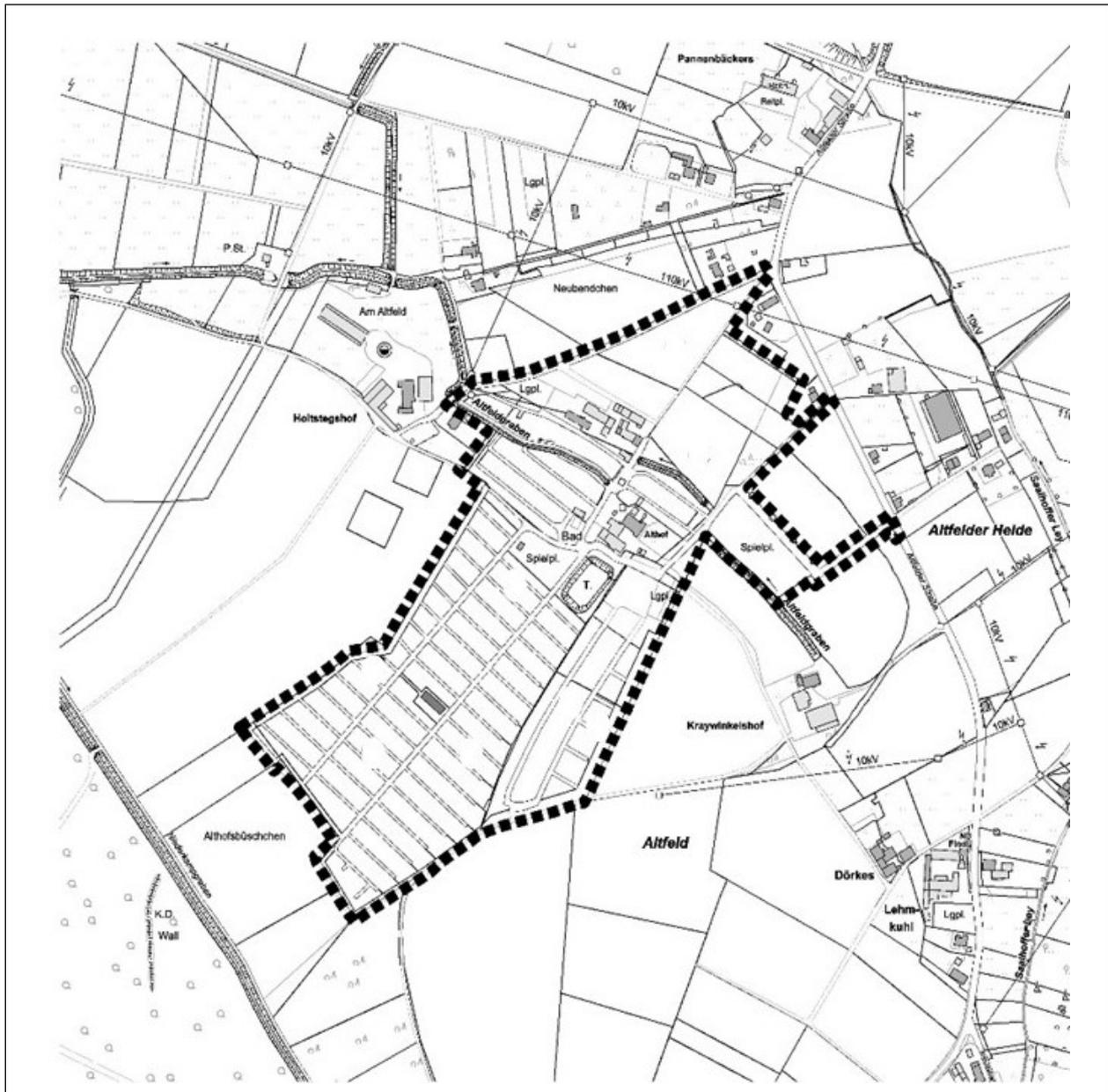


## Begründung zum Bebauungsplan KAM 167 „Camping- und Wochenendhausgebiet Altfeld“

*Frühzeitiges Beteiligungsverfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB)*



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

**20 Auswirkungen der Planung** **10**

**21 Finanzielle Auswirkungen** **10**

**V VERFAHREN** **11**

**Anlagen**

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 27 „Campingplatz Altfeld“

**Stand der Bearbeitung: April 2021**

## **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 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 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 bereits seit mehreren Jahren bauaufsichtlich gegen die Dauerwohnproblematik vorgegangen wird, soll der tatsächlichen Entwicklung der Fläche nun auch auf planungsrechtlicher Ebene begegnet werden. Wie das Verwaltungsgericht Düsseldorf im Rahmen zweier Klageverfahren zur Errichtung von Wochenendhäusern im Jahr 2016 festgestellt hat, entspricht der Bereich bereits heute einem faktischen Wochenendhausgebiet. Der Bebauungsplan Nr. 27 „Campingplatz Altfeld“ ist aufgrund der von den Festsetzungen abweichenden Entwicklung in weiten Teilen als funktionslos zu betrachten. Somit 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.

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

## **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 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 m<sup>2</sup> 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 Verdichtung 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 Camping- und Wohnmobilausrichtung erkennbar im Vordergrund. Im westlichen Teil sind jedoch auch hier dichtere Bebauungsstrukturen mit Wochenendhäusern zu verzeichnen, 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 eines Wochenendhausgebietes 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 eines heute bereits vorhandenen, faktischen Wochenendhausgebietes 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. Allerdings werde die Umwelt-, Sozial- und Zentrenverträglichkeit des Vorhabens im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz geprüft. Weitere Aussagen hierzu werden im Rahmen des Verfahrens durch den RVR erwartet.

### **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.

Im Entwurf des Regionalplans vom 6. Juli 2018 ist der Bereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen“ mit der Zweckbindung „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ ausgewiesen. 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.

### **4.3 Flächennutzungsplan und weitere städtische Gesamtkonzepte**

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kamp-Lintfort ist das Plangebiet zum größten Teil als „Sondergebiet Campingplatz“ dargestellt. Eine kleine Teilfläche im südwestlichen Randbe-

reich ist als „Fläche 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 Mineralölfernleitung, die als „unterirdische Hauptversorgungsleitung“ dargestellt ist.

Da das beabsichtigte Planungsziel der weitgehenden Festsetzung eines Wochenendhausgebietes nicht der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplans entspricht, wird dieser parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans KAM 167 geändert. Zukünftig soll der gesamte Bereich nach aktuellem Stand als „Sondergebiet Wochenendhausgebiet / Campingplatz“ dargestellt werden. Darüber hinaus ist es beabsichtigt, die bestehenden Darstellungen für den Altfeldgraben sowie für die o.g. Versorgungsleitungen im Rahmen der FNP-Änderung zu übernehmen.

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

Hinsichtlich weiterer Gesamtplanungen ist festzustellen, dass der Campingplatz Altfeld sowohl im Stadtentwicklungsplan Kamp-Lintfort 2020 (von 2009) als auch im Freiraumkonzept „Grüne Bänder am Wasser“ (von 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 überzeugend und auch für Kamp-Lintfort 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 entgegenwirken.

#### **4.4 Landschaftsplan des Kreises Wesel - Raum Kamp-Lintfort**

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Wesel, Raum Kamp-Lintfort. Er grenzt jedoch 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 die Nutzung 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 Kleinwochenendhäuser 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 m<sup>2</sup> für Dauercamping und 150 m<sup>2</sup> für Mobilheime festgesetzt. Zudem sind Grundflächen für die Mobilheime mit max. 40 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Wie zuvor bereits beschrieben, ist der bestehende Bebauungsplan aufgrund der vergangenen Entwicklungen in weiten Teilen funktionslos geworden. Bei neuen Bauvorhaben im Bereich der Freizeitanlage Altfeld erfolgt aktuell eine Einzelfallbeurteilung auf Grundlage des § 34 BauGB nach Maßgabe des Einfügens in die nähere Umgebung. Dies bietet jedoch keine hinreichende Grundlage für eine städtebauliche Steuerung und stellt damit keine langfristige Perspektive dar.

#### **5 Alternativenprüfung**

Die für die Überplanung als Wochenendhausgebiet 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 Zersiedlung der Landschaft entgegenwirken und ebenfalls ökologische Belange berücksichtigen, die sich ggf. aus der Nähe zu den umliegenden Schutzgebieten (siehe Kapitel 4.4) ergeben. Zudem soll das derzeit bestehende nicht erwünschte Dauerwohnen mittelfristig unterbunden werden. Auch im Hinblick auf die verkehrlichen Belange wird der Standort als geeignet und konfliktarm für die Ausweisung eines Wochenendhausgebietes 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 Wochenendhausgebietes kommen aus Gründen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden nicht in Betracht. Ebenso erscheint ein vollständiger Rückbau der Anlage 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 bauliche Prägung erfährt der Planbereich aufgrund der Distanz hierdurch jedoch nicht.

## **II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN**

### **7 Ziele der Planung/ Städtebauliches Konzept**

Vor dem Hintergrund der vom bestehenden Bebauungsplan deutlich abweichenden baulichen Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte besteht das Ziel der Planung darin, eine geordnete, zukunftsgerichtete Entwicklung auf den bestehenden Anlagen zu gewährleisten und alle hiermit verbundenen Fachbelange im Bauleitplanverfahren zu bündeln. Für das Plangebiet soll nach aktuellem Stand ein Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 BauNVO festgesetzt und entsprechend der verschiedenen Nutzungsbereiche unterschiedlicher Zweckbestimmung - Wochenendhäuser und Camping - unterteilt werden.

Die derzeitigen planerischen Überlegungen gehen dahin, die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser zu begrenzen. Aktuell wird eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> für das Gebäude sowie 10 m<sup>2</sup> für eine Terrasse, die überdacht sein kann, für vertretbar gehalten. Dies entspricht sowohl der verwaltungsgerichtlich zugelassenen Größenordnung aus den beiden Klageverfahren im Jahr 2016 als auch der Genehmigungspraxis der vergangenen Jahre, welche an § 2 Abs. 4 der Camping- und Wochenendplatzverordnung NRW angelehnt ist. Die konkrete Größenordnung wird im weiteren Planverfahren festgelegt und kann sich aufgrund der Ergebnisse der Gutachten und Fachbelange jedoch auch darunter oder darüber bewegen. Den einzelnen Wochenendhäusern soll zudem nach derzeitigem Stand die Errichtung eines PKW-Stellplatzes ermöglicht werden.

Zentrale Stellplatzanlagen befinden sich im Bestand jeweils in den Einfahrtsbereichen der Freizeitanlage Altfeld sowie des Campingparks Eldorado.

Da sich das Wochenendhausgebiet in weiten Teilen ohne bauordnungsrechtliche Genehmigungen für die jeweiligen Gebäude entwickelt hat, sind im Rahmen des Verfahrens insbesondere auch mögliche brandschutztechnische Aspekte zu berücksichtigen.

### **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. Neben dieser Nutzungsausrichtung sollen Sanitäreinrichtungen, Gemeinschaftsräume und Versorgungsmöglichkeiten berücksichtigt werden. Ebenso soll die grundsätzliche Möglichkeit, eine gastronomische Nutzung zu betreiben, geschaffen bzw. erhalten werden.

Für die Bauflächen im Plangebiet soll insgesamt ein Sondergebiet, das der Erholung dient,

gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ sowie in Teilbereichen mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ festgesetzt werden. Darüber hinaus ist eine planungsrechtliche Sicherung der o.g. ergänzenden Nutzungen sowie ggf. weiterer Nebenanlagen zu prüfen. Die konkrete Ausgestaltung der entsprechenden Festsetzungen wird im weiteren Verfahren erörtert.

#### Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind im weiteren Verfahren im Detail zu erörtern. Nach derzeitiger Einschätzung soll u.a. die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser auf maximal 50 m<sup>2</sup> sowie 10 m<sup>2</sup> für eine überdachte Terrasse beschränkt werden. Die Zielrichtung der Größenbeschränkung besteht insbesondere darin, die Anreize für unzulässiges Dauerwohnen auf ein Minimum zu beschränken. Wie in Kap. 7 ausgeführt, wird die konkrete Größenordnung im weiteren Planverfahren festgelegt und kann sich aufgrund der Ergebnisse der Gutachten und Fachbelange jedoch auch darunter oder darüber bewegen. Des Weiteren sind etwa Festsetzungen zur Mindestgröße von Parzellen oder auch zur maximalen Gebäudehöhe zu erörtern. Auch ist der Umgang mit Bestandsgebäuden zu klären, welche die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes überschreiten würden.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Um die zukünftigen Bauvorhaben hinsichtlich Ihrer Positionierung städtebaulich zu ordnen, ist eine mögliche Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen zu untersuchen. Konkrete Planungsüberlegungen hierzu, so auch zur Frage, ob einzelne Nutzungen ggf. auch außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können, werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

### **9 Verkehrserschließung**

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

Eine mögliche planungsrechtliche Sicherung des bestehenden, inneren Erschließungssystems, so etwa durch die Festsetzung von Verkehrsflächen oder auch Geh- und Fahrrechten ist noch zu prüfen.

#### Ruhender Verkehr

Die im Plangebiet bestehenden, zentralen Stellplatzanlagen, sollen nach derzeitigem Stand an gleicher Stelle erhalten und analog zum Bebauungsplan Nr. 27 planungsrechtlich gesichert werden.

Die Zulässigkeit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den einzelnen Parzellen soll nach aktueller Einschätzung auf einen Stellplatz pro Parzelle begrenzt werden. Vor dem Hintergrund eines ohnehin nur temporären Aufenthalts und der angesichts der Grundflächenbeschränkung begrenzten Personenzahl erscheint dies sachgerecht.

### 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 vom Plangebiet.

Eine verkehrliche Untersuchung erscheint derzeit nicht erforderlich. Die Verkehre können nach aktueller Einschätzung vertraglich abgewickelt werden.

## **10 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, Telekommunikationsvorrichtungen erfolgt über den Anschluss an die innerhalb der umgebenden Straßen vorhandenen Versorgungsleitungen.

Das anfallende Schmutzwasser wird über Pumpenanlagen dem städtischen Kanalsystem zugeführt. Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert. Darüber hinaus wird das Plangebiet in Ost-West-Richtung vom Altfeldgraben gequert, welcher der Entwässerung dient.

Weitere Aussagen werden im Zuge des Bebauungsplans durch die Beteiligung der zuständigen Fachbehörden erwartet.

## **11 Umweltbelange, Natur und Landschaft**

Im Rahmen des Planverfahrens wird durch das Büro regio gis + planung eine Umweltprüfung durchgeführt, welche alle wesentlichen umweltrelevanten Aspekte gemäß den gesetzlichen Vorschriften umfasst. Darüber hinaus wird eine Artenschutzprüfung sowie - angesichts der räumlichen Nähe zu einem FFH-Gebiet (s. Kap. 4.4) - eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

## **12 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. Weitere Aussagen hierzu werden im Rahmen des noch zu erarbeitenden Umweltberichtes getroffen.

### **13 Immissionsschutz**

Inwieweit eine lärmtechnische Untersuchung - so etwa mit Blick auf den nahegelegenen Flugplatz Saalhoff - erforderlich wird, ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Die Ausweisung eines Wochenendhausgebietes selbst ruft keine wesentlichen Emissionen hervor.

Nutzungsbedingt ist mit Geruchsimmissionen aus der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Um ggf. die Auswirkungen der Geruchsimmissionen auf das Wochenendhausgebiet zu ermitteln, ist auch hier die Erforderlichkeit einer gutachterlichen Untersuchung zu prüfen.

### **14 Brandschutz**

Aufgrund der dichten Bebauung innerhalb des Plangebietes sind brandschutztechnische Belange besonders zu berücksichtigen. Inwieweit sich hieraus Regelungsbedarfe für den Bebauungsplan ergeben, ist unter Beteiligung der zuständigen Fachbehörden im weiteren Verfahren zu ermitteln.

### **15 Bodenverunreinigungen/ Altlasten**

Bodenverunreinigungen oder Altlasten sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Die Fläche wird nicht im Altlastenverzeichnis des Kreises Wesel geführt. Mögliche weitere Aussagen hierzu werden im Laufe des Verfahrens von den zuständigen Fachbehörden erwartet.

### **16 Kampfmittel**

Hinweise auf Kampfmittel liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Weitere Aussagen hierzu werden im Rahmen des Verfahrens von der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst - erwartet.

### **17 Bergbau**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr.2 BauGB als Fläche, unter der der Bergbau umgeht, gekennzeichnet. Weitere Aussagen hierzu werden im Rahmen des Verfahrens von der RAG sowie der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung Bergbau und Energie in NRW - erwartet.

### **18 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. Weitere Informationen können den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf auf der Internetseite [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de) entnommen werden. Eine entsprechende textliche nachrichtliche Übernahme wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **19 Denkmal- und Bodendenkmalschutz**

Hinweise auf das Vorhandensein von Denkmälern bzw. Bodendenkmälern liegen für den Planbereich nicht vor. Weitere Aussagen werden im Rahmen des Verfahrens von den zuständigen Fachbehörden erwartet.

## **III FLÄCHENBILANZ**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von rund 21 ha. Die Aufteilung der Fläche auf die einzelnen Nutzungsarten wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

## **IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **20 Auswirkungen der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der gleichzeitigen Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die (Fort-)Entwicklung eines faktisch z.T. bereits vorhandenen Wochenendhausgebietes geschaffen. In gesamtstädtischer Betrachtung ergeben sich hierdurch eine Ergänzung des Freizeitangebotes und ein positiver Beitrag zur Stadtentwicklung. Darüber hinaus bietet die Bauleitplanung für die Eigentümer/Betreiber der Freizeitanlage Altfeld sowie des Campingparks Eldorado langfristige Planungssicherheit.

Mögliche Auswirkungen auf ökologische Belange wie etwa den Artenschutz - insbesondere im Zusammenhang mit dem nahegelegenen FFH-Gebiet - oder auch Belange des Immissions-schutzes aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen sind im Verfahren zu prüfen.

Hinsichtlich der z.T. vorherrschenden Dauerwohnproblematik leistet der Bebauungsplan einen Beitrag, um unzulässige Wohnnutzungen weiter einzudämmen. Durch die geplante Festsetzung eines Erholungssondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ bzw. „Campingplatz“ wird die Zulässigkeit auf planungsrechtlicher Ebene weiterhin lediglich auf temporäre Aufenthalte beschränkt.

### **21 Finanzielle Auswirkungen**

Da das Bebauungsplanverfahren durch die Stadt durchgeführt wird, entstehen Kosten maßgeblich durch erforderliche externe Gutachten. Konkrete Angaben zu den Kosten werden im weiteren Verlauf ermittelt und in der Begründung dargestellt.

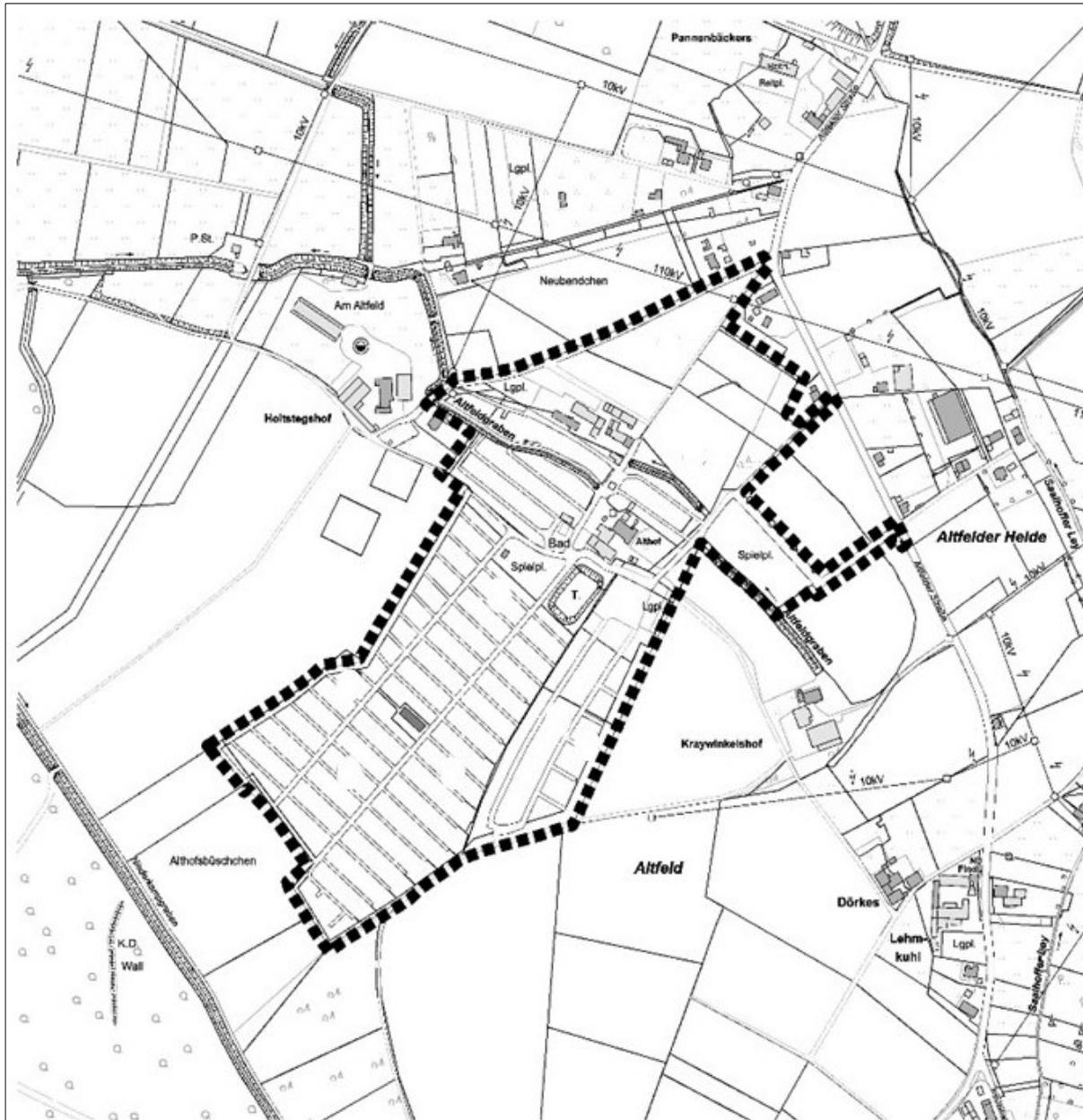
## **V VERFAHREN**

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

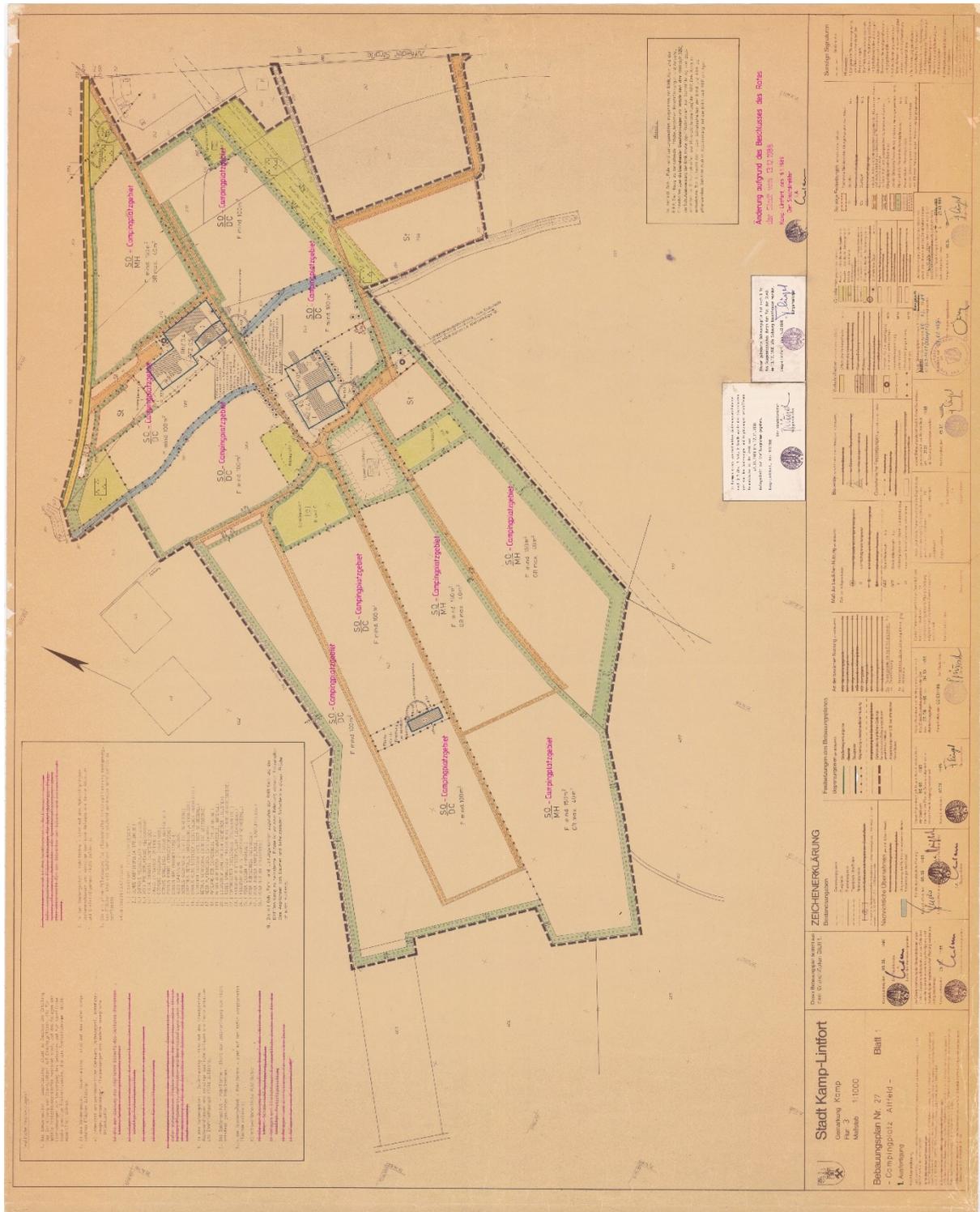
Aufstellungsbeschluss	<b>HFA 05.05.2020</b>
-----------------------	-----------------------

HFA = Haupt- und Finanzausschuss

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



Anlage 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 27 „Campingplatz Altfeld“



### **Abkürzungsverzeichnis**

BauGB	Baugesetzbuch
FNp	Flächennutzungsplan
GEP	Gebietsentwicklungsplan
ha	Hektar
LPIG	Landesplanungsgesetz
RVR	Regionalverband Ruhr
StEA	Stadtentwicklungsausschuss
STEP	Stadtentwicklungsplan 2020