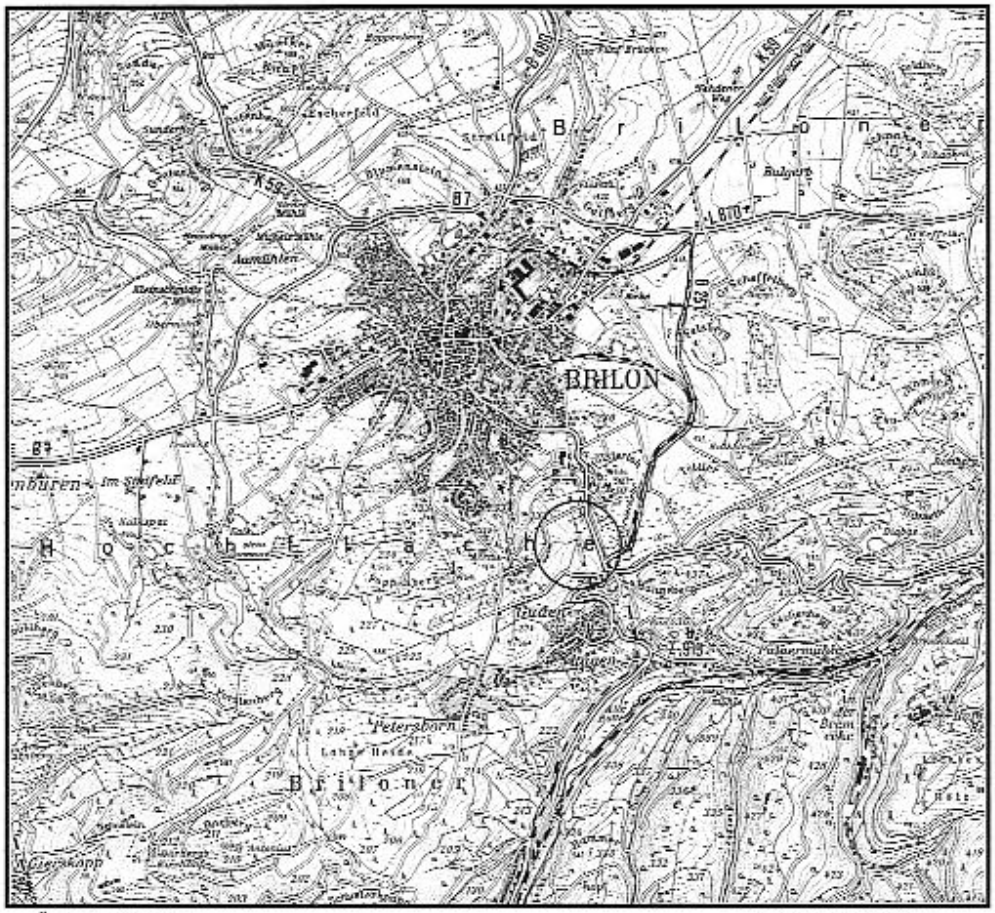
-Entwurf-

Stadt Brilon

Erläuterungsbericht zur 70. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon, Bereich Hinterm Schönschede, Campingplatz



Übersichtsplan Maßstab 1:50.000

Inhaltsverzeichnis

zur 70. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon, Bereich Hinterm Schönschede, Campingplatz

1. ÜBERBLICK 3

2. ERLÄUTERUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG 3

3. PLANUNGSANLAß 4

4. BISHERIGE VERFAHRENSSCHRITTE 4

5. ERFORDERNISSE DER BAULEITPLANUNG 5

a) Allgemeine Erfordernisse 5

b) Zu berücksichtigende Belange und Bedürfnisse 5
Natur und Landschaft 5
FFH – Gebiete 7
Umweltverträglichkeitsprüfung 7
Wasserversorgung / Abwasserentsorgung 7
Energieversorgung 8
Verkehrliche Erschließung 8
Immissionsschutz 8
Weitere Belange und Bedürfnisse Betroffener 8

6. HINWEISE ZU BODENEINGRIFFEN 9

1. Überblick

Die Stadt Brilon ist eine Flächengemeinde mit ca. 28.000 Einwohnern, die sich auf die Kernstadt und 16 Ortslagen verteilen. Die Aufgaben als Mittelzentrum nach dem Landesentwicklungsplan NRW vom 11.05.1995 werden in der Kernstadt erfüllt. Die Stadt Brilon ist Schnittpunkt großräumiger, Oberzentren verbindender und überregionaler Entwicklungsachsen. Das Stadtgebiet hat eine überwiegend ländliche Raumstruktur.

Für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung wurde vom Rat der Stadt Brilon am 30.12.1975 die Aufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Stadtgebiet beschlossen. Der Plan wurde nach der Durchführung des nach dem Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Verfahrens vom Regierungspräsidenten Arnsberg mit Verfügung vom 15.10.1981 genehmigt; die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 7. Dezember 1981.

2. Erläuterung der geplanten Änderung

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 24. 09. 2003 die Aufstellung der 70. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon, Bereich Hinterm Schönschede, Campingplatz gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen und am 01. 07. 2004 die Reduzierung des Plangebietes gebilligt und einen erneuten Aufstellungsbeschluß gefaßt.

Der Änderungsbereich liegt südlich der Kernstadt und nördlich der Ortslage Gudenhagen – Petersborn und ist mit einer Gesamtgröße von ca. 25 ha im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon als eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ dargestellt.
Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße „Hinterm Schönschede“, im Westen durch das Wochenendhausgebiet „Poppenberg“, im Süden durch die BRI 46 „Am Haidknückel“ und im Osten durch die ehemalige B 7 „Hoppecker Straße“ begrenzt. Entgegen der Landesplanerischen Anfrage und dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluß werden die Flächen nördlich der Straße „Hinterm Schönschede“ nicht in diesem Verfahren überplant. Hierfür soll zu einem späteren Zeitpunkt eine gesonderte FNP-Änderung mit der Zielrichtung Sondergebiet für Gesundheit oder Freizeit durchgeführt werden.
Durch die 70. Änderung des FNP soll im östlichen Teil des Plangebietes eine ca. 15,2 ha große Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz ausgewiesen werden. Die restlichen Flächen im Westen sollen zur Fläche für die Landwirtschaft zurückentwickelt werden.
Diese Umwidmung der Flächen für einen Golfplatz wird möglich, da sich der bestehende Golfplatz östlich der „Hoppecker Straße“ nicht mehr in diesen Bereich, sondern weiter Richtung Osten, über die B 251 hinaus entwickeln soll.

Die Ziele des GEP weisen für das Gebiet „Agrarbereich“ aus. Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan Briloner Hochfläche sieht für den nördlichen Bereich

Landschaftsschutzgebiet Typ A (großräumige LSG) und für den Süden Landschaftsschutzgebiet Typ B (Ortsrandlagen, Landschaftscharakter) vor.
Die Flächen werden zur Zeit überwiegend für landwirtschaftliche Zwecke und Weihnachtsbaumkulturen genutzt. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet ein Wohnhaus und eine Wochenendhütte mit jeweils umfangreichen Baumbestand auf den Grundstücken sowie eine ältere Streuobstwiese.

Die westliche Teilfläche wird entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der östliche Bereich wird als Fläche für ein Sondergebiet, daß der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ dargestellt. Hier soll ein Campingplatz mit ca. 400 Stellplätzen, ca. 50 Ferienhäusern und einigen Stellplätzen für durchfahrende Übernachtungsgäste errichtet werden. Für die Anlage des Campingplatzes wird nur ca. die Hälfte der Fläche benötigt. Die Ausweisung soll trotzdem in der geplanten Größe erfolgen, um genug Flexibilität für die Lage des Platzes und den Grunderwerb zu haben.

3. Planungsanlaß

Bereits seit dem Jahr 1984 ist die Stadt Brilon um die Ausweisung einer Sondergebietsfläche „Campingplatz“ im wirksamen Flächennutzungsplan bemüht. Aus unterschiedlichen Gründen konnte zunächst keine geeignete Fläche gefunden bzw. mußte von angedachten Flächen wieder Abstand genommen werden.

Dieser Standort wurde unter fachkundiger Beratung unter mehreren möglichen Standorten ausgewählt.
Die Fläche weist besonders unter Berücksichtigung städtebaulicher und touristischer Aspekte die besten Voraussetzungen auf. Die Topographie erfordert keine aufwendigen Erdbewegungen und die verkehrliche Anbindung ist über die Stadtstraße (ehem. B 7) an die B 251 (Umgehungsstraße) denkbar günstig.
Der Bereich ist naturnah eingebunden und grenzt im Westen an den städtischen Erholungswald. Im näheren Umfeld finden sich Freizeiteinrichtungen wie ein Reiterhof, Golfplatz, Waldfreibad, Kurpark und im Winter gespurte Loipen. Der Fremdenverkehrsort Willingen liegt nur 15 km in südlicher Richtung

Die Stadt Brilon ist bestrebt, Gesundheits- und Erholungseinrichtung im Süden des Stadtgebietes zu bündeln. Hier soll die Verzahnung von Einrichtungen des Gesundheitswesens, wie z.B. Krankenhaus mit geplanten Erweiterungen, Arztpraxen und Kliniken, SoVD-Heim am Kurpark sowie Kneippeinrichtungen mit Freizeit- und Erholungseinrichtungen, wie z.B. Waldfreibad, Kurpark, Rothaarsteig, Hotels, Gastronomie und Golfplatz forciert werden, da ein klarer Trend erkennbar ist, daß eine Vernetzung dieser beiden Bereiche immer wichtiger wird.

4. Bisherige Verfahrensschritte

30. 04. 2003 Anfrage nach § 20 Landesplanungsgesetz (Nr. 2/01)
25. 06. 2003 Anpassung an die Landesplanung gem. § 20 LPlG

24. 09. 2003 Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
23. 10. 2003 Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB
01. 07. 2004 Billigung der reduzierten Plangebietsgrenzen und erneuter Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

5. Erfordernisse der Bauleitplanung

a) Allgemeine Erfordernisse

Die geplante 70. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon, Bereich Hinterm Schönschede, Campingplatz ist gemäß Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom 25.06.2003, Az.: 62.6.2.2-7.3/3/01, an die übergeordneten Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

b) Zu berücksichtigende Belange und Bedürfnisse

Natur und Landschaft

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) fordert für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft eine Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange. Eingriffe sind danach Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinflussen können, vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen.

Die Zielsetzung zur Realisierung eines Campingplatzes befriedigt die Bedürfnisse der Stadt Brilon hinsichtlich der Stärkung der touristischen Infrastruktur und der ortsansässigen Gastronomie und Freizeiteinrichtungen. Der Bedarf an der Ausweisung geeigneter Flächen ist vorhanden und soll möglichst durch planerische Vorgaben gedeckt werden. Ein Eingriff ist daher unvermeidbar. Der vorliegende Entwurf stellt gemessen am örtlichen Bedarf aber zugleich den geringst möglichen Eingriff zur Realisierung dar.

§ 1 a Abs. 3 BauGB legt fest, dass die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans durch geeignete Darstellungen nach § 5 BauGB als Flächen zum Ausgleich erfolgt.

Die Möglichkeiten zur Auflistung von eingriffsvermeidenden oder -mindernden Maßnahmen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind begrenzt. Eine detaillierte ökologische Gegenüberstellung zwischen Ist- und Planungszustand inklusive einer Biotopbilanzierung der vorgesehenen Eingriffe mit Aussagen über mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Bei dieser FNP-Änderung ist eine Prognose des Ausgleichsbedarfs sehr begrenzt, da noch keine konkreten Vorstellungen über bauliche Maßnahmen bestehen.

Zur groben Prognose der Ausgleichsbilanz wird die Biotoptypenliste des Hochsauerlandkreises (Stand April 2002) verwendet.

Im Rahmen der 70. Änderung des Flächennutzungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen. Da in der zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Fläche keine Veränderung der derzeitigen Situation zu erwarten ist, wird nur die Fläche für den Campingplatz einer Untersuchung unterzogen.
Die Bauvorhaben innerhalb der ca. 15 ha großen Fläche, die durch die Flächennutzungsplanänderung in eine Fläche für einen Campingplatz umgewandelt wird, stellen Eingriffe im Sinne des § 8 (1) BNatSchG dar.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert
Wenn das Bewertungsverfahren über den Eingriff und den Ausgleich von Natur und Landschaft zu dem Ergebnis kommt, das der Eingriff nicht vollständig im Bereich des Planungsgebietes und seiner Umgebung ausgeglichen werden kann, d.h. nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung immer noch ein Kompensationsdefizit besteht, sollen die fehlenden Ausgleichsmaßnahmen in anderen Bereichen der Stadt Brilon zur Verfügung gestellt werden.

Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs werden die vorhanden „Hoppecker Straße“ und die Straße „Am Haidknückel“ incl. der Wegeseitenflächen austariert.

A+E, Ist-Zustand im Bereich der geplanten Fläche für den Campingplatz

Lfd. Nr.		Fläche in ha		Wertigkeit	Flächenwert
2	Wassergebundene Wege mit Gräben	0,1192	x	1,5 =	0,1788
3	Straßen mit Gräben und Versickerung	0,1036	x	1,5 =	0,1554
5	Schotterrasen	0,4608	x	2,0 =	0,9216
8	Weihnachtsbäume	2,6493	x	3,0 =	7,9479
13	Grünland, intensiv	9,2002	x	4,0 =	36,8008
24	Gehölzflächen	1,4523	x	6,5 =	9,4393
31	Ältere Obstwiese	0,4250	x	8,0 =	3,4000
	Gesamt:	14,4105			58,8438

Anmerkungen zu den Bewertungen:

- Bei den Wegen und Straßen wurden die ganzen Parzellen mit Seitenflächen und Gräben etc. gerechnet. Daher erfolgte jeweils ein Zuschlag von 0,5 Punkten.
- Die Gehölzflächen sind zu einem großen Teil mit Fichten bestockt, die mit Laubholzanteilen durchmischt sind. Daher erscheint der Wert 6,5 angemessen.
- Bei der Ermittlung der Flächen wurden Gebäude, Terrassen und Gärten etc. aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht mit erhoben, was bei einer detaillierteren Betrachtung zu einer Minderung der Wertigkeit führen würde.
- Da an den Grenzen der Grünlandflächen einzelne Bäume und Sträucher vorhanden sind, wird sich die Wertigkeit der Fläche noch erhöhen.

Der geplante Campingplatz wird nicht die gesamte ausgewiesen Fläche in Anspruch nehmen. Für die ökologische Bewertung ist daher die Wertigkeit des genauen Standortes relevant.

Zustand nach Umsetzung des Campingplatzes

Die ökologische Wertigkeit eines Campingplatzes ist abhängig von der Nutzung und Gestaltung des Geländes. Als Flächennutzungen innerhalb eines Campingplatzes sind u.a. zu nennen:

- Flächen für Gebäude und Freizeitanlagen,
- Wege mit unterschiedlicher Oberflächengestaltung,
- die Stellflächen für Zelte und Fahrzeuge,
- Hecken zwischen den Stellplätzen,
- Ein- und Durchgrünung des Areals mit Hecken und Bäumen

Die Differenz zwischen dem Ist-Zustand und dem Zustand nach Errichtung des Campingplatzes ergibt sich aus der Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen und der Ausgestaltung des Platzes. Bei Inanspruchnahme der Flächen mit Weihnachtsbäumen ergibt sich ein geringerer Ist-Wert als bei einer Überplanung der Grünlandflächen. Ein Campingplatz mit einem großen Anteil an Bäumen und Hecken hat eine größere ökologische Wertigkeit als eine eher „verdichtete“ Anlage.
Die Eingliederung des Campingplatzes in die Landschaft ist ebenfalls abhängig von der genauen Lage des Platzes und der Eingrünung und der Durchsetzung mit Bäumen.
Eine genaue Zuweisung von externen Ausgleichsflächen zu diesem Planungsstand ist aufgrund des unklaren Bedarfs nicht möglich und aufgrund des ungewissen Zeitpunktes der tatsächlichen Umsetzung auch nicht zweckdienlich.

FFH – Gebiete

Ca. 750 Meter östlich und nördlich befinden sich in den Bereichen Ammertenbühl und Tettler zwei Elemente des FFH-Gebietes DE-4617-303 Kalkklippen, Kalkmagerrasen, und Kalkbuchenwälder bei Brilon. Aufgrund der großen Entfernung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Gebiete nicht zu befürchten.
Eine erhebliche Beeinträchtigung weiterer FFH – Gebiete ist aufgrund der Art der Nutzung und der großen Abstände ebenfalls nicht zu befürchten.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist im Bebauungsplanverfahren aufgrund der voraussichtlichen Größe mit ca. 400 Plätzen gem. Anlage 1 Nr. 18.2.1 des § 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG notwendig.

Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung können durch die Stadtwerke Brilon sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung wird im Trennsystem erfolgen. Das anfallende häusliche Schmutzwasser kann in das vorhandene Kanalsystem eingeleitet werden. Für die Beseitigung des Niederschlagswassers wird die ortsnahe Einleitung oder Versickerung geprüft werden.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird im Änderungsbereich durch den örtlichen Versorgungsträger sichergestellt werden.
Die Gasversorgung auf Campingplätzen erfolgt in der Regel über Flüssiggas.

Verkehrliche Erschließung

Der Bereich „Hinterm Schönschede“ ist über die „Hoppecker Straße“ und die Straße „Am Haidknückel“ an die B 251 und die L 870 angebunden. Über die Umgehungsstraße besteht die unmittelbare Verbindung zur B 7 und B 480. Da durch den Campingplatz ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist, ist die kurze Anbindung an das überörtliche Netz von großer Bedeutung. Gerade diese Gunstlage war ein Kriterium für die Auswahl dieses Standortes.
Die innere Erschließung kann je nach Lage des Platzes über die Straße „Am Haidknückel“ oder über die „Hoppecker Straße“ und die Straße „Hinterm Schönschede“ erfolgen. Die Straßen „Am Haidknückel“ und „Hinterm Schönschede“ müssen jedoch noch im Ausbaustandard an das erhöhte Verkehrsaufkommen angepaßt werden.
Die Anbindung des Geländes an den ÖPNV kann durch eine Buslinie an die Kernstadt und den Bahnhof Brilon-Wald erfolgen. An der „Hoppecker Straße“ befindet sich bereits eine Bushaltestelle.

Immissionsschutz

Der Änderungsbereich liegt ca. 50 Meter westlich der Kreuzung der Umgehungsstraße im Bereich Haus Gruß. Durch die Nähe zu dieser Kreuzung kann es bei einer Lage des Campingplatzes im südlichen Planbereich zu Beeinträchtigungen kommen. Da das Verkehrsaufkommen in der Nachtzeit jedoch stark zurückgeht, wird die Beeinträchtigung als hinnehmbar angesehen.
Ca. 120 Meter östlich der Fläche für den Campingplatz befindet sich das Wochenendhausgebiet „Poppenberg“. Das Gelände fällt vom Wochenendhausgebiet in Richtung Fläche für den Campingplatz kontinuierlich um ca. 12,5 %. Durch die Stellung von Gebäuden und, falls notwendig, durch passive Schallschutzmaßnahmen kann ein verträgliches Nebeneinander von Wochenendhausgebiet und Campingplatz erreicht werden.

Weitere Belange und Bedürfnisse Betroffener

Weitere Belange und Bedürfnisse Betroffener sind derzeit nicht erkennbar.
In der UVP zum Bebauungsplan werden die Umweltauswirkungen tiefergehend behandelt.

6. Hinweise zu Bodeneingriffen

Im Änderungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Brilon als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02961/794-141; Telefax 02961/794-108) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0; Telefax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen, und die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen - Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln

Grundlage: Erlaß des Innenministeriums vom 21.01.1998, VC 3-5.115 und Erlaß des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997, II A 3-100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 VV BauO NW

Bei zukünftigen Baugenehmigungen ist auf folgendes hinzuweisen:
Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Brilon als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02961/794-210; Telefax 02961/794-208) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst - (Tel. 02931/82-2139; Telefax 02931/822520) zu verständigen.

Aufgestellt:

Brilon, den 06. 07.2004

Der Bürgermeister

F r a n z S c h r e w e