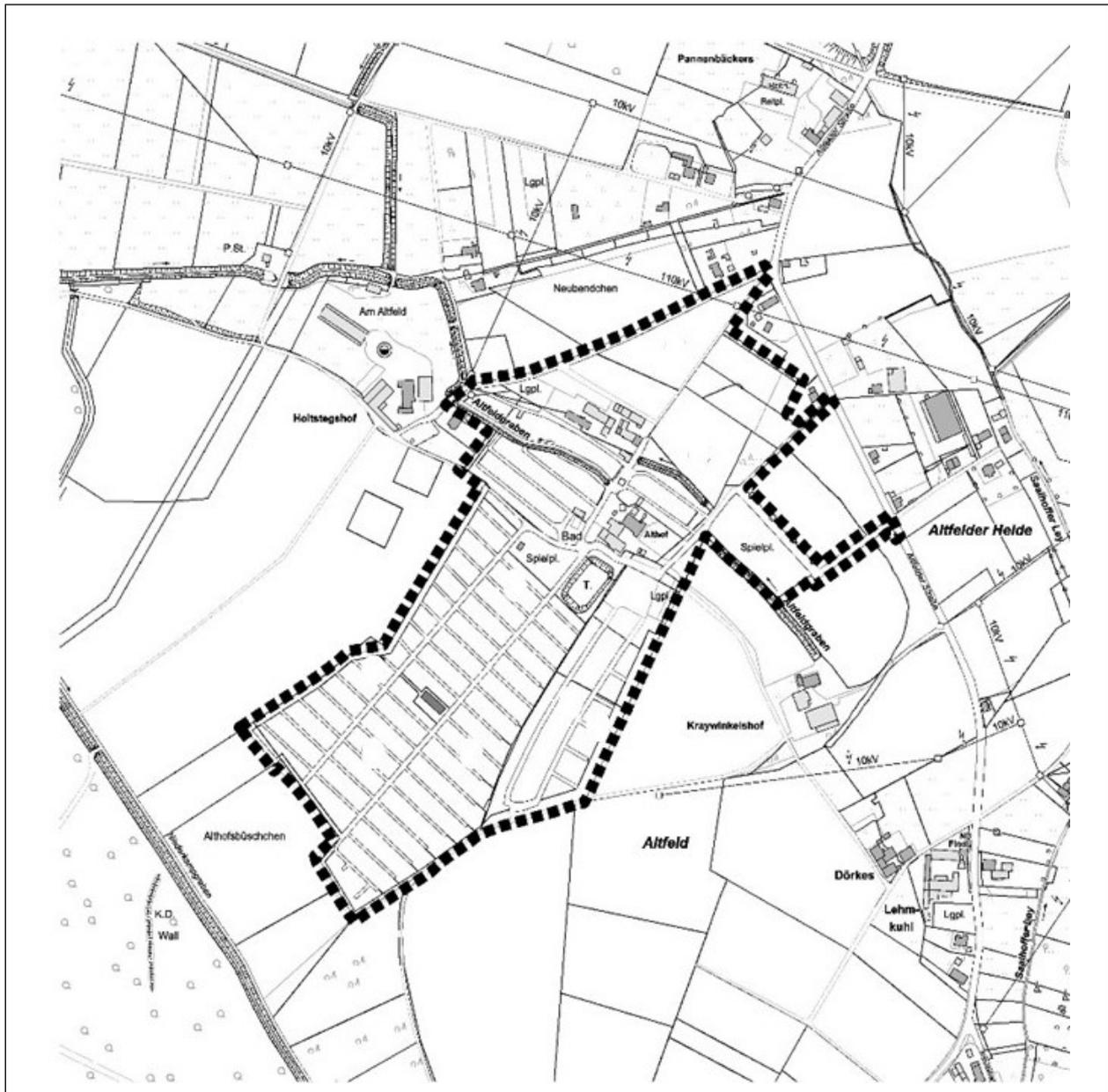


Begründung zum Bebauungsplan KAM 167 Camping- und Wochenendhausgebiet Altfeld



Inhalt	Seite
I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	1
1 Anlass und Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	1
2 Räumlicher Geltungsbereich	2
3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung	2
4 Vorgaben zur Planung	3
4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen	3
4.2 Regionalplanung	3
4.3 Flächennutzungsplan und weitere städtische Gesamtkonzepte	4
4.4 Landschaftsplan des Kreises Wesel - Raum Kamp-Lintfort	5
4.5 Gegenwärtiges Planungsrecht	5
5 Alternativenprüfung	6
6 Städtebauliche Rahmenbedingungen	6
II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN	6
7 Ziele der Planung/ Städtebauliches Konzept	6
8 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	9
9 Verkehrserschließung	12
10 Ver- und Entsorgung	14
11 Grünflächen	14
12 Umweltbelange, Natur und Landschaft	15
13 Gewässer	17
14 Klimaschutz	18
15 Immissionsschutz	18
16 Brandschutz	19
17 Bodenverunreinigungen und Baugrundbedingungen	20
18 Kampfmittel	20
19 Bergbau	20
20 Hochwasser	21
21 Denkmal- und Bodendenkmalschutz	22

III FLÄCHENBILANZ	22
IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	22
22 Auswirkungen der Planung	22
23 Finanzielle Auswirkungen	23
V VERFAHREN	23

Anlagen

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 27 Campingplatz Altfeld

Anlage 3: Bebauungsplan KAM 167 Camping- und Wochenendhausgebiet Altfeld

Anlage 4: Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

Anlage 5: Camping- und Wochenendplatzverordnung

Anlage 6: Abkürzungsverzeichnis

Stand der Bearbeitung: August 2023

I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1 Anlass und Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Bereits Anfang der 1970er Jahre wurde aufgrund der hohen Erholungseignung der Leucht und Umgebung das Bedürfnis nach der Errichtung eines Campingplatzes an der Altfelder Straße deutlich. Infolge der Entwicklung des Campingwesens und der Nachfrage nach Mobilheimen wurde Ende der 1980er Jahre der Bebauungsplan Nr. 27 „Campingplatz Altfeld“ in Verbindung mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, mit der Zielsetzung, Kapazitäten für Camping und Mobilheime zu schaffen. Der Bebauungsplan wurde am 23.03.1989 rechtskräftig. Durch den Plan sollte die seinerzeit rapide Entwicklung des Campingwesens in geregelte Bahnen gelenkt und der damit verbundenen großen Nachfrage nach Aufstellplätzen für Wohnwagen, Mobilheime etc. Rechnung getragen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von rund 20 ha umfasst sowohl die Freizeitanlage Altfeld (Altfelder Straße 305) als auch den Campingpark Eldorado (Altfelder Straße 319).

Während die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans, welche Bereiche für Dauercamping und Bereiche für Mobilheime ausweisen, lediglich auf ortsveränderliche Unterkünfte ausgerichtet sind, hat sich im Laufe mehrerer Jahrzehnte eine bauliche Entwicklung vollzogen, die deutlich vom Bebauungsplan abweicht. Insbesondere die Freizeitanlage Altfeld wird mittlerweile in weiten Teilen von ortsunveränderlichen Wochenendhäusern geprägt, z.T. ergänzt durch Nebengebäude, Carports und sonstige Flächenversiegelungen.

Eng verknüpft mit der unzulässigen baulichen Entwicklung ist die - nicht nur Kamp-Lintfort betreffende - Problematik des unzulässigen Dauerwohnens. Anders als in Wohngebieten ist in Freizeitwohnbereichen wie z.B. Campingplätzen bau(planungs)rechtlich grundsätzlich nur ein temporärer Aufenthalt zulässig. Zwar besteht nach dem Melderecht die Möglichkeit, sich mit Erstwohnsitz auf einem Campingplatz anzumelden, nach baurechtlichen Maßstäben ist ein dauerhafter Aufenthalt jedoch unzulässig. Mit steigender Qualität hinsichtlich Größe und Komfort der Unterkünfte erhöhen sich auch die Aufenthaltsanreize, so dass die Zahl der Personen mit dauerhaftem Wohnsitz im Laufe der Jahre stetig zugenommen hat. Nachdem in Kamp-Lintfort gemäß Weisung des damaligen Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW bereits seit mehreren Jahren bauaufsichtlich gegen das Dauerwohnen vorgegangen wird, soll der ungeordneten baulichen Entwicklung auf der Fläche nun auch auf planungsrechtlicher Ebene begegnet werden. Die Planung ist hierbei nicht auf eine reine Verhinderung des Dauerwohnens ausgerichtet, sondern auf die Schaffung geordneter städtebaulicher Verhältnisse, durch die der Bestand und die Fortentwicklung der Anlagen rechtlich abgesichert werden sollen. Wie das Verwaltungsgericht Düsseldorf im Rahmen zweier Klageverfahren zur Errichtung von Wochenendhäusern im Jahr 2016 festgestellt hat, entspricht der Bereich bereits heute weitgehend einem faktischen Wochenendhausgebiet. Durch die Gerichtsverfahren wurde deutlich, dass der Bebauungsplan Nr. 27 „Campingplatz Altfeld“ aufgrund einzelner unbestimmter Festsetzungen als unwirksam und darüber hinaus angesichts der von den Festsetzungen abweichenden Entwicklung als funktionslos zu betrachten ist. So-

mit sind Bauvorhaben nicht nach dem Zulässigkeitsmaßstab des Bebauungsplans zu beurteilen, sondern nach dem Maßstab der vorhandenen Bebauung („Einfügungsgebot“ gemäß § 34 BauGB). Dies birgt die Gefahr, dass weitere größere Gebäude entstehen könnten, welche die Dauerwohnthematik verschärfen würden. Es wird demgegenüber eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereichs angestrebt.

Um einen Interessenausgleich zwischen den Ansprüchen an veränderte Freizeit- und Erholungsbedürfnisse mit ortsfesten Gebäuden sowie einer städtebaulich und ökologisch verträglichen Entwicklung der Freizeitanlage Altfeld und des Campingparks Eldorado zu schaffen, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich, welcher den bisherigen Bebauungsplan Nr. 27 ersetzt. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan, welcher im entsprechenden Teilbereich weitgehend die Darstellung als „Sondergebiet - Campingplatz“ enthält, geändert.

Um zu vermeiden, dass während des Planaufstellungsverfahrens Bauvorhaben umgesetzt werden bzw. genehmigt werden müssen, welche nach Rechtskraft des Bebauungsplans möglicherweise unzulässig wären, hat die Stadt Kamp-Lintfort als planerisches Sicherungsinstrument eine Veränderungssperre erlassen. Die Veränderungssperre ist am 19.06.2020 bzw. durch erneuten Beschluss und Bekanntmachung am 24.06.2022 in Kraft getreten und endet am 24.06.2023.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet östlich des Niederkamper Waldes und südlich der Leucht und wird durch folgende Flurstücke (sämtlich Gemarkung Kamp, Flur 3) begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 12, 13, 373, 374, 253,
- im Osten durch die Flurstücke 343, 344, 339, 334, 247, 218, 636, 635, 399, 400, 634,
- im Südosten durch die Flurstücke 117, 627, 621, 624, 603,
- im Südwesten durch die Flurstücke 602, 404, 588,
- im Westen durch die Flurstücke 402, 510 (tlw.), 600, 599, 387, 633 (tlw.).

Die Lage des Plangebietes ist in Anlage 1 dargestellt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 21,4 ha.

3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Die Freizeitanlage Altfeld sowie der Campingpark Eldorado werden von zwei unterschiedlichen Betreibern geführt und befinden sich jeweils in Privateigentum. Der südliche Teil mit ca. 16,2 ha wird seit 1997 von der Freizeitanlage Altfeld GmbH betrieben. In den vergangenen Jahren sind hier - neben der ursprünglich vorhandenen Mobilheim- und Campingplatznutzung - vermehrt ortsfeste Gebäude mit Grundflächen von z.T. mehr als 70 m², im Einzelfall sogar mehr als 100 m² entstanden. Am stärksten ausgeprägt hinsichtlich der Bebauungsdichte und der Gebäudegröße ist die Wochenendhausbebauung im östlichen Teil der Freizeitanlage.

Allerdings ist auch im westlichen Teil im Laufe der vergangenen Jahre eine zunehmende Bebauung mit ortsfesten Wochenendhäusern festzustellen.

Der Campingpark Eldorado im nördlichen Teil des Plangebietes wird seit 1969 von der Familie Dicks betrieben. Hier steht im östlichen Teil der Anlage die Campingausrichtung erkennbar im Vordergrund. Im westlichen Teil sind auch hier ortsfeste Gebäude vorhanden, jedoch nicht mit vergleichbaren Gebäudegrößen wie auf der Freizeitanlage Altfeld.

Zudem bestehen auf beiden Anlagen infrastrukturelle Einrichtungen u.a. für Sanitäreinrichtungen, die Ver- und Entsorgung sowie gastronomische Einrichtungen.

4 Vorgaben zur Planung

4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) trifft unter Kapitel 6.6 Aussagen zur Verortung von Einrichtungen von Erholung, Sport, Freizeit und Tourismus. In Ziel 6.6.2 Standortanforderungen heißt es dazu: „Raumbedeutsame überwiegend durch bauliche Anlagen geprägte Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen einschließlich neuer Ferien- und Wochenendhausgebiete sind umwelt-, sozial und zentrenverträglich festzulegen. Neue Ferien- und Wochenendhausgebiete bzw. -bereiche sind dabei unmittelbar anschließend an Allgemeine Siedlungsbereiche festzulegen.“

Mit Blick auf eine mögliche Überplanung der Freizeitanlage Altfeld mit der Zielrichtung einer Wochenendhausnutzung hat im Jahr 2017 eine erste, informelle Vorabstimmung mit dem Regionalverband Ruhr (RVR) als zuständige Regionalplanungsbehörde stattgefunden. Seitens des RVR wurde ausgeführt, dass unter der Voraussetzung der heute zum Großteil bereits vorhandenen Nutzung von der landesplanerischen Vorgabe zum direkten Anschluss an einen Allgemeinen Siedlungsbereich abgewichen werden kann. Es handele sich vorliegend nicht um ein „neues“ Vorhaben im Sinne des Zieles 6.6.2 des LEP.

4.2 Regionalplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) vom 15.12.1999 ist der Planungsraum hinsichtlich seiner Nutzung nicht erfasst. In dem betreffenden Bereich ist ein „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen. Zudem wird der Bereich von der Darstellung „Regionaler Grünzug“ überlagert.

Derzeit wird der Regionalplan vom RVR neu aufgestellt. Im aktuellen Entwurf des Regionalplans Ruhr (Entwurf Juli 2021) ist der Planungsraum größtenteils als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ mit der Zweckbindung „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ ausgewiesen. Lediglich im Randbereich befinden sich kleine Teilstücke des Plangebietes in einem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“, z.T. überlagert durch die Darstellung als „Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ (BSLE). Damit ist der Planungsraum nur der mit der jeweiligen Planung verbundenen Zweckbindung vorbehalten. In der Begründung zum Regionalplanentwurf wird erläutert, dass sich diese Standorte - so wie in Kamp-

Lintfort auch zutreffend - überwiegend in isolierter Freiraumlage befinden, wo sie in der Regel aufgrund besonderer räumlicher Bedingungen oder historischer Entwicklungen entstanden sind. Die Beschränkung auf die Zweckbindung soll zum einen der Sicherung der Standorte für die Entwicklung der spezifischen siedlungsräumlichen Nutzung dienen. Zum anderen soll auf diese Weise einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt werden.

Im Zuge der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde seitens des Regionalverbands Ruhr (RVR) mitgeteilt, dass die vorliegende Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Es wurden keine landesplanerischen Bedenken geäußert.

4.3 Flächennutzungsplan und weitere städtische Gesamtkonzepte

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kamp-Lintfort ist das Plangebiet zum größten Teil als „Sondergebiet Campingplatz“ dargestellt. Zwei kleine Teilflächen im südwestlichen und östlichen Randbereich sind als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Zudem ist der Altfeldgraben als „Wasserfläche“ dargestellt. In der nördlichen Spitze des Plangebietes verläuft eine 110 kV-Stromleitung, die als „oberirdische Hauptversorgungsleitung“ ausgewiesen ist. Im östlichen Randbereich verläuft eine Mineralölferrleitung, die als „unterirdische Hauptversorgungsleitung“ dargestellt ist.

Das beabsichtigte Planungsziel, welches in der Festsetzung eines „Camping- und Wochenendplatzgebietes“ im Bebauungsplan besteht, kann nicht aus der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplans mit der Beschränkung auf die Zweckbestimmung „Campingplatz“ entwickelt werden. Der FNP wird daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans KAM 167 geändert. Zukünftig soll der Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping- und Wochenendplatzgebiet“ dargestellt werden, um beide Nutzungsausrichtungen grundsätzlich auf FNP-Ebene zu ermöglichen. Darüber hinaus werden die bestehenden Darstellungen für die o.g. Versorgungsleitungen im Rahmen der FNP-Änderung übernommen. Gleiches gilt - mit geringfügigen Anpassungen - für den Altfeldgraben.

Weitere Informationen hierzu können der Begründung zur 32. FNP-Änderung entnommen werden.

Hinsichtlich weiterer städtischer Gesamtplanungen ist festzustellen, dass der Campingplatz Altfeld sowohl im Stadtentwicklungsplan Kamp-Lintfort 2020 (Pesch und Partner 2009) als auch im Freiraumkonzept „Grüne Bänder am Wasser“ (Reinders Landschaftsarchitekten 2011) nicht thematisiert wird. Konkrete Vorgaben oder Ziele für die weitere Entwicklung können somit hieraus nicht abgeleitet werden. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der Campingplatz im Gesamtkanon der Ziele und Maßnahmen für die Stadtentwicklung oder den Freiraum aus der damaligen Sicht eine eher nachrangige Bedeutung hatte. Vor diesem Hintergrund erscheinen hier die Ausführungen zur aktuell im Entwurf befindlichen Regionalplanung für Kamp-Lintfort maßgeblich und zutreffend: Der Campingplatz befindet sich in isolierter Freiraumlage und ist dort aufgrund der historischen Entwicklung entstanden. Die planerische Inangriffnahme des Gebietes soll sowohl der Sicherung der spezifischen siedlungsräumlichen Nutzung dienen als auch einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirken.

4.4 Landschaftsplan des Kreises Wesel - Raum Kamp-Lintfort

Der Großteil des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Raum Kamp-Lintfort/Moers/Neukirchen-Vluyn. Gemäß Stellungnahme des Kreises Wesel liegen lediglich die Flurstücke 252 und 253 der Flur 3 der Gemarkung Kamp im Geltungsbereich des Landschaftsplanes mit dem Entwicklungsziel Erhaltung (E08). Da es sich hierbei um reine Wegestücke handelt, bestehen keine Bedenken bezüglich der Darstellungen des Landschaftsplanes.

Der Planbereich grenzt im südöstlichen Randbereich auf einer Länge von rund 300 m unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet L 6 „Issumer Fleuth“, welches u.a. der Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Regenerationsfähigkeit eines gut strukturierten Niederungsbereiches dient.

Darüber hinaus befindet sich südwestlich in rund 150 m Entfernung vom Plangebiet das Naturschutzgebiet N 4 „Niederkamp und Mönchsall“, welches u.a. der Erhaltung und Entwicklung gut strukturierter Waldgebiete dient. Innerhalb dieses Naturschutzgebietes befindet sich auch das FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) „Niederkamp“. Bei der FFH-Richtlinie handelt es sich um eine Naturschutz-Richtlinie der Europäischen Union, mit welcher der Arten- und Habitatschutz gefördert werden soll.

4.5 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der seit dem 23.03.1989 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 27 (s. Anlage 2) trifft Festsetzungen zu „Sondergebieten Dauercamping“ und „Sondergebieten Mobilheim“ einschließlich diese Nutzungen unterstützende Freizeit-, Grün- sowie Ver- und Entsorgungsflächen. Zudem sind für die Erschließung Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie Stellplätze ausgewiesen. Nach der Zielsetzung des Bebauungsplanes sollte ausdrücklich kein Wochenendplatz oder Wochenendhausgebiet entstehen. Aus diesem Grund sind Wochenendhäuser und sonstige ortsfest genutzte Anlagen nicht zulässig. In der Begründung wird hervorgehoben, dass nur Anlagen zulässig sind, die eine mühelose Veränderung ihres Standortes ermöglichen und jederzeit ortsveränderlich sind. Zur Regelung von räumlichen Dimensionen sind Mindestgrößen der Stand- und Aufstellflächen mit 100 m² für Dauercamping und 150 m² für Mobilheime festgesetzt. Zudem sind Grundflächen für die Mobilheime mit max. 40 m² festgesetzt.

Wie zuvor bereits beschrieben, ist der bestehende Bebauungsplan aufgrund der von den Festsetzungen abweichenden Entwicklungen vom Verwaltungsgericht Düsseldorf als funktionslos eingestuft worden. Bis zur Rechtskraft der Veränderungssperre erfolgte bei neuen Bauvorhaben im Plangebiet eine Einzelfallbeurteilung auf Grundlage des § 34 BauGB. Die hiernach anzuwendende Maßgabe des „Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung“ bietet jedoch keine Grundlage für eine städtebauliche Steuerung und stellt damit keine langfristige Perspektive dar. Denn angesichts der z.T. heterogenen Größenstrukturen der Bestandsbebauung besteht die Gefahr, dass ohne eine steuernde Bauleitplanung auch weitere, größere Gebäude entstehen. Aktuell besteht auf Grundlage der geltenden Veränderungssperre keine

Zulässigkeit von Bauvorhaben im Sinne des § 29 BauGB. Im Einzelfall können solche Vorhaben als Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden, die den planerischen Zielsetzungen eindeutig entsprechen.

5 Alternativenprüfung

Die für die Überplanung als Camping- und Wochenendplatzgebiet vorgesehene Fläche zeichnet sich mit ihrer Lage sowie ihrer Vornutzung, die bis in die 1970er Jahre zurückreicht, für diese Nutzung aus. Die planerische Ausweisung soll sowohl die Nachfrage nach dem Freizeit- und Erholungsbedürfnis sicherstellen als auch einer weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken und ebenfalls ökologische Belange berücksichtigen. Zudem soll das derzeit bestehende, nicht erwünschte Dauerwohnen mittelfristig unterbunden werden. Auch im Hinblick auf die mit der Nutzung einhergehenden verkehrlichen Belange und Auswirkungen wird der Standort als geeignet und konfliktarm eingeschätzt. Das in dem Bereich vorhandene Straßen-/Wegenetz sowie die Nutzung der bereits vorhandenen Parkplätze bieten hierfür gute verkehrliche Voraussetzungen.

Alternative Ausweisungen scheiden aufgrund der Jahrzehnte zurückreichenden Vornutzung als Campingplatz- und Mobilheimgebiet und der aktuellen Entwicklung aus. Auch Alternativflächen für die Ausweisung eines Camping- und Wochenendplatzgebietes kommen aus Gründen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden nicht in Betracht. Ebenso erscheint ein vollständiger Rückbau der Anlagen unrealistisch.

6 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist durch seine Lage im Außenbereich ländlich geprägt und wird größtenteils umgeben von ackerbaulich genutzten Flächen einschließlich landwirtschaftlicher Hofstellen sowie hieran z.T. anschließenden Waldgebieten. Den nächstgelegenen größeren Bebauungszusammenhang bildet der Ortsteil Niersenbruch, welcher sich in rund 1 km Luftlinie südöstlich des Planbereichs befindet. Eine räumliche Verknüpfung besteht zwischen dem Planbereich und dem Ortsteil Niersenbruch aufgrund der Distanz jedoch nicht.

II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN

7 Ziele der Planung/ Städtebauliches Konzept

Angesichts der vom bestehenden Bebauungsplan deutlich abweichenden baulichen Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte besteht das Ziel der Planung darin, für die Zukunft eine geordnete Entwicklung auf den bestehenden Anlagen zu gewährleisten und die hiermit verbundenen Fachbelange im Bauleitplanverfahren zu bündeln. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der z.T. ausufernden Bestandsbebauung nicht dem zukünftigen planungsrechtlichen Rahmen entsprechen wird und sich aller Voraussicht nach nur perspektivisch - so etwa bei Nutzungsaufgabe und Rückbau einzelner Objekte - den Zielen des Bebauungsplans KAM 167 annähert. Eine vollumfängliche planungsrechtliche Sicherung des baulichen Bestandes ist aus Sicht der Stadt Kamp-Lintfort weder städtebaulich vertretbar noch vor dem Hintergrund

der Dauerwohnproblematik erwünscht. Vielmehr würden bestehende städtebauliche Missstände weiter verfestigt, was das Planungsziel einer perspektivisch geordneten baulichen Entwicklung in vertretbarer Größenordnung konterkarieren würde. Ergänzend ist anzumerken, dass Maßnahmen zur bloßen Instandhaltung von Gebäuden, die aus dem Zulässigkeitsrahmen herausfallen, auch weiterhin zulässig sind. Der neue Bebauungsplan hat damit weder den Rückbau noch den baulichen Verfall von Gebäuden zur Folge, so dass auch der Schutz des Eigentums gemäß Art. 14 Grundgesetz hinreichend berücksichtigt wird.

Rechtliche Würdigung der in Frage kommenden Gebietskategorien

Vor dem o.g. Hintergrund hat sich die Verwaltung mit der Frage der geeigneten planerischen Festsetzungen eingehend auseinandergesetzt. Grundsätzlich ist das Gebiet eindeutig als Sondergebiet, das der Erholung dient gemäß § 10 BauNVO, zu qualifizieren. Dies gilt sowohl für den derzeitigen Bestand als auch die planerische Absicht, die perspektivisch mit dem Bebauungsplan verfolgt wird. Nach § 10 BauNVO lassen sich verschiedene Gebietskategorien unterscheiden. Dies sind zum einen die im Gesetz als Regelbeispiele genannten Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete. Darüber hinaus gibt es zum anderen noch weitere Sondergebiete mit Erholungsausrichtung, wobei die für diesen Bebauungsplan relevante Gebietskategorie das sogenannte „Wochenendplatzgebiet“ ist.

Hierzu kurz im Einzelnen: Das Ferienhausgebiet kommt hier nicht weiter in Betracht, da es gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO „überwiegend und auf Dauer einem *wechselnden Personenkreis* dient“, was hier zum einen nicht dem Status Quo entspricht und zum anderen nicht beabsichtigt ist.

Bei der Auseinandersetzung mit der geeigneten Festsetzung zur Gebietskategorie spielen noch weitere Fragestellungen eine Rolle. Dies ist zum einen die Betrachtung der Größe der Parzellen im Verhältnis zu den dort - nach Planungsrecht zulässigen bzw. zulassungsfähigen - baulichen Anlagen. Dabei sind, neben dem Wochenendhaus und der letztendlich festzulegenden Größe dieses Gebäudes, weitere bauliche Anlagen wie Nebenanlagen oder Stellplätze mit in die Überlegung einzustellen. Nach aktuellem Planungsstand wird eine Hausgröße von 50 m² mit 10 m² für eine Terrasse, die auch überdacht sein kann, als geeignete Hausgröße angenommen. Diese Größenordnung geht einerseits aus den landesrechtlichen Regelungen der Camping- und Wochenendplatzverordnung NRW (s.u.) hervor und entspricht andererseits der verwaltungsgerichtlich zugelassenen Größenordnung aus den beiden Klageverfahren im Jahr 2016 sowie der hieran anknüpfenden Genehmigungspraxis der vergangenen Jahre.

Für Wochenendhausgebiete gilt gemäß § 17 BauNVO zwingend eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2, die nicht überschritten werden kann. Nach § 19 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, welcher Anteil der Grundstücksfläche bebaut werden darf. Setzt man diese Größe ins Verhältnis zu einer Grundstücksparzelle, würde es bedeuten, dass - ausgehend von den vorstehend dargestellten Hausgrößen - die einzelne Parzelle 300 m² groß sein müsste, um diese Vorgabe zu erfüllen. Diese Betrachtung trifft insbesondere dann zu, wenn die Parzelle ein ei-

genes Grundstück bildet und einem Eigentümer gehört. Die Freizeitanlagen Altfeld und Eldorado befinden sich jedoch im Eigentum der jeweiligen Betreiber. Vor diesem Hintergrund sind beide Freizeitanlagen insgesamt in Bezug auf die GRZ zu betrachten. Aufgrund der in beiden Bereichen vorhandenen baulichen Anlagen ist abzulesen, dass eine Grundflächenzahl von 0,2 derzeit deutlich überschritten wird und - nach grober Schätzung - in manchen Teilbereichen eher bei 0,8 liegen dürfte. Auch perspektivisch wird es aufgrund des Bestandes und der Vorstellungen der Betreiber nicht möglich sein, diese GRZ zu erreichen, da damit ein umfangreicher Rückbau von baulichen Anlagen einhergehen müsste, was aus heutiger Sicht unrealistisch ist. Damit scheidet die Festsetzung eines Wochenendhausgebietes aus.

Für die Kategorie Camping- und Wochenendplatzgebiet gibt es eine eigene landesrechtliche Regelung, die sogenannte Camping- und Wochenendplatzverordnung (CW VO). Hiernach dienen Wochenendplätze dem Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern mit einer Grundfläche von höchstens 50 m² und einer Gesamthöhe von höchstens 3,50 m, die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden. Die einzelnen Parzellen auf Wochenendplätzen werden gemäß CW VO als „Aufstellplätze“ bezeichnet. Campingplätze sind Plätze, die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden und die zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von Wohnwagen oder Zelten bestimmt sind. Die einzelnen Parzellen auf Campingplätzen werden gemäß CW VO als „Standplätze“ bezeichnet. Die CW VO regelt im Wesentlichen planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Belange. So werden dort Vorgaben zur Größe der Gebäude, der Parzelle, der Erschließung, der Ver- und Entsorgung und zum Brandschutz getroffen. Demnach ist das Camping- und Wochenendplatzgebiet als Festsetzung für die planerische Absicht und unter Berücksichtigung des Bestandes und der Betreiberwünsche die geeignete Gebietskategorie.

Schlussfolgerung

Für das Plangebiet soll demnach ein Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 BauNVO festgesetzt werden. Als Zweckbestimmung des Sondergebiets wird für den gesamten Planbereich ein „Camping- und Wochenendplatzgebiet“ festgesetzt (s. Kap. 8). Um das Plangebiet künftig vor übermäßigen baulichen Verdichtungen zu schützen, welche dem Charakter eines Erholungssondergebietes widersprechen, besteht das Grundgerüst der Planung in klaren und vor allem abschließenden Bebauungsregeln für die einzelnen Parzellen. Wesentliches Element ist hierbei eine Kombination aus der vorgegebenen Mindestgröße der Stand- und Aufstellplätze und gleichzeitiger Beschränkung der hierauf maximal zulässigen baulichen Anlagen. In diesem Zusammenhang spielen die landesrechtlichen Regelungen der CW VO eine tragende Rolle, welche mit geringfügigen Anpassungen auf planungsrechtlicher Ebene für das Plangebiet künftig Gültigkeit besitzen sollen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Zulässigkeit der jeweiligen baulichen Anlage im Genehmigungsverfahren rechtsicher beurteilt werden kann und Betreiber und Nutzer eindeutig wissen, welche Regeln und Erfordernisse bestehen.

8 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll Planungsrecht für die Camping- und Wochenendhausnutzung geschaffen werden. Um auf Basis der CW VO sowohl eine Zulässigkeit von Wochenendhäusern und Mobilheimen als auch eine Zulässigkeit von „klassischen“ Campingunterkünften wie Wohnwagen (Wohnmobile und Wohnanhänger) oder Zelten sicherzustellen, wird gemäß § 10 BauNVO ein Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Camping- und Wochenendplatzgebiet“ festgesetzt. Eine dauerhafte Wohnnutzung wird durch die vorgesehene Gebietskategorie planungsrechtlich ausgeschlossen. Klarstellend ist anzumerken, dass es sich bei Mobilheimen um Unterkünfte handelt, welche zwar grundsätzlich transportabel sind, denen es etwa im Gegensatz zu Wohnmobilen jedoch an der jederzeitigen Ortsveränderlichkeit ohne nennenswerten Aufwand mangelt. Dementsprechend besteht eine planungsrechtliche Zulässigkeit solcher Nutzungen in einem ausschließlichen Campingplatzgebiet nicht.

Im Rahmen der o.g. Gebietsfestsetzungen sollen auch die bereits vorhandenen, ergänzenden Nutzungen wie etwa Sanitäreinrichtungen, Gemeinschaftsräume und Versorgungsmöglichkeiten oder auch Betriebsleiterwohnen berücksichtigt werden und weiterhin zulässig sein. Ebenso soll die grundsätzliche Möglichkeit, eine gastronomische Nutzung zu betreiben, erhalten werden.

Hinsichtlich der Zulässigkeit einzelner Nutzungsarten innerhalb des Sondergebiets - in Anlehnung an den ursprünglichen Bebauungsplan sowie die Bestandssituation - wird dieses in die nachfolgend beschriebenen Teilgebiete SO 1 - SO 4 unterteilt.

Teilgebiete SO 1

Das SO 1 umfasst die gesamte Freizeitanlage Altfeld und den nordwestlichen Teil des Campingparks Eldorado. Bereits im Bestand ist der größte Teil der Fläche mit Wochenendhäusern bzw. Mobilheimen bebaut. Vor diesem Hintergrund sowie mit Blick auf die Entwicklungsperspektive aus Sicht der Betreiber soll die zulässige Art der Nutzung neben der weiterhin bestehenden Zulässigkeit mobiler Campingunterkünfte auch ortsfeste Wochenendhäuser umfassen.

Teilgebiet SO 2

Das SO 2 umfasst den südöstlichen Teil des Campingparks Eldorado. In Abstimmung mit dem Betreiber, der in diesem Bereich auch langfristig den Fokus auf Campingnutzung legen möchte, wird die zulässige Art der Nutzung in diesem Bereich ausschließlich auf mobile Campingunterkünfte (Wohnwagen und Zelte) beschränkt.

Teilgebiete SO 3

Das SO 3 umfasst die zentralen Bereiche auf beiden Anlagen, in welchen die für den Betrieb, die Verwaltung und die Versorgung der Anlagen notwendigen Einrichtungen verortet sind und planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Teilgebiet SO 4

Das SO 4 umfasst das bestehende Lager-/Wirtschaftsgebäude im Bereich der Freizeitanlage Altfeld, welches ebenfalls planungsrechtlich gesichert wird.

Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich maßgeblich auf Grundlage der CW VO, auf deren Anwendung im Bebauungsplan hingewiesen wird. Hiernach sind im Bereich des Wochenendplatzgebietes nur Wochenendhäuser oder Mobilheime mit einer Grundfläche von max. 50 m² zulässig. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein (überdachter) Freisitz bis zu 10 m² Grundfläche oder ein Vorzelt unberücksichtigt. Die Beschränkung auf eine Grundfläche von 50 m² entspricht zudem sowohl der verwaltungsgerichtlich zugelassenen Größenordnung aus den beiden Klageverfahren im Jahr 2016 als auch der Genehmigungspraxis der vergangenen Jahre. Darüber hinaus erscheint die Größenordnung auch mit Blick auf die Bedürfnisse der Nutzer für temporäre Freizeitaufenthalte angemessen.

Höhe

Über die maximal zulässige Grundfläche hinaus werden die Wochenendhäuser nach Maßgabe der CW VO auf eine Gesamthöhe von max. 3,5 m beschränkt. Angesichts der stark zunehmenden Bedeutung von Solaranlagen und nicht zu erwartender städtebaulicher Beeinträchtigungen durch solche Anlagen im Plangebiet werden diese auf die Gebäudehöhe nicht angerechnet. Um die erforderlichen Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung für jede Parzelle eindeutig bestimmen zu können, werden diese im Bebauungsplan wie folgt definiert:

„Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Höhe des Erschließungsweges, welcher der jeweiligen Parzelle als Zuwegung dient. Maßgeblich ist die Oberfläche des Erschließungsweges an der Begrenzung zwischen dem Erschließungsweg und der Parzelle, gemessen in der Parzellenmitte. Bei Eckparzellen ist der Erschließungsweg maßgeblich, welcher der Parzelle als Zuwegung dient. Oberer Bezugspunkt ist die Gebäudeoberkante.“

Angesichts der Größe des Plangebiets mit teilweise unterschiedlichen Höhenlagen, welche sich von Südwest nach Nordost von ca. 17 m ü. NHN (Normalhöhennull) bis ca. 23 m ü. NHN erstrecken, erscheint der Höhenbezug in Abhängigkeit vom jeweils maßgeblichen Erschließungsweg für die einzelne Parzelle aus städtebaulicher Sicht als am besten geeignete Lösung. Hierdurch erhält jeder Nutzer eine handhabbare Vorgabe, um die maximal zulässige Höhe auf der jeweiligen Parzelle sicher einzuhalten. Gleichzeitig wird vermieden, dass aufgrund der z.T. unterschiedlichen Höhenlagen im Plangebiet eine Ungleichbehandlung hinsichtlich der Ausnutzbarkeit der maximal zulässigen Höhe entsteht.

Für das SO 4 wird die Festsetzung einer maximal eingeschossigen Bauweise aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

Parzellengröße

Um den Planbereich zukünftig vor ortsunverträglichen baulichen Verdichtungen zu schützen, die dem Charakter eines Erholungssondergebietes zuwiderlaufen, soll neben der maximal zulässigen Grundfläche der Wochenendhäuser auch die Mindestgröße der Aufstellplätze festgesetzt werden. Die CW VO sieht hier gemäß § 4 Abs. 3 eine Mindestgröße von 100 m² vor. Abweichend hiervon ist es seitens der Stadt vorgesehen, diese Untergrenze im Bebauungsplan auf ein Mindestmaß von 180 m² anzuheben. Hierbei wird von der Regelung des § 200 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht, nach welcher Festsetzungen für Baugrundstücke auch auf Grundstücksteile - und damit ebenso auf Parzellen - Anwendung finden. Bereits der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 27 „Campingplatz Altfeld“ setzt eine Mindestgröße der Aufstellplätze für die seinerzeit vorgesehenen Mobilheimbereiche von 150 m² fest. Unter Berücksichtigung der zulässigen baulichen Inanspruchnahme des Aufstellplatzes durch ein Wochenendhaus, eine Nebenanlage sowie einen Stellplatz wird eine Mindestgröße von 180 m² als städtebaulich vertretbar und angemessen erachtet.

Für die Campingbereiche setzt der ursprüngliche Bebauungsplan eine Mindestgröße der Standplätze von 100 m² fest, die CW VO benennt eine Untergrenze von 70 m². Unter Berücksichtigung der auf den Standplätzen zulässigen Anlagen soll die Mindestgröße der Standplätze von 100 m² in den Bebauungsplan KAM 167 übernommen werden.

Nebenanlagen, Einfriedungen und Stellplätze

Über die o.g. Hauptnutzungen hinaus soll den Pächtern der Parzellen die Möglichkeit gegeben werden, auf der jeweiligen Parzelle eine geschützte Abstellmöglichkeit zu schaffen, um z.B. Gartengeräte oder Fahrräder unterzubringen. Gleichmaßen soll gewährleistet werden, dass durch solche ergänzenden Anlagen keine ausufernden Versiegelungen entstehen. Um die Zulässigkeit auf ein vertretbares Maß zu begrenzen, wird festgesetzt, dass pro Parzelle eine Nebenanlage mit einer Grundfläche von maximal 6 m² und einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig ist. Auch für Nebenanlagen gilt, dass Solaranlagen auf die Gebäudehöhe nicht angerechnet werden. Die Höhenbezugspunkte für Wochenendhäuser und Mobilheime gelten gleichlautend auch für die Höhe von Nebenanlagen.

Durch die Beschränkung auf eine Nebenanlage als Abstellraum pro Parzelle sind weitere Nebenanlagen wie z.B. Freisitze, welche sich auf den Versiegelungsgrad der Parzellen mehr als unwesentlich auswirken würden, unzulässig.

Einfriedungen stellen im Regelfall zwar auch Nebenanlagen dar, bedingen jedoch keine vergleichbare Flächeninanspruchnahme wie etwa ein Nebengebäude. Da bei der Regelung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen insbesondere eine angemessene bauliche Ausnutzung von Parzellen im Fokus steht, werden Einfriedungen von der Ausschlusswirkung nicht erfasst. Festsetzungen zu Einfriedungen werden mangels städtebaulicher Erforderlichkeit für den Planbereich nicht getroffen. Es wird im Bebauungsplan allerdings darauf hingewiesen, dass Einfriedungen im Planbereich aus Brandschutzgründen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten sollten (s. Kap. 16).

Ebenso ist pro Parzelle ein Stellplatz mit einer maximalen Grundfläche von 18 m² zulässig. Hierbei wird als Regelfall davon ausgegangen, dass der jeweilige Stellplatz unmittelbar angrenzend an den Erschließungsweg angelegt und somit keine zusätzliche Zufahrt auf der Parzelle erforderlich wird. Sollte dennoch ein Stellplatz vom Erschließungsweg abgerückt geplant werden, so ist im Einzelfall zu prüfen, ob ein begründbares Erfordernis hierfür besteht und ob eine Befreiung für die zusätzliche und nicht vom Bebauungsplan gedeckte Flächeninanspruchnahme erteilt werden kann. Durch die Beschränkung auf einen Stellplatz pro Parzelle sind weitere Stellplätze - so etwa auf Zufahrten - unzulässig.

Weitere Ausführungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen sind in Kap. 9 enthalten.

Grundflächenzahl

Um auch in den Teilgebieten SO 3 und SO 4 die Bodenversiegelung auf ein verträgliches Maß zu begrenzen, wird für diese Gebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Von einer Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen soll weitgehend abgesehen werden. Da die CW VO hinreichende Regelungen zu Mindestabständen der Wochenendhäuser zu den Grenzen der Aufstellplätze sowie zur erforderlichen Strukturierung durch Brandschutzstreifen enthält und auch das bereits vorhandene innere Wegenetz einen städtebaulichen Rahmen setzt, erscheinen weitere Festsetzungen nicht erforderlich.

Lediglich die ergänzenden Bestandsgebäude in den Teilgebieten SO 3 und SO 4 wie etwa Verwaltung, Betriebsleiterwohnhaus, Gastronomie etc. werden analog zum ursprünglichen Bebauungsplan durch Baugrenzen mit etwas Spielraum für mögliche Erweiterungen gesichert.

9 Verkehrserschließung

Der Planbereich wird großräumig über die BAB 57 mit der Abfahrt Kamp-Lintfort und die L 287 (Moerser Straße/Rheinberger Straße/Hoerstgener Straße) erschlossen. Kurz vor der Ortslage Kamperbrück zweigt die Altfelder Straße von der L 287 nach Norden ab. Nach etwa 2 km erreicht man über eine gesonderte, zweifach abknickende Zufahrt von der Altfelder Straße die Freizeitanlage Altfeld und weiter nördlich der Altfelder Straße folgend den Campingpark Eldorado.

Sämtliche Regelungen zu Erschließungswegen innerhalb der Anlagen ergeben sich aus der CW VO. Dementsprechend ist die planungsrechtliche Sicherung des bereits vollständig vorhandenen inneren Erschließungssystems nicht erforderlich.

Die äußere Erschließung wird durch die Übernahme der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Altfelder Straße) im Bereich des Campingparks Eldorado sowie die Festsetzung der Zufahrt zur Freizeitanlage Altfeld als private Verkehrsfläche öffentlich-rechtlich gesichert. Im nordöstlichen Randbereich des Plangebiets verläuft ein rund 3,5 m breiter Feldweg zwischen der Zufahrt zur Freizeitanlage Altfeld und der Altfelder Straße, für welchen im ursprünglichen

Bebauungsplan Nr. 27 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt ist. Diese Festsetzung wird in den Bebauungsplan KAM 167 übernommen.

Die Verkehre können aufgrund der Kenntnisse über die aktuelle Verkehrsbelastung, die sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht wesentlich verändern wird, verträglich abgewickelt werden. Eine gutachterliche Untersuchung der Verkehrserschließung ist nicht erforderlich.

Ruhender Verkehr

Die im Plangebiet bestehenden, zentralen Stellplatzanlagen im westlichen und östlichen Randbereich der Freizeitanlage Altfeld sowie im westlichen Randbereich des Campingparks Eldorado werden planungsrechtlich gesichert. Hiervon umfasst ist auch eine bereits im ursprünglichen Bebauungsplan als Stellplatzanlage festgesetzte Fläche angrenzend an die Zufahrt zur Freizeitanlage Altfeld. Auch wenn die Stellplatzanlage bisher nicht hergestellt wurde, wird die Festsetzung in den Bebauungsplan KAM 167 übernommen, um somit ggf. notwendigen Parkraum perspektivisch zur Verfügung stellen zu können. Um die Stellplatzanlage im Fall der Herstellung bestmöglich in den Landschaftsraum einzubinden und die ökologischen Auswirkungen auch der bestehenden Stellplatzanlagen zu mindern, werden dem Umweltbericht entsprechend neben den festgesetzten Pflanzstreifen die nachfolgend genannten Maßnahmen zur Bepflanzung sowie zur Oberflächengestaltung festgesetzt:

„Die Oberflächen von Stellplätzen, Zufahrten und inneren Fahrwege im Plangebiet sind in teilversiegelter (versickerungsfähiger) Ausführung, z.B. als Schotterrasen oder Rasengittersteine, herzustellen.“

„Zur Verschattung der Stellplatzflächen sind diese mit einem Baum (s. Pflanzliste) je 100 m² Fläche zu überstellen.“

Darüber hinaus wurde die Frage der Zulässigkeit von Parkmöglichkeiten auf den einzelnen Parzellen im Rahmen des Verfahrens erörtert. Neben der Prüfung, ob eine solche Möglichkeit zukünftig überhaupt geschaffen werden soll, stellt sich die Frage nach einer gebietsverträglichen Größenordnung. Da im Bestand bereits in weiten Teilen des Plangebiets auf den Parzellen geparkt wird, erscheint es sachgerecht und vertretbar, diese grundsätzliche Möglichkeit in geregelter Rahmen auch weiterhin aufrechtzuerhalten. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird auf einen Stellplatz pro Parzelle begrenzt. Vor dem Hintergrund eines ohnehin nur temporären Aufenthalts und der angesichts der Grundflächenbeschränkung begrenzten Personenzahl erscheint dies angemessen. Die Größe der Stellplätze wird auf eine Grundfläche von maximal 18 m² beschränkt. Hierdurch kann ein Stellplatz mit einem üblichen Maß von 3 x 6 m realisiert werden. Carports und Garagen werden im Rahmen des Bebauungsplanes ausgeschlossen, da diese nicht mit dem Charakter eines Camping- und Wochenendplatzgebietes vereinbar sind.

ÖPNV

Aufgrund der peripheren Lage im Außenbereich weist der Standort nur eine eingeschränkte Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) auf. Die Bushaltestelle „Altfeld“ der Linie 39, welche als Anruf-Sammeltaxi verkehrt, befindet sich in kurzer, fußläufiger Distanz zum Plangebiet.

10 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, Telekommunikationsvorrichtungen erfolgt über den Anschluss an die innerhalb der umgebenden Straßen vorhandenen Versorgungsleitungen. Die planungsrechtliche Sicherung der Müllsammelplätze auf beiden Anlagen als Flächen für die Abfallentsorgung wird aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

Das anfallende Schmutzwasser wird über Pumpanlagen dem städtischen Kanalsystem zugeführt. Das Niederschlagswasser der privaten Dach- und sonstigen versiegelten Flächen soll - wie bereits im Bestand praktiziert - weiterhin vor Ort versickert werden. Eine entsprechende Festsetzung als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die bestehende Trasse der 110 kV-Hochspannungsleitung der Westnetz GmbH inkl. Schutzstreifen, welche das Plangebiet in der nördlichen Spitze quert, wird analog zum bisherigen Bebauungsplan auch weiterhin planungsrechtlich gesichert. Gleiches gilt für die Mineralöl-Pipelines der Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft (RMR) sowie der Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij (RRP), welche das Plangebiet am östlichen Rand tangieren. Die von den Leitungsträgern benannten Restriktionen für die betreffenden Flächen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

11 Grünflächen

Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 27 festgesetzten Pflanzstreifen, welche sowohl der Einbindung der Anlagen in den Landschaftsraum als auch z.T. der inneren Gliederung dienen, werden als Private Grünflächen festgesetzt und als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen weitgehend aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Änderungen haben sich maßgeblich entlang des westlichen Randbereichs der Freizeitanlage Altfeld ergeben. Hier wurde ein im ursprünglichen Bebauungsplan mit einer Breite von 2,5 m festgesetzter Anliegerweg, welcher faktisch weder innerhalb des Planbereichs noch in der festgesetzten Breite vorhanden ist, dem hier verlaufenden Pflanzstreifen mit einer Gesamtbreite von 7,5 m zugeschlagen. Darüber hinaus wurde der bestehende Pflanzstreifen zwischen der Zufahrt zur Freizeitanlage Altfeld und dem festgesetzten SO 3 verbreitert, um der im Umweltbericht formulierten Anforderung des Biotoperhalts in diesem Bereich Rechnung zu tragen.

Der Kinderspielplatz auf der Freizeitanlage Altfeld wird an gleicher Stelle als Private Grünfläche - Spielplatz - planungsrechtlich gesichert wird. Für den Campingpark Eldorado ist es nach

Aussage der Betreiber vorgesehen, einen Kinderspielplatz unmittelbar nordwestlich angrenzend an das bestehende Schwimmbad anzulegen. Dieser wird im Bebauungsplan ebenfalls als Private Grünfläche - Spielplatz - festgesetzt.

12 Umweltbelange, Natur und Landschaft

Im Rahmen des Planverfahrens wurde durch das Büro regio gis + planung eine Umweltprüfung durchgeführt, welche alle wesentlichen umweltrelevanten Aspekte gemäß den gesetzlichen Vorschriften umfasst. In diesem Zusammenhang wurden neben einer Beschreibung und Bewertung der ökologischen Bestandssituation auch die Auswirkungen prognostiziert, welche mit den geplanten Festsetzungen des neuen Bebauungsplans verbunden sind. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Neben der Umweltprüfung wurde eine Artenschutzprüfung sowie - angesichts der räumlichen Nähe zu einem FFH-Gebiet (s. Kap. 4.4) - eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchungen wurde dargelegt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, welche z.T. als Festsetzungen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) oder Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, keine Konflikte aus arten- bzw. naturschutzrechtlicher Sicht zu erwarten sind. Neben den bereits benannten Maßnahmen zur Oberflächengestaltung und Verschattung von Stellplätzen sowie zur Niederschlagswasserversickerung (s. Kap. 9 und 10) wird die folgende Festsetzung zum Baumerhalt in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Im Plangebiet vorhandene Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser (gemessen in 1,3 m Höhe) von mehr als 30 cm sind dauerhaft zu erhalten. Hierfür sind die erforderlichen Maßnahmen zur Pflege durchzuführen. Bei Abgang eines Baumes mit einem Brusthöhendurchmesser von mehr als 30 cm ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm (gemessen in 1,3 m Höhe) zu pflanzen.“

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB sind im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe zu berücksichtigen. Hierfür ist grundsätzlich der planerische Ist-Zustand (s.u.) zugrunde zu legen und den zu erwartenden Eingriffen, welche aufgrund des neuen Bebauungsplans eintreten bzw. zulässig sind, hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit gegenüberzustellen.

Planerischer Ist-Zustand

Die Beurteilung des planerischen Ist-Zustandes wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eingehend betrachtet und rechtlich geprüft. Angesichts der Bedeutung dieses Sachverhalts für das Planverfahren soll hierauf im Folgenden näher eingegangen werden.

Grundsätzlich würde sich der Ist-Zustand aus den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 27 „Campingplatz Altfeld“ ergeben. Dieser setzt sowohl Bereiche für Mobilheime als auch für Dauercamping fest, was den Anteil an Versiegelungen im Plangebiet ver-

gleichsweise stark eingrenzt. Bei der zukünftig geplanten Festsetzung weiter Teile des Plangebiets als Camping- und Wochenendplatzgebiet würde sich der Eingriff aufgrund der Zulässigkeit ortsfester Wochenendhäuser erhöhen und aller Voraussicht nach ein Ausgleichserfordernis auslösen.

Allerdings wurde der ursprüngliche Bebauungsplan im Zuge von verwaltungsgerichtlichen Klageverfahren durch das Verwaltungsgericht Düsseldorf im Jahr 2016 mangels hinreichender Bestimmtheit einzelner Festsetzungen zumindest in Teilen als unwirksam erachtet. Da es für den damaligen Sachverhalt unerheblich war, wurde seitens der Verwaltungsgerichts Düsseldorf offengelassen, ob darüber hinaus auch eine Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplanes besteht. Für die erforderliche Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung ist hingegen eine rechtliche Würdigung des gesamten planerischen Ausgangszustands von Bedeutung. Nachdem sich zunächst der Rechtsbeistand des Betreibers der Freizeitanlage Altfeld mit dieser Frage auseinandergesetzt und auf Grundlage der verwaltungsgerichtlichen Entscheidung aus 2016 eine Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplanes konstatiert hat, hat die Stadt Kamp-Lintfort selbst eine juristische Prüfung durch die Kanzlei Kapellmann veranlasst. Hierbei wurde in differenzierter Betrachtung dargelegt, dass die Unwirksamkeit der betreffenden Teilbereiche nicht von vornherein zur Gesamtunwirksamkeit führt, sondern dass es vielmehr auf die objektive Rechtslage ankommt. Hierbei spielen nicht zuletzt die tatsächliche bauliche Entwicklung im Plangebiet sowie der Umgang der Stadt hiermit eine Rolle.

Nach Einschätzung der Stadt bietet der Bebauungsplan Nr. 27 insgesamt keine hinreichende Steuerungsgrundlage mehr, da in weiten Teilen des Plangebietes - auch solchen Teilbereichen, die nicht Gegenstand der Rechtsprechung aus 2016 waren - im Laufe der Jahre zahlreiche ortsfeste Gebäude entstanden sind. Diese werden seitens der Stadt geduldet bzw. wurden im Fall von Neuerrichtungen seit dem Urteil des Verwaltungsgerichts auf Basis des § 34 BauGB genehmigt. Auf Grundlage dieser Einschätzung kommt auch die juristische Prüfung letztlich zur Annahme der Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans aufgrund von Funktionslosigkeit. Zwar hebt sich die östliche Teilfläche des Campingparks Eldorado durch die dominierende Campingnutzung, welche auch weiterhin planungsrechtlich gesichert werden soll, erkennbar von den übrigen Bereichen ab, jedoch ändert dies nichts an der Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans

Als Folge der Unwirksamkeit des Bebauungsplans wird das Plangebiet im Ist-Zustand weitgehend als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB beurteilt. Der weitaus größte Teil ist hierbei als faktisches Wochenendhausgebiet einzustufen. Für den östlichen Teil des Campingparks Eldorado ist gemäß der juristischen Prüfung von einem faktischen Campingplatzgebiet auszugehen. Eine Ausnahme hinsichtlich der planungsrechtlichen Einstufung bildet die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte, bisher jedoch nicht hergestellte Stellplatzfläche im östlichen Randbereich des Plangebiets. Diese ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Rechtsfolge für die Bilanzierung

Aufbauend auf den o.g. Ausführungen sind bei der Bewertung des planerischen Ist-Zustandes nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27, sondern eine Beurteilung gemäß § 34

sowie in einem Teilbereich gemäß § 35 BauGB zugrunde zu legen. Angesichts der heterogenen Bestandsbebauung mit z.T. großer Bandbreite hinsichtlich der Gebäudegröße im Bereich der Freizeitanlage Altfeld ist davon auszugehen, dass sich auch Wochenendhäuser mit deutlich mehr als den zukünftig vorgesehenen 50 m² Grundfläche in die Umgebung einfügen würden und damit planungsrechtlich zulässig wären. Für die zukünftig als Camping- und Wochenendplatzgebiet mit Größenbeschränkung gemäß der CW VO festzusetzenden Bereiche führt dies dazu, dass der neue Bebauungsplan hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit eine Verbesserung gegenüber dem planerischen Ist-Zustand darstellt.

Für den Bereich des faktischen und planungsrechtlich zu sichernden Campingplatzgebietes im Bereich des Campingparks Eldorado ergeben sich hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichs-Thematik keine wesentlichen Veränderungen.

Unabhängig von der ökologischen Bilanzierung ist die Thematik auch unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB zu betrachten. Hiernach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für die Freizeitanlage Altfeld und den Campingpark Eldorado lässt sich hierzu Folgendes festhalten:

Die zahlreichen ortsfesten Gebäude sind vor der planerischen Entscheidung für den neuen Bebauungsplan KAM 167 „Camping- und Wochenendhausgebiet Altfeld“ entstanden. Ausgehend von der Gesamtunwirksamkeit des ursprünglichen Bebauungsplans und der damit einhergehenden Beurteilung nach Maßgabe des § 34 BauGB ist davon auszugehen, dass die Freistellung von der Ausgleichspflicht im vorliegenden Fall greift. Es ist nicht erkennbar, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans KAM 167 über den Zulässigkeitsrahmen im Bestand hinausgehen. Eine Ausnahme bildet die festgesetzte Stellplatzfläche am östlichen Rand des Planbereichs. Angesichts der Unwirksamkeit des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 27 „Campingplatz Altfeld“ ist diese Fläche im Bestand dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Dementsprechend wurde die Fläche im Rahmen der ökologischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in der Umweltprüfung erfasst. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Oberflächengestaltung sowie zu den erforderlichen Anpflanzungen kein Defizit an Biotopwertpunkten besteht.

In Bezug auf die oben erläuterte Regelung des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB ist grundsätzlich anzumerken, dass diese ausschließlich das Ausgleichserfordernis erfasst, nicht jedoch das Gebot zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts.

13 Gewässer

Altfeldgraben

Das Plangebiet wird in Ost-West-Richtung vom Altfeldgraben durchquert, welcher von der Grundwasserpumpanlage Altfeld gespeist wird (im Mittel mit 25-30 l/s). Gemäß Aussage der LINEG würde der Graben ohne die Einleitung des Grundwassers vermutlich trockenfallen. Im

Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat die Untere Wasserbehörde des Kreises Wesel (UWB) auf die wasserrechtlichen Erfordernisse auf Basis der EU-Wasserrahmenrichtlinie, des Wasserhaushaltsgesetzes sowie des Landeswassergesetzes hingewiesen. Vorliegend steht die Berücksichtigung von Gewässerrandstreifen besonders im Fokus. Wie die UWB in einer nachfolgenden Abstimmung mitteilte, sei grundsätzlich ein Gewässerrandstreifen von 3 m Breite ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung bzw. Nutzung freizuhalten. Da im Bestand z.T. Wegeverbindungen sowie auch Bebauung unmittelbar an den Böschungsbereich des Altfeldgrabens angrenzen, lässt sich ein entsprechender Streifen angesichts des Bestandsschutzes nicht ohne Weiteres realisieren. Um die Ziele des Gewässerschutzes auf Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen, weitere Baumaßnahmen innerhalb des Gewässerrandstreifens zu verhindern und zumindest perspektivisch - bei einem möglichen Rückbau einzelner Objekte bzw. Umstrukturierung von Wegeverbindungen - die entsprechende Breite zu gewährleisten, wird der Altfeldgraben einschließlich der erforderlichen Gewässerrandstreifen als Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Feuerlöschteich

Im Bereich der Freizeitanlage Altfeld befindet sich ein Feuerlöschteich, welcher der Brandbekämpfung auf beiden Platzanlagen dient. Eine planungsrechtliche Sicherung als Wasserfläche - Feuerlöschteich - erfolgt analog zum ursprünglichen Bebauungsplan.

14 Klimaschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein vollständig erschlossenes und größtenteils bebautes Camping- und Wochenendhausgebiet. Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist dementsprechend keine wesentliche Änderung des Ist-Zustandes verbunden, so dass negative klimatische Auswirkungen nicht anzunehmen sind. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass - im Gegensatz zur baurechtlichen Bestandssituation (weitgehend § 34 BauGB) - die Bauleitplanung durch die klare Beschränkung der baulichen Verdichtung für die Zukunft dem Klimaschutz Rechnung trägt.

15 Immissionsschutz

Der nordöstliche Randbereich des Plangebietes befindet sich ca. 1,3 km Luftlinie entfernt vom Flugplatz Saalhoff. Die sog. „Platzrunde“ des Flugplatzes (standardisiertes An- und Abflugverfahren mit vorgeschriebenem Flugweg) quert die Altfelder Straße nördlich des Campingparks Eldorado. Die Frage nach potenziellen Lärmkonflikten wurde bereits im ursprünglichen Bebauungsplan erörtert. In der Begründung ist hierzu ausgeführt, dass auf Grundlage der von der Luftsportgemeinschaft zum damaligen Zeitpunkt benannten jährlichen Flugbewegungszahlen - im Jahr 1985 etwa waren dies 3703 Motorflug- und 1790 Motorseglerstarts - ein Nebeneinander beider Nutzungen möglich ist. Nach aktueller Information der Luftsportgemeinschaft wurden die o.g. Zahlen in den Jahren 2018 - 2021 nochmals deutlich unterschritten. Demnach liegt die Zahl der jährlichen Motorflugstarts sowohl aktuell als auch perspektivisch unter 2000, die Zahl der Motorseglerstarts unter 500. Der größte Anteil an Flugbewegungen kommt aus

heutiger Sicht den Ultraleichtflugzeugen zu, welche nach Aussage der Luftsportgemeinschaft im Vergleich zu Motorflugzeugen deutlich leiser sind. Da zudem weder eine flächenhafte Ausdehnung der Freizeitanlagen erfolgt, noch die Nutzungsintensität hinsichtlich der Aufenthaltsdauer durch die Aufstellung des Bebauungsplans verändert wird, sind aktuell keine Anhaltspunkte für Lärmkonflikte erkennbar. Auch sind seitens der Nutzer der Freizeitanlagen bislang keine Beschwerden über Fluglärm bekannt geworden. Die geplante Festsetzung und Fortentwicklung eines Camping- und Wochenendplatzgebietes selbst ruft keine wesentlichen Emissionen hervor.

Als weiterer Aspekt wurde auch die Frage nach möglichen Geruchsimmissionen durch die umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplans behandelt. Demnach konnte mit Blick auf die drei nächstgelegenen Betriebe an der Niederstraße sowie an der Altfelder Straße durch Maßnahmen wie etwa Einbau einer biologischen Luftwäsche, Verringerung des Tierbestandes, Grünflächenfestsetzung als Pufferzone erreicht werden, dass die erforderlichen Mindestabstände zwischen den Betrieben und dem Plangebiet eingehalten werden konnten. Da die ackerbaulich genutzten Flächen z.T. unmittelbar an das Plangebiet angrenzen, sind temporäre Beeinträchtigungen wie etwa beim Ausbringen von Gülle nicht vermeidbar. Angesichts der Lage des Plangebiets innerhalb des ländlich geprägten Außenbereichs sind solche Beeinträchtigungen für die Nutzer der Platzanlagen offenkundig und erwartbar, so dass auch hier nicht mit Konflikten zu rechnen ist.

16 Brandschutz

Aufgrund der z.T. dichten Bebauung innerhalb des Plangebietes sind brandschutztechnische Belange besonders zu berücksichtigen. Dies wird nicht zuletzt daran deutlich, dass die CW VO in § 5 eigene Vorgaben zum Brandschutz enthält. Hier geht es u.a. darum, durch die Einhaltung von mindestens 5 m breiten Brandschutzstreifen zwischen einzelnen Bauabschnitten das Risiko einer Ausbreitung von Bränden zu minimieren. Auch Vorgaben zur notwendigen Löschwasserversorgung sind in § 5 CW VO enthalten. Auf Grundlage der geplanten Gebietsfestsetzung als Camping- und Wochenendplatzgebiet kommen diese Regelungen bei der weiteren baulichen Entwicklung im Planbereich unmittelbar zur Anwendung.

Seitens der Feuerwehr wurde darauf hingewiesen, dass im Plangebiet z.T. Einfriedungen entlang der Parzellen errichtet wurden, die aufgrund ihrer Höhe ein Hindernis für den Brandschutz darstellen und eine Brandbekämpfung nur mit deutlicher Zeitverzögerung ermöglichen. Hiermit verbundene, konkrete Anregungen der Feuerwehr, dass etwa Einfriedungen von Parzellen mit Grenzen zu Nachbarparzellen, zu inneren Fahrwegen und Brandschutzstreifen eine Höhe von maximal 1,2 m nicht überschreiten sollten, werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Seitens der Feuerwehr wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens anstelle des Hinweises die Aufnahme einer Festsetzung zur maximalen Höhe von Einfriedungen gefordert. Da für Festsetzungen allein aus Gründen der Gefahrenabwehr - so auch aufgrund von Brandschutzbelangen - ohne Vorliegen städtebaulicher Gründe keine rechtliche Grundlage gegeben ist, konnte dieser Forderung nicht nachgekommen werden.

17 Bodenverunreinigungen und Baugrundbedingungen

Bodenverunreinigungen oder Altlasten sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Die Fläche wird nicht im Altlastenverzeichnis des Kreises Wesel geführt.

Der Geologische Dienst NRW hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet der Erdbebenzone 0 und der Untergrundklasse T zuzuordnen ist. Innerhalb dieser Zuordnung sind für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen erforderlich. Es wird jedoch empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden der Bedeutungskategorien III und IV (z.B. Kaufhäuser, Verwaltungsgebäude etc.) entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Da die vorliegende Bauleitplanung lediglich der Camping- und Wochenendhausnutzung dient, erscheint ein gesonderter Hinweis im Bebauungsplan zu diesem Aspekt verzichtbar.

18 Kampfmittel

Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) liefern Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Konkrete Verdachtspunkte für Kampfmittel liegen gemäß der Auswertung im Plangebiet jedoch nicht vor. Seitens des KBD wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Die Stellungnahme des KBD wird als Hinweis für die Betreiber der Platzanlagen bzw. für die jeweiligen Bauherren in den Bebauungsplan aufgenommen. Erdarbeiten sind entsprechend vorsichtig auszuführen.

19 Bergbau

Gemäß Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung Bergbau und Energie in NRW - befindet sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Heinrich 2 a“ im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft. Die Einwirkungen des im Bebauungsplanbereich umgegangenen senkungsauslösenden Steinkohlenbergbaus sind nach allgemeiner Lehrmeinung inzwischen abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend hierzu weist die RAG Montan Immobilien GmbH (RAG MI) darauf hin, dass sich im Nordosten des Plangebietes Störungszonen befinden. Da der Abbau bereits vor Jahren eingestellt wurde, werden signifikante Veränderungen an der Störungzone für unwahrscheinlich gehalten. Im Fall einer Bebauung wird seitens der RAG MI empfohlen, rechtzeitig vor Baubeginn einen Baugrundsachverständigen einzuschalten um den örtlichen Gegebenheiten in planerischer und konstruktiver Hinsicht Rechnung zu tragen. Die Empfehlung der RAG MI wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Es ist anzumerken, dass sich die Störungszonen auf den nördlichen Randbereich des Campingparks Eldorado beschränken, welcher sich bereits nahezu vollständig in Nutzung befindet.

Ferner liegt die Planfläche über dem Bewilligungsfeld „West-Gas“. Die Bewilligung gewährt das zeitlich begrenzte Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (hier: Grubengas). Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Mingas-Power GmbH in Essen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche, unter der der Bergbau umgeht, gekennzeichnet. In diesem Zusammenhang wird auf die Lage über dem Bergwerksfeld „Friedrich Heinrich 2 a“ sowie über dem Bewilligungsfeld „West-Gas“ hingewiesen.

20 Hochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf befindet sich der Planbereich innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins. Bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen sind weite Teile des Planbereichs ab einem häufigen Hochwasserereignis, welches im Mittel alle 10 Jahre auftritt, von Überschwemmungen betroffen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Stadtgebiet Kamp-Lintfort durch die entlang des Rheins bestehenden Hochwasserschutzanlagen (Deiche, Dämme, Schutzmauern) grundsätzlich vor hochwasserbedingten Überschwemmungen geschützt ist. Eine theoretische Überschwemmungsgefahr besteht daher erst dann, wenn die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen versagen sollten.

Im Fall eines Hochwasserereignisses sind Gefahren für Leib und Leben sowie Sachschäden nicht gänzlich auszuschließen. Der tatsächliche Eintritt eines solchen Szenarios ist angesichts verlässlicher Schutzanlagen unwahrscheinlich. Aus diesem Grund sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz innerhalb des Plangebietes als unverhältnismäßig zu beurteilen bzw. nicht erforderlich. Darüber hinaus ist bei der Nutzung als Camping- und Wochenendplatzgebiet, welches lediglich dem temporären Aufenthalt dient, davon auszugehen, dass Personen das Gebiet im Ernstfall rechtzeitig verlassen können.

Weitere Informationen können den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf auf der Internetseite www.flussgebiete.nrw.de entnommen werden. Eine entsprechende textliche nachrichtliche Übernahme wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Starkregen

Überschwemmungen können auch durch Starkregenereignisse hervorgerufen werden. Für Nordrhein-Westfalen liegen Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) vor. Diese wurden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) im Fachinformationssystem Klimaanpassung unter <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de> veröffentlicht.

Im Plangebiet sind in den Starkregenhinweiskarten für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ überschwemmte Bereiche ausgewiesen, welche bei einem extremen Starkregen um ca. 0,5 - 1 m überschwemmt werden können. Um über diese grundsätzlich bestehende Gefahr von Starkregenereignissen sowie die o.g. Starkregenhinweiskarten zu informieren, wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

21 Denkmal- und Bodendenkmalschutz

Hinweise auf das Vorhandensein von Denkmälern bzw. Bodendenkmälern liegen für den Planbereich nicht vor. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass bei auftretenden archäologischen Bodenfunden oder Befunden die Untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu informieren ist.

III FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von rund 21,4 ha. Die Aufteilung der Fläche auf die einzelnen Nutzungsarten stellt sich wie folgt dar:

Sondergebiet „Camping- und Wochenendplatzgebiet“	ca. 17,2 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,49 ha
Private Grünflächen	ca. 3,1 ha
Wasserflächen	ca. 0,59 ha
Flächen für die Abfallentsorgung	ca. 0,03 ha
Geh- und Fahrrecht Anlieger	ca. 0,05 ha

IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

22 Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der gleichzeitigen Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Fortentwicklung eines faktisch in weiten Teilen bereits vorhandenen Wochenendhausbereichs geschaffen. In gesamtstädtischer Betrachtung ergibt sich hierdurch eine Ergänzung des Freizeitangebotes und damit ein Beitrag zur touristischen Entwicklung Kamp-Lintforts. Darüber hinaus bietet die Bauleitplanung für die Eigentümer/Betreiber der Freizeitanlage Altfeld sowie des Campingparks Eldorado langfristige Planungssicherheit.

Unter ökologischen Aspekten wurde durch die durchgeführte Umweltprüfung, die Artenschutzprüfung sowie die FFH-Vorprüfung dargelegt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, welche z.T. als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, keine Konflikte aus arten- bzw. naturschutzrechtlicher Sicht zu erwarten sind.

Auswirkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes sind ebenfalls nicht erkennbar.

Hinsichtlich der z.T. vorherrschenden Dauerwohnproblematik leistet der Bebauungsplan einen Beitrag, um unzulässige Wohnnutzungen weiter einzudämmen. Durch die geplante Festset-

zung eines Erholungssondergebietes mit der Zweckbestimmung „Camping- und Wochenendplatzgebiet“ wird die Zulässigkeit auf planungsrechtlicher Ebene weiterhin lediglich auf temporäre Aufenthalte beschränkt.

23 Finanzielle Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Kosten für die Erarbeitung der externen Gutachten (Umweltprüfung, Artenschutzprüfung, FFH-Vorprüfung) entstanden. Die Erarbeitung sämtlicher Planunterlagen erfolgt durch die Verwaltung.

V VERFAHREN

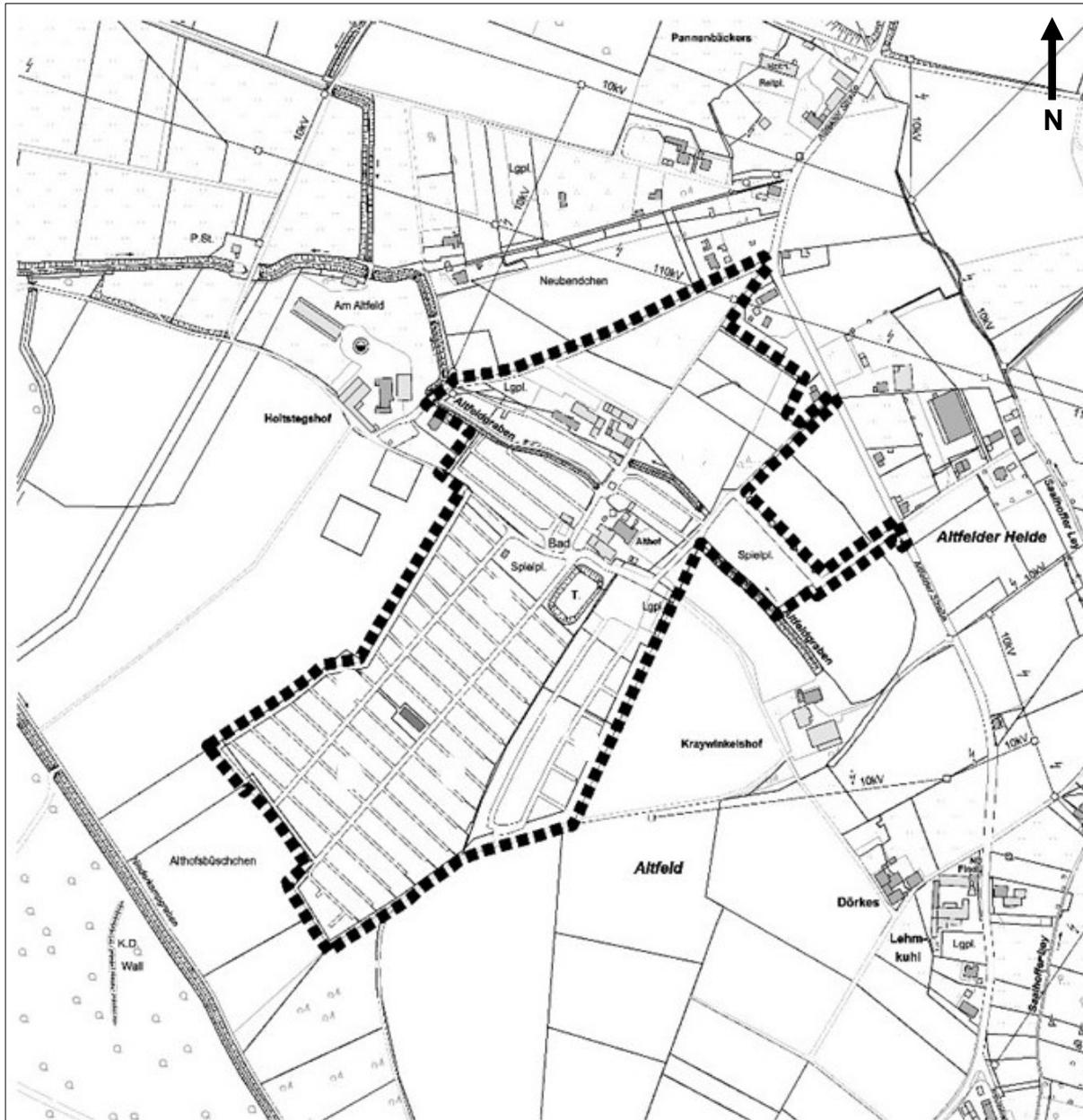
Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Aufstellungsbeschluss	HFA 05.05.2020
Beschluss der Veränderungssperre	HFA 16.06.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	16.04. - 07.05.2021
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	StEA 02.11.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	19.11. - 10.12.2021
Beschluss der erneuten Veränderungssperre	Rat 21.06.2022
Kenntnisnahme des aktuellen Planungsstands	StEA 08.11.2022
Beschluss zur öffentlichen Auslegung	Rat 20.12.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	22.12.2022 - 03.02.2023
Öffentliche Auslegung	02.01. - 03.02.2023
Satzungsbeschluss	Rat 28.03.2023
Bekanntmachung / Rechtskraft	31.08.2023

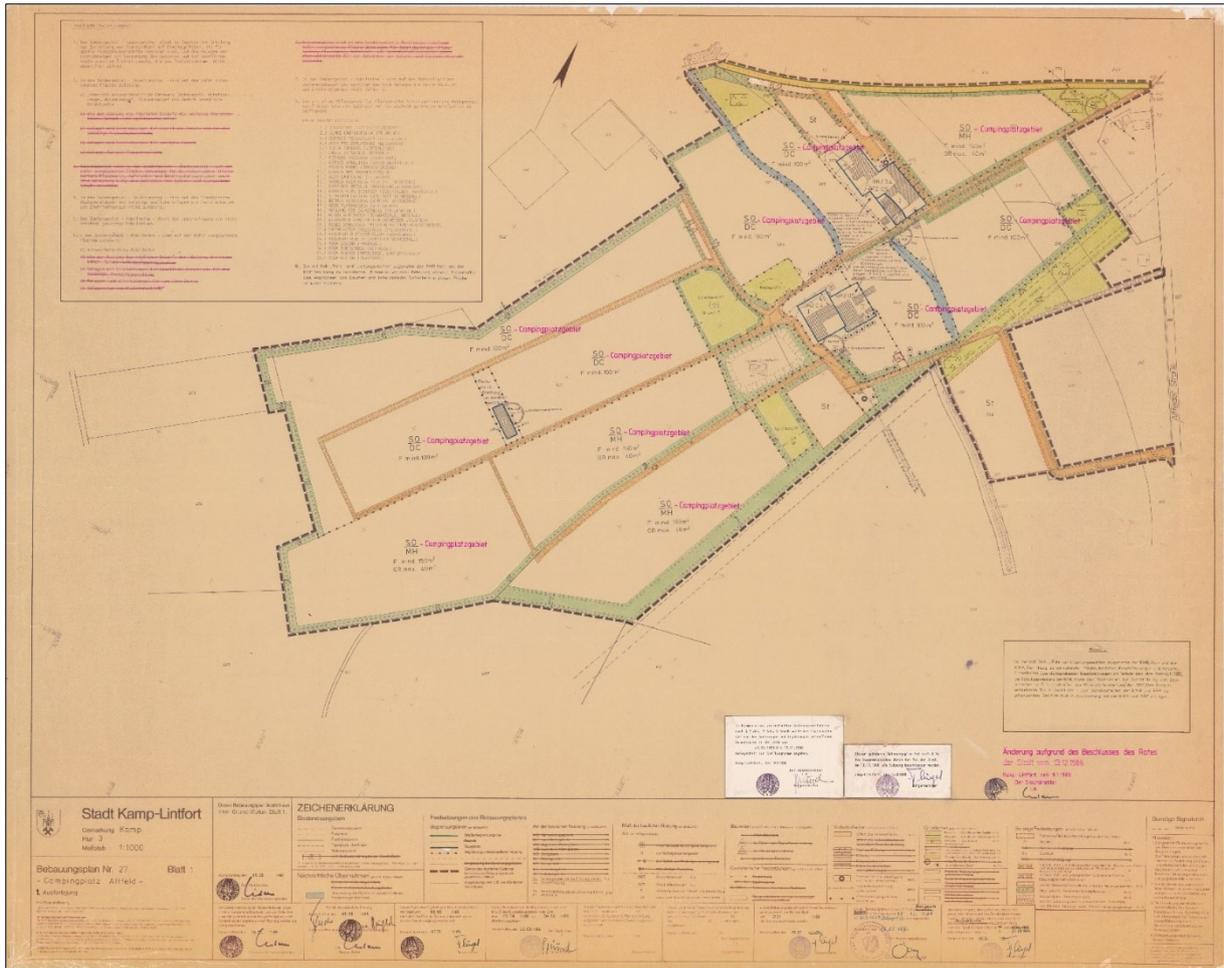
HFA = Haupt- und Finanzausschuss

StEA = Stadtentwicklungsausschuss

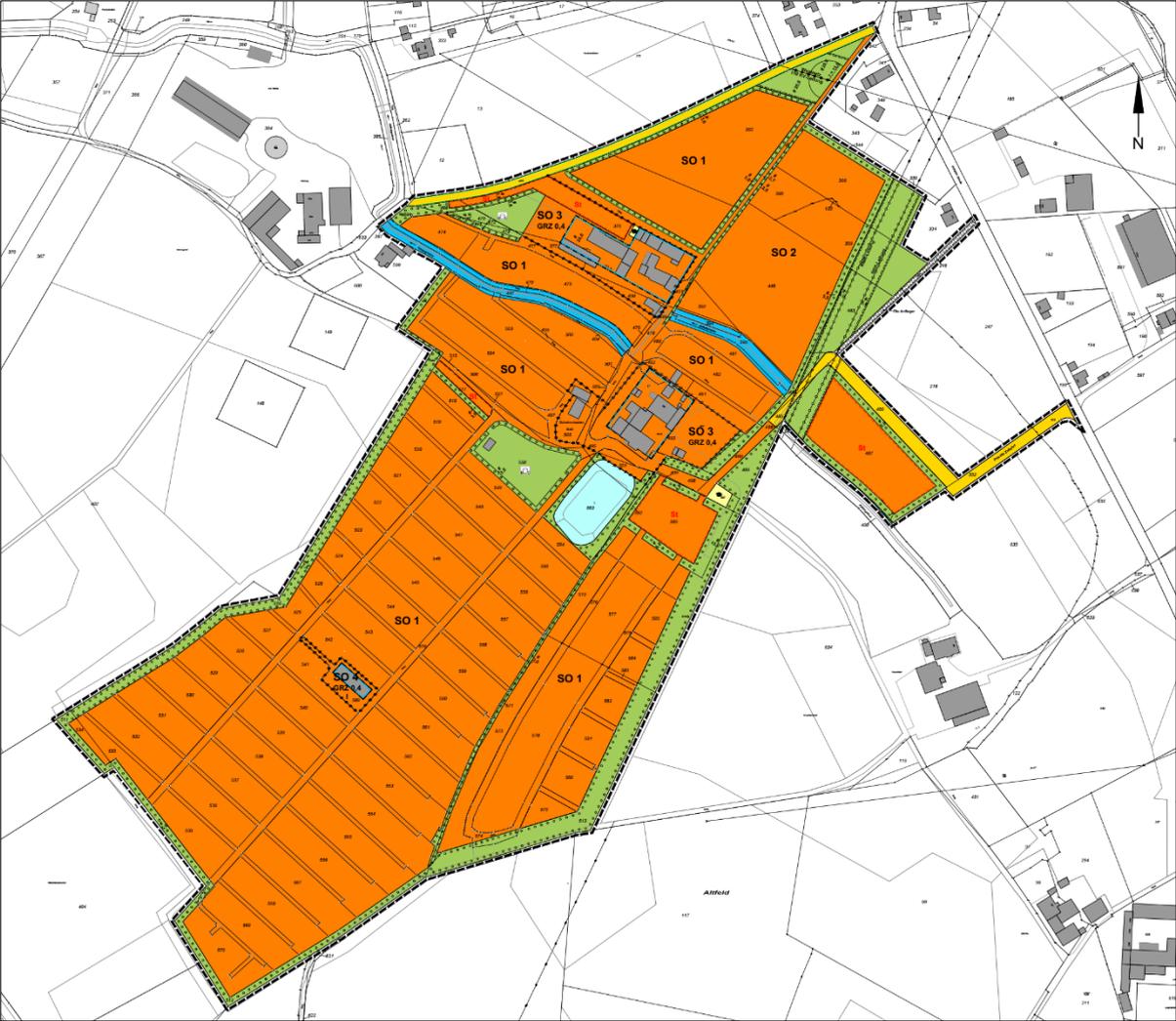
Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 27 „Campingplatz Altfeld“



Anlage 3: Bebauungsplan KAM 167 Camping- und Wochenendhausgebiet Altfeld



Anlage 4: Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

Sondergebiet „Camping- und Wochenendplatzgebiet“

Es wird ein der Erholung dienendes Sondergebiet „Camping- und Wochenendplatzgebiet“ festgesetzt, das in die nachfolgenden Teilgebiete gegliedert ist:

Teilgebiete SO 1

Innerhalb der Teilgebiete SO 1 sind die nachfolgenden Nutzungen zulässig:

- Wochenendhäuser und Mobilheime
- Wohnwagen (Wohnmobile/Wohnanhänger) und Zelte.

Teilgebiet SO 2

Innerhalb des Teilgebiets SO 2 sind die nachfolgenden Nutzungen zulässig:

- Wohnwagen (Wohnmobile/Wohnanhänger) und Zelte.

Teilgebiete SO 3

Innerhalb der Teilgebiete SO 3 sind die nachfolgenden Nutzungen zulässig:

- die für den Betrieb und die Versorgung der Freizeitanlagen erforderlichen Einrichtungen, Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Betriebsleiterwohnungen.

Teilgebiet SO 4

Innerhalb des Teilgebiets SO 4 sind die nachfolgenden Nutzungen zulässig:

- die für den Betrieb der Freizeitanlage Altfeld erforderlichen Wirtschaftsgebäude.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 10 Abs. 3, 16 BauNVO)

Ergänzend zu den Festsetzungen in der zeichnerischen Planurkunde gelten für die festgesetzten Teilgebiete SO 1 und 2 die nachfolgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung:

Wochenendhäuser und Mobilheime

- Die Größe der Parzelle (Aufstellplatz) für Wochenendhäuser und Mobilheime beträgt mindestens 180 m².
- Auf einer Parzelle ist ein Wochenendhaus oder Mobilheim mit einer Grundfläche von maximal 50 m² zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche darf durch (überdachte) Terrassen oder ein Vorzelt um bis zu 10 m² überschritten werden.

- Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 3,5 m. Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Höhe des Erschließungsweges, welcher der jeweiligen Parzelle als Zuwegung dient. Maßgeblich ist die Oberfläche des Erschließungsweges an der Begrenzung zwischen dem Erschließungsweg und der Parzelle, gemessen in der Parzellenmitte. Bei Eckparzellen ist der Erschließungsweg maßgeblich, welcher der Parzelle als Zuwegung dient. Oberer Bezugspunkt ist die Gebäudeoberkante. Solaranlagen werden auf die Gebäudehöhe nicht angerechnet.

Wohnwagen (Wohnmobile/Wohnanhänger) und Zelte

- Die Größe der Parzelle (Standplatz) für Wohnwagen und Zelte beträgt mindestens 100 m².
- Auf einer Parzelle ist ein Wohnwagen mit Vorzelt zulässig. Bei einer ausschließlichen Nutzung durch Zelte ist deren Anzahl pro Parzelle nicht beschränkt.

Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Pro Parzelle ist ein Stellplatz mit einer Grundfläche von maximal 18 m² zulässig. Carports und Garagen sind nicht zulässig.

Nebenanlagen (§§ 14, 16 BauNVO)

Pro Parzelle ist eine Nebenanlage als Abstellraum mit einer Grundfläche von maximal 6 m² und einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig. Die Höhenbezugspunkte für Wochenendhäuser und Mobilheime gelten gleichlautend auch für die Höhe von Nebenanlagen. Solaranlagen werden auf die Gebäudehöhe nicht angerechnet.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9

Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Sowohl bestehende als auch Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust oder Entnahme von Gehölzen sind diese gleichwertig zu ersetzen. Es werden die folgenden Gehölzarten empfohlen:

• Apfelrose (<i>Rosa villosa</i>)	• Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)
• Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	• Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)
• Emberger Felsenbirne (<i>Amelanchier embergeri</i>)	• Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)
• Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	• Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
• Gemeine Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	• Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)
• Gemeine Weißbirke (<i>Betula alba</i>)	• Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)
• Gemeiner Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	• Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
• Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	• Weinrose (<i>Rosa rubiginosa</i>)
• gewöhnliche Hundrose (<i>Rosa canina</i>)	• Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)
• Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	• Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Plangebiet vorhandene Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser (gemessen in 1,3 m Höhe) von mehr als 30 cm sind dauerhaft zu erhalten. Hierfür sind die erforderlichen Maßnahmen zur Pflege durchzuführen. Bei Abgang eines Baumes mit einem Brusthöhendurchmesser von mehr als 30 cm ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm (gemessen in 1,3 m Höhe) zu pflanzen.

Die Oberflächen von Stellplätzen, Zufahrten und inneren Fahrwegen im Plangebiet sind in teilversiegelter (versickerungsfähiger) Ausführung, z.B. als Schotterrasen oder Rasengittersteine, herzustellen.

Zur Verschattung der Stellplatzflächen sind diese mit einem Baum (s. Pflanzliste) je 100 m² Fläche zu überstellen.

Für das anfallende Niederschlagswasser von privaten Dach- und sonstigen versiegelten Flächen ist auf den einzelnen Parzellen eine dezentrale Versickerung gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 vorzusehen. Die konkrete Bemessung einer Versickerungsanlage ist für jedes Einzelobjekt anhand des tatsächlichen Durchlässigkeitsbeiwertes vorzunehmen. Es ist darauf zu achten, dass im Versickerungsbereich ausreichend durchlässige Schichten anstehen. Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 1 m zum maximalen Grundwasserspiegel einhalten. Für die Versickerungseinrichtung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu beantragen.

Nachrichtliche Übernahme

Hochwasser (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf befindet sich der Planbereich innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins. Diese Gebiete können bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) sowie bei Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen ab einem häufigen Hochwasserereignis (HQ_{häufig}) überflutet werden. Weitere Informationen können den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten auf der Internetseite www.flussgebiete.nrw.de entnommen werden.

Kennzeichnungen

Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Heinrich 2 a“ befindet. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Steinkohlenbergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf

die Tagesoberfläche ist nicht mehr zu rechnen. Die Grundstückseigentümer sind dennoch gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der RAG Aktiengesellschaft Kontakt aufzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Nordosten des Plangebietes Störungszonen befinden. Da der Abbau bereits vor Jahren eingestellt wurde, sind signifikante Veränderungen an der Störungszone unwahrscheinlich. Es wird aber empfohlen - sollte das Areal bebaut werden -, rechtzeitig vor Baubeginn einen Baugrundsachverständigen einzuschalten um den örtlichen Gegebenheiten in planerischer und konstruktiver Hinsicht Rechnung zu tragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem Bewilligungsfeld „West Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt nach § 8 BBergG das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Mingas-Power GmbH, Rütten-scheider Straße 1-3 in 45128 Essen. Bergschäden aufgrund der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen sind laut der Bezirksregierung Arnsberg nicht zu erwarten.

Hinweise

Anwendung der Camping- und Wochenendplatzverordnung

Soweit im Bebauungsplan keine hiervon abweichenden Festsetzungen getroffen wurden, gelten für den Planbereich die landesrechtlichen Regelungen der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung - CW VO) in der derzeit gültigen Fassung vom 24.03.2011.

Wasserrechtliche Hinweise

Die Untere Wasserbehörde des Kreises Wesel weist auf Folgendes hin:

Werden wasserrechtliche Benutzungstatbestände ausgeübt, so sind für diese vor Ausübung der Benutzung wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz schriftlich bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Benutzungen im Sinne des § 9 Wasserhaushaltsgesetz sind das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer, die Entnahme von Grundwasser (dauerhaft und / oder temporär), der Einbau von Recycling-Material oder die Nutzung von Erdwärme.

Die Reinigung von Wohnmobilen und Wohnwagen ist ausschließlich auf dafür vorgesehenen Waschplätzen mit Entwässerung über entsprechende Abscheideanlagen zulässig.

Das bei der Reinigung von Wohnwagen anfallende Waschwasser ist aufzufangen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Ein Abfließen des Waschwassers auf unbefestigte Flächen bzw. in oberirdische Gewässer ist nicht zulässig.

Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigung/Luftbildauswertung (KBD) - weist auf Folgendes hin:

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen im beantragten Bereich. Der KBD empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des KBD Düsseldorf. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Das Merkblatt für Baugründeingriffe auf der Internetseite des KBD Düsseldorf ist zu beachten (<https://www.brd.nrw.de/themen/ordnung-sicherheit/kampfmittelbeseitigung>).

Bodendenkmalschutz

Bei auftretenden archäologischen Bodenfunden oder Befunden ist die Untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu informieren. Die Entdeckungsstelle ist zunächst unverändert zu erhalten.

Starkregenereignisse

Durch Starkregenereignisse können Überschwemmungen hervorgerufen werden. Für Nordrhein-Westfalen liegen Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) vor. Diese wurden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) im Fachinformationssystem Klimaanpassung unter <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/> veröffentlicht. Im Plangebiet sind in den Starkregenhinweiskarten für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ überschwemmte Bereiche ausgewiesen. Die im Plangebiet liegenden Überschwemmungsbereiche können bei einem extremen Starkregen um ca. 0,5 - 1 m überschwemmt werden.

Versorgungsleitungen der RMR und RRP

In der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft (RMR) und der N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij (RRP) festgesetzten Fläche ist die Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern nicht zulässig. Arbeiten innerhalb der jeweils 10 m breiten Schutzstreifen der Leitungen dürfen nur in Abstimmung mit den Leitungsträgern sowie unter Beachtung der Schutzanweisungen erfolgen.

Versorgungsleitungen der Stadtwerke

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und -kabel der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH und der Westnetz GmbH (als Eigentümerin der Betriebsmittel < 110 kV). Grundsätzlich werden die Versorgungsleitungen in dem betroffenen Bereich soweit vorhanden auf Grundlage der AVBWasserV, NDAV, NAV und AVBFernwärmeV betrieben und sind ggf. grunddienstlich zu sichern. Die Versorgungsleitungen müssen zugänglich bleiben und vor Beschädigungen geschützt werden.

Hochspannungsleitung Westnetz

Die Westnetz GmbH weist auf Folgendes hin:

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lage-

pläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5,0 m erreichen. Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird.

Brandschutz

Die Feuerwehr Kamp-Lintfort weist auf Folgendes hin:

In Anlehnung an § 4 Abs. 4 Camping- und Wochenendplatzverordnung (CW VO) sollten Nebenanlagen zu den Grenzen der Aufstellplätze einen Abstand von mindestens 2,5 m einhalten. Andere Abstände sind nach Maßgabe der CW VO zulässig.

Fest verbaute Solaranlagen dürfen nur auf den Dächern der Wochenendhäuser und Mobilheime installiert werden.

Einfriedungen von Parzellen mit Grenzen zu Nachbarparzellen, zu inneren Fahrwegen und Brandschutzstreifen innerhalb der beiden Freizeitanlagen sollten eine Höhe von maximal 1,2 m nicht überschreiten, damit keine „gefangenen Räume“ entstehen.

Zum Einbiegen in mehr als 50 m lange innere Fahrwege muss von der Anfahrtrichtung aus der Außenradius der Kurve mindestens 10,5 m und ihre Breite mindestens 5 m betragen. Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - wird verwiesen.

Geräuschemissionen

Der nordöstliche Randbereich des Plangebietes befindet sich ca. 1,3 km Luftlinie entfernt vom Flugplatz Saalhoff. Die Platzrunde des Flughafens quert die Altfelder Straße nördlich des Campingparks Eldorado. Geräuscheinwirkungen durch den Flugbetrieb - insbesondere auch an Wochenenden - sind im Plangebiet nicht auszuschließen. Anhaltspunkte für Lärmkonflikte liegen nicht vor.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Vermeidung von Störungen durch Licht: Zum Schutz nachtaktiver Fledermausarten wird eine Außenbeleuchtung mit Leuchten in fledermausschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) und Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil, z.B. LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin) empfohlen. Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Die nächtliche Beleuchtung von Baustellen ist zu vermeiden.

Sachgemäße Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben: Fäll- und Rodungsarbeiten sollen nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis

30. September stattfinden, da sonst die Bauarbeiten in diesem Zeitraum zu einem Verlust von besetzten Niststätten führen können. Sollten o.g. Tätigkeiten innerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden, sind die Eingriffsbereiche auf Vorkommen von Nistplätzen hin zu untersuchen. Bei einem Fund soll das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Bei Abbruch von Gebäuden: Im Vorfeld von Abrissarbeiten sind die betroffenen Gebäude auf ihr Quartierspotential hin zu untersuchen. Der Abbruch der Gebäude mit Quartierspotential soll außerhalb der sensiblen Wochenstubenzeit und Winterruhe von Mitte März bis Anfang Juni sowie Anfang August bis Mitte November durchgeführt werden. Eine Umgehung der Ausschlusszeit für den Winter ergibt sich, wenn den abzureißenden Gebäuden mit Quartierspotential zwischen August und Oktober die Habitatqualität genommen wird. Hierzu ist z.B. durch die vorzeitige Entfernung von Teilen des Daches dafür zu sorgen, dass der Dachinnenraum der Witterung (Feuchtigkeit, Kälte, Zugluft) ausgesetzt ist, so dass durch die fehlende Habitatqualität nicht mehr mit der Nutzung der Gebäude als Winterquartier zu rechnen ist. Eine weitere Umgehung der Ausschlusszeit für die Winterperiode ergibt sich durch eine fachkundige Besatzkontrolle vor Beginn der Abrucharbeiten. Hierbei sind ggf. geeignete Spalten zu verschließen solange sie nicht besetzt sind. Bei Besatz ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Wesel zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Weiterhin ist zur Vermeidung von Individuenverlusten eine angepasste Arbeitsweise wie z.B. die Entfernung verdächtiger Strukturen von Hand (v.a. im Dachbereich) empfehlenswert. Die Gärten und Gebäude sind vor Abrissarbeiten auf das Vorkommen des Stars hin zu kontrollieren. Bei einem Fund soll das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Ökologische Baubegleitung: Damit die zu ergreifenden Maßnahmen fachgerecht umgesetzt und begleitet werden, ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

Anpflanzen von Gehölzen/Gebüsch: Nachpflanzungen und Verdichtungen der die Freizeitanlagen umgebenden Gebüsche sollen außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September stattfinden, da sonst die Pflanzarbeiten in diesem Zeitraum zu einer Vergrämung von Brutvögeln und zum Verlust von besetzten Niststätten führen können.

Sicherung zu erhaltender Bodenoberflächen: Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Boden führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Der natürliche Boden ist bei allen durchzuführenden Baumaßnahmen daher so schonend wie möglich zu behandeln (§ 202 BauGB, DIN 19731).

Sicherung der zu bepflanzenden Bodenflächen: Später zu bepflanzender Boden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind daher als Vegetationsflächen abzugrenzen. Noch benötigter Oberboden ist sachgerecht zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Die DIN 18 300 'Erdarbeiten', 18

915 'Bodenarbeiten' und 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten' sind zu beachten.

Sachgemäßer Umgang und Lagerung von grundwassergefährdenden Stoffen: Es ist auf einen sachgemäßen Umgang und auf eine sachgemäße Lagerung von grundwassergefährdenden Stoffen, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers herbeiführen können, z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, zu achten.

Anlage 5: Camping- und Wochenendplatzverordnung

Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung - CW VO)

Vom 24. März 2011 (GV. NRW. S. 197)

Zuletzt geändert durch Verordnung vom 10. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 680)

§ 1 Anwendungsbereich

Die Vorschriften dieser Verordnung gelten für Campingplätze für mehr als drei Wohnwagen oder Zelte und Wochenendplätze.

§ 2 Begriffe

(1) Campingplätze sind Plätze, die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden und die zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von Wohnwagen oder Zelten bestimmt sind. Zeltlager, die gelegentlich oder nur vorübergehend eingerichtet werden, sowie kommunale Stellplätze für Wohnmobile, die nur zu einem vorübergehenden Übernachten eingerichtet werden, sind keine Campingplätze im Sinne dieser Verordnung.

(2) Wohnwagen sind Wohnmobile und Wohnanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind.

(3) Standplätze sind die Flächen, die auf einem Campingplatz zum Aufstellen von Wohnwagen oder Zelten und der zugehörigen Kraftfahrzeuge bestimmt sind.

(4) Wochenendplätze sind Plätze, die zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern mit einer Grundfläche von höchstens 50 m² und einer Gesamthöhe von höchstens 3,50 m dienen und die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz bis zu 10 m² Grundfläche oder ein Vorzelt, nicht jedoch Anbauten, unberücksichtigt. Als solche Wochenendhäuser gelten auch nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen.

(5) Aufstellplätze sind Flächen auf Wochenendplätzen, die zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern nach Absatz 4 bestimmt sind.

§ 3 Zufahrt, innere Fahrwege

(1) Camping- und Wochenendplätze müssen an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder eine befahrbare öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche haben und durch innere Fahrwege ausreichend erschlossen sein. Zufahrten und innere Fahrwege müssen für Feuerwehrfahrzeuge befahrbar sein.

(2) Bei Campingplätzen müssen Zufahrten und innere Fahrwege mindestens 5,50 m breit sein. Geringere Zufahrtsbreiten können gestattet werden, wenn ausreichende Ausweich- und Wendemöglichkeiten vorhanden sind. Für innere Fahrwege mit Richtungsverkehr und für Stichwege von höchstens 100 m Länge genügt eine Breite von 3 m.

(3) Bei Wochenendplätzen müssen Zufahrten und innere Fahrwege mindestens 3 m breit sein; Zufahrten müssen die erforderlichen Ausweich- und Wendemöglichkeiten haben.

§ 4 Standplätze, Aufstellplätze und Stellplätze

(1) Standplätze müssen mindestens 70 m² groß sein. Sie sind dauerhaft zu kennzeichnen.

(2) Auf den Standplätzen dürfen Wochenendhäuser und sonstige bauliche Anlagen, wie feste Anbauten und Einfriedigungen, nicht errichtet werden.

(3) Aufstellplätze müssen mindestens 100 m² groß sein.

(4) Wochenendhäuser müssen zu den Grenzen der Aufstellplätze einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten; andere Abstände sind zulässig, wenn zwischen den Wochenendhäusern

1. im Bereich der Brandschutzstreifen ein Abstand von mindestens 10 m und
2. im Übrigen ein Abstand von mindestens 5 m

eingehalten wird. Dies gilt auch für überdachte Freisitze und Vorzelte.

(5) Standplätze und Aufstellplätze müssen von Abwassergruben, Klär- und Sickeranlagen mindestens 50 m entfernt sein.

(6) Sollen die Kraftwagen nicht auf den Stand- oder Aufstellplätzen abgestellt werden, so ist für jeden Stand- oder Aufstellplatz ein gesonderter Stellplatz herzustellen; die Mindestgrößen für Standplätze und Aufstellplätze dürfen dann um diese Stellplatzgröße kleiner sein.

§ 5 Brandschutz

(1) Camping- und Wochenendplätze sind durch mindestens 5 m breite Brandschutzstreifen in einzelne Abschnitte zu unterteilen. In einem Abschnitt dürfen sich nicht mehr als 20 Stand- oder Aufstellplätze befinden. Bei aneinander gereihten Stand- oder Aufstellplätzen ist nach jeweils 10 Plätzen ebenfalls ein Brandschutzstreifen anzuordnen. Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass Brandschutzstreifen zu angrenzenden Grundstücken angelegt werden.

(2) Wochenendplätze dürfen nur eingerichtet werden, wenn die Löschwasserversorgung aus einer Druckleitung mit Überflurhydranten oder aus Gewässern über besondere Einrichtungen

für die Löschwasserentnahme dauernd gesichert ist. Die Druckleitung muss eine Durchflussleistung von mindestens 400 l/min haben.

(3) Die Überflurhydranten nach Absatz 2 müssen an den inneren Fahrwegen liegen. Von jedem Aufstellplatz muss ein Überflurhydrant oder eine besondere Einrichtung für die Löschwasserentnahme in höchstens 200 m Entfernung erreichbar sein. Hydranten an öffentlichen Verkehrsflächen können angerechnet werden.

(4) Für je 50 Standplätze und für je 25 Aufstellplätze ist mindestens ein für die Brandklassen A, B und C geeigneter Feuerlöscher mit mindestens 6 kg Löschmittelinhalt auf der Platzanlage zweckmäßig verteilt und wetterfest anzubringen. Von jedem Stand- oder Aufstellplatz muss ein Feuerlöscher in höchstens 40 m Entfernung erreichbar sein. Sofern eine Aufsichtsperson (z.B. Platzwart) für den Platz erforderlich ist, sind bei dieser zwei weitere Feuerlöscher nach Satz 1 bereitzuhalten.

§ 6 Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung

(1) Camping- und Wochenendplätze dürfen nur angelegt und betrieben werden, wenn

1. die erforderlichen Anlagen zur Versorgung mit Trinkwasser vorhanden und benutzbar sind, je Standplatz oder Aufstellplatz je Tag müssen mindestens 200 l zur Verfügung stehen,
2. die erforderlichen Abwasseranlagen vorhanden und benutzbar sind und die Abwasserbeseitigung entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist.

(2) Die Entsorgung von Fäkalien aus Chemietoiletten muss sichergestellt sein und der gemeindlichen Abwasserbeseitigungssatzung entsprechen.

(3) Abfallbehälter sind in ausreichender Größe und verteilt aufzustellen. Abfallgruben sind nicht zulässig. Sammelplätze für Abfallbehälter müssen aus hygienischen Gründen gegen die übrige Platzanlage abgeschirmt sein.

§ 7 Sonstige Einrichtungen und Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen

(1) An den Eingängen zu den Camping- und Wochenendplätzen ist an gut sichtbarer, geschützter Stelle ein Lageplan der Platzanlage anzubringen. Für Menschen mit Behinderungen ist ein Lageplan in taktiler Form anzubringen. Aus dem Lageplan müssen die Fahrwege, Brandschutzstreifen sowie die Standorte der Feuerlöscher ersichtlich sein. Auf dem Lageplan für Wochenendplätze müssen außerdem die Art und Lage der Löschwasserentnahmestellen erkennbar sein. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Campingplätze bis zu 50 Standplätzen.

(2) An Eingängen zu Camping- und Wochenendplätzen und bei größeren Plätzen auch an weiteren Stellen sind Hinweise anzubringen, die mindestens folgende Angaben enthalten müssen:

1. Name und Anschrift des Betreibers und der gegebenenfalls von ihm beauftragten Aufsichtsperson (Platzwart),
2. die Platzordnung.

Die Hinweise müssen auch für sehbehinderte Menschen lesbar sein.

(3) Alle baulichen Anlagen und sonstigen Einrichtungen auf Camping- und Wochenendplätzen müssen barrierefrei erreicht und von Menschen mit Behinderungen ohne fremde Hilfe benutzt werden können.

§ 8 Betriebsvorschriften

(1) Die Betreiberin oder der Betreiber eines Camping- oder Wochenendplatzes ist dafür verantwortlich, dass

1. die Anlagen und Einrichtungen, die nach den Vorschriften dieser Verordnung erforderlich sind, in dem der Belegung des Platzes entsprechenden Umfang betriebsbereit bleiben,
2. die nachstehenden Betriebsvorschriften eingehalten werden.

(2) Die Betreiberin beziehungsweise der Betreiber eines Campingplatzes oder eine von ihr oder ihm beauftragte Person (Platzwartin oder Platzwart) muss darüber hinaus zur Sicherstellung einer geordneten Nutzung oder eines geordneten Betriebs ständig erreichbar sein.

(3) Die Betreiberin oder der Betreiber eines Camping- oder Wochenendplatzes muss in einer Platzordnung mindestens Folgendes regeln:

1. das Aufstellen von Kraftfahrzeugen, Wohnwagen und Zelten sowie von Wochenendhäusern,
2. das Benutzen und Sauberhalten der Plätze, der Anlagen und der Einrichtungen,
3. das Beseitigen von Abfällen und Abwasser,
4. den Umgang mit Feuer.

(4) Auf Camping- und Wochenendplätzen sind die Brandschutzstreifen ständig freizuhalten.

(5) In Abständen von höchstens einem Jahr hat die Betreiberin oder der Betreiber die Hydranten und die besonderen Einrichtungen für die Löschwasserentnahme durch einen Wartungsdienst oder die örtliche Feuerwehr prüfen zu lassen.

(6) Für Campingplätze bis zu 50 Standplätzen können Ausnahmen von den Vorschriften des Absatzes 2 gestattet werden, wenn wegen der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung Bedenken nicht bestehen.

(7) Auf die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung bestehenden Platzanlagen sind die Betriebsvorschriften dieser Verordnung entsprechend anzuwenden.

§ 9 Wochenendhäuser auf Wochenendplätzen

(1) Auf Wochenendhäuser sind die Vorschriften über Wohnungen nach § 47 BauO NRW 2018 nicht anzuwenden. Anforderungen an den Wärmeschutz, den Schallschutz und die Beheizbarkeit sowie an die lichte Höhe der Aufenthaltsräume werden nicht gestellt; das Gleiche gilt für die Feuerwiderstandsdauer der Bauteile.

(2) Soweit auf Wochenendplätzen oder auf den einzelnen Aufstellplätzen Anschlussmöglichkeiten an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an das zentrale Abwassernetz vorhanden sind, dürfen Wochenendhäuser auf den so ausgestatteten Aufstellplätzen nur aufgestellt oder errichtet werden, wenn sie an die entsprechenden Einrichtungen angeschlossen werden.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 86 Absatz 1 Nummer 20 BauO NRW 2018 handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen dem Gebot

1. in § 8 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 die Anlagen und Einrichtungen nicht in dem der Belegung des Platzes entsprechenden Umfang betriebsbereit hält,
2. in § 8 Absatz 1 Satz 2 während des Betriebes nicht ständig erreichbar ist,
3. in § 8 Absatz 3 die Brandschutzstreifen nicht ständig freihält,
4. in § 8 Absatz 4 die vorgeschriebenen Prüfungen nicht rechtzeitig durchführen lässt.

§ 11 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Anlage 6: Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
FNP	Flächennutzungsplan
GEP	Gebietsentwicklungsplan
ha	Hektar
LPIG	Landesplanungsgesetz
LEP	Landesentwicklungsplan
RVR	Regionalverband Ruhr
StEA	Stadtentwicklungsausschuss
STEP	Stadtentwicklungsplan 2020