Veränderungen als vergleichsweise gering bewertet.

Im Fachinformationssystem des LANUV wird das Klimatop im Plangebiet als „offenes Gewerbe- und Industrieklima“ mit geringen lufthygienischen Belastungen dargestellt. Die thermische Situation wird im FIS des LANUV jedoch als „sehr günstig“ bewertet. Es handelt sich um kein bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet mit Ausgleichsfunktion; besonders klimarelevante Böden sind nicht vorhanden. Weiterhin liegt das Plangebiet außerhalb einer erkennbaren Luftleitbahn. Umweltrelevante Auswirkungen durch die Planung für das Schutzgut **Klima/ Luft** infolge der Planung sind nicht zu erwarten.

Das **Landschafts- und Ortsbild** wird von der Vielgestalt der Vornutzungen bestimmt und weist einen geringen Wert bezüglich der visuellen Eigenart, Vielfalt und Schönheit auf. Bei der geplanten Bebauung wird ein möglichst hoher Grad der Einbindung in das ortstypische Landschaftsbild durch das Erscheinungsbild einer „Scheune“ angestrebt. Weiterhin wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 39,30 m ü. NHN eine höhenmäßig angepasste Bauweise sichergestellt. Über bestehende und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes neu anzulegende Pflanzungen am nordwestlichen und nordöstlichen Plangebietsrand wird das Plangebiet in Zukunft ringsum eingegrünt sein. Im Vergleich zur Bestandsituation ist durch die Neubebauung von einer Aufwertung des Landschaftsbildes auszugehen.

Für das **Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter** sind keine negativen umwelterheblichen Auswirkungen durch die Planänderung zu erkennen.

Da für das Vorhaben eine bereits bebaute Fläche herangezogen wird und demgegenüber bisher unbebaute Freiflächen auf möglichen alternativen Standorten nicht in Anspruch genommen werden, kann das Vorhaben in Bezug auf das Schutzgut **Fläche** als positiv bewertet werden.

Wechselwirkungen im Sinne negativer kumulativer Effekte zwischen den Schutzgutfunktionen sind nicht zu erkennen. Weiterhin sind durch die Planung weder räumliche noch funktionale Wechselwirkungen zu nationalen und/ oder europäischen Schutzgebieten gegeben.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages betreffen den Schutz des Bodens, des Grundwassers, den Artenschutz, Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden an den Straßenbäumen sowie den Erhalt eines Abschnittes einer Feldhecke auf der Böschung. Im Plangebiet sind zur Kompensierung des Eingriffs in Natur und Landschaft randliche Hecken- und Feldgehölzpflanzungen im Nordosten und Nordwesten vorgesehen. Da mit den Maßnahmen im Plangebiet keine vollständige Kompensation nachgewiesen werden kann, ist auf dem Flurstück 89, Flur 7 in der Gemarkung Twistededen eine 2.940 m<sup>2</sup> große Ackerfläche als Extensivgrünland zu entwickeln. Der rechnerische Nachweis der Kompensation erfolgt über die Bewertung der Biotopfunktion nach der Ar-

beitshilfe des Kreises Kleve (2001); mit der planexternen Maßnahme kann der Eingriff rechnerisch vollständig kompensiert werden.

Im Rahmen der Planung wurden verschiedene Standorte geprüft. Alternative Flächen außerhalb des Freizeitparks mit geringerem Konfliktpotenzial sind aufgrund der Vornutzungen und Überprägung des Bereiches nicht gegeben und auch nicht verfügbar. Innerhalb des Freizeitparks lässt sich das benötigte Material- und Gerätelager ebenfalls nicht realisieren.

Nach dem Umweltbericht ist mit keinen erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu rechnen. Maßnahmen zum Monitoring sind nach derzeitiger Kenntnis nicht erforderlich.

#### **14. Flächenbilanz**

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt 4.606 m<sup>2</sup>

- Die Größe der Grünfläche mit überlagernder Signatur einer Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beträgt 307 m<sup>2</sup>
- Die Größe des Sondergebietes beträgt insgesamt 4.299 m<sup>2</sup>
  - Davon überbaute/ versiegelte Fläche nach GRZ 0,8: ca. 3.439 m<sup>2</sup> = 80 %
  - Davon Freiflächen/ Grünflächen nach GRZ 0,8: ca. 860 m<sup>2</sup> = 20 %  
(Innerhalb der Freiflächen Fläche mit Pflanzgebot: 155 m<sup>2</sup>)  
(Innerhalb der Freiflächen Fläche mit Erhaltungsbindung: 180 m<sup>2</sup>)

Aufgestellt:

Weeze, den 22.10.2024  
Büro Seeling + Kappert GbR

Wallfahrtsstadt Kevelaer  
Der Bürgermeister  
Abteilung 2.1

Kevelaer, den 22.10.2024

Im Auftrag:

Welling