

---

# Stadt Brilon

**Bebauungsplan Nr. 122 "Campingplatz"**

## **Begründung**

**(nach § 9 Abs. 8 BauGB)**



---

**STADT BRILON – Der Bürgermeister  
Am Markt 1, 59929 Brilon**

Stand: 29.01.2008



## **Stadt Brilon**

### **Bebauungsplan Nr. 122 "Campingplatz"**

#### **Begründung**

Stand: 29.01.2008

#### **Auftraggeber**

**Stadt Brilon**  
Am Markt 1  
59929 Brilon

Tel.: (02961) 794-0  
Fax: (02961) 794-108  
E-Mail: info@brilon.de  
Homepage: www.brilon.de

#### **Bearbeitung**

**Planungsbüro für Stadtplanung, Dorferneuerung und Architektur**  
**DIPL.-ING. LOTHAR BELTZ**  
Sternstraße 50  
34414 Warburg

Tel.: (05641) 1784/ 1760  
Fax: (05641) 8279

E-Mail: ArchBeltz@gmx.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Reiner Meyerhoff  
Sybille Sommer  
Elisabeth Hoffmann



---

## Inhaltsverzeichnis

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Vorbemerkungen/ Planungsanlass .....</b>  | <b>1</b>  |
| 1.1      | Planungsanlass.....  | 1         |
| 1.2      | Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung/.....<br>Belange des Umweltschutzes                               | 1         |
| 1.3      | Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft/ .....<br>Landschaftspflegerische Begleitplanung            | 3         |
| <b>2</b> | <b>Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 122.....<br/>sowie der Begründung des Bebauungsplanes</b>            | <b>4</b>  |
| <b>3</b> | <b>Planungsvorgaben.....</b>   | <b>5</b>  |
| 3.1      | Belange der Raumordnung.....   | 5         |
| 3.2      | Stand der Bauleitplanung .....   | 5         |
| 3.3      | Belange der Landschaftsplanung.....  | 6         |
| 3.4      | Belange der Landwirtschaft.....  | 6         |
| 3.5      | Belange der Forstwirtschaft .....  | 6         |
| 3.6      | Belange der Wasserwirtschaft/ hier: Abwasserbeseitigung .....  | 7         |
| 3.7      | Belange der Wasserwirtschaft/ hier: Trinkwasserversorgung.....   | 8         |
| 3.8      | Belange der Wasserwirtschaft/ hier: Löschwasserversorgung.....   | 8         |
| 3.9      | Belange des Bodenschutzes .....  | 8         |
| 3.10     | Altlasten .....  | 8         |
| 3.11     | Belange des Immissionsschutzes .....   | 9         |
| 3.12     | Belange der Infektions- und Umwelthygiene .....  | 9         |
| 3.13     | Belange der Verkehrsplanung und des Verkehrswesens.....  | 10        |
| 3.14     | Sonstige öffentliche Belange .....   | 11        |
| 3.15     | Belange der Nachbargemeinden.....  | 11        |
| 3.16     | Belange aus der Beteiligung der Öffentlichkeit/ Bürgerbeteiligung.....                                       | 11        |
| <b>4</b> | <b>Angaben zum Standort des Vorhabens .....</b>  | <b>11</b> |
| 4.1      | Lage des Plangebietes/ .....<br>Fremdenverkehrs- und freizeitrelevante Nutzung<br>im Umfeld des Plangebietes | 11        |
| 4.2      | Straßenverkehrsanbindung .....   | 13        |
| 4.3      | Schienenverkehrsanbindung .....  | 14        |
| 4.4      | angrenzender Landschaftsraum.....  | 14        |
| 4.5      | Nutzungen und Biotoptypen im Geltungsbereich des Plangebietes .....  | 14        |

---

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>5</b> | <b>Planinhalte des Gestaltungsplanes/ Grünordnungsplanes.....<br/>Landschaftspflegerischen Begleitplanes</b> | <b>15</b> |
| 5.1      | Erschließungskonzept/ Gebietsstruktur.....   | 15        |
| 5.2      | Ferienhausgebiet.....  | 22        |
| 5.3      | Campingplatzgebiet.....  | 22        |
| 5.3.1    | Dauercampingplatzgebiet.....   | 22        |
| 5.3.2    | Touristencampingplatzgebiet.....   | 23        |
| 5.3.3    | Gruppen- und Kurzzeitcampingplatzgebiet.....   | 23        |
| 5.3.4    | Wohnmobilparkplatz.....  | 23        |
| 5.4      | Zielgruppen.....   | 24        |
| 5.5      | Ausstattung und Infrastruktur.....   | 24        |
| 5.6      | Grünflächen.....   | 27        |
| 5.7      | Flächenbilanzierung.....   | 27        |
| <b>6</b> | <b>Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 122</b>   | <b>28</b> |
| 6.1      | Art der baulichen Nutzung  | 28        |
| 6.2      | Maß der baulichen Nutzung  | 31        |
| 6.3      | Bauweise, Baugrenzen, überbaubare<br>sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen                              | 33        |
| 6.4      | Flächen für Garagen und Stellplätze  | 33        |
| 6.5      | Fläche für Nebenanlagen  | 34        |
| 6.6      | Verkehrsflächen/ Erschließungskonzept  | 36        |
| 6.7      | Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung<br>und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen   | 37        |
| 6.8      | Grünflächen  | 38        |
| 6.9      | Wasserflächen  | 40        |
| 6.10     | Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung<br>von Boden, Natur und Landschaft           | 40        |
| 6.11     | Flächen und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern   | 53        |
| 6.12     | Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  | 55        |
| 6.13     | Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Baugestaltung   | 56        |
| 6.14     | Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise<br>beteiligter Träger öffentlicher Belange                            | 58        |

---

## 1 Vorbemerkungen/ Planungsanlass

### 1.1 Planungsanlass

In enger Abstimmung mit dem Investor beabsichtigt die Stadt Brilon die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Campingplatzes sowie einer Ferienhausbebauung zu schaffen.

Das Plangebiet liegt im Süden des Kernortes Brilon und besitzt im Umfeld eine bereits durch Fremdenverkehr und Tourismus sowie Freizeiteinrichtungen gekennzeichnete Vorprägung.

Mit Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens ist der Flächennutzungsplan der Stadt Brilon im Zuge der 80. Änderungen zu modifizieren.

Parallel zum vorbereitenden Bauleitplanverfahren soll der vorliegende verbindliche Bauleitplan, d. h. der Bebauungsplan Nr. 122 "Campingplatz" aufgestellt werden.

Die Planung hat zum Ziel, die bestehenden touristischen Angebote und Einrichtungen des Kneipp-Kurortes Brilon zu stärken und zu ergänzen.

Zudem soll mit der Bereitstellung von Flächen für die Errichtung und den Betrieb eines Campingplatzes bzw. die Errichtung von Ferienhäusern und den Betrieb des Ferienhausgebietes eine Erweiterung des touristischen Angebotes erreicht werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 122 "Campingplatz" soll die Errichtung von Ferienhäusern und die Bereitstellung von Flächen für den Campingplatzbetrieb eröffnet werden und damit das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten in der Gemeinde ergänzt und abgerundet werden.

Der Investor beabsichtigt neben der Errichtung von 40 bis 50 Ferienhäusern im Bereich eines entsprechend dargestellten Ferienhausgebietes ferner die Ausweisung eines Campingplatzgebietes mit den zugehörigen Standplätzen für Mobilheime, Wohnwagen und vergleichbare nicht ortsfeste Wohnmöglichkeiten.

Der Gestaltungsplan/ Grünordnungs- bzw. Landschaftspflegerische Begleitplan  
– Anlage 5 zur Begründung der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie  
des Bebauungsplanes Nr. 122 "Campingplatz"

sieht 315 Standplätze im Bereich des Dauer- bzw. Touristencampingplatzes und weitere Plätze im Bereich des Gruppencampingplatzes vor.

Die Stadt Brilon verspricht sich von der Planung des Weiteren unmittelbare und mittelbare positive Wirkungen für den örtlichen bis regionalen Arbeitsmarkt.

Zudem ist davon auszugehen, dass mit der Errichtung des Ferienhaus- und Campingplatzgebietes ebenfalls Synergieeffekte eintreten, die auch zu einer positiven Entwicklung in den Nachbargemeinden führen. In besonderem Maße betrifft dieses die Auslastung bestehenden Infrastruktureinrichtungen für den Fremdenverkehr und Tourismus, die Freizeit- und Erholungsnutzungen.

---

### 1.2 Aufgabe und Grundsätze der Bauleitplanung/ Belange des Umweltschutzes

Nach § 1 BauGB besteht die Aufgabe der Bauleitplanung darin, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

In der 2004 erfolgten Novellierung des Baugesetzbuches hat der Gesetzgeber – gegenüber der bis dato bestehenden Rechtsgrundlage – die Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB teilweise wesentlich erweitert und präzisiert.

Mit der Änderung bzw. Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I, Seite 2414; zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 21.12.2006, BGBl. I Seite 3316) wurden die Aufgaben und Grundsätze erneut leicht modifiziert.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind nunmehr folgende Grundsätze deutlicher herausgestellt:

**§ 1 Abs. 5, Satz 1 BauGB:**

"die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen"

**§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB:**

"die Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz"

**§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB:**

die Berücksichtigung "der städtebauliche(n) Gestalt" und die baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des "Orts- und Landschaftsbild(es)"

weiterhin:

**§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB:**

"die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen"

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:**

"die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege",

(hier) insbesondere:

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe c BauGB:**

die "umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit"

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f BauGB:**

die "Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie",

ferner:

**§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB:**

"die Belange des Personen- und Güterverkehrs (...) und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung".

Abweichend von der früheren Rechtslage wurde für die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB – mit Ausnahme der Bebauungspläne für die Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) – verbindlich für alle Bauleitplanungen eingeführt.

In der Umweltprüfung sind die im Zuge der Planung eintretenden voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Detaillierte Angaben zum rechtlichen Status der Umweltprüfung, insbesondere aber zum Inhalt der Umweltprüfung werden im

Umweltbericht – Anlage 1 zur Begründung der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 122 "Campingplatz" dargelegt.

---

### 1.3 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft/ Landschaftspflegerische Begleitplanung

Ergänzt wurde im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches auch der § 1a BauGB, der weitergehende Vorschriften zum Umweltschutz festlegt.

§ 1a Abs. 3 BauGB behandelt die Anwendung der Eingriffsregelung nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes. "Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a (BauGB) bezeichneten Bestandteilen sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 (BauGB) zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 als "Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich".

Um die durch die bauliche Nutzung des Plangebietes eintretenden Eingriffe in Natur und Landschaft beurteilen zu können und mittels geeigneter Maßnahmen auszugleichen, erfolgt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 auch die Erarbeitung einer landschaftspflegerischen Begleitplanung. Die maßgeblichen Vorgaben sind in den Bebauungsplan Nr. 122 als Festsetzungen integriert.

Zeichnerische Inhalte der landschaftspflegerischen Begleitplanung sind dem Gestaltungsplan/ Grünordnungs- bzw. Landschaftspflegerischen Begleitplan – Anlage 5 zur Begründung der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 122 "Campingplatz" zu entnehmen. Der Gestaltungsplan gibt wesentliche Inhalte der beabsichtigten und zu erwartenden zukünftigen baulichen und sonstigen Nutzungen wieder. In besonderem Maße lässt er den Umfang der Eingriffsmaßnahmen erkennen.

Textliche Angaben sind auch im Umweltbericht – Anlage 1 zur Begründung der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 122 "Campingplatz" dargelegt.

## 2 Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 122 sowie der Begründung zum Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 122 "Campingplatz" umfasst den zeichnerischen und textlichen Planteil des eigentlichen Bebauungsplanes.

Die Plansatzung schließt ferner die "Pflanzliste/ Vorgaben für die Anpflanzungen" entsprechend der Anlage 1 zum Bebauungsplan Nr. 122 mit ein.

Die vorliegende Begründung des Bebauungsplanes Nr. 122 umfasst folgende Anlagen:

- die Umweltprüfung/ den Umweltbericht – Anlage 1 zur Begründung der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 122 "Campingplatz"
- den Bestandsplan: "Realnutzung/ Biotoptypen" – Anlage 2 zur Begründung der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 122 "Campingplatz"
- den Bestandsplan: "Fotodokumentation und Aufnahmestandorte" – Anlage 3 zur Begründung der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 122 "Campingplatz"
- die Fotodokumentation – Anlage 4 zur Begründung der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 122 "Campingplatz"
- den Gestaltungsplan/ Grünordnungs- bzw. Landschaftspflegerischen Begleitplan – Anlage 5 zur Begründung der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 122 "Campingplatz".

Für die Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodengefüges sowie Untergrundes liegt:

- das Gutachten zur "Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des natürlichen Untergrundes" zur Errichtung eines Campingplatzes "Hinterm Schönschede" in 59929 Brilon

vor.

---

### 3 Planungsvorgaben

#### 3.1 Belange der Raumordnung

Gemäß Bescheid vom 14.11.2006 (62.02.02/ 2-7.3) bestehen zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon aus Sicht der Bezirksregierung Arnsberg keine landesplanerischen Bedenken.

Die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit gemäß § 32 Landesplanungsgesetz – LPIG an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

#### 3.2 Stand der Bauleitplanung (vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung)

Während für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 bislang noch kein verbindlicher Bauleitplan vorliegt, ist auf der Ebene des vorbereitenden Bauleitplanes im Zuge der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes ehemals eine Anpassung der Planinhalte vorgenommen worden. Die 70. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 03.02.2005 rechtswirksam.

Inhalt dieser vorangegangenen rechtswirksamen 70. Änderung des Flächennutzungsplanes war die Umwidmung der bis dato maßgeblichen Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Golfplatz" (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) zu einem Sondergebiet, das der Erholung dient, hier Zweckbestimmung Campingplatzgebiet nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauNVO.

Mit der betreffenden Änderung des Flächennutzungsplanes war für einen Großteil des heutigen Plangebietes die "sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde (im Sinne von § 5 Abs. 1 BauGB) dargestellt" worden.

Das Areal des im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits dargestellten Campingplatzes umfasst 14,2 ha.

Mit der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Fragen der Standortfindung sowie alternativer Planungsmöglichkeiten bereits behandelt. Im Ergebnis der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der betreffende nunmehr heute ausgewiesene Standort bestätigt.

Auf die "Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten" auch im Sinne vom Ziffer 2 d) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB kann somit hinsichtlich der Standortfindung verzichtet werden.

Insbesondere auf Grund des erforderlichen funktionellen Zusammenhangs einer Campingplatzenerweiterung zum bereits rechtskräftig ausgewiesenen Campingplatz bedarf die Frage der Standortfindung einer Campingplatzenerweiterung im dazu stehenden räumlichen Zusammenhang damit keiner weiteren Prüfung.

Eine abschließende Prüfung der sonstigen durch die Erweiterung des Campingplatzgebietes berührten Umweltbelange erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplanes im

Umweltbericht – Anlage 1 zur Begründung der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 122 "Campingplatz".

### 3.3 Belange der Landschaftsplanung

Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan Briloner Hochfläche sieht für den nördlichen Bereich der Erweiterungsfläche des Campingplatzgebietes die Gebietskategorie "Landschaftsschutzgebiet Typ A (großräumiges LSG)" sowie für das südliche Teilgebiet die Gebietskategorie "Landschaftsschutzgebiet Typ B (Ortsrandlagen, Landschaftscharakter) vor.

Weitergehende Angaben sind im

Umweltbericht – Anlage 1 zur Begründung der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 122 "Campingplatz".

getroffen.

---

### 3.4 Belange der Landwirtschaft

Nach Auskunft der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen – Kreisstelle Hochsauerland grenzt dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 im Süden ein bestehender landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung, insbesondere Pensionspferdewirtschaft, an.

Nach Einschätzung der Landwirtschaftskammer kann es nur gelegentlich zu einer gegenseitigen Beeinträchtigung zwischen den beiden aneinandergrenzenden Nutzungen kommen.

Aus öffentlich-rechtlich landwirtschaftlicher Sicht wurden seitens der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen – Kreisstelle Hochsauerland jedoch keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 erhoben.

In diesem Zusammenhang ist herauszustellen, dass seitens der Umweltverwaltung der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 5, Referat 53 "Umweltüberwachung") – vormals Staatliches Umweltamt Lippstadt – festgestellt wird, dass die möglicherweise gelegentlich auftretenden Lärm- und Geruchsbelästigungen, insbesondere im Ferienhausgebiet nicht gänzlich auszuschließen sind, jedoch auf Grund der Unterschreitung der Erheblichkeitsschwelle nicht als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – BImSchG zu werten sind.

---

### 3.5 Belange der Forstwirtschaft

Aus Sicht des Landesbetriebs Wald und Holz NRW – Forstamt Olsberg sind zum Bebauungsplan Nr. 122 keine Anregungen und Bedenken geäußert worden.

Seitens des Stadtforstes Brilon wurden Angaben zu den im Nordwesten des Plangebietes bestehenden ca. 70-jährigen Fichtenbeständen und deren Standsicherheit getroffen. Danach sollte von der Planung zu den betreffenden Fichten, d. h. zum Waldrand ein Abstand von 35 m als Sicherheitsabstand eingehalten werden.

Tatsächlich verläuft zwischen der Grenze des Plangebietes und den forstlich genutzten Flurstücken 22 und 756 die Straße "Hinterm Schönschede" in einer Breite von ca. 7,0 m.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 besteht entlang der Grenze des Plangebietes die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Diese Fläche umfasst eine Breite von 5,0 m.

Darüber hinaus ist eine Baugrenze im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO vorgegeben, die durch bauliche Anlagen nicht überschritten werden darf. Diese besitzt einen Abstand von 3,0 m zur Innengrenze der vorgenannten Ausgleichsfläche.

---

In der Summe ergibt sich damit zwischen der denkbaren baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 und den forstlich genutzten Flurstücken ein Abstand von mindestens 15,0 m. Dieses Maß wird auf Grund der vorgesehenen Parzellierung des Campingplatzes sowohl durch bauliche Anlagen und Einrichtungen, als auch durch die zu erwartenden Mobilheime und Wohnwagen eingehalten.

Vielfach ergeben sich durch die Parzellenstruktur im Bereich des Dauercampingplatzes größere Abstände zwischen den nicht ortsfesten Wohnmöglichkeiten (Mobilheimen bzw. Wohnwagen) und den forstlich genutzten Standorten.

In Kenntnis der vorgebrachten Abstandsproblematik ist davon auszugehen, dass der Vorhabenträger bzw. Betreiber des Ferienhaus- und Campingplatzgebietes im Rahmen seines Nutzungskonzeptes die Belegung der Standplätze danach ausrichtet, eine Gefährdung für Personen und Sachgüter auszuschließen.

Mangels rechtlich verbindlicher Abstandsregelungen zwischen Waldflächen und baulichen Nutzungen muss auf eine Berücksichtigung des erwünschten 35,0 m Abstandes verzichtet werden.

Im Sinne von § 46 Landesforstgesetz für das Land NRW – LfoG ist, um Waldgefährdungen durch Feuer auszuschließen, in einem Anstand von weniger als 100 m vom Waldrand das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgerätes sowie das Lagern von leichtentzündlichen Stoffen nicht zulässig.

Der Vorhabenträger bzw. Betreiber des Ferienhaus- und Campingplatzes wird um derartige Nutzungen auszuschließen, entsprechende Regelungen in der Platzordnung festlegen. Im Bereich des Dauercampingplatzes ist auch die Lagerung leichtentzündlicher Stoffe nicht gegeben, da die Mobilheime über einen Festanschluss an die zentrale Gasversorgung des Betreibers verfügen werden. Damit werden Einzellösungen ausgeschlossen.

---

### **3.6 Belange der Wasserwirtschaft/ hier: Abwasserbeseitigung (Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung)**

Nach Auskunft der Stadtwerke Brilon bestehen zur Entsorgung des Schmutzwassers Anschlussmöglichkeiten in der Straße "Am Schönschede" oder bedingt an die Druckleitung "Wochenendhausgebiet Poppenberg" in der Straße "Am Haidknüchel".

Das anfallende Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit im Gebiet zur Versickerung gebracht werden, zumal eine Ableitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation nur in nördlicher Richtung in die Straße "Am Schönschede" unter vorgeschalteter Rückhaltung möglich ist.

Nach Auskunft des Hochsauerlandkreises sind für die vorgesehene Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem bzw. für die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser je nach Art der Einleitung wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz – WHG beim Hochsauerlandkreis zu beantragen.

In diesem Zusammenhang ist der Runderlass zur Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes (Aktenzeichen: IV B 5-673/2-29010/IV B 6-0310020901) vom 18.05.1998 zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zurzeit zwei Tiefpunkte im Gelände, in denen sich das natürlich abfließende Niederschlagswasser sammelt und über Gräben und Verrohrungen abgeleitet wird. Aus Sicht der Stadtwerke sind zur sicheren Ableitung von Oberflächenwasser im Zuge der Erschließung an der außerhalb des Gebietes liegenden Vorflut gegebenenfalls Verbesserungsmaßnahmen erforderlich.

**3.7 Belange der Wasserwirtschaft/ hier: Trinkwasserversorgung**

Nach Auskunft der Stadtwerke Brilon kann die Wasserversorgung für den Geltungsbereich des Plangebietes sichergestellt werden.

---

**3.8 Belange der Wasserwirtschaft/ hier: Löschwasserversorgung**

Nach Auskunft der Stadtwerke Brilon kann für den Geltungsbereich des Plangebietes eine Löschwasserversorgung im Umfang von 80 bis 100 m<sup>3</sup> / 2h aus dem öffentlichen Leitungsnetz zur Verfügung gestellt werden.

---

**3.9 Belange des Bodenschutzes**

Im Zuge der gerechten Abwägung unterschiedlicher Belange sind nachstehende Angaben von Bedeutung:

Aus Sicht des Geologischen Dienstes NRW – Landesbetrieb, Postfach 10 07 63, 47707 Krefeld erging im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Hinweis, dass auf Grundlage des Auskunftssystems "BK 50 mit Karte der schutzwürdigen Böden" im Plangebiet Böden vorkommen, die wegen ihrer Archivfunktion (Böden aus Vulkaniten) oder wegen ihrer hohen landwirtschaftlichen Nutzungseignung als "besonders schutzwürdig" (Schutzkategorie 3) klassifiziert wurden.

Aus Sicht des Geologischen Dienstes werden insbesondere für die vulkanogenen Böden mit Archivfunktion – diese sind auf Teilflächen im Südosten des Plangebietes anzutreffen – gesonderte Kompensationsmaßnahmen erforderlich, zumal es bei der Umsetzung der Planung, d. h. mit der Anlage von Terrassierungen im Geltungsbereich des Ferienhausgebietes zur Zerstörung der betreffenden Böden kommen wird.

Die im Plangebiet vorkommenden Böden mit Vulkaniten im Ausgangsgestein wurden der Ordnungsnummer L 4716\_B421 zugeordnet. Es handelt sich überwiegend um "Typische Braunerden", die zum Teil podsoliert sind; untergeordnet sind auch "Ranker-Braunerden" vertreten, die ebenfalls teilweise podsoliert sind.

Der vulkanitische Untergrund kann sowohl saurer als auch basischer Reaktion sein und entstammt dem Devon. Dabei liegt der Untergrund überwiegend als Festgestein, vereinzelt auch als Schutt sowie als steinig Material bzw. auch als sandiger Lehm vor.

Nach Auskunft des Geologischen Dienstes können funktionsspezifische Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in die vorkommenden vulkanogenen Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 durch eine dauerhafte Sicherung vergleichbarer Böden an anderer Stelle im Flächenverhältnis 1 : 1 erreicht werden.

Angaben zur Kompensation der Eingriffe sind

in der Umweltprüfung bzw. im Umweltbericht – Anlage 1 zur Begründung der 80.

Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 122

"Campingplatz"

getroffen. Darüber hinaus werden im Umweltbericht weitergehende Angaben zum Bodenschutz dargelegt.

---

**3.10 Altlasten**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 liegen im Verzeichnis der Alt-ablagerungen und Altstandorte des Hochsauerlandkreises keine Einträge vor.

---

### 3.11 Belange des Immissionsschutzes

Entsprechend der unter Punkt 3.4 "Belange der Landwirtschaft" getroffenen Angaben sind die nachfolgenden Inhalte maßgeblich.

Nach Auskunft der Umweltverwaltung der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 5, Dezernat 53 "Umweltüberwachung") liegt im Süden des Plangebietes ein bestehender landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung, insbesondere Pensionspferdewirtschaft (Reiterhof).

Im Hinblick auf die geringen Abstandsverhältnisse sind nach Einschätzung der Umweltverwaltung gelegentlich auftretende Lärm- und Geruchsbelästigungen, insbesondere im Geltungsbereich des Ferienhausgebietes, nicht gänzlich auszuschließen.

Als schädliche Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – BImSchG sind jedoch nur solche Belästigungen zu werten, die die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. Davon ist jedoch im vorliegenden Beurteilungsfall nicht auszugehen.

Sonstige Planungsvorgaben und Belange – den Immissionsschutz betreffend – wurden im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nicht vorgebracht.

Weitergehende Angaben zum Immissionsschutz sind darüber hinaus im Umweltbericht – Anlage 1 zur Begründung der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 122 "Campingplatz" vermerkt.

Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Süden von den Straßen "Hinterm Schönschede", der "Hoppecker Straße" sowie der Straße "Am Haidknüchel" tangiert.

Die Straße "Hinterm Schönschede" und "Am Haidknüchel" sind selten genutzte Gemeindestraßen.

Die "Hoppecker Straße" wurde von der Bundesstraße zur Gemeindestraße zurückgestuft und hat damit wesentlich geringere Verkehrswerte (DTV-Werte) als früher aufzuweisen.

Ergebnisse über aktuelle Verkehrszählungen liegen nicht vor; sind im vorliegenden Bauleitplanverfahren jedoch auch nicht gefordert.

Der Verlauf der "Hoppecker Straße" erstreckt sich zudem überwiegend eingetieft zum Areal des Ferienhaus- bzw. Campingplatzes. Damit ist eine Ausbreitung der Schallemissionen in diese Richtung gemindert.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 122 werden sich durch die Andienung des Ferienhaus- und Campingplatzgebietes im Bereich der "Hoppecker Straße" keine umfangreichen Zuwächse der Fahrzeugaufkommen ergeben.

Somit ist keine wesentliche Erhöhung der Geräuschemissionen durch Fahrzeugverkehre zu erwarten.

### 3.12 Belange der Infektions- und Umwelthygiene

Nach Auskunft des Hochsauerlandkreises – Gesundheitsamt darf die Trinkwasserversorgung von nicht ortsfesten Anlagen nur aus überwachten zentralen Wasserversorgungsanlagen erfolgen. Da eine Versorgung über das städtische Trinkwassersystem erfolgen soll, ist eine Gefährdung der Trinkwasserqualität im System des städtischen Versorgers auszuschließen. Mögliche Gefährdungen ergeben sich aus unsachgemäßem Anschluss an das ortsfest verlegte Verteilungsnetz sowie unsachgemäßem Betrieb.

Daher ist im Zuge der nachfolgenden Planungsschritte ein Anschluss- und Betriebskonzept für die Trinkwasserversorgung nicht ortsgebundener Einrichtungen mit dem Kreisgesundheitsamt abzustimmen.

Maßgeblich für die Realisierung und den Betrieb der gebietsinternen Wasserversorgung sind vor dem Hintergrund hygienischer Aspekte u. a. folgende Regelwerke und Informationsblätter.

- DIN 2001, Teil 2: Trinkwasserversorgung aus Kleinanlagen und nicht ortsfesten Anlagen – Teil 2: Nicht ortsfeste Anlagen
- twin - Informationen des DVGW zur Trinkwasser-Installation
- Umweltbundesamt: (Hrsg.): Trink was – Trinkwasser aus dem Hahn – Gesundheitliche Aspekte der Trinkwasser-Installation, Dessau, Juni 2006

Sonstige Hinweise des Gesundheitsamtes des Hochsauerlandkreises, insbesondere zu den Anforderungen an die Realisierung eines Badegewässers im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122, sind unter Punkt 5.6 "Grünflächen" der Begründung dargestellt.

---

### **3.13 Belange der Verkehrsplanung und des Verkehrswesens**

#### **Straßenverkehr**

Seitens der Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6, Referat 65 "Verkehr" bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 122 keine Bedenken aus verkehrstechnischer Sicht.

Nach Auskunft der Bezirksregierung ist eine abschließende verkehrstechnische Stellungnahme jedoch erst dann möglich, wenn detaillierte und beurteilungsfähige Planunterlagen mit Lage-, Höhen-, Querschnittsplänen und Erläuterungen zu den einzelnen verkehrerschließenden Maßnahmen z.B. als Ausführungsentwurf vorliegen.

In diesem Zusammenhang ist auf die nachfolgenden Planungsschritte zu verweisen.

---

#### **Schieneverkehr**

Die DB Services Immobilien GmbH stellte im Zuge der frühzeitigen Beteiligung heraus, dass der Geltungsbereich des Plangebietes abseits von Bahnanlagen der DB AG liegt und dass daher Berührungspunkte mit den Eisenbahninfrastrukturanlagen nicht gegeben sind.

Die DB Services GmbH merkt an, dass keine Ansprüche gegenüber der DB AG, die sich durch Immissionen aus dem bestehenden Eisenbahnbetrieb, einschließlich einer höheren Streckenauslastung begründen, geltend gemacht werden können.

---

#### **Luftverkehr**

Nach Auskunft der Wehrbereichsverwaltung West liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 am Rande eines militärischen Tagtieffluggebietes, in dem Tiefflug bis 75 m über Grund durchgeführt wird.

Auf Grund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen.

Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden auf Grund des vorstehenden frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.

Seitens der sonstigen für den Luftverkehr zuständigen Fachbehörden wurden keine weiteren Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 122 getroffen.

---

---

### 3.14 Sonstige öffentliche Belange

#### Belange der Bodendenkmalpflege

Nach Auskunft des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe sind bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 nicht berührt.

---

#### Belange von Bergbau und Energie

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 8: Bergbau und Energie – Referat 87 liegt das Plangebiet über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld "Briloner Districts Verleihung" (Eigentümerin: Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, An der Erzgrube 9, in Porta Westfalica) und über dem auf Galmei, Blei-, Zink-, Kupfererz und Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld "Briloner Galmei District" (Eigentümerin: Gewerkschaft Wilhelm Bergbaugesellschaft mbH Hannover, Hohenzollernstraße 2 in 30161 Hannover) sowie über bereits erloschenen Bergwerksfeldern.

Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 kein Bergbau umgegangen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf das Plangebiet ist danach nicht zu rechnen.

Darüber hinaus liegen der Bezirksregierung Arnsberg keine Kenntnisse über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 vor.

---

### 3.15 Belange der Nachbargemeinden

Aus Sicht der Nachbargemeinden bestehen keine Anregungen und Bedenken zur Planung.

Die Stadt Bad Wünnenberg vermerkte im Zuge der frühzeitigen Beteiligung, dass zur verbesserten Anbindung des Sondergebietes "Campingplatz" an das überörtliche Straßenverkehrsnetz das gemeinsame Ziel, sich für den Bau der B 480 n einzusetzen, weiter verfolgt werden sollte.

---

### 3.16 Belange aus der Beteiligung der Öffentlichkeit/ Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ergaben sich keine Anregungen und Bedenken zur Planung.

---

## 4 Angaben zum Standort des Vorhabens

### 4.1 Lage des Plangebietes/

#### Fremdenverkehrs- und freizeitrelevante Nutzungen im Umfeld des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Ferienhaus- bzw. Campingplatzgebietes befindet sich im Süden der Kernstadt und wird im Osten von der "Hoppecker Straße" (der früheren B 251) begrenzt. Die nächstgelegenen zur Kernstadt zählenden siedlungsspezifischen Nutzungen sind das Städtische Krankenhaus sowie die südlich davon gelegenen Klinik- und Kureinrichtungen (Sondergebiet, Zweckbestimmung Kurgebiet) im Bereich der Straße "Hinterm Schönschede". Im Nahbereich befindet sich im Nordosten ferner die Jugendherberge am Hölsterloh.

Im Süden tangiert die Straße "Am Haidknüchel" den Planungsraum. Zusammen mit der "Hoppecker Straße" münden auch die Straße "Am Haidknüchel" auf die B 251, die östlich des Gebietes entlang führt.

Nicht weit des Plangebietes liegen im Süden die Ortsteile Gudenhagen und Petersborn. Weitere Siedlungsareale bestehen im Umfeld mit dem "Wochenendhausgebiet Poppenberg" an der westlichen Grenze des Plangebietes. Zwischen der "Hoppecker Straße" und der B 251 befindet sich der Golfplatz des Golfclubs Brilon.

Der Raum im näheren Umfeld des Plangebietes besitzt damit im Hinblick auf die Erholungs- und Freizeitnutzungen sowie hinsichtlich bestehender Angebote der Kur- und Gesundheitsvorsorge eine ausgeprägte Konzentration.



Stadt Brilon  
Lage des Plangebietes  
(unmaßstäblich)

Im Folgenden sind – zusammenfassend – die wesentlichen fremdenverkehrs- und freizeitrelevanten Einrichtungen in Brilon benannt. Die Zusammenstellung umfasst – mit Ausnahme medizinischer und ärztlicher Einrichtungen – auch die Kneipp-, Kur- und Gesundheitsangebote in Brilon:

- Kneippverein Brilon e.V., Korbacher Straße 24, Brilon
- Städtisches Krankenhaus Maria Hilf (Gesundheitspark mit Kur- und Badeeinrichtungen), Am Schönschede 1, Brilon
- Kursanatorium der Kriegsblinden, Pulvermühle 2, Brilon-Gudenhagen
- Sozialverband Deutschland – Erholungszentrum Brilon, Hellehohlweg 40, Brilon
- Großer Kurpark mit Kneipp-Tretbecken, Kneipp-Armbecken und Kräutergarten
- Haus des Gastes mit Kneipp-Armbecken und Kräutergarten
- Hallenbad Brilon (Derkere Mauer 19), einschließlich Saunabetrieb sowie Hallenbäder in den Ortsteilen Hoppecke (Berliner Straße 12) und Madfeld (Bruchstraße 9), einschließlich Saunabetrieb
- Waldfreibad Gudenhagen, Am Freibad, Brilon-Gudenhagen
- Freibad Alme, Graf-von-Spree-Straße 6, Brilon-Alme

- 
- Tauchen im Steinbruchsee bei Messinghausen
  - Golfclub Brilon, Am Hölsterloh, Brilon (östlich der Hoppecker Straße)
  - Minigolfanlage, Heinrich-Jansen-Weg, Brilon
  - Tennisplätze, hier Tennisclub Brilon, Zur Jakobuslinde, Brilon;  
ferner Tennisplätze und -vereine in den Ortsteilen Alme, Altenbüren, Hoppecke, Madfeld, Messinghausen, Scharfenberg
  - Sportplätze in Brilon und in den Ortsteilen
  - Skatepark Brilon
  - Bogenschießen, Sauerländer Bogenschützen e.V., Schützenstraße 5, Brilon
  - Angelmöglichkeiten in Alme und Bontkirchen/ Diemelsee
  - Wintersport: Loipe Petersborn (3 Langlauf-Loipen)
  - Wintersport: Skigebiet Poppenberg (2 Skilifte )
  - Bike Areana Sauerland e.V.
  - Wanderwege (u. a. Rothaarsteig, Bergwanderpark Sauerland, Briloner Kammweg)
  - Lehrpfade (Blindenlehrpfad, Waldschadenslehrpfad, Waldlehrpfad Madfelder Schweiz)
  - Briloner Heimatbund Semper Idem e.V.
  - Stadtmuseum
  - Stadtbibliothek
  - Filmstudio Brilon, Franziskusstraße 5, Brilon

Im näheren Umfeld des Plangebietes bestehen – neben dem benannten Golfclub mit 9-Lochplatz – ferner:

- die Jugendherberge, Hölsterloh 3, Brilon (ebenfalls östlich der Hoppecker Straße)
- ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet (im Westen bzw. Südwesten des Plangebietes)

sowie:

- ein Reiterhof mit Reithalle und Reitplatz im Süden des Plangebietes

Des Weiteren grenzt der städtische Erholungswald, insbesondere im Nordwesten, unmittelbar an.

Auf die Benennung gastronomischer Einrichtungen im Stadtgebiet von Brilon wird an dieser Stelle verzichtet.

In der Stadt Brilon sind darüber hinaus umfangreiche Übernachtungsangebote in Hotels, Pensionen, Gasthöfen sowie Ferienwohnungen und Fremdenzimmern vorhanden. Die Anzahl der Übernachtungen beläuft sich auf über 250.000 jährlich bzw. durchschnittlich ca. 685 Übernachtungen/ Tag. Damit stellt der Fremdenverkehr einen erheblichen Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde Brilon dar.

---

#### **4.2 Straßenverkehrsanbindung**

Die "Hoppecker Straße" sichert die eigentliche Erschließung des Plangebietes. Günstige Voraussetzungen bestehen hinsichtlich der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). In Höhe des zukünftigen Hauptzugangs bestehen Bushaltestellen für die Fahrtrichtung Kernstadt, wie für die Gegenrichtung.

Mit der B 251, in unmittelbarer Nähe des Plangebietes verlaufend, ist eine vergleichsweise gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz vorhanden.

So besteht über die B 251 einerseits eine Verbindung Richtung Korbach und weiter Richtung Kassel, andererseits auch eine Anbindung an die B 7 im Norden des Kernortes Brilon.

Über die B 7 ist wiederum eine Anbindung über Marsberg und Warburg in Richtung Kassel sowie an die A 46 über Meschede und Arnsberg Richtung Ruhrgebiet gegeben. Ferner besteht über die B 7 eine Anbindung an die B 480 Richtung Olsberg – Winterberg bzw. Richtung Bad Wünnenberg und an die A 33 bzw. A 44.

Damit liegt Brilon und das Planungsvorhaben vergleichsweise zentral im Achsensystem übergeordneter Verbindungsstraßen.

---

#### **4.3 Schienenverkehrsanbindung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 ist keine unmittelbare schienengebundene Verkehrserschließung vorhanden.

Die DB Services Immobilien GmbH stellte im Zuge der frühzeitigen Beteiligung heraus, dass der Geltungsbereich des Plangebietes abseits von Bahnanlagen der DB AG liegt und dass daher Berührungspunkte mit den Eisenbahninfrastrukturanlagen nicht gegeben sind.

Die DB Services GmbH merkte an, dass keine Ansprüche gegenüber der DB AG, die sich durch Immissionen aus dem bestehenden Eisenbahnbetrieb, einschließlich einer höheren Streckenauslastung begründen, geltend gemacht werden können.

---

#### **4.4 angrenzender Landschaftsraum**

Im Norden, Westen und Osten grenzen dem Plangebiet überwiegend siedlungsspezifische Nutzungen (Golfplatz, Kurgebiet und Wochendhausgebiet) an. Der Bereich des Golfplatzes besitzt einen offenen Landschaftscharakter.

Im Süden sowie in Teilbereichen auch im Westen und Norden schließt sich der freie Landschaftsraum mit entsprechend landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen unmittelbar an.

Auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Kurgebiet, zur Wochenendhausbebauung sowie zu den Freizeitnutzungen kann die Planung damit als Arrondierung der siedlungsspezifischen Nutzungen eingestuft werden.

---

#### **4.5 Nutzungen und Biotoptypen im Geltungsbereich des Plangebietes**

Eine genaue Darstellung der Flächennutzungen erfolgt im Umweltbericht – Anlage 1 zur Begründung der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 122 "Campingplatz".

Das Areal wird – mit Ausnahme des vorhandenen Gebäudebestandes und der bestehenden überwiegend linearen Gehölzbestände – vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Diese landwirtschaftliche Nutzung schließt die Weihnachtsbaumkulturen mit ein. Umfangreiche Teilflächen des Areals werden als Grünland bewirtschaftet.

---

## 5 Planinhalte des Gestaltungsplanes/ Grünordnungsplanes bzw. Landschaftspflegerischen Begleitplanes

### 5.1 Erschließungskonzept/ Gebietsstruktur

Die rechtlich verbindlichen Vorgaben für die zukünftige Nutzung im Geltungsbereich der städtebaulichen Satzung sind dem

Bebauungsplan Nr. 122, hier dem zeichnerischen und textlichen Planteil

zu entnehmen.

An dieser Stelle soll zunächst der Gestaltungsplan/ Grünordnungs- bzw.

Landschaftspflegerische Begleitplan – Anlage 5 zur Begründung dargelegt werden. Er

zeigt die wesentlichen Bauabsichten des Investors auf, liefert Angaben zu gebiets-internen Erschließungs- und Gliederungsstruktur und zur Grüngestaltung.

Er stellt jedoch keine Bindung für den Investor dar, obschon wesentliche Inhalte des Planes, wie etwa das System aus Haupt- und Nebenerschließungen, Parzellen und Standplätzen, Böschungen und die der Ver- und Entsorgung dienenden baulichen Anlagen in der entsprechend dargestellten Gestaltungsabsicht zum Tragen kommen werden.

Die im Folgenden angeführten Planungsgrundsätze sollen im Geltungsbereich des Plangebietes zur Anwendung kommen.

- Um eine landschaftsgerechte Topographie des Geländes sicherzustellen, werden sich die Erschließungswege, insbesondere die Nebenerschließungen, weit möglichst parallel zu den Höhenlinien erstrecken.  
Dieses gibt das Erschließungs- und Realisierungskonzept des Gestaltungsplanes wieder. Insbesondere bei den zukünftigen Standorten der baulichen Infrastruktur, d. h. bei den Gebäuden und baulichen Anlagen, sind Varianten denkbar.
- Die Parzellierung des Geländes verläuft ebenfalls hangparallel. Die Parzellen sind überwiegend mit ihrer Langseite parallel zur Erschließungsstraße ausgerichtet. Der Eingriff in die Topographie wird damit minimiert.
- Das innere Erschließungssystem wird hinsichtlich der versiegelten Flächenanteile minimiert. Befestigungen werden sich überwiegend auf die Haupteerschließung konzentrieren.
- Die zu errichtenden Funktions-, Ver- und Entsorgungsgebäude überragen in ihrer Baumasse die Ferienhäuser bzw. mobilen Wohnsysteme im Geltungsbereich des Campingplatzgebietes. Die Funktionsgebäude, Ver- und Entsorgungsanlagen sollen daher gebündelt und konzentriert werden; auch um deren Wirkung im Landschaftsbild im Vergleich zu einer verstreut liegende Anordnung zu optimieren und um negative Wirkungen auszuschließen.
- Die Ausrichtung der Dachflächen der zu errichtenden Gebäude soll zum Zwecke der passiven und aktiven Solarnutzung überwiegend südorientiert werden.
- Die Gliederungsstruktur des Areals in verschiedene Teilgebiete lässt in Verbindung mit einer optimierten Führung der Hauptwege eine überwiegend störungsfreie Erholungsnutzung im Bereich der Standplätze und Aufstellflächen zu.
- Hauptparkplatz, Wohnmobilstandplätze und andere durch Andienungsverkehr stärker frequentierte Versorgungsbereiche (Shop, Gastronomie) liegen weitgehend störungsfrei für die Gäste des Campingplatzes bzw. Ferienhausgebietes in unmittelbarer Nähe zum Hauptzugang.

- Entsprechendes gilt für geräuschintensivere Nutzungen (Spielplatz, Schwimmteich, Gastronomie, Tanzlokal und Veranstaltungszentrum).
- Ähnliches gilt für den Betriebshof, hier besteht eine Anbindung an die Straße "Am Haidknüchel".
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine intensive Eingrünung entlang der Plangebietsgrenzen erfolgen. Eine innere Begrünung im Bereich der Böschungen sowie entlang der Hauptwege trägt zur Strukturierung des Gesamtareals bei.
- Im Bereich der Standplätze sollen umfangreiche Versiegelungen nicht zugelassen werden.
- Der Ausgleich der Eingriffe soll und kann im Geltungsbereich des Plangebietes erfolgen.

Das Gesamtareal des Bebauungsplanes Nr. 122 umfasst eine Fläche von 192.297 m<sup>2</sup>; davon entfallen 32.668 m<sup>2</sup> (16,99 %) auf den Geltungsbereich des Ferienhausgebietes, einschließlich der zugeordneten Ausgleichsflächen und 157.174 m<sup>2</sup> (81,74 %) auf den Geltungsbereich des Campingplatzes, einschließlich der zugeordneten Ausgleichsflächen bzw. der Grünfläche.

Öffentliche Verkehrsflächen nehmen einen Anteil von 2.455 m<sup>2</sup> (1,27 %) ein.

Das Campingplatzgebiet besitzt eine weitere Untergliederung in die Teilareale:

- Dauercampingplatz (Teilfläche I bis IV)
  - Touristencampingplatz (Teilfläche I bis II)
  - Gruppenplatz bzw. Kurzzeitcamping
- sowie
- Standplätze für Wohnmobile.

Innerhalb des Ferienhaus- bzw. Campingplatzgebietes sind darüber hinaus eine Reihe von Infrastruktureinrichtungen wie Rezeptions- und Verwaltungseinrichtungen, bzw. -gebäude, Sanitärgebäude sowie Wellness- und Fitnessanlagen bzw. -anlagen, ferner Animations-, Aufenthalts-, Spiel- und Freizeiteinrichtungen sowie Bereiche und Anlagen für Veranstaltungen, daneben Einzelhandels- und gastronomische Einrichtungen und Gebäude, ferner Parkplätze für Besucher und externe Gäste vorzuhalten.

Auf dem Gelände sollen ferner Bereiche für die Wohnungen der Betriebsinhaber und Betriebsleiter mit zugehörigen Nebenanlagen (Betriebshof mit Maschinenhalle, ggf. Stallungen für Pferde, Streichelzoo usw.) optioniert werden.

Die Hauptanbindung des Platzes an die öffentlichen Verkehrsflächen – hier an die kommunalen Verkehrsflächen – erfolgt im Bereich der "Hoppecker Straße".

Die Anbindung liegt außerhalb der geschlossenen Ortslage.

In Richtung Brilon ist gegenwärtig keine Geschwindigkeitsbegrenzung vorhanden.

In Fahrtrichtung B 251 ist im Bereich der vorgesehenen Anbindung eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h angeordnet.

Im Bereich der Hauptanbindung kann es aus Sicht der Kreispolizeibehörde des Hochsauerlandkreises – Dezernat GS 3 – Verkehrsangelegenheiten sowie der Örtlichen Ordnungsbehörde der Stadt Brilon zu verschiedenen Verkehrsbeeinträchtigungen kommen.

1. Die vom Campingplatz kommenden Fahrzeuge mit Wohnanhänger fahren langsam in den fließenden Verkehr ein.  
Um hier Konfliktsituationen zu vermeiden, sind im Zuge der Plankonkretisierung bzw. -realisierung eine Beschilderung sowie eine Begrenzung der derzeit gegebenen Fahrgeschwindigkeiten erforderlich.  
In diesem Zusammenhang sind im Zuge der nachfolgenden Planungsschritte (Bauantragsstellung) Abstimmungen mit den maßgeblichen Fachbehörden, so auch der Kreispolizeibehörde des Hochsauerlandes erforderlich.
2. Durch Fahrzeuge, welche aus Richtung der B 251 kommen und nach links in Richtung des Ferienhaus- und Campingplatzgebietes abbiegen, ergeben sich im Bereich der "Hoppecker Straße" vergleichbare Konfliktsituationen.  
In diesem Zusammenhang ist die Anlage einer Linksabbiegerspur zum Campingplatz erforderlich, da andernfalls die Gefahr besteht, dass der verhältnismäßig kurze Stauraum zwischen der B 251 und der Zufahrt zum Campingplatz schnell zugestellt ist und sich Fahrzeuge in den Kreuzungsbereich von B 251 und "Hoppecker Straße" zurück stauen.  
Auch hier sind im Zuge der nachfolgenden Planungsschritte (Bauantragsstellung) Abstimmungen mit den maßgeblichen Fachbehörden, so auch der Kreispolizeibehörde des Hochsauerlandes durchzuführen.  
  
Vorgesehen ist ein Linksabbiegestreifen ohne Verzögerungsstrecke mit offener Einleitungsstrecke nach RAS-K.  
Seitens der Örtlichen Ordnungsbehörde der Stadt Brilon wird empfohlen, hinter dem Abbiegestreifen in Fahrtrichtung Brilon eine Mittelinsel zur sicheren Führung des Fußgänger- und Radfahrverkehrs anzulegen. Die Mittelinsel kann im Bereich der durch den Abbiegestreifen bedingten Aufweitung angelegt werden. Sie sollte in einer Breite von 2,50 m ausgeführt werden, um auch Radfahrern die notwendige Aufstellfläche (einschließlich Sicherheitsabständen von jeweils 0,50 m zu den angrenzenden Fahrstreifen) zur Verfügung zu stellen (RASt 06).  
  
Nach Einschätzung der Örtlichen Ordnungsbehörde der Stadt Brilon sollte die Mittelinsel in möglichst direkter Verbindung der häufigsten Fußgängerquerungslinien liegen, da eine Konzentration auf die Insel, ohne Eingriff in die Freizügigkeit der Fußgängerbewegungen nicht zu erwarten ist.  
Ziel sollte sein, eine sichere Querung der Fahrbahn zu gewährleisten; einerseits um die ÖPNV-Haltestelle "Gasthof Gruß" in Fahrtrichtung Brilon zu erreichen, andererseits, um den östlich der "Hoppecker Straße" parallel verlaufenden Geh- und Radweg anzubinden.  
Bei der Gestaltung, Bepflanzung und Beschilderung der Mittelinsel ist darauf zu achten, dass keine Sichthindernisse sowohl für als auch auf Fußgänger entstehen.  
Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist ggf. eine Beleuchtung der Inselköpfe vorzusehen.  
  
Nach Auffassung der Örtlichen Ordnungsbehörde der Stadt Brilon sollte vor dem Hintergrund einer Anbindung des Fußgängerverkehrs an die ÖPNV-Haltestellen im Zuge der Erschließungsplanung ferner geprüft werden, ob eine Verlängerung der an den Haltestellen vorhandenen Gehwegenlagen möglich ist.  
Darüber hinaus sollte eine direkte Verbindung zum vorhandenen Rad- und Fußweg vorgesehen werden.  
  
Die vorstehenden Aspekte werden im Zuge der nachfolgenden Planungsschritte eingehender untersucht.

3. Nach Auffassung der Kreispolizeibehörde sollten auf dem Gelände des Campingplatzes genügend Parkflächen im Bereich der Rezeption vorgesehen werden, damit die Fahrzeuge bzw. Wohnanhänger die "Hoppecker Straße" verlassen können und z. B. während des Anmeldeverfahrens entsprechend abgestellt werden können.

Der Gestaltungsplan/ Grünordnungs- bzw. Landschaftspflegerische Begleitplan  
- Anlage 5 zur Begründung der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie  
des Bebauungsplanes Nr. 122 "Campingplatz" trifft in diesem Zusammenhang bereits konkrete Darstellungen, die im Zuge der nachfolgenden Planungsschritte (Bauantragsstellung) präzisiert werden.

Ausgehend von der "Hoppecker Straße" erstreckt sich die gebietsinterne innere Haupterschließung zunächst in Richtung Westen.

Im Bereich der gebietsinternen Erschließung besitzt die Fahrstraße im Zu- bzw. Ausfahrtsbereich des Platzes je eine Spur (Fahrgasse) für einfahrende sowie abfahrende Fahrzeuge. Beide Fahrgassen sind durch eine parallel dazu verlaufende Aufstellfläche für Wohnwagengespanne von einander getrennt. Die betreffende Aufstellfläche dient vorwiegend der Abfertigung, hier dem Ein-Checken der ankommenden Feriengäste und voraussichtlich nur bei besonderem Bedarf dem Aus-Checken der abfahrenden Feriengäste, da für die abfahrenden Wohnwagengespanne innerhalb des eigentlichen Campingplatzes vergleichbare Aufstellflächen vorgehalten werden.

Für die einfahrenden Wohnwagengespanne sind im Gestaltungsplan sechs Stellflächen parallel der Ein- bzw. Ausfahrtsuren vorgesehen.

Nördlich der einfahrenden Haupterschließung ist eine Parkplatzfläche für ca. 75 Pkw geplant. Die Aufstellung der Fahrzeuge erfolgt senkrecht zur Fahrgasse. Der abfahrende Fahrverkehr gelangt über die nördlich der Parkstände verlaufende Fahrgasse in Richtung Wendeanlage.

Im Bereich der Parkplatzfläche ist das Abstellen der Fahrzeuge ankommender Feriengäste gegeben. Optioniert ist dabei auch eine Modifizierung der im Gestaltungsplan dargelegten Parkraumbewirtschaftung, einschließlich der Schaffung von Stellplätzen für Wohnwagengespanne.

Im Bereich der Wendeanlage (18 m-Radius) treffen die Hauptzufahrt in das engere Plangebiet, die ableitende Fahrgasse aus dem Parkplatzbereich und die Hauptausfahrt aus dem engeren Plangebiet zusammen.

Der Hauptausfahrt angrenzend, sind im Süden insgesamt 12 Standplätze für Wohnmobile in Schrägaufstellung angegliedert.

Die zuvor beschriebenen Erschließungsanlagen, Pkw-Stellplätze und die Standplätze der Wohnmobile liegen außerhalb des umzäunten Campingplatz- bzw. Ferienhausgebietes. Eine Andienung des Camping- und Ferienparks ist folglich auch dann gewährleistet, wenn die Schrankenanlage infolge einzuhaltender Ruhe- und Nachtzeiten geschlossen ist.

Insbesondere können innerhalb der Ruhezeiten ankommende Wohnmobile störungsfrei andienen und auf die entsprechenden Standplätze eingewiesen werden.

Entsprechendes gilt für die innerhalb der Ruhezeiten ankommenden Wohnwagengespanne; sie verbleiben bis zum Einlass in das eingefriedete Areal des Campingplatzes im Bereich der Aufstellfläche für Gespanne.

---

Nach Passieren der Schrankenanlage westlich bzw. bergseits der Wendeanlage erstreckt sich die Hupterschließung in gebogenem Verlauf zunächst in Richtung Südwesten bis Westen, dreht anschließend in Richtung Norden, im Weiteren in Richtung Osten und dann wieder in Richtung Süden; sie umfährt damit einen wesentlichen Teil des inneren Campingplatzareals (hier die Teilfläche II und III des Dauercampingplatzes) und stößt in Höhe der Schrankenanlage wiederum auf die Hupterschließung des Plangebietes.

Das vorstehend beschriebene Hupterschließungssystem dient überwiegend der Anbindung der Teilflächen I bis IV des Dauercampingplatzgebietes.

In Höhe dieser von Norden kommenden ringartigen Zusammenführung der Hupterschließung besteht eine nach Süden gerichtete Hauptabzweigung. Zusammen mit der aus Richtung Norden ankommenden Straße bildet die nach Süden abzweigende Straße einen zentralen Kreuzungspunkt innerhalb des Hupterschließungssystems.

Die in Richtung Süden abzweigende Streckenführung bildet ebenfalls eine Ringerschließung für den Geltungsbereich des Ferienhausgebietes.

Ausgehend von dieser Hupterschließung des Ferienhausgebietes besteht eine Anbindung an die südlich verlaufende öffentliche Straße "Am Haidknüchel" (außerhalb des Plangebietes). Diese Verbindung zwischen Ringerschließung des Ferienhausgebietes und der Straße "Am Haidknüchel" soll zum einen als Not- und Rettungszufahrt in das Plangebiet dienen; sie stellt zugleich eine störungsfreie Anbindung des zukünftigen Betriebsstandortes sowie der Wohnungen der Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter an das öffentliche Straßennetz her.

Eine weitere Hupterschließung erstreckt sich über das Areal des Touristencampingplatzes (Teilfläche I und II) im Osten bzw. Nordosten des Plangebietes; auch sie bildet eine ringförmige Anbindung des Touristencampingplatzes mit zwei Kreuzungspunkten zur Ringerschließung des zuvor beschriebenen Dauercampingplatzgebietes.

Zugleich dient diese Streckenführung einer Anbindung des Gruppen- bzw. Kurzzeitcampingplatzes.

Das Erschließungskonzept des Gestaltungsplanes folgt in besonderem Maße den topographischen Vorgaben.

Dieses kommt vor allem dort zum Ausdruck, wo die Hupterschließungen parallel zu den Höhenlinien geführt werden.

In besonderem Maße ist eine parallel zu den Höhenlinien geführte Verlaufsrichtung der Erschließungsstraßen bei den Nebenstraßen unverzichtbar.

Anders als die überwiegenden Hupterschließungen dienen die Nebenstraßen einer unmittelbaren Anbindung bzw. Erschließung der Standplätze und Parzelle sowohl im Campingplatzgebiet als auch im Ferienhausgebiet.

Mit Ausnahme der Hauptzufahrt in das Ferienhaus- und Campingplatzgebiet besitzen die weiteren Zugänge in das Plangebiet lediglich den Rang einer Not- oder Bedarfs- bzw. einer Betriebsein- und -ausfahrt (im Süden). Im Westen ist ein Fußgängerein- bzw. -ausgang beabsichtigt.

Somit ergeben sich für die bestehenden Straßen "Hinterm Schönschede" und "Am Haidknüchel" keinerlei Nutzungskonflikte.

Andere denkbare Planungsvorhaben – wie die Anlage eines Fuß- und Radweges entlang des nördlichen Waldrandes von der Waldjugendherberge bis nach Petersborn – gefordert durch die Verwaltung des Stadforstes Brilon – stehen nicht im Zusammenhang des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

Gemäß Camping- und Wochenendplatzverordnung – CW VO<sup>1</sup> müssen die gebiets-internen Verkehrsflächen folgende Anforderungen erfüllen.

Gemäß § 2 Abs. 1 CW VO "(müssen) Campingplätze (...) an einem befahrbaren öffentlichen Weg 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".

Im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 1 und 2 CW VO (müssen) bei Campingplätzen (...) Zufahrten und innere Fahrwege mindestens 5,50 m breit sein. Geringere Zufahrtsbreiten können gestattet werden, wenn ausreichende Ausweich- und Wendemöglichkeiten vorhanden sind."

Gemäß Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 122 werden die Hauptschließungen eine Breite von 6,00 m aufweisen. Dieses entspricht dem größten lt. EAE<sup>2</sup> anzunehmenden Begegnungsfall von Bus – Bus bei verminderte Geschwindigkeit von < 40 km/ h.

Der Begegnungsfall Bus – Bus kann auf den Begegnungsfall Wohnwagengespann – Wohnwagengespann übertragen werden.

Im Plangebiet ist auf den Hauptwegen von einer Fahrgeschwindigkeit unter 6 km/ h (Schrittgeschwindigkeit) auszugehen.

Um eine störungsfreie Aufenthaltsnutzung für Fußgänger und Radfahrer auch im Bereich der Hauptverkehrsflächen sicherzustellen sowie die Verkehrsgefährdungen durch Kraftfahrzeuge zu minimieren, sind Regelungen im Sinne der Straßenverkehrsordnung – StVO für das Campingplatzgebiet wie für das Ferienhausgebiet zu treffen.

In diesem Zusammenhang ist für sämtliche gebietsinterne Verkehrsflächen eine Beschilderung im Sinne des Verkehrszeichens 325 StVO "Beginn eines verkehrsberuhigten Bereichs" bzw. im Sinne des Verkehrszeichens 326 StVO "Ende eines verkehrsberuhigten Bereichs" zweckdienlich.

Nach § 42 Abs. 4 a Straßenverkehrsordnung – St VO gilt:

- "1. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt
2. Der Fahrzeugverkehr muss Schrittgeschwindigkeit einhalten
3. Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten
4. Fußgänger dürfen den Fahrzeugverkehr nicht unnötig behindern
5. Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- und Aussteigen, zum Be- oder Entladen."

Bei vermindert Geschwindigkeit von < 40 km/ h bedarf es für den Begegnungsfall Pkw – Pkw einer Verkehrsraum-Breite von 4,00 m; für den Begegnungsfall Bus (bzw. Wohnwagengespann) – Pkw bedarf es einer Breite von ca. 5,00 m. Damit verbleibt für die überwiegenden Begegnungsfälle eine Breite von 1,00 m bis 2,00 m für Fußgänger- bzw. Radverkehre.

Nach § 2 Abs. 2 Satz 3 CW VO "(genügt) für innere Fahrwege mit Richtungsverkehr und für Stichwege von höchstens 100 m Länge (...) eine Breite von 3,00 m.

Gemäß dem Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 122 werden die Nebenwege eine Breite von 3,50 m aufweisen. Damit ist auch hier die grundsätzlich geforderte Breite eingehalten.

---

<sup>1</sup> Campingplatz- und Wochenendplatzverordnung – Verordnung über Camping- und Wochenendplätze – CW VO, in der Fassung vom 10.11.1982

<sup>2</sup> Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen – EAE 85/ 95

---

Bis auf wenige Ausnahmen – hier ist eine geringe Überschreitung des maximal zulässigen Längenmaßes der Stichwege gegeben – erfüllen die Stichwege die in § 2 Abs. 2 Satz 3 CW VO getroffenen Vorgaben.

Die oben angeführten Regelungen zur Verkehrsberuhigung finden auch für die Nebenwege entsprechende Anwendung.

Insbesondere im Bereich des Campingplatzes ist für die Aufstellung der Mobilheime und Wohnwagen ein weitgehend ebenflächiger Untergrund (Standplatz) erforderlich.

In diesem Zusammenhang sind die Parzellen sowohl in der Tiefe als auch in ihrer zur Erschließung parallel verlaufenden Ausdehnung annähernd zu ebenen. Gefälle von 3 % sollten nur in Ausnahmen überschritten werden. Angemessen sind Gefälleverhältnisse zwischen 1 und 2 %.

Um dieses Planungsprinzip insbesondere für den Campingplatz sicherzustellen, bedarf es einer Terrassierung des Areals.

In diesem Zusammenhang müssen die bestehenden Gefälleverhältnisse von ca. 8 bis 15 % durch Terrassen gegliedert werden.

Dabei ist folgende Rasterung unter gestalterischen Gesichtspunkten wie unter dem Kriterium der Baukostenminimierung beabsichtigt.

Ein Nebenweg erschließt jeweils eine Reihe aneinander gereihter Parzellen/ Standplätze auf der Talseite sowie auf der Bergseite.

Den Parzellen/ Standplätzen auf der Bergseite des Weges schließt sich eine Böschung an, der zum Berg hin wiederum eine Parzellen-/ Standplatzreihe folgt, die durch einen oberhalb verlaufenden Weg erschlossen wird. Diese Abfolge setzt sich auf dem Gelände fort.

Für die Parzellen/ Standplätze auf der Talseite des eingangs genannten Weges gilt der beschriebene Sachverhalt sinngemäß. Der zur Talseite gelegenen Parzellen-/ Standplatzreihe schließt sich ebenfalls eine Böschung an, der zum Tal hin wiederum eine Parzellen-/ Standplatzreihe und dieser ein Nebenweg folgt.

Dieses Gestaltungsprinzip der durch Böschungen getrennten beiderseits der Nebenwege angeordneten Parzellen-/ Standplatzreihen wurde auf dem Gesamtareal zur Anwendung gebracht.

Die Böschungen werden eine Höhe von ca. 2,50 m bis 4,50 m bei einer Tiefe von ca. 5,00 m bis 8,00 m aufweisen.

Mit Blick auf die Vorgaben von § 4 Abs. 1 der Camping- und Wochenendplatzverordnung – CW VO<sup>3</sup> dienen die Böschungen zugleich als "Brandschutzstreifen", die lt. Verordnung eine Mindestbreite von 5,00 m aufweisen müssen.

Die in § 4 Abs.1 Satz 1 CW VO geforderten Unterteilung in "Abschnitte", in den sich nicht mehr als 20 Standplätze befinden dürfen, ist in der Gestaltungsplanung berücksichtigt worden.

Im Folgenden werden detaillierte Angaben zu den jeweiligen Teilgebieten getroffen.

---

<sup>3</sup> Campingplatz- und Wochenendplatzverordnung – Verordnung über Camping- und Wochenendplätze – CW VO, in der Fassung vom 10.11.1982

## 5.2 Ferienhausgebiet

Das Ferienhausgebiet ist im Südosten des Gesamtareals vorgesehen und umfasst auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ein Areal von ca. 3,24 ha.

Auf der Planungsebene des Gestaltungsplanes/ Grünordnungs- bzw. Landschaftspflegerischen Begleitplanes – Anlage 5 zur Begründung der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 122 "Campingplatz" beträgt die genaue Flächengröße des Ferienhausgebietes, einschließlich der dieser Gebietsstruktur zuzuweisenden sonstigen untergeordneten Flächen (hier der Ausgleichsflächen, der gebietsinternen Verkehrsflächen, der Flächen für Betriebsinhaber- und Betriebsleiterwohnungen usw.) insgesamt 32.668 m<sup>2</sup>.

Das Teilareal des Ferienhausgebietes wird neben den gebietsinternen Erschließungsstraßen und den zur Terrassierung des Gelände erforderlichen Böschungen eine Parzellierung in Einzelgrundstücke aufweisen, wobei die Parzellengröße zwischen 350 m<sup>2</sup> und 450 m<sup>2</sup> differiert und im Mittel ca. 400 m<sup>2</sup> betragen wird.

Entsprechend des zugrunde liegenden Gestaltungsplanes/ Grünordnungs- bzw. Landschaftspflegerischen Begleitplanes – Anlage 5 zur Begründung

können 47 Einzelhäuser auf den jeweiligen Parzellen errichtet werden. In den Geltungsbereich des Ferienhausgebietes wurde das bestehende Anwesen "Am Haidknüchel Nr. 3" integriert. Es soll zunächst dem Betriebsinhaber als Wohngebäude dienen. Später ist eine Nutzung für betriebsinterne Zwecke denkbar.

Die Nutzung der Ferienhäuser ist ganzjährig optioniert.

---

## 5.3 Campingplatzgebiet

Die verbleibenden Flächenanteile des Plangebietes sollen als Campingplatzgebiet ausgewiesen werden.

Das Campingplatzgebiet wird auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ein Areal von ca. 16,6 ha einnehmen.

Auf der Planungsebene des Gestaltungsplanes/ Grünordnungs- bzw. Landschaftspflegerischen Begleitplanes – Anlage 5 zur Begründung der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 122 "Campingplatz"

beträgt die genaue Flächengröße des Campingplatzgebietes, einschließlich der dieser Gebietsstruktur zuzuweisenden sonstigen untergeordneten Flächen (hier der Ausgleichsflächen, der gebietsinternen Verkehrsflächen, der Infrastrukturanlagen, Ver- und Versorgungsgebäude bzw. -einrichtungen sowie Flächen für Betriebsinhaber- und Betriebsleiterwohnungen usw.) insgesamt 157.174 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich des Campingplatzgebietes ist wiederum in die drei nachfolgend beschriebenen Gebietskategorien zu gliedern.

---

### 5.3.1 Dauercampingplatzgebiet

Wesentliche Teilflächen des Campingplatzgebietes sollen als Dauercampingplatz eingerichtet werden. Im betreffenden Teilgebiet ist – ähnlich dem Ferienhausgebiet – neben den gebietsinternen Erschließungsstraßen und den zur Terrassierung des Gelände auch hier erforderlichen Böschungen eine Parzellierung des Areals vorgesehen.

Anstelle der Errichtung fester – d. h. mit dem Erdboden verbundenen Ferienhäuser – soll hier die Aufstellung ortsveränderbarer bzw. ortsveränderlicher Mobilheime erfolgen. Die Nutzung der Mobilheime ist ganzjährig optioniert.

---

---

Auf Grundlage des Gestaltungsplanes/ Grünordnungs- bzw. Landschaftspflegerischen Begleitplanes – Anlage 5 zur Begründung sind 238 Standplätze im Bereich des Dauercampingplatzes (Teilfläche I bis IV) vorgesehen. Die Parzellengröße liegt zwischen 150 m<sup>2</sup> und 300 m<sup>2</sup> und beträgt im Mittel ca. 225 m<sup>2</sup>; sie erfüllt damit die Anforderungen an die Mindestgröße von Standplätzen.

Gemäß § 3 Abs. 1 CW VO gilt, das "Standplätze (...) mindestens 70 m<sup>2</sup> groß sein (müssen)" und "(...) dauerhaft zu kennzeichnen (sind)".

Nach § 3 Abs. 2 CW VO "(dürfen) auf den Standplätzen (...) Wochenendhäuser und sonstige bauliche Anlagen, wie feste Anbauten und Einfriedungen nicht errichtet werden.

---

### 5.3.2 Touristencampingplatzgebiet

Andere Teilflächen des Campingplatzgebietes sollen überwiegend touristischen Gästen dienen. Auch hier ist eine Parzellierung des betreffenden Areals vorgesehen. Die Parzellengröße liegt zwischen 110 m<sup>2</sup> und 180 m<sup>2</sup> und beträgt im Mittel ca. 130 m<sup>2</sup>.

Auf Grundlage des Gestaltungsplanes/ Grünordnungs- bzw. Landschaftspflegerischen Begleitplanes – Anlage 5 zur Begründung sind 77 Standplätze vorgesehen.

Im Vergleich zum Dauercampingplatz, bei dem ein Wechsel – d. h. der Abbau und Aufbau – der ortsveränderbaren Unterkünfte in längeren Intervallen erfolgen wird, ist im Bereich des touristischen Teilgebietes ein Wechsel der Platznutzer in kurzen Intervallen zu erwarten. Dieser Wechsel wird etwa alle ein bis ca. drei Wochen eintreten.

Es ist davon auszugehen, dass das touristisch genutzte Teilgebiet neben der Ferienzeit vor allem auch an Wochenenden für Kurzurlaube aufgesucht wird.

---

### 5.3.3 Gruppen- und Kurzzeitcampingplatzgebiet

Dem touristischen Campingplatzteilgebiet sind wiederum Teilflächen zugeordnet, die vorwiegend dem kurzzeitigen Campingaufenthalt sowie dem Aufenthalt von Gruppen dienen sollen. Der Gestaltungsplanes/ Grünordnungs- bzw. Landschaftspflegerische Begleitplan – Anlage 5 zur Begründung unterscheidet hier drei durch größere Böschungsf lächen getrennte Teilareale, bei denen auf eine klare innere Untergliederung verzichtet wird.

Dieser Verzicht auf eine Untergliederung in Standplätze resultiert aus den Ansprüchen der sehr indifferenten Nutzergruppe.

Das betreffende Teilareal ist überwiegend für Kurzurlauber und Übernachtungsgäste mit hoher Standortflexibilität und Platzwechselfrequenz (Motorradfahrer, ggf. Radwanderer und Wanderer) sowie Campinggruppen, hier auch für mehrtägige Aufenthalte, vorgesehen. Damit entfällt in der Regel die pauschale Flächenvorhaltung für das Abstellen von einem Pkw je Standplatz. Auch werden Wohnfahrzeuge, Wohnanhänger und Klappanhänger zugunsten von Zelten eher die Ausnahme bilden.

Die Zuweisung und Einteilung der Standplätze wird im Bereich des Gruppen- bzw. Kurzzeitcampingplatzes bedarfsorientiert – jedoch unter Berücksichtigung der Privatsphäre – von Fall zu Fall zu entscheiden sein.

---

### 5.3.4 Wohnmobilparkplatz

Südlich der Hauptausfahrt aus dem Plangebiet liegt der Wohnmobilparkplatz – außerhalb der Umzäunung des eigentlichen Campingplatzgeländes.

Unter planungsrechtlicher Betrachtung wurde der Parkplatz dem Campingplatzgebiet zugeordnet, da die Nutzungen vergleichbar einzustufen sind.

Der Wohnmobilparkplatz soll Kurzaufenthalte (ein bis zwei Übernachtungen) der betreffenden Nutzerklientel eröffnen. Bei beabsichtigten längeren Aufenthalten sollen die Nutzer von Wohnmobilen von vorn herein im Bereich des Touristencampingplatzes untergebracht werden, um ein Blockieren der betreffenden Kurzzeit-Standplätze auszuschließen.

Da bei Wohnmobil-Touristen in der Regel eine hohe Flexibilität der An- und Abreise zu erwarten ist, werden die Standplätze außerhalb des eigentlichen Campingplatzgeländes angeordnet. Dieses erfolgt auch vor dem Hintergrund einer zu erwartenden An- und Abreise außerhalb der Öffnungszeiten des eigentlichen Platzgeländes.

Der Wohnmobilparkplatz sollte im Sinne der Straßenverkehrsordnung mit dem Richtzeichen 314 "Parkplatz" und dem Zusatzzeichen 1048-17 "nur Wohnmobile" gekennzeichnet werden.

---

#### 5.4 Zielgruppen

Im Realisierungskonzept des Betreibers ergibt sich hinsichtlich der Parzellengröße sowie der Ausstattung der Ferien- und Freizeitunterkünfte eine deutliche Abstufung in Komfort und Qualität sowie eine Unterscheidung bei den Zielgruppen.

Während im Ferienhausgebiet bei den Ferienhäusern von einer Grundfläche zwischen 40 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> für die angestrebten temporären Wohnnutzungen auszugehen ist, kann bei den Mobilheimen im Teilgebiet des Dauercampingplatzes eine Nutzfläche bzw. Stellfläche von ca. 20 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup> für die temporären Wohnnutzungen angenommen werden.

Im Bereich des Touristencampingplatzes ist von Nutzflächen bzw. Stellflächen zwischen ca. 10 m<sup>2</sup> und 25 m<sup>2</sup> für die zu erwartenden Wohnwagen auszugehen. In Verbindung mit Anbauzelten kann eine Verdoppelung dieser Nutz- bzw. Stellflächen für die temporäre Wohnnutzung eintreten.

Das Teilareal für den kurzzeitigen bzw. spontanen Aufenthalt soll überwiegend jenen Gästen vorbehalten bleiben, die mit Zelten und kleineren Wohnwagen anreisen.

Im Bereich des Parkplatzes für Wohnmobile weisen die durch Böschungen getrennten Einzelflächen eine Breite von ca. 4,00 m auf.

---

#### 5.5 Ausstattung und Infrastruktur

Neben der beschriebenen Angebotspalette für die unterschiedlichen Zielgruppen ergibt sich für die verschiedenen Teilflächen des Gesamtareals eine Differenzierung im Hinblick auf die vorgehaltene Infrastruktur und deren Bereitstellung durch den Betreiber.

Im **Ferienhausgebiet** ist die Errichtung von ortsfesten Gebäuden, die mit dem Erdboden dauerhaft verbunden sind, optioniert. Die Ferienhäuser im betreffenden Teilareal werden über Wohn- und Aufenthaltsräume sowie auch über die erforderlichen individuellen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Küche, Bad, WC usw.) verfügen und sind damit im Sinne von § 10 Abs. 4 Satz 1 BauNVO uneingeschränkt "für den Erholungsaufenthalt geeignet".

Die Ferienhäuser sind im Sinne von § 10 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ferner dazu bestimmt "überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen".

---

Im Bereich des **Dauercampingplatzes** erfolgt auf den jeweiligen Standplätzen die Aufstellung von ortsveränderbaren bzw. ortsveränderlichen Mobilheimen, die in der Regel gleichfalls über Wohn- und Aufenthaltsräumlichkeiten und im Bereich der Ver- und Entsorgungseinrichtungen über einen Küchenbereich sowie über eine Nasszelle verfügen. Um auch für die betreffenden Mobilheime die erforderlichen Ver- und Entsorgungssysteme zeitgemäß zur Verfügung zu stellen, sollen sämtliche Standplätze des Dauercampingplatzes entsprechende individuelle Ver- und Entsorgungsanschlüsse erhalten. So ist für die vorgenannten Teilareale der Anschluss an das gebietsinterne Schmutzwasserentsorgungsnetz, der Anschluss an das gebietsinterne Trinkwasser-, Strom- sowie Gasnetz (Propanflüssiggas), ferner der Anschluss an das gebietsinterne Kabelfernsehnnetz beabsichtigt.

Mit Ausnahme der Gasversorgung gelten die vorstehenden Angaben auch für das Teilareal des **Touristencampingplatzes**. Auch hier sollen die Standplätze über die betreffenden individuellen Ver- und Entsorgungsanschlüsse verfügen können.

Es ist im Bereich des **Touristencampingplatzes** jedoch davon auszugehen, dass die angebotene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur auf Grund der unterschiedlichen Nutzergewohnheiten der Campinggäste sowie der differenten Ausstattung der Wohnfahrzeuge, Wohnanhänger und -wagen nicht grundsätzlich angenommen wird oder werden kann.

Vor allem für die Infrastrukturversorgung des Touristencampingplatzes werden auf dem Gesamtareal des Campingplatzes in diesem Zusammenhang zentrale Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereitgehalten.

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung wird im Sinne der Camping- und Wochenendplatzverordnung<sup>4</sup> geregelt und wird die betreffenden Vorgaben mehr als erfüllen.

Demnach werden im betreffenden Teilareal Trinkwasserzapfstellen<sup>5</sup> mit Schmutzwasserabläufen erstellt (vgl. § 5 der Camping- und Wochenendplatzverordnung – CW VO).

---

<sup>4</sup> Campingplatz- und Wochenendplatzverordnung – Verordnung über Camping- und Wochenendplätze – CW VO, in der Fassung vom 10.11.1982

<sup>5</sup> Nach § 5 Abs. 1 CW VO muss die "Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser aus einer Wasserversorgungsanlage dauernd gesichert" sein, wobei je Standplatz "mindestens 200 l" täglich zur Verfügung stehen.

Nach § 5 Abs. 2 CW VO "(sollen) für je 100 Standplätze ... mindestens 6 Trinkwasserzapfstellen mit Schmutzwasserabläufen vorhanden sein. Sie müssen von den Abortanlagen räumlich getrennt sein. Werden die Zapfstellen im Freien angeordnet, so ist der Boden in einem Umkreis von mindestens 2 m zu befestigen. Zapfstellen, die kein Trinkwasser liefern, sind als solche zu kennzeichnen".

Weitere Infrastruktureinrichtungen umfassen die Wascheinrichtungen (im Sinne von § 6 CW VO)<sup>6</sup>, die Geschirrspül- und Wäschespüleinrichtungen (im Sinne von § 7 CW VO)<sup>7</sup>, die Abortanlagen (im Sinne von § 8 CW VO)<sup>8</sup> sowie die Anlagen zum Einbringen von Abwasser (entsprechend § 10 Abs. 1 CW VO)<sup>9</sup>. Dabei sollen auf Campingplätzen mit mehr als 100 Standplätzen (...) entsprechend § 9 CW VO mindestens ein Waschplatz sowie eine Dusche und ein Abort für Rollstuhlfahrer vorhanden sein.

Die betreffenden Einrichtungen und Anlagen werden entsprechend dem Gestaltungsplan/ Grünordnungs- bzw. Landschaftspflegerischen Begleitplan – Anlage 5 zur Begründung zentral und vor allem in guter Erreichbarkeit zum Touristencampingplatz liegen.

Im Bereich des Touristencampingplatzes, der überwiegend dem kurzzeitigen Campingaufenthalt (**Gruppen- bzw. Kurzzeitcampingplatz**) dienen wird, sollen keine parzellenbezogene Ver- und Entsorgungsanschlüsse eingerichtet werden.

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung wird gleichfalls im Sinne der Camping- und Wochenendplatzverordnung geregelt und die betreffenden Vorgaben werden auch hier mehr als erfüllt.

Demnach werden im betreffenden Teilareal ebenfalls Trinkwasserzapfstellen mit Schmutzwasserabläufen erstellt (vgl. § 5 der Camping- und Wochenendplatzverordnung – CW VO).

Für die persönliche Hygiene stehen die zuvor genannten zentral gelegenen Wascheinrichtungen und Abortanlagen, darüber hinaus auch die Geschirrspül- und Wäschespüleinrichtungen sowie die Anlagen zum Einbringen von Abwasser bereit.

Die Sammlung von Abfällen wird im Rahmen der gesetzlichen Anforderungen, insbesondere unter Berücksichtigung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes – KrW-/AbfG erfolgen. Auf dem Gelände werden im Sinne von § 10 Abs. 2 CW VO Abfallbehälter nach § 58 BauO NRW in ausreichender Größe an verschiedenen Standorten im Bereich der Haupteinschließung aufgestellt.

Im Sinne von § 10 Abs. 2 Satz 3 CW VO werden "die Sammelplätze für Abfallbehälter (...) gegen die übrigen Platzanlagen abgeschirmt (...)".

Die Anlage von Abfallgruben wird nicht erfolgen.

Darüber hinaus werden die nach § 11 CW VO geforderten "Sonstigen Einrichtungen" bereitgehalten.

Dazu zählen:

- ein "jederzeit zugänglicher Fernsprechanschluss",
- ein an "gut sichtbarer, geschützter Stelle" angebrachter "Lageplan der Platzanlage" mit Angabe der Fahrwege und Brandschutzstreifen, sowie der Standorte der Feuerlöscher und Fernsprechanschlüsse.

---

<sup>6</sup> Nach § 6 Abs. 1 CW VO "(müssen) für je 100 Standplätze (...) in nach Geschlechtern getrennten besonderen Räumen jeweils zur Hälfte für Frauen und Männer mindestens 16 Waschplätze und 8 Duschen vorhanden sein. Mindestens ein Viertel der Waschplätze und Duschen sind in Einzelzellen anzuordnen".

<sup>7</sup> Nach § 7 CW VO "(müssen) für je 100 Standplätze (...) mindestens 3 Geschirrspülbecken und davon räumlich getrennt mindestens 3 Wäschespülbecken oder Waschmaschinen vorhanden sein. Diese Einrichtungen sind von den Wascheinrichtungen und den Aborten räumlich zu trennen. Mindestens die Hälfte dieser Becken muss eine Warmwasserversorgung haben. Zapfstellen, die kein Trinkwasser liefern, sind als solche zu kennzeichnen".

<sup>8</sup> Nach § 8 CW VO "(müssen) je 100 Standplätze (...) für Frauen mindestens 8 Aborte sowie für Männer mindestens 4 Aborte und 4 Urinale vorhanden sein. Aborte und Urinale müssen eine Wasserspülung haben. Die Abortanlagen müssen für Geschlechter getrennte Aborträume mit Vorräumen haben. In den Vorräumen ist für bis zu 6 Aborte oder Urinale mindestens 1 Waschbecken anzubringen".

<sup>9</sup> Nach § 10 CW VO "sind Einrichtungen zum Einbringen derjenigen Abwasser und Fäkalien herzustellen, die in den in Wohnwagen (und) Zelten vorhandenen Aborten und Spülen anfallen".

---

Für den Brandschutz werden neben der Anlage von Brandschutzstreifen ferner folgende Brandbekämpfungssysteme im Sinne von § 4 CW VO vorgehalten:

- mindestens ein Feuerlöscher (mindestens 6 kg Löschmittelinhalt, geeignet für die Brandklassen A, B und C) je 50 Standplätze oder weniger. Die Feuerlöscher sind in einer Entfernung von höchstens 40 m von jedem Standplatz aus wetterfest anzubringen.
- mindestens zwei weitere Feuerlöscher entsprechender Bauart im Bereich der Platzaufsicht d. h. beim Platzwart oder Betreiber.
- über die Druckleitungen der gebietsinternen Wasserversorgung erfolgt darüber hinaus eine Speisung der Überflurhydranten, die an den gebietsinternen Verkehrsflächen (Fahrwegen) liegen.  
Die Druckleitung muss eine Durchflussleistung von mindestens 400 l/ min haben.  
Die Löschwasserentnahmestellen werden in einem Abstand von höchstens 200 m zu jedem Standplatz liegen.

Im Bereich des **Wohnmobilparkplatzes** werden je Standplatz – ähnlich des Touristen-campingplatzes – individuelle Ver- und Entsorgungssysteme je Standplatz vorgehalten. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit zur Inanspruchnahme der zentral gelegenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen innerhalb des umzäunten Platzgeländes sowie im Bereich der Rezeption.

---

## 5.6 Grünflächen

Der Gestaltungsplan/ Grünordnungs- bzw. Landschaftspflegerische Begleitplan – Anlage 5 zur Begründung weist vor allem zwei größere Areale aus, die als Grünflächen für die Gäste des Ferienhaus- und Campingplatzes gemeinschaftlich nutzbar sein werden. Es handelt sich bei den betreffenden Grünbereichen jedoch nicht um öffentliche Grünflächen.

Die Hauptfläche befindet sich im Bereich von Rezeption (3), Gastronomie (5) und Veranstaltungscener (6). Hier sollen wesentliche Teilflächen der vorhandenen Obstbaumbestände erhalten bleiben.

Denkbar ist die Anlage einer Minigolfanlage und eines Spielplatzes (8) sowie eines Naturschwimmteiches mit Liegewiese.

Diese Optionen werden im Zuge der Planrealisierung jedoch nicht an vorderster Stelle der Ausbautätigkeiten stehen.

Nach Mitteilung des Hochsauerlandkreises – Gesundheitsamt ist im Falle der Anlage eines Badeteiches für die Gäste des Ferienhaus- und Campingplatzgebietes eine ausreichende Badewasserqualität ohne Gefahr gesundheitlicher Beeinträchtigungen sicherzustellen. Daher sind die Realisierungskonzepte für die Erstellung eines Schwimmteiches bereits im Planungsstadium mit dem Kreisgesundheitsamt abzustimmen.

---

## 5.7 Flächenbilanzierung

Daten der Flächenbilanzierung zum Gestaltungsplan/ Grünordnungs- bzw. Landschaftspflegerischen Begleitplan – Anlage 5 zur Begründung werden unter Punkt 6.10 der Begründung des Bebauungsplanes dargelegt.

---

## 6 Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 122

Der Bebauungsplan Nr. 122 "Campingplatz" umfasst den zeichnerischen und textlichen Planteil des eigentlichen Bebauungsplanes.

Die Plansatzung schließt ferner die "Pflanzliste/ Vorgaben für die Anpflanzungen" entsprechend der Anlage 1 zum Bebauungsplan Nr. 122 mit ein.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird überwiegend in zwei Teilgebiete differenziert.

**Der Bebauungsplan Nr. 122 unterscheidet das Teilgebiet I sowie das Teilgebiet II.**

**In den betreffenden Teilgebieten sind stellenweise differenzierte Festsetzungen getroffen.**

**Zur Unterscheidung wird dieses herausgestellt.**

**Erfolgt keine entsprechende Angabe gelten die Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122.**

---

### Ferienhausgebiet (Teilgebiet I)

Zum einen erfolgt die Festsetzung eines **Sondergebietes**, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO und § 10 Abs. 1 BauNVO.

Das Ferienhausgebiet dient im Sinne von § 10 Abs. 2 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern ("Hauptnutzung") auf den maßgeblichen Parzellen.

Im Ferienhausgebiet sind nach § 10 Abs. 4 BauNVO Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Damit wird herausgestellt, dass eine Dauerwohnnutzung im betreffenden Geltungsbereich ausgeschlossen ist. Maßgebliches Kriterium ist ein "wechselnder Personenkreis".

Weitere Festsetzungen umfassen die "Sonstigen baulichen Nutzungen".

Für den Geltungsbereich des Ferienhausgebietes sind Festsetzungen getroffen, die eine gebietsspezifische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur eröffnen.

**Außerhalb der Parzellen für die Ferienhausbebauung sind im Geltungsbereich des Ferienhausgebietes darüber hinaus die nachfolgend benannten "Sonstigen baulichen Anlagen" zulässig, sofern die Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) dieser Gebäude, baulichen Anlagen und Einrichtungen 10 vom Hundert (10 %) der "Hauptnutzung" innerhalb des Ferienhausgebietes nicht übersteigt.**

Diese "Sonstigen baulichen Nutzungen" umfassen:

- die überwiegend der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, einschließlich Tanzlokale, sowie die überwiegend der Versorgung des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
-

- 
- nicht störende gewerblichen Zwecken dienende Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, einschließlich Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Anlagen für Verwaltungen, sofern diese Gebäude, baulichen Anlagen und Einrichtungen dem Betrieb des Ferienhaus- bzw. Campingplatzgebietes dienen
  - Wohngebäude und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter des Ferienhaus- bzw. Campingplatzgebietes
  - darüber hinaus Aufschüttungen oder Abgrabungen (Böschungen) über 0,00 m bis 5,00 m Höhe und mehr als 400 m<sup>2</sup> Fläche zur Terrassierung des Geländes.
- 

### **Campingplatzgebiet (Teilgebiet II)**

Zum anderen erfolgt für die überwiegenden Teilflächen des Gesamtareals die Festsetzung eines **Sondergebietes, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung "Campingplatzgebiet"** nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO und § 10 Abs. 1 BauNVO.

**Im Campingplatzgebiet sind nach § 10 Abs. 5 BauNVO Campingplätze und Zeltplätze zulässig.**

Wesentliche Vorgaben für die baulichen Nutzungen und den Betrieb des Campingplatzes sind der "Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung – CW VO in der Fassung vom 10.11.1982)" zu entnehmen.

Nach § 1 (Begriffe) Abs. 1 der CW VO "(sind) Campingplätze (...) Plätze, die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden und die zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von mehr als drei Wohnwagen oder Zelten bestimmt sind.

Bei dem Vorhaben handelt es sich im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 2 der CW VO nicht um "Zeltlager, die gelegentlich oder nur für bestimmte Zeit eingerichtet werden". Diese sind keine Campingplätze im Sinne der CW VO.

Im Sinne von § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauO NRW gelten Campingplätze als "baulichen Anlagen".

Wohnwagen und Mobilheime stellen hingegen keine baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 BauO NRW dar.

Wohnwagen und Mobilheime sind nicht "mit dem Erdboden verbunden".

Auch besteht im Sinne des § 2 Abs. 1 BauO NRW keine "Verbindung mit dem Erdboden" in der Gestalt, dass die "Anlage durch eigene Schwere auf dem Erdboden ruht oder auf ortsfesten Bahnen beweglich ist".

Gleichsam sind die Wohnwagen und Mobilheime "nach ihrem Verwendungszweck" nicht dazu bestimmt, im Sinne von § 2 Abs. 1 BauO NRW "überwiegend ortsfest genutzt zu werden".

Auch die Camping- und Wochenendplatzverordnung – CW VO stellt die Ortsveränderbarkeit der Wohnsysteme heraus.

Als Wohnwagen gelten im Sinne von § 1 Abs. 2 der CW VO "nur Wohnfahrzeuge, Wohnanhänger und Klappanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind".

Mobilheime stellen in diesem Sinne eine Art vergrößerter Wohnwagen dar. Auf Grund ihrer Abmessungen werden Mobilheime über weitere Strecken heute in der Regel mit Tiefladern transportiert.

Über kürzere Strecken werden Mobilheime, die über fest angebaute Fahrgestelle verfügen, in der Regel durch eine Zugmaschine verschoben.

Sie sind damit ebenfalls jederzeit ortsveränderlich.

Feste Anbauten, die eine Ortsveränderlichkeit relativieren würden, sind im Geltungsbereich des Campingplatzgebietes ausgeschlossen.

**Das Campingplatzgebiet dient im Sinne von § 10 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3 CW VO der Bereitstellung von Standplätzen zum Aufstellen von jederzeit ortsveränderlichen Wohnwagen (Wohnfahrzeugen, Wohnanhängern und Klappanhängern), jederzeit ortsveränderlichen Mobilheimen sowie Zelten ("Hauptnutzung").**

Die CW VO definiert den "Standplatz ... als Fläche, die auf einem Campingplatz zum Aufstellen eines Wohnwagens oder Zeltens und des zugehörigen Kraftfahrzeuges bestimmt ist".

Für den Bereich des Campingplatzes wird eine betriebsinterne Differenzierung in Dauercamping-, Touristencamping- und Gruppencampingplatz erfolgen.

Die Unterscheidung in Dauer-, Touristen- und Gruppencampingplatz wird vorstehend unter Punkt 5.3 "Campingplatzgebiet" der Begründung erläutert.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 122 erfolgt diesbezüglich keine Differenzierung, um eine Flexibilität der Nutzung sicherzustellen.

Der hier verwendete Begriff "Dauercampingplatz" impliziert im Unterschied zum "Touristencampingplatz" die dauerhafte Nutzbarkeit des Platzes über den gesamten Jahresverlauf.

Der Begriff bedeutet nicht, dass Standplätze oder Mobilheime überwiegend dauerhaft ortsfest benutzt werden können. Dauerhafte Wohnnutzungen sind gleichfalls ausgeschlossen.

Nicht ausgeschlossen ist, dass die Standplätze durchaus – über den kurzzeitigen Zeitraum (etwa den Ferienzeitraum) hinaus – an Gäste vermietet werden können.

Für den Geltungsbereich des Campingplatzgebietes sind – vergleichbar dem Ferienhausgebietes – wiederum Festsetzungen getroffen, die gleichfalls eine gebiets-spezifische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur eröffnen.

Da keine Grundflächenzahl im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 16 BauNVO festgelegt wird, erfolgt die Festsetzung einer Grundfläche als maximal zulässiger Summenwert.

**Außerhalb der Standplätze sind im Geltungsbereich des Campingplatzgebietes darüber hinaus die nachfolgend benannten "Sonstige bauliche Anlagen" zulässig, sofern die Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) dieser Gebäude, baulichen Anlagen und Einrichtungen eine Gesamtfläche von 9.000 m<sup>2</sup> innerhalb des Campingplatzgebietes nicht übersteigt.**

Der Umfang dieser Grundflächen umfasst etwa 6 % der Gesamtfläche des Campingplatzgebietes (hier das "Campingplatzgebiet", einschließlich der Ausgleichsflächen und der innerhalb des Gebietes befindlichen Grünfläche).

---

Die zulässigen "Sonstigen baulichen Nutzungen" sind bereits im vorstehenden Punkt "Ferienhausgebiet" aufgeführt und sind im Campingplatzgebiet um die Zulässigkeit von **Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung, sofern diese dem Betrieb des Ferienhaus- bzw. Campingplatzgebietes dienen**, ergänzt.

Dieses erfolgte, da der Betreiber sich vorbehalten möchte, eine Ergänzung des Ferienhaus- und Campingplatzbetriebs um eine Pferdekoppel und ggf. einen Streichelzoo vorzunehmen.

---

**6.2 Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16, 18 bis 20 BauNVO  
und § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

**Ferienhausgebiet (Teilgebiet I)**

Im Geltungsbereich des Ferienhausgebietes erfolgt die Festsetzung einer **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25** im Sinne von § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

Um auch die Größe der Ferienhäuser auf ein verträgliches Maß zu begrenzen, erfolgt zudem die Beschränkung der Grundfläche dieser Gebäude:

**Im Ferienhausgebiet wird zugleich die Größe der Grundfläche (GR) je Ferienhaus gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO auf maximal 100 m<sup>2</sup> begrenzt.**

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Nr. 122 Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

**Die Zahl der Vollgeschosse wird im Ferienhausgebiet für die Ferienhäuser ("Hauptnutzung") gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 20 Abs. 1 BauNVO auf ein Vollgeschoss (I) begrenzt.**

**Die maximale Höhe bzw. Firsthöhe wird im Ferienhausgebiet für die Ferienhäuser ("Hauptnutzung") gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO auf 9,00 m, gemessen am tiefsten Punkt der Oberfläche des terrasierten Geländes, gemessen am Gebäude, begrenzt.**

Nach Auskunft der Wehrbereichsverwaltung West liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 am Rande eines militärischen Tagtieffluggebietes, in dem Tiefflug bis 75 m über Grund durchgeführt wird.

Die Kennzeichnung als Luftfahrthindernis ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 auf Grund der gegebenen Unterschreitung der Bauhöhen von 75 m über Grund nicht erforderlich.

Zudem sind **im Ferienhausgebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Ferienhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig.**

---

**Campingplatzgebiet (Teilgebiet II)**

Im Geltungsbereich des Campingplatzgebietes bedarf es für die überwiegenden Teilbereiche keiner Festsetzungen zur Grundfläche im Sinne von § 19 BauNVO, da die zulässigen Wohnsysteme entsprechend der CW VO auf Wohnwagen – dieses schließt auch Mobilheime ein – beschränkt werden.

Wie unter Punkt 6.1 "Art der baulichen Nutzung" herausgestellt wurde, besitzen Wohnwagen und Mobilheime weder eine "Verbindung mit dem nach Erdboden" noch den Verwendungszweck "überwiegend ortsfest genutzt zu werden".

Wohnwagen und Mobilheime sind demnach keine baulichen Anlagen im Sinne der BauO NRW. Damit ist die unmittelbare Anwendbarkeit von § 19 BauNVO, d. h. die Festsetzung einer Grundfläche bzw. Grundflächenzahl nicht gegeben bzw. zweckdienlich.

Zudem fallen Wohnwagen und Mobilheime im Sinne von § 1 (Anwendungsbereich) und § 2 (Begriffsbestimmungen) unter den Regelungsbereich der "Verordnung über die Zulassung von Fahrzeugen zum Straßenverkehr (Fahrzeug-Zulassungsverordnung) – FZV<sup>10</sup> – sie sind damit Fahrzeuge und keine baulichen Anlagen.

Zu erwarten sind hingegen "Sonstige bauliche Anlagen" im Sinne der zulässigen Art der baulichen Nutzung (siehe unter Punkt 6.1 "Art der baulichen Nutzung" der Begründung). Die Festlegung einer maximal zulässigen Grundfläche im Sinne einer Gesamtfläche aller "Sonstigen baulichen Anlagen" trifft eine abschließende Vorgabe für die Flächeninanspruchnahme dieser "Sonstigen baulichen Anlagen".

**Die Grundfläche der im Campingplatzgebiet zulässigen "Sonstigen baulichen Anlagen" wird nach § 16 Abs. 2 BauNVO auf insgesamt 9.000 m<sup>2</sup> begrenzt.**

Bei der Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche wurden auf Grundlage des Gestaltungsplanes/ Grünordnungs- bzw. Landschaftspflegerischen Begleitplanes

– Anlage 5 zur Begründung folgende Einzelflächen unterstellt.

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| - Bereich Rezeption, Verwaltung (3):   | ca. 650 m <sup>2</sup>   |
| - Bereich Gastronomie, Shop und Geräteverleih, einschließlich Außengastronomie (5) und Tanzlokal und Veranstaltungszentrum I (6) | ca. 2.250 m <sup>2</sup> |
| - Bereich Spielhaus, Bistro und Veranstaltungszentrum II (9) und Sauna, Solarium und Fitnesscenter (10) und Sanitärcenter (11)   | ca. 3.500 m <sup>2</sup> |
| - Bereich Betriebshof  | ca. 2.600 m <sup>2</sup> |

Tatsächlich ist davon auszugehen, dass die betreffenden Grundflächen-Werte unterschritten werden.

---

### **Ferienhaus- und Campingplatzgebiet (Teilgebiet I und II)**

Für die "Sonstigen baulichen Anlagen" gelten darüber hinaus sowohl für den Geltungsbereich des Ferienhausgebietes, als auch für den Geltungsbereich des Campingplatzgebietes gesonderte Vorgaben, da bei den "Sonstigen baulichen Anlagen" im Gegensatz zur Ferienhausbebauung von großvolumigeren Kubaturen auszugehen ist und diese auch eröffnet werden sollen.

**Die Zahl der Vollgeschosse der im Ferienhaus- und Campingplatzgebiet zulässigen "Sonstigen baulichen Anlagen" wird auf zwei Vollgeschosse (II) begrenzt.**

**Die maximale Höhe bzw. Firsthöhe der vorgenannten Gebäude, Anlagen und Einrichtungen ("Sonstigen baulichen Anlagen") wird im Ferienhaus- und Campingplatzgebiet gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO auf 12,00 m, gemessen am tiefsten Punkt der Oberfläche des terrasierten Geländes, gemessen am Gebäude, begrenzt.**

---

<sup>10</sup> Fahrzeug-Zulassungsverordnung vom 25.04.2006 (BGBl. I Seite 988), geändert durch Artikel 1a der Verordnung vom 18.12.2006 (BGBl. I Seite 3226), in Kraft getreten am 01.03.2007

---

---

**Ausnahmsweise kann die Höhe der vorgenannten Gebäude, Anlagen und Einrichtungen diese Höhenvorgabe um bis zu 3,00 m überschreiten, sofern die Funktion dieser Gebäude, Anlagen und Einrichtungen dieses fordert.**

Nach Auskunft der Wehrbereichsverwaltung West liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 am Rande eines militärischen Tagtieffluggebietes, in dem Tiefflug bis 75 m über Grund durchgeführt wird.

Die Kennzeichnung als Luftfahrthindernis ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 auf Grund der gegebenen Unterschreitung der Bauhöhen von 75 m über Grund nicht erforderlich.

---

**6.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)**

Für den Geltungsbereich des Ferienhausgebietes wird die **offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO** festgesetzt.

Für den Geltungsbereich des Campingplatzgebietes ist die entsprechende Festsetzung gleichfalls maßgeblich. Sie findet Anwendung bei den baulichen Anlagen der erforderlichen Infrastruktur sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen und -gebäude, d. h. bei den "Sonstigen baulichen Anlagen".

Zulässig sind auf Grund der beabsichtigten Gebietsstruktur im Ferienhaus- sowie Campingplatzgebiet darüber hinaus nur **Einzelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO**.

Das Areal der überbaubaren Fläche wurde großräumig festgelegt, um einen hinreichenden Spielraum, insbesondere bei der Standortwahl für die Infrastruktureinrichtungen sicherzustellen. Der Gestaltungsplan/ Grünordnungs- bzw. Landschaftspflegerische Begleitplan – Anlage 5 zur Begründung liefert eine mögliche Realisierungsplanung für das Ferienhaus- bzw. Campingplatzgebiet. Der Gestaltungsplan stellt jedoch keine bindende Planung dar. So ist durchaus denkbar, dass "Sonstige bauliche Anlagen" auch abseits der derzeit vorgesehenen Standorte erforderlich werden.

Eine Einschränkung der Flächeninanspruchnahme insbesondere für die "Sonstigen baulichen Anlagen" erfolgt auf der Grundlage einer verbindlichen Oberbegrenzung der Grundfläche.

---

**6.4 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12 und 21a BauNVO)**

Sowohl im Ferienhaus- als auch im Campingplatzgebiet soll die Errichtung von Stellplätzen und Garagen begrenzt werden, um ein Ausufernd dieser baulichen Nutzungen auszuschließen.

**Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind nicht überdachte Stellplätze, überdachte Stellplätze sowie Garagen im Ferienhaus- bzw. Campingplatzgebiet – mit Ausnahme der nachfolgend getroffenen Festsetzungen – unzulässig.**

**Im Sinne von § 12 Abs. 6 BauNVO ist auf den Parzellen des Ferienhausgebietes je Wohneinheit ein nicht überdachter Stellplatz zulässig.**

---

**Im Sinne von § 12 Abs. 6 BauNVO ist auf den Standplätzen des Campingplatzgebietes je Standplatz (§ 1 Abs. 3 der Camping- und Wochenendplatzverordnung – CW VO) ein nicht überdachter Platz zum Abstellen von Kraftwagen im Sinne von § 2 Abs. 6 CW VO zulässig.**

Auf Grundlage der Camping- und Wochenendplatzverordnung gilt nach § 3 Abs. 6 CW VO, dass ein gesonderter Stellplatz herzustellen ist, wenn die Kraftwagen im Campingplatzgebiet (Teilgebiet II) nicht auf den Standplätzen (nach § 1 Abs. 3 CW VO) abgestellt werden sollen oder können.

Um im Bereich der für den Betrieb des Ferienhaus- und Campingplatzgebietes erforderlichen Infrastrukturanlagen bzw. "Sonstigen baulichen Anlagen" die Realisierung witterungsgeschützter Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge zu gewährleisten gilt hier die folgende Sonderregelung.

**Im Ferienhaus- bzw. Campingplatzgebiet sind in Zuordnung zu den "Sonstigen baulichen Anlagen" sowohl nicht überdachte als auch überdachte Stellplätze sowie Garagen zulässig.**

---

#### **6.5 Fläche für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 14 BauNVO)**

##### **Ferienhaus- und Campingplatzgebiet (Teilgebiet I und II)**

Für den Bereich der privaten Grünfläche – inmitten des Campingplatzgebietes werden darüber hinaus gesonderte Festsetzungen getroffen.

Wie bei den Garagen und Stellplätzen soll auch die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 begrenzt werden, um ein Ausufern der baulichen Nutzungen auszuschließen.

**Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen im Ferienhaus- bzw. Campingplatzgebiet – mit Ausnahme der nachfolgend getroffenen Festsetzungen – unzulässig.**

**Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf den Parzellen des Ferienhausbereiches bzw. auf den Standplätzen des Campingplatzgebietes folgende Nebenanlagen auch dann zulässig, wenn keine besonderen Flächen festgesetzt sind:**

- die im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung des Ferienhaus- und Campingplatzgebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, ferner die Anlagen zur solargestützten Energiegewinnung (Fotovoltaik bzw. Solarthermie).

**Im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und mit Bezug auf § 65 BauO NRW sind darüber hinaus auf den Parzellen des Ferienhausbereiches bzw. auf den Standplätzen des Campingplatzgebietes folgende Nebenanlagen und -einrichtungen zulässig:**

- im Ferienhausgebiet: Gebäude bis 12 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt für die Unterbringung von Gartengeräten, Fahrrädern und ähnlichem Inventar; diese Gebäude jedoch nicht für Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten;
-

- 
- im Campingplatzgebiet: Gebäude bis 12 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt für die Unterbringung von Gartengeräten, Fahrrädern und ähnlichem Inventar, sofern diese Gebäude ortsveränderlich sind; diese Gebäude jedoch nicht für Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten;
  - Parabolantennenanlagen mit Reflektorschalen bis zu einem Durchmesser von 1,00 m und bis zu einer Höhe von 4,00 m und sonstige Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 5,00 m;
  - bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, wie Bänke, Sitzgruppen sowie – mit Ausnahme im Bereich des Campingplatzgebietes – auch Pergolen bis zu einer übertrauten Fläche von 15 m<sup>2</sup>;

Damit ist die Errichtung von Nebenanlagen erheblich eingeschränkt.

Da im Bereich der "Sonstigen baulichen Anlagen" im Rahmen des Ferienhaus- und Campingplatzbetriebes andere Erfordernisse für die Errichtung von Nebenanlagen bestehen, soll die Liste der zulässigen Nebenanlagen hier erweitert werden.

Es gilt:

**Im Ferienhaus- bzw. Campingplatzgebiet (Teilgebiet I und II) sind – außerhalb der Parzellen sowie Standplätze – ferner in Zuordnung zu den "Sonstigen baulichen Anlagen" folgende Nebenanlagen zulässig:**

- sämtliche im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO dem Nutzungszweck des Ferienhaus- bzw. Campingplatzgebietes dienenden untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen;
- die im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung des Ferienhaus- und Campingplatzgebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, die fernmeldetechnischen Anlagen sowie die Anlagen für erneuerbare Energien – auch dann, wenn keine besonderen Flächen festgesetzt sind – soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

---

#### **Nebenanlagen im Bereich der privaten Grünfläche**

Die nachstehenden Festsetzungen gelten sowohl für das Areal des Ferienhausgebietes als auch des Campingplatzgebietes.

Da im Bereich der privaten Grünfläche vergleichsweise strukturreiche Obstbaumbestände bestehen, sind diese Gehölzbestände im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB überwiegend zu erhalten.

Um dennoch eine mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbare Nutzung der Grünfläche zu eröffnen, sind Nebenanlagen im Sinne der nachstehenden Festsetzung zugelassen.

**Im Bereich der privaten Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind – unter Berücksichtigungen der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB – Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Grünfläche dienen, zulässig.**

---

#### 6.6 Verkehrsflächen/ Erschließungskonzept (nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Erschließungskonzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 ist unter Berücksichtigung des Gestaltungsplanes/ Grünordnungs- bzw. Landschaftspflegerischen Begleitplanes – Anlage 5 zur Begründung unter Punkt 5.1 "Erschließungskonzept/ Gebietsstruktur" der Begründung dargelegt.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 122 soll auf die Festsetzung zeichnerisch definierter gebietsinterner (privater) Verkehrsflächen verzichtet werden.

Die Hauptanbindung des Plangebietes an öffentliche Verkehrsflächen erfolgt im Bereich der "Hoppecker Straße".

In diesem Zusammenhang wurde hier ein **Einfahrtbereich mit der Zweckbestimmung Hauptzufahrt** ausgewiesen.

Die "Hoppecker Straße" ist als **öffentliche Verkehrsfläche** auf einer Länge von 100 m dem Plangebiet zugeordnet worden.

Auch erfolgt im Bereich der Hauptzufahrt die Darstellung von **Sichtdreiecken**.

Diesbezüglich gilt folgende Regelung:

**Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke im Bereich der Hauptzufahrt auf die Hoppecker Straße sind von baulichen Anlagen und die Sicht behinderndem Aufwuchs über einer Höhe von 0,5 m freizuhalten.**

Weitere **Einfahrtbereiche, hier mit der Zweckbestimmung Rettungs- und/ oder Betriebszufahrt** bestehen an der nördlichen Grenze des Plangebietes (1 x), an der westlichen Grenze des Plangebietes (1 x), sowie an der südlichen Grenze des Plangebietes (2 x).

Mit Ausnahme der Anbindung des Betriebsstandortes an die Straße "Am Haidknüchel" (siehe Gestaltungsplan/ Grünordnungs- bzw. Landschaftspflegerischer Begleitplan – Anlage 5 zur Begründung) werden die anderen Zufahrten erwartungsgemäß lediglich als Not- bzw. Rettungszufahrt dienen. In Richtung Westen soll gegebenenfalls eine fußläufige Nutzung der Rettungs- und/ oder Betriebszufahrt als Dauernutzung eingeräumt werden.

Bei einer der südlichen Rettungs- bzw. Betriebszufahrten erfolgt die Zu- bzw. Ableitung des Verkehrs über einen öffentlichen Wirtschaftsweg, der dem Plangebiet zugeordnet wurde und als **öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg** festgesetzt ist.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einer **Straßenbegrenzungslinie** versehen.

Bei der gebietsinternen Erschließung des Plangebietes werden keine öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. Die Errichtung der erforderlichen Erschließungsanlagen erfolgt durch den Betreiber und wird die Mindestanforderungen der Camping- und Wochenendplatz Verordnung erfüllen.

Zur Klarstellung erfolgt die nachstehende Festsetzung:

**Zur Erschließung der Parzellen des Ferienhausgebietes (Teilgebiet I) bzw. der Standplätze des Campingplatzgebietes (Teilgebiet II) sowie der "Sonstigen baulichen Anlagen" sind private Verkehrsflächen entsprechend der Mindestanforderungen nach § 2 CW VO zu schaffen.**

Damit wird auf zeichnerische Vorgaben verzichtet.

---

Ferner fällt die Durchführung der Erschließung – aber auch die Unterhaltung der privaten Verkehrsflächen des Ferienhaus- bzw. Campingplatzgebietes – in den Verantwortungsbereich des Betreibers.

Mit Blick auf den Gestaltungsplan/ Grünordnungs- bzw. Landschaftspflegerischen Begleitplan – Anlage 5 zur Begründung erfolgt im Bereich des zukünftigen privaten Parkplatzes die Festsetzung einer "**privaten Parkfläche**"; diese ist damit als Haupt-Parkplatz für das Gesamtgebiet definiert.

Die Standortwahl des Parkplatzes erfolgt zum einen vor dem Hintergrund des beabsichtigten Erschließungskonzeptes; zum anderen sollen die geräuschintensiven Park-Nutzungen – aus Gründen des Immissionsschutzes – in Höhe der "Hoppecker Straße" gebündelt und konzentriert werden.

Grundsätzlich sind darüber hinaus auch weitere private, für den Betrieb des Ferienhaus- bzw. Campingplatzgebietes erforderliche Parkplätze zulässig.

Mit der Festsetzung der "privaten Parkfläche" erfolgt jedoch eine Prioritätensetzung.

---

#### **6.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**

Der Umfang der Ver- und Entsorgungsanlagen wird im weiteren Verfahren festgelegt.

##### **Schmutz- und Niederschlagsentwässerung**

Die Planung des Schmutz- und Niederschlagsentwässerung erfolgt zeitgleich zum Bauleitplanverfahren. Dabei ist eine Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem vorgesehen.

Unter Punkt 3.6 der vorliegenden Begründung wurde darauf hingewiesen, dass für die vorgesehene Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem und für die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser je nach Art der Einleitung wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz – WHG beim Hochsauerlandkreis zu beantragen sind.

Nach Auskunft der Stadtwerke Brilon bestehen zur Entsorgung des Schmutzwassers Anschlussmöglichkeiten in der Straße "Am Schönschede" oder bedingt an die Druckleitung "Wochenendhausgebiet Poppenberg" in der Straße "Am Haidknüchel".

Das anfallende Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit im Gebiet zur Versickerung gebracht werden, zumal eine Ableitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation nur in nördlicher Richtung in die Straße "Am Schönschede" unter vorgeschalteter Rückhaltung möglich ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zurzeit zwei Tiefpunkte im Gelände, in denen sich das natürlich abfließende Niederschlagswasser sammelt und über Gräben und Verrohrungen abgeleitet wird. Aus Sicht der Stadtwerke sind zur sicheren Ableitung von Oberflächenwasser im Zuge der Erschließung an der außerhalb des Gebietes liegenden Vorflut gegebenenfalls Verbesserungsmaßnahmen erforderlich.

---

##### **Wasserversorgung**

Die öffentliche Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Brilon erfolgen. Die Kapazität des Versorgungssystems ist grundsätzlich gegeben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 bedarf es jedoch eines Ausbaus des Leitungsnetzes durch den Betreiber.

Nach Auskunft der Stadtwerke Brilon kann die Wasserversorgung für den Geltungsbereich des Plangebietes sichergestellt werden.

Für den Geltungsbereich des Plangebietes kann eine Löschwasserversorgung im Umfang von 80 bis 100 m<sup>3</sup> / 2h aus dem öffentlichen Leitungsnetz zur Verfügung gestellt werden.

---

#### **Energieversorgung (Strom)**

Die Stromversorgung wird durch die RWE gewährleistet. Auch hier bedarf es eines Ausbaus des Leitungsnetzes.

---

#### **Telekommunikation, Kabelfernsehen, Postdienst**

Die betreffende Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich realisierbar. In Abstimmung mit dem Versorgungsträger bedarf es auch hier eines Ausbaus des Versorgungsnetzes.

---

#### **Abfallentsorgung**

Im Geltungsbereich des Plangebietes ist die Abfallentsorgung nach den Maßgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/ AbfG) durchführbar. Auf eine Festsetzung von Flächen für die Sammlung von Abfällen wird auf der Ebene des Bebauungsplanes verzichtet.

---

### **6.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Im Bebauungsplan Nr. 122 erfolgt die Festsetzung einer Grünfläche im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Dabei verfolgt diese Festsetzung zum einen die Zielsetzung, eine Erhaltung und Ergänzung des hier bestehenden Obstbaumbestandes mit Hilfe der getroffenen Flächenbestimmung "Grünfläche" zu erreichen.

Zum anderen impliziert die Festsetzung "Grünfläche" aber auch eine Nutzungsbestimmung der betreffenden Fläche für Erholungs- ggf. Freizeitnutzungen.

Die Zweckbestimmung der Grünfläche umfasst "Obstwiese mit Spiel- und Sportnutzung".

Entsprechend der Darstellungen im Gestaltungsplan/ Grünordnungs- bzw. Landschaftspflegerischen Begleitplan – Anlage 5 zur Begründung und der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 122 ist eine ausschließliche Funktionszuweisung für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege kaum zweckdienlich und realistisch.

Einerseits stellen Obstgehölze eine Biotopstruktur dar, die nur bei regelmäßiger und kontinuierlicher – d. h. vergleichsweise intensiver Pflege – dauerhaft erhalten werden können. Ein "Sich-selbst-Überlassen" der Fläche und die sukzessive Entwicklung der Gehölzbestände scheiden daher aus.

Die Pflege der Obstgehölze wurde im Bereich der betreffenden Fläche über Jahrzehnte vernachlässigt. Erhebliche Anteile der Obstgehölze sind wirtschaftlich abgängig und auch unter ökologischer Betrachtung nur mit einem hohen Aufwand und fachlich fundierten Kenntnissen gerade noch zu stabilisieren. In jedem Fall bedarf es zur Erhaltung der Gehölze – kurzfristig – eines Erhaltungs- und Verjüngungsschnittes, insbesondere aber einer Auslichtung der Kronen, um diese vor einem (weiteren) Auseinanderbrechen zu bewahren.

---

Ohne diese grundlegenden Erhaltungsmaßnahmen sind auch besondere ökologische Funktionen und Nischen – etwa vorhandene Asthöhlen oder Totholzanteile – kaum langfristig zu sichern.

Mit der Herausnahme der Obstwiese aus der eigentlichen Nutzung des Ferienhaus- bzw. Campingplatzgebietes und deren Festsetzung als Grünfläche im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sollen wesentliche Anteile des Gehölzbestandes erhalten und der Bestand durch ergänzende Neupflanzungen gesichert werden.

Im vorliegenden Fall bildet die Obstwiese jedoch auch eine Enklave innerhalb des künftig durch Erholungs- bzw. Freizeitnutzungen bestimmten Umfeldes.

Eine reduzierte Betrachtung dieser Fläche als Element einer bäuerlichen Kulturlandschaft scheidet damit nunmehr aus.

Die Gehölzbestände zu erhalten, erfordert eine Integration derer in das Tourismuskonzept des Ferienhaus- und Campingplatzes.

Im Rahmen einer auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abgestimmten sensiblen Detailplanung sollen die Standorte erhaltenswerter Obstgehölze – im Zuge der Realisierungsplanung – gesichert werden.

Dieses schließt eine unmittelbare bauliche Nutzung – auch die Errichtung von Nebenanlagen – in deren Nah- bzw. Kronenbereich aus.

Mit der Einbeziehung der betreffenden Gehölze in das Nutzungskonzept der Grünfläche soll der Obstbaumbestand aus seinem Schattendasein ins Blickfeld rücken.

Dieses erfordert, die Grünfläche zugänglich und nutzbar zu gestalten. Damit sind Erholungs- und Freiraumnutzungen eingeschlossen.

Im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird folgende Festsetzung getroffen, die sicherstellen soll, dass ein erheblicher Anteil der vorhandenen Obstbäume erhalten wird.

**Im Bereich der privaten Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind mindestens 25 der vorhandenen Obstbäume zu erhalten.**

Die Festsetzung ergeht als textliche Festsetzung, da auf der Ebene des Bebauungsplanes keine Details der zukünftigen Ausstattungselemente im Bereich der Grünfläche getroffen werden können.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 122 werden keine Standorte der zu erhaltenden Obstbäume benannt. Entsprechende Angaben finden sich jedoch im Gestaltungsplan/ Grünordnungs- bzw. Landschaftspflegerischen Begleitplan – Anlage 5 zur Begründung.

Zudem erfolgt die Vorgabe zur Ergänzung der vorhandenen Obstgehölze nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. In diesem Zusammenhang ergeht die nachfolgende Festsetzung:

**Im Bereich der privaten Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind mindestens 20 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen.**

**Bei den in der Planzeichnung dargestellten Standorten der Obstbäume handelt es sich um vorgeschlagene Standorte.**

### 6.9 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Der im Gestaltungsplan/ Grünordnungs- bzw. Landschaftspflegerischen Begleitplan – Anlage 5 zur Begründung verzeichnete Schwimmteich wird nicht als Wasserfläche festgesetzt. Er ist als konzeptioneller Planungsvorschlag zu verstehen und wird nicht zwingend realisiert.

Im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit § 14 BauNVO ergeht die folgende Festsetzung:

**Im Bereich der privaten Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind – unter Berücksichtigungen der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 25b BauGB – Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Grünfläche dienen, zulässig.**

Damit ist die Errichtung eines entsprechenden Schwimmteiches, der dem Nutzungszweck der betreffenden Grünfläche dient, im Grundsatz zulässig.

---

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

#### Ausgleichsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 werden Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Bei den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgt eine Differenzierung in zwei Gebietskategorien.

#### 1.

Einerseits erfolgt die Festsetzung der entsprechenden Flächen durch textliche Vorgaben und eine zeichnerische Bestimmung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 122.

#### 2.

Andererseits muss auf Grund der fehlenden Verbindlichkeit des Gestaltungsplanes/ Grünordnungs- bzw. Landschaftspflegerischen Begleitplanes – Anlage 5 zur Begründung auf eine genaue Standortbestimmung weiterer Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verzichtet werden.

Daher erfolgt für diese Flächen keine zeichnerische Bestimmung in der Planzeichnung; jedoch eine textliche Festsetzung der absoluten Flächengröße.

Folgende Festsetzungen werden im Rahmen der vorstehenden Erläuterungen (siehe Punkt 1. und 2.) Bestandteil der Plansatzung.

1.

An den Außengrenzen des Plangebietes werden Eingrünungen vorgenommen, die als **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB** und zugleich als **Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft** im Sinne von (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB) festgesetzt werden.

**Die gemäß Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. "Ausgleichsflächen" dienen dem Ausgleich der Eingriffsfolgen im Bereich des Ferienhaus- bzw. Campingplatzgebietes.**

Auf den betreffenden Flächen kommt darüber hinaus ein Pflanzgebot im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zum Tragen, daher folgt die nachstehende Festsetzung.

**Die laut Planzeichnung festgesetzten "Ausgleichsflächen" sind mit einer flächigen und dauerhaften Bepflanzung aus standortgerechten und heimischen Gehölzen (Heistern, Sträuchern und Hochstämmen) im Sinne der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffenen Vorgaben zu bepflanzen.**

Im Bereich der Außengrenzen des Plangebietes sind die Vorgaben des Nachbarrechtesgesetzes – NachbG NRW vom 15.04.1969, zuletzt angefügt um § 55 Abs. 2 (durch Artikel 248 des Zweiten Befristungsgesetzes vom 05.04.2005 (GV.NRW. S. 274); in Kraft getreten am 28.04.2005) zu beachten.

Nach § 41 NachbG sind unter Berücksichtigung von § 43 NachbG folgende Grenzabstände für Bäume und Sträucher dann einzuhalten, wenn die angrenzenden Grundstücke landwirtschaftlich, gärtnerisch oder durch Weinbau genutzt werden oder zu diesen Zwecken vorübergehend nicht genutzt sind sowie im Außenbereich liegen.

| Wuchshöhe der Gehölze   | Mindestabstand |
|---|----------------|
| 1. Bäume (mit Ausnahme von Obstgehölzen), und zwar  |                |
| a) stark wachsende Bäume, insbesondere<br>die Rotbuche ( <i>Fagus silvatica</i> )<br>sämtliche Arten<br>die Linde ( <i>Tilia</i> )<br>die Platane ( <i>Platanus</i> )<br>die Rosskastanie ( <i>Aesculus</i> )<br>die Eiche ( <i>Quercus</i> )<br>und die Pappel ( <i>Populus</i> )              | 6,0 m          |
| b) alle übrigen Bäume   | 4,0 m          |
| 2. Ziersträucher, und zwar  |                |
| a) stark wachsende Ziersträucher, insbesondere<br>den Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )<br>den Flieder ( <i>Syringa vulgaris</i> )<br>das Goldglöckchen ( <i>Forsythia intermedia</i> )<br>die Haselnuss ( <i>Corylus avellana</i> )<br>den Pfeifenstrauch ( <i>Philadelphus coronarius</i> ) | 2,0 m          |
| b) alle übrigen Ziersträucher   | 1,0 m          |
| 3. Obstgehölze, und zwar  | 4,0 m          |
| a) Kernobstbäume, soweit sie auf stark wachsender Unterlage veredelt sind, sowie Süßkirschbäume, Walnussbäume und Esskastanienbäume   |                |

- |   |       |
|---|-------|
| b) Kernobstbäume, soweit sie auf mittelstark wachsender Unterlage veredelt sind, sowie Steinobstbäume mit Ausnahme der Süßkirsche | 3,0 m |
| c) Kernobstbäume, soweit sie auf schwach wachsender Unterlage veredelt sind   | 2,0 m |
| d) Brombeersträucher  | 2,0 m |
| e) alle übrigen Beerenobststräucher   | 1,0 m |

Darüber hinaus dürfen Ziersträucher und Beerenobststräucher in ihrer Höhe das Dreifache ihres Abstandes zum Nachbargrundstück nicht überschreiten. Strauchtriebe, die in einem geringeren Abstand als der Hälfte des vorgeschriebenen Abstandes aus dem Boden austreten, sind zu entfernen.

Der Abstand wird nach § 46 NachbG von der Mitte des Baumstammes bzw. Strauches waagrecht und rechtwinklig zur Grenze gemessen, und zwar an der Stelle, an der der Baum oder Strauch aus dem Boden austritt.

Die genannten Grenzabstände gelten im Sinne von § 45 NachbG nicht für Grundstücksbepflanzungen entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu öffentlichen Grundstücken.

Gemäß § 49 NachbG gelten die Vorgabe der mindestens einzuhaltenden Grenzabstände nicht, wenn die Beteiligten andere Regelungen vereinbaren.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 sind – da das Plangebiet weitgehend durch öffentliche Verkehrsflächen umschlossen wird – die Vorgaben des NachbG lediglich im Südwesten des Plangebietes, d. h. im Bereich der angrenzenden Flurstücke 905, 906 und 907 dann zu beachten, wenn keine anderen Vereinbarungen mit den berührten Eigentümern dieser Grundstücke getroffen werden.

## 2.

Die ausschließlich textliche Festlegung weiterer Flächen erfolgt im nachstehenden Sinne.

**Auf einer Gesamtfläche von mindestens 26.000 m<sup>2</sup> wird im Bereich des Ferienhaus- bzw. Campingplatzgebietes die Realisierung weiterer Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. "Ausgleichsflächen" nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.**

Die betreffenden Flächen werden sich überwiegend im Bereich der zukünftigen Böschungen innerhalb des Plangebietes konkretisieren lassen, daher sind die Regelungen des NachbG hier bedeutungslos.

Auch hier gilt – vergleichbar der in der Planzeichnung definierten Ausgleichsflächen – folgende Regelung.

**Die betreffenden Flächen dienen dem Ausgleich der Eingriffsfolgen im Bereich des Ferienhaus- bzw. Campingplatzgebietes und sind mit einer flächigen und dauerhaften Bepflanzung aus standortgerechten und heimischen Gehölzen (Heistern, Sträuchern und Hochstämmen) im Sinne der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffenen Vorgaben zu bepflanzen.**

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wird nachstehend eine Gegenüberstellung der Bestandsituation einerseits sowie der Planungssituation andererseits dargelegt.

Die betreffenden Flächenbilanzen begründen u. a. den Umfang der Ausgleichsflächen und -maßnahmen.

### Bestandssituation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 sind derzeit folgende Flächen- bzw. Nutzungsstrukturen bzw. Biotoptypen anzutreffen.

Die Bewertung umfasst die aktuelle Flächennutzung des zukünftigen Ferienhaus- bzw. Campingplatzgebietes.

Eine detaillierte Zusammenstellung der Einzelflächen ist im

Umweltbericht – Anlage 1 zur Begründung der 80. Änderung des Flächen-  
nutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 122 "Campingplatz" unter Punkt 5.1  
"Bestandsaufnahme: Gegenwärtige Nutzungen"

getroffen.

Die nachstehenden Flächenangaben der Tabelle 1 sind auf Grundlage der zeichnerischen Darstellung der im Plangebiet vorkommenden Flächen- und Nutzungsstrukturen bzw. Biotoptypen entsprechend dem

Bestandsplan: "Realnutzungen/ Biotoptypen" – Anlage 2 zur Begründung  
der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 122  
"Campingplatz" ermittelt worden.

Tabelle 1: Bewertungstabelle zur Bestandssituation

| lfd. Nr. <sup>11</sup> | Hauptflächen- und Nutzungsstrukturen gemäß Bestandsplan: Realnutzung/ Biotoptypen (Anlage 2 zum Umweltbericht bzw. zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 122)   | Fläche                       | Wertfaktor   | Biotoppunkte     |
|------------------------|--|------------------------------|--------------|------------------|
| <b>A</b>               | <b>Hauptflächen und Nutzungsstrukturen (Biotoptypen)</b>   |                              |              |                  |
| 2                      | Wassergebundene Flächen, Drainpflaster   | 2.370 m <sup>2</sup>         | 1            | 2.370,0          |
| 3                      | Versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Oberflächenwasserversickerung   | 711 m <sup>2</sup>           | 1            | 711,0            |
| 8                      | Nadelholz-Sonderkulturen in intensiver Nutzung   | 60.311 m <sup>2</sup>        | 3            | 180.933,0        |
| 13                     | Grünlandfläche in intensiver Nutzung   | 104.949 m <sup>2</sup>       | 4            | 419.796,0        |
| 14                     | Ruderalflora/ Brachflächen auf ständig gestörten/ nährstoffreichen Standorten  | 4665 m <sup>2</sup>          | 4            | 18.660,0         |
| 16                     | Hausgärten   | 3.934 m <sup>2</sup>         | 4            | 15.736,0         |
| 20                     | Jüngere Wälder aus nicht heimischen Gehölzarten (Nadelgehölze, Pappelkulturen)   | 3.005 m <sup>2</sup>         | 5            | 15.025,0         |
| 32                     | Ältere Obstwiesen  | 5.693 m <sup>2</sup>         | 8            | 45.544,0         |
| 39                     | Gut strukturierte Hecken/ Feldgehölze  | 4.216 m <sup>2</sup>         | 8            | 33.728,0         |
| ohne Bewertung         | <b>öffentliche Verkehrsfläche</b> (Bereich der "Hoppecker Straße" mit Fahrbahn und seitlichen Banketteflächen)<br>→ entsprechend <u>zeichnerischem</u> Planteil des Bebauungsplanes Nr. 122                    | 1.968 m <sup>2</sup>         |              | entfällt         |
| ohne Bewertung         | <b>öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Wirtschaftsweg</b> (öffentlicher Wirtschaftsweg im Südwesten des Plangebietes)<br>→ entsprechend dem <u>zeichnerischem</u> Planteil des Bebauungsplanes Nr. 122 | 475 m <sup>2</sup>           |              | entfällt         |
|                        | <b>Gesamtfläche/ Zwischensumme Biotoppunkte:</b>   | <b>192.297 m<sup>2</sup></b> |              | <b>732.503,0</b> |
| <b>B</b>               | <b>Überlagernde Grün- und sonstige Flächen- sowie Nutzungsstrukturen/ Biotoptypen</b>  |                              |              |                  |
| 18                     | Alleen/ Baumreihen/ Baumgruppen/ Einzelbäume mit relativ geringer Fernwirkung  | 2.215 m <sup>2</sup>         | 5            | 11.075,0         |
| 26                     | Gering strukturierte Feldgehölze; artenarme und/ oder schmale Hecken (bis 5,0 m Breite)  | 743 m <sup>2</sup>           | 6 – 4 =<br>2 | 1.486,0          |
|                        | <b>Summe Biotoppunkte:</b>   |                              |              | <b>745.064,0</b> |

<sup>11</sup> Ordnungs-Nummer lt. Biotoptypen-Liste des HSK – Hochsauerlandkreises; Meschede 30.12.1992, Stand: Jan. 2006 (Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft); mit Ergänzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 ergibt sich – einschließlich einer Berücksichtigung der vorhandenen überlagernden Biotopstrukturen entsprechend Ordnungsnummer 18 (hier ohne Abzug der unterliegenden Biotopstruktur) sowie Ordnungsnummer 26 (hier mit Abzug der unterliegenden Biotopstruktur) – ein durchschnittlicher Biotop-Wertfaktor von 3,87 Punkten/ m<sup>2</sup>.

#### Planungssituation

Auf Grundlage des Gestaltungsplanes/ Grünordnungs- bzw. Landschaftspflegerischen Begleitplan – Anlage 5 zur Begründung/ ggf. der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 122 ergeben sich folgende Flächen- und Nutzungsstrukturen bzw. Biotoptypen im Geltungsbereich des Plangebietes.

**Tabelle 2: Bewertungstabelle zur Planungssituation**

| <b>lfd. Nr.<sup>12</sup></b> | <b>Flächen- und Nutzungsstrukturen (Biotoptypen)</b><br>gemäß Gestaltungsplan – Anlage 5 bzw.<br>Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 122  | <b>Fläche</b>          | <b>Wertfaktor</b> | <b>Biotop-Punkte</b> |
|------------------------------|---|------------------------|-------------------|----------------------|
| <b>A</b>                     | <b>Hauptflächen und Nutzungsstrukturen (Biotoptypen)</b>  |                        |                   |                      |
| <b>3.1</b>                   | <b>Bestandsflächen:</b><br><b>Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Oberflächenwasserversickerung, hier:</b><br>→ <b>Gebäude/ bestehend;</b><br>hier: Haus Nr. 3 Am Haidknüchel, mit Nebengebäuden<br>→ entsprechend der <u>Katastergrundlage</u> bzw. der <u>Gestaltungsplanung</u>  | 186,0 m <sup>2</sup>   | 1                 | 186,0                |
| <b>3.2</b>                   | <b>Planungsflächen:</b><br><b>Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Oberflächenwasserversickerung, hier:</b><br>→ <b>Gebäude/ geplant;</b><br>hier: geplante Infrastrukturausstattung (Rezeption, Verwaltung, Gastronomie, Shop und Geräteverleih, Tanzlokal, und Veranstaltungszentrum I, Spielhaus, Bistro und Veranstaltungszentrum II, Sauna, Solarium und Fitnesscenter, Sanitärcenter sowie Betriebshof (hier nur die Gebäude)<br>→ entsprechend der <u>Gestaltungsplanung</u>  | 2.307,0 m <sup>2</sup> | 1                 | 2.307,0              |
| <b>3.3</b>                   | <b>Planungsflächen:</b><br><b>Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Oberflächenwasserversickerung, hier:</b><br>→ <b>Gebäude/ geplant;</b><br>hier: Ferienhäuser im Geltungsbereich des Ferienhausbereiches;<br>→ Grundfläche: zwischen 40 m <sup>2</sup> und 100 m <sup>2</sup> entsprechend Punkt 5.4 der Begründung<br>→ mittlere Größe der Grundfläche: ca. 70 m <sup>2</sup><br>→ Anzahl der Ferienhäuser: 47 Stck<br>→ Berechnung der Summe der Grundfläche aller Ferienhäuser:<br>47 Stck x 70 m <sup>2</sup> = 3.290 m <sup>2</sup> | 3.290,0 m <sup>2</sup> | 1                 | 3.290,0              |

<sup>12</sup> Ordnungs-Nummer lt. Biotoptypen-Liste des HSK – Hochsauerlandkreises; Meschede 30.12.1992, Stand: Jan. 2006 (Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft); mit Ergänzung

|                |  |                         |   |          |
|----------------|--|-------------------------|---|----------|
| 3.4            | <b>Planungsflächen:</b><br><b>Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Oberflächenwasserversickerung, hier</b><br><b>→ Nutz- bzw. Stellfläche von Mobilheimen/ geplant;</b><br>hier: Mobilheime im Geltungsbereich des Dauer-campingplatzgebietes (Teilfläche I bis IV);<br>→ Nutz- bzw. Stellfläche: zwischen 20 m <sup>2</sup> und 60 m <sup>2</sup> entsprechend Punkt 5.4 der Begründung<br>→ mittlere Nutz- bzw. Stellfläche: ca. 40 m <sup>2</sup><br>→ Anzahl der Standplätze: 238 Stck<br>→ Berechnung der Summe der Nutz- und Stellfläche aller Mobilheime:<br>238 Stck x 40 m <sup>2</sup> = 9.520 m <sup>2</sup>     | 9.520,0 m <sup>2</sup>  | 1 | 9.520,0  |
| 3.5            | <b>Planungsflächen:</b><br><b>Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Oberflächenwasserversickerung, hier</b><br><b>→ Nutz- bzw. Stellfläche von Wohnwagen/ geplant;</b><br>hier: Wohnwagen im Geltungsbereich des Touristen-campingplatzgebietes (Teilfläche I und II);<br>→ Nutz- bzw. Stellfläche: zwischen 10 m <sup>2</sup> und 25 m <sup>2</sup> entsprechend Punkt 5.4 der Begründung<br>→ mittlere Nutz- bzw. Stellfläche: ca. 17,5 m <sup>2</sup><br>→ Anzahl der Standplätze: 77 Stck<br>→ Berechnung der Summe der Nutz- und Stellfläche aller Wohnwagen:<br>77 Stck x 17,5 m <sup>2</sup> = 1.347,5 m <sup>2</sup> | 1.347,5 m <sup>2</sup>  | 1 | 1.347,5  |
| entfällt       | <b>Planungsflächen:</b><br><b>zu beseitigende bauliche Anlagen</b><br>hier: keine Berücksichtigung bei den zukünftigen Nutzungen<br>→ entsprechend der <u>Katastergrundlage</u> bzw. der <u>Gestaltungsplanung</u>   |                         |   | entfällt |
| 3.6            | <b>Planungsflächen:</b><br><b>Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Oberflächenwasserversickerung, hier</b><br><b>→ HAUPTERSCHLIEßUNG/ asphaltiert</b><br>→ entsprechend der <u>Gestaltungsplanung</u> ;<br>hier: innere Erschließung des Ferienhaus- bzw. Campingplatzgebietes, einschließlich Wendehammer sowie Fahrgassen im Bereich des Parkplatzes; ohne Hoffläche des Betriebshofes, ferner ohne den Bereich der "Hoppecker Straße" (öffentliche Verkehrsfläche lt. Bebauungsplan Nr. 122)   | 14.965,0 m <sup>2</sup> | 1 | 14.965,0 |
| ohne Bewertung | <b>Bestandsflächen:</b><br><b>öffentliche Verkehrsfläche</b><br>(Bereich der "Hoppecker Straße" mit Fahrbahn und seitlichen Banketteflächen)<br>→ entsprechend <u>zeichnerischem Planteil</u> des Bebauungsplanes Nr. 122  | 1.968,0 m <sup>2</sup>  |   | entfällt |
| 3.7            | <b>Planungsflächen:</b><br><b>Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Oberflächenwasserversickerung, hier</b><br><b>→ Hoffläche des Betriebshofes/ asphaltiert</b><br>(ohne Gebäude/ geplant)<br>→ entsprechend der <u>Gestaltungsplanung</u>  | 1.091,0 m <sup>2</sup>  | 1 | 1.091,0  |
| 3.8            | <b>Planungsflächen:</b><br><b>Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Oberflächenwasserversickerung, hier</b><br><b>→ Platzflächen und Fußwege</b><br>→ entsprechend der <u>Gestaltungsplanung</u>   | 2.959,0 m <sup>2</sup>  | 1 | 2.959,0  |

|                        |  |                         |   |           |
|------------------------|--|-------------------------|---|-----------|
| 5.1                    | <b>Planungsflächen:</b><br><b>Rasengittersteine, Schotterrassen, begrünte Straßenränder bzw. -bankette, hier:</b><br><b>→ Nebenwege/ geschottert, zum Teil als Spurwege mit Rasengittersteinen befestigt, mit Begrasung</b><br>→ entsprechend der <u>Gestaltungsplanung</u> ;<br>hier: innere Nebenerschließung des Ferienhaus- bzw. Campingplatzgebietes;<br>ohne den öffentlichen Wirtschaftsweg im Südwesten (öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Wirtschaftsweg lt. Bebauungsplan Nr. 122)   | 10.562,0 m <sup>2</sup> | 2 | 21.124,0  |
| 5.2                    | <b>Planungsflächen:</b><br><b>Rasengittersteine, Schotterrassen, begrünte Straßenränder bzw. -bankette, hier:</b><br><b>→ Stellplätze im Bereich des Parkplatzes, Wohnmobilstellplätze und Aufstellflächen für Gespanne</b><br>→ entsprechend der <u>Gestaltungsplanung</u>  | 2.325,0 m <sup>2</sup>  | 2 | 4.650,0   |
| ohne<br>Bewer-<br>tung | <b>Bestandsflächen:</b><br><b>öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Wirtschaftsweg</b><br>(öffentlicher Wirtschaftsweg im Südwesten)<br>→ entsprechend dem <u>zeichnerischem Planteil</u> des Bebauungsplanes Nr. 122  | 475,0 m <sup>2</sup>    |   | entfällt  |
| 16.1                   | <b>Planungsflächen:</b><br><b>Hausgärten, hier:</b><br><b>→ Parzellen im Bereich des Ferienhausgebietes</b><br>[ohne Gebäude und Parzelle von Haus Nr. 3 Am Haidknüchel (entsprechend Ordnungsnummer 3.1 und 16.2), ohne Grundflächen der Ferienhäuser (entsprechend Ordnungsnummer 3.3)]<br>→ Berechnung der Parzellen:<br>Gesamtfläche der Parzellen – Grundfläche der Ferienhäuser = Hausgärten im Bereich der Parzellen<br>$18.736 \text{ m}^2 - 3.290 \text{ m}^2 = 15.446 \text{ m}^2$<br>→ entsprechend der <u>Gestaltungsplanung</u>   | 15.446,0 m <sup>2</sup> | 3 | 46.338,0  |
| 16.2                   | <b>Bestandsflächen:</b><br><b>Hausgärten, hier:</b><br><b>→ Parzelle von Haus Nr. 3 Am Haidknüchel</b><br>(ohne Gebäude/ bestehend)<br>→ entsprechend der <u>Gestaltungsplanung</u>  | 918,0 m <sup>2</sup>    | 4 | 3.672,0   |
| 16.3                   | <b>Planungsflächen:</b><br><b>Hausgärten, hier:</b><br><b>→ Standplätze im Bereich des Campingplatzgebietes</b><br>[ohne Grundflächen der Nutz- bzw. Stellflächen der Mobilheime im Geltungsbereich des Dauercampingplatzgebietes (entsprechend Ordnungsnummer 3.4), ohne Nutz- bzw. Stellflächen der Wohnwagen im Bereich des Touristencampingplatzgebietes (entsprechend Ordnungsnummer 3.5)]<br>→ Berechnung der Standplätze:<br>Gesamtfläche der Standplätze – Nutz- bzw. Stellfläche der Mobilheime bzw. Wohnwagen = Hausgärten im Bereich der Standplätze<br>$65.107 \text{ m}^2 - 9.520 \text{ m}^2 - 1.347,5 \text{ m}^2 = 54.239,5 \text{ m}^2$<br>→ entsprechend der <u>Gestaltungsplanung</u> | 54.239,5 m <sup>2</sup> | 3 | 162.718,5 |

|                        |   |                         |                       |                       |
|------------------------|---|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 39.1                   | <p><b>Planungsflächen:</b><br/> <b>Gut strukturierte Hecken/ Feldgehölze/ Waldränder, hier:</b><br/>                 → Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen), gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB,<br/>                 → entsprechend der <u>zeichnerischen Festsetzungen</u> des Bebauungsplanes Nr. 122;<br/>                 einschließlich darin enthaltener Grünflächen sowie Hecken- und Strauchpflanzungen bzw. Böschungen<br/>                 → entsprechend der <u>Gestaltungsplanung</u></p>   | 10.849,0 m <sup>2</sup> | 7                     | 75.943,0              |
| 39.2                   | <p><b>Bestandsflächen:</b><br/> <b>Gut strukturierte Hecken/ Feldgehölze/ Waldränder, hier:</b><br/>                 → Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Strüchern und sonstigen Bepflanzungen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB<br/>                 → entsprechend der <u>zeichnerischen Festsetzungen</u> des Bebauungsplanes Nr. 122;<br/>                 einschließlich darin enthaltener Grünflächen sowie Hecken- und Strauchpflanzungen bzw. Böschungen<br/>                 → entsprechend der <u>Gestaltungsplanung</u></p>   | 3.284,0 m <sup>2</sup>  | 8                     | 26.272,0              |
| 32, auch 23, ferner 24 | <p><b>Bestands- bzw. Planungsflächen:</b><br/> <b>Ältere Obstwiesen</b><br/> <b>auch:</b><br/> <b>Relativ junge Obstwiesen,</b><br/> <b>ferner:</b><br/> <b>Neu angelegte Parks und Grünanlagen,</b><br/>                 → private Grünfläche, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB<br/>                 → entsprechend der <u>zeichnerischen Festsetzungen</u> des Bebauungsplanes Nr. 122;<br/>                 einschließlich bestehender und neu zu pflanzender Obstbäume<br/>                 → entsprechend der <u>Gestaltungsplanung</u></p>   | 5.146,0 m <sup>2</sup>  | 8 - 1 = 7             | 36.022,0              |
| siehe Differenzierung  | <p><b>verbleibende Grünfläche/ Ausgleichsfläche,</b><br/>                 einschließlich darin enthaltener Hecken- und Strauchpflanzungen bzw. Böschungen;<br/>                 → entsprechend der <u>Gestaltungsplanung</u></p> <p>Zusammenstellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pferdekoppel und Streichelzoo<br/>                     → entsprechend der <u>Gestaltungsplanung</u></li> <li>2. Garten des Betriebsinhabers;<br/>                     → entsprechend der <u>Gestaltungsplanung</u></li> <li>3. Obstwiese mit Hangrutschen und Spielgeräten<br/>                     → entsprechend der <u>Gestaltungsplanung</u><br/>                     (lt. Nr. 12 der Erläuterungen)</li> </ol> <p><u>ferner:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen), gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB,<br/>                     → entsprechend der <u>textlichen Festsetzungen</u> des Bebauungsplanes Nr. 122;<br/>                     → diese Flächen umfassen einen rechnerisch festgelegten Teil der Böschungsfächen, einschließlich Hecken- und Strauchpflanzungen (entsprechend der <u>Gestaltungsplanung</u>);</li> </ol> | 51.419,0 m <sup>2</sup> | siehe Differenzierung | siehe Differenzierung |

|             |   |                              |   |                  |
|-------------|---|------------------------------|---|------------------|
|             | 5. verbleibender Anteil der Böschungsfleichen, einschließlich der Strauchpflanzungen (entsprechend der Gestaltungsplanung); diese Böschungsfleichen sind nicht als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfleichen) im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.<br><br>6. "Sonstigen Grünflächen" im Umfeld der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen sowie "Sonstige Grünflächen" im Bereich der vorgesehenen Infrastrukturgebäude und -anlagen, d. h. der "Sonstigen baulichen Anlagen" → entsprechend der <u>Gestaltungsplanung</u> |                              |   |                  |
|             | <b>Gesamtfläche/ Zwischensumme Biotoppunkte:</b>  | <b>192.297 m<sup>2</sup></b> |   | <b>412.405,0</b> |
|             | <b>die "verbleibende Grünfläche/ Ausgleichsfläche" ist in die nachfolgenden Kategorien zu differenzieren:</b>   |                              |   |                  |
| <b>13.1</b> | <b>Planungsflächen:</b><br><b>Grünland in intensiver Nutzung, hier:</b><br><b>1. Pferdekoppel und Streichelzoo</b><br>→ entsprechend der <u>Gestaltungsplanung</u>  | 5.434,0m <sup>2</sup>        | 4 | 21.736,0         |
| <b>16.4</b> | <b>Planungsflächen:</b><br><b>Hausgärten, hier:</b><br><b>2. Garten des Betriebsinhabers;</b><br>→ entsprechend der <u>Gestaltungsplanung</u>   | 1.873,0 m <sup>2</sup>       | 3 | 5.619,0          |
| <b>23.1</b> | <b>Planungsflächen:</b><br><b>Relativ junge Obstwiesen, hier</b><br><b>3. Obstwiese mit Hangrutschen und Spielgeräten</b><br>(ohne Fußweg)<br>→ entsprechend der <u>Gestaltungsplanung</u>  | 1.128,0 m <sup>2</sup>       | 6 | 6.768,0          |
| <b>39.3</b> | <b>Planungsflächen:</b><br><b>Gut strukturierte Hecken/ Feldgehölze, hier:</b><br><b>4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfleichen), gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB,</b><br>→ entsprechend der <u>textlichen Festsetzungen</u> des Bebauungsplanes Nr. 122;<br>→ siehe auch <u>Gestaltungsplanung</u>  | 26.000,0 m <sup>2</sup>      | 7 | 182.000,0        |
| <b>26.1</b> | <b>Planungsflächen:</b><br><b>Gering strukturierte Feldgehölze; artenarme und / oder schmale Hecken, hier:</b><br><b>5. verbleibender Anteil der Böschungsfleichen ohne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</b><br>→ entsprechend der <u>Gestaltungsplanung</u>  | 13.706,0 m <sup>2</sup>      | 6 | 82.236,0         |
| <b>16.5</b> | <b>Planungsflächen:</b><br><b>Hausgärten, hier:</b><br><b>6. "Sonstige Grünflächen"</b><br>→ entsprechend der <u>Gestaltungsplanung</u>   | 3.278,0 m <sup>2</sup>       | 3 | 9.834,0          |
|             | <b>Zwischensumme Biotoppunkte:</b>  |                              |   | <b>720.598,0</b> |

| B                          | Überlagernde Grün- und sonstige Flächen- sowie Nutzungsstrukturen (Biotoptypen)  |         |   |                  |
|----------------------------|--|---------|---|------------------|
| 18.1                       | <p><b>Alleen/ Baumreihen/ Baumgruppen/ Einzelbäume mit relativ geringer Fernwirkung, hier:</b><br/>                     Festsetzung: eine Baumpflanzungen je angefangene 75 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche im Bereich der privaten Parkflächen;<br/>                     → Stellplätze entsprechend Ordnungsnummer 5.2<br/>                     → Stellplätze entsprechend der Gestaltungsplanung;</p> <p>Berechnung:<br/>                     Stellplatzfläche / 75 m<sup>2</sup> = Anzahl der zu pflanzenden Bäume<br/>                     → 2.325 m<sup>2</sup> / 75 m<sup>2</sup> / = 31 Stck<br/>                     → 31 Stck x 30 m<sup>2</sup> = 930 m<sup>2</sup></p>   | 930,0   | 4 | 3.720,0          |
| 18.2                       | <p><b>Alleen/ Baumreihen/ Baumgruppen/ Einzelbäume mit relativ geringer Fernwirkung, hier:</b><br/>                     Festsetzung: eine Baumpflanzungen je angefangene 50 m<sup>2</sup> Grundfläche bei den "Sonstigen baulichen Anlagen";<br/>                     → Grundfläche der vorhandenen und geplanten Gebäude entsprechend Ordnungsnummer 3.1 und 3.2<br/>                     → Grundfläche der vorhandenen und geplanten Gebäude entsprechend der Gestaltungsplanung;</p> <p>Berechnung:<br/>                     Grundfläche / 50 m<sup>2</sup> = Anzahl der zu pflanzenden Bäume<br/>                     → 2.493 m<sup>2</sup> / 50 m<sup>2</sup> / = 49,86 Stck, d. h. 50 Stck<br/>                     → 50 Stck x 30 m<sup>2</sup> = 1.500 m<sup>2</sup></p> | 1.500,0 | 4 | 6.000,0          |
| 18.3                       | <p><b>Alleen/ Baumreihen/ Baumgruppen/ Einzelbäume mit relativ geringer Fernwirkung, hier:</b><br/>                     Festsetzung: eine Baumpflanzungen je angefangene 500 m<sup>2</sup> Parzellenfläche</p> <p>→ Parzellenfläche (einschließlich Grundfläche der Ferienhäuser) entsprechend Ordnungsnummer 3.3 und 16.1<br/>                     → Parzellenfläche (einschließlich Grundfläche der Ferienhäuser) → entsprechend der Gestaltungsplanung</p> <p>Berechnung:<br/>                     Parzellenfläche / 500 m<sup>2</sup><br/>                     18.736 m<sup>2</sup> / 500 m<sup>2</sup> / = 37,5 Stck, d. h. 38 Stck<br/>                     38 Stck x 30 m<sup>2</sup> = 1.140 m<sup>2</sup></p>   | 1.140,0 | 4 | 4.540,0          |
| <b>Summe Biotoppunkte:</b> |  |         |   | <b>734.858,0</b> |

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 ergibt sich – einschließlich einer Berücksichtigung der vorhandenen überlagernden Biotopstrukturen entsprechend Ziffer 18 (hier ohne Abzug der unterliegenden Biotopstruktur) ein durchschnittlicher Biotop-Wertfaktor von 3,82 Punkten/ m<sup>2</sup>.

Ausgleichsdefizit

Bei der Gegenüberstellung von Tabelle 1 und Tabelle 2 ergibt sich die nachfolgende Berechnung.

**Tabelle 3**

|   |                              |                  |
|---|------------------------------|------------------|
| Berechnung: Summe Tabelle 1 – Summe Tabelle 2 = Ausgleichsdefizit |                              |                  |
| Tabelle 1   | Summe der Biotop-Punkte      | <b>745.064,0</b> |
| Tabelle 2   | Summe der Biotop-Punkte      | <b>734.858,0</b> |
|   | Summe (Biotoppunkte-Defizit) | <b>10.206,0</b>  |

Bei Gegenüberstellung der Bestandssituation zur Planungssituation ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 eine weitgehend ausgeglichene Bilanz, bei einem geringen Biotoppunkte-Defizit in Höhe von 10.206,0 Punkten. Dieses entspricht einem Anteil von 1,37 %, gemessen am Gesamtvolumen der Biotoppunkte der Bestandssituation.

Auf Grund des geringen Prozentsatzes des Biotoppunkt-Defizites kann dieses vernachlässigt werden, zumal die Eingriffs-, Ausgleichsberechnung von Annahmewerten ausgeht. Entsprechende Annahmen dokumentiert auch der

Gestaltungsplan/ Grünordnungs- bzw. Landschaftspflegerische Begleitplan – Anlage 5 zur Begründung der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 122 "Campingplatz".

Dieser stellt keine abschließende Ausbauplanung für das zukünftige Ferienhaus- bzw. Campingplatzgebiet dar. Damit ist durchaus ein Abweichen der konkreten Planung von der vorliegenden Gestaltungsplanung zu erwarten.

**1.**

So ist davon auszugehen, dass der Umfang an "Sonstigen baulichen Nutzungen", d. h. die Realisierung von Gebäuden der geplanten Infrastrukturausstattung hinter den auf der Gestaltungsplanung basierenden Annahmewerten zurückbleibt. Der Verzicht auf das Spielhaus, Bistro und Veranstaltungcenter II (Ordnungspunkt 9 der Erläuterungen im Gestaltungsplan) hätte eine Verringerung der "Versiegelten Flächen mit nachgeschalteter Oberflächenwasserversickerung" zur Folge.

Eine Minderungsfläche von ca. 378 m<sup>2</sup> im Ordnungspunkt 3.2 der vorstehenden Tabelle 2 (Wertfaktor 1) hätte eine entsprechende Flächenzunahme im Ordnungspunkt 16.5 (Wertfaktor 3) zur Folge. Dieses würde einen Biotoppunktezuwachs von 756 Punkten beinhalten.

**2.**

Im Bereich der Ordnungsnummer 3.4 wird von Mobilheimgrößen zwischen 20 m<sup>2</sup> und 60 m<sup>2</sup> ausgegangen. Der obere Wert wird bei diesen Fahrzeugen in Mitteleuropa bislang nicht erreicht. Eine Minderung des oberen Höchstwertes auf 50 m<sup>2</sup> hätte bei den Mobilheimgrößen einen Mittelwert von 35 m<sup>2</sup> im Ergebnis. Dieses würde im Unterschied zum Mittelwert von 40 m<sup>2</sup> bei 238 Nutz- bzw. Stellflächen eine Minderungsfläche von ca. 1.190 m<sup>2</sup> im Ordnungspunkt 3.4 (Wertfaktor 1) der vorstehenden Tabelle 2 beinhalten und hätte eine entsprechende Flächenzunahme im Ordnungspunkt 16.1 (Wertfaktor 3) zur Folge. Dieses würde einen Biotoppunktezuwachs von 2.380 Punkten umfassen.

**3.**

Im Bereich der Ordnungsnummer 3.6 (Wertfaktor 1) wird bei der Haupterschließung in der vorliegenden Berechnung (Tabelle 2) davon ausgegangen, dass der gesamte Verkehrsraum mit einer Breite von 6,00 m asphaltiert wird. Davon ist nicht auszugehen. Laut Camping- und Wochenendplatzverordnung (CW VO) müssen Zufahrten und innere Fahrwege mindestens 5,50 m breit sein.

Bereits aus Kostengründen ist davon auszugehen, dass sich die Asphaltierungen der Haupteinfahrtswege tatsächlich auf das Maß von 5,50 m Breite beschränken werden. Die verbleibenden Flächen werden als Schotterrasen bzw. Straßenbankette im Sinne der Ordnungsnummer 5 (Wertfaktor 2) ausgebildet und wären um einen Wertpunkt zu erhöhen.

Eine Reduzierung der asphaltierten Straßenbreite um 50 cm zugunsten der Schotterrasenfläche hätte bei der Hauptverkehrsfläche (Gesamtfläche von 14.965 m<sup>2</sup>) einen Flächenanteil von etwa 1.247 m<sup>2</sup> (12 %) und einen Biotoppunktezuwachs von 1.247 Punkten zur Folge.

Darüber hinaus kommen folgende Zusammenhänge zum Tragen.

#### 4.

Im Bereich der Ordnungsnummer 3.4 (Wertpunkt 1) sind die Nutz- bzw. Stellflächen der Mobilheime erfasst. Im Sinne des Planungsrechts sind Mobilheime keine baulichen Nutzungen, sondern Fahrzeuge.

Bei der Bewertung der Planungssituation wurden Nutz- bzw. Stellflächen dieser Fahrzeuge gleichgesetzt mit der Bewertung von Gebäuden im Plangebiet (hier Ordnungsnummer 3 → Wertfaktor 1).

Da bei den betreffenden Flächen keine Versiegelung in engerem Sinne gegeben ist – zumal die wesentlichen Bodenfunktionen erhalten bleiben – wäre eine Einstufung der betreffenden Flächen auch in eine Ordnungsnummer mit höherer Biotop-Wertigkeit denkbar.

Vergleichbare Veränderungen des natürlichen Bodengefüges, aber auch der Vegetationsbedeckung ergeben sich etwa bei Flächen mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen (Ordnungsnummer 5) oder auch bei Dachbegrünungen (Ordnungsnummer 7). Diese zeichnen sich jedoch durch eine in Fläche und Jahresverlauf überwiegende Vegetationsbedeckung aus.

Da über den Jahresverlauf der Nutzung des Dauercampingplatzes eine Vegetationsbedeckung unterhalb der Mobilheime nur zeitweise zu erwarten ist, wäre eine Erhöhung des in der Tabelle 2 dargelegten Wertfaktors von 1 um 0,5 angemessen. Nach Abzug der vorstehend unter Punkt 2 angeführten Minderungsfläche von 1.190 m<sup>2</sup> von der in Tabelle 2 unter Ordnungsnummer 3.4 benannten Fläche von 9.520 m<sup>2</sup> verbleibt eine durch Mobilheime zeitweise bedeckte Fläche von 8.330 m<sup>2</sup>. Bei einer Erhöhung um 0,5 Wertpunkte/ m<sup>2</sup> ergäbe sich ein Biotoppunktezuwachs von 4.165 Punkten.

#### 5.

Im Bereich der Ordnungsnummer 3.5 (Wertpunkt 1) sind die Nutz- bzw. Stellflächen der Wohnwagen erfasst. Im Sinne des Planungsrechts sind Wohnwagen ebenfalls keine baulichen Nutzungen, sondern Fahrzeuge.

Bei der Bewertung der Planungssituation wurden Nutz- bzw. Stellflächen dieser Fahrzeuge wiederum gleichgesetzt mit der Bewertung von Gebäuden im Plangebiet (hier Ordnungsnummer 3 → Wertfaktor 1).

Der vorstehende unter Punkt 4 benannte Zusammenhang – die Versiegelung betreffend – gilt auch hier. Somit wäre eine Einstufung der betreffenden Flächen ebenfalls in eine Ordnungsnummer höherer Biotop-Wertigkeit denkbar.

Da über den Jahresverlauf der Nutzung des Touristencampingplatzes – dieser wird etwa über die Hälfte des Jahreszeitraumes mit wechselnden Freizeit- bzw. Feriengästen belegt sein – eine Vegetationsbedeckung unterhalb der Wohnwagen deutlich häufiger zu erwarten ist, wäre eine Erhöhung des in der Tabelle 2 dargelegten Wertfaktors von 1 um einen Wertpunkt angemessen.

Die Nutzung der betreffenden Flächen entspräche in etwa jener Nutzung die bei Zierrasen oder Kinderspielplätzen (Ordnungsnummer 4) zu erwarten ist. Auch bei Kinderspielplätzen ergeben sich zeitweise vegetationsentblößte Flächen.

Entsprechendes ist unterhalb der Wohnwagen zu erwarten. Der Wertfaktor der betreffenden Ordnungsnummer 4 umfasst 2 Punkte. Damit wäre eine Erhöhung des in Tabelle 2 unter Ordnungsnummer 3.5 benannten Wertfaktors für den Bereich der Nutz- und Stellflächen des Touristencampingplatzes um einen Wertpunkt/ m<sup>2</sup> vertretbar. Bei einer maßgeblichen Gesamtfläche von 1.347,5 m<sup>2</sup> (entsprechend Ordnungsnummer 3.5 der Tabelle 2) ergäbe sich ein Biotoppunktezuwachs von 1.347,5 Punkten.

In der Zusammenstellung der vorgenannten Anmerkungen beträgt die Summe des zu erwartenden Biotoppunktezuwachses 9.895,5 Punkte.

Bei einer Verrechnung dieser Biotoppunktezuwächse mit dem vormals beschriebenen Biotoppunkte-Defizit in Höhe von 10.206,0 Punkten verbleibt ein Restvolumen von 310,5 Defizit-Punkten. Dieses entspricht einem Anteil von 0,04 %, gemessen am Gesamtvolumen der Biotoppunkte der Bestandssituation (Tabelle 1).

Unter Berücksichtigung sämtlicher Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 kann das verbleibende Biotoppunkte-Defizit nicht mehr ausgeglichen werden. Bei dem vorliegenden Defizit-Wert im Promille-Bereich ist das gegebene Defizit zu vernachlässigen und hinzunehmen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.

---

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Um das Maß der Versiegelung im Bereich der Stellplätze zu minimieren, wird die folgende Festsetzung getroffen.

**Im Geltungsbereich des Ferienhaus- und Campingplatzgebietes darf die Befestigung der Stellplätze und Flächen zum Aufstellen von Pkw den Abflussbeiwert von 0,5 nach DIN 1986-2 nicht überschreiten.**

Damit sind auf den betreffenden Flächen nur Befestigungen zulässig, die eine günstigere Versickerungsrate aufweisen.

---

### **6.11 Flächen und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Der Bebauungsplan Nr. 122 trifft bei den Flächen und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Differenzierung in zwei Festsetzungs- bzw. Gebietskategorien.

1.  
Einerseits sind "Festsetzungen für Bepflanzungen auf den **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**", d. h. auf den "**Ausgleichsflächen**" getroffen.

2.  
Andererseits ergehen Festsetzungen für "**Sonstige Bepflanzungen**".

---

### **Festsetzungen für Bepflanzungen auf den "Ausgleichsflächen"**

Um für die "Ausgleichsflächen" eine eindeutige Entwicklung dieser Flächen als "gut strukturierte Hecken" im Sinne von Ordnungsnummer 39.1 und 39.3 einzuleiten, sind die nachstehenden Vorgaben getroffen.

Die Anpflanzung auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. "Ausgleichsflächen" hat mit Gehölzarten der Pflanzliste gemäß Anlage 1 zum Bebauungsplan Nr. 122 und unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vorgaben zu erfolgen.

Im Bereich der "Ausgleichsflächen" sind die Anpflanzungen in dichtem Pflanzverband zu erstellen.

Dieses beinhaltet pro 1,5 m<sup>2</sup> "Ausgleichsfläche" – rechnerisch – mindestens ein Gehölz der angegebenen Mindestqualität entsprechend der Pflanzliste zum Bebauungsplan Nr. 122 anzupflanzen.

In Abhängigkeit von der Auswahl und Anordnung der Gehölzarten kann die Pflanzdichte innerhalb der "Ausgleichsfläche" variiert werden, muss die getroffenen Anforderungen (ein Gehölz/ 1,5 m<sup>2</sup>) – bezogen auf die Gesamtfläche der Ausgleichsflächen – jedoch rechnerisch erfüllen.

Im Bereich der "Ausgleichsflächen" ist ein Anteil von mindestens 3 % mit Laubbäumen 1. bzw. 2. Ordnung zu bepflanzen.

Die Größe und Pflanzqualität dieser Bäume muss folgende Mindestanforderung erfüllen:

Hei., 2xv., o.B., 125-150 (Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 125 bis 150 cm Höhe, gemessen ab Wurzelhals).

---

#### **Festsetzungen für sonstige Bepflanzungen**

Die nachstehenden Festsetzungen umfassen Vorgaben:

- für die Ergänzung der Obstbaumbestände im Bereich der Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Weitergehende Angaben sind in diesem Zusammenhang in der Begründung zur Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB getroffen.
- die Eingrünung der Parkflächen (Parkplätze) bzw. Stellplätze
- die Eingrünung der "Sonstigen baulichen Anlagen"

sowie

- die Eingrünung der Parzellen im Bereich des Ferienhausgebietes.

Im Bereich der privaten Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind mindestens 20 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen.

Bei den in der Planzeichnung dargestellten Standorten der Obstbäume handelt es sich um vorgeschlagene Standorte.

Im Bereich der privaten Parkflächen (P) ist je angefangene 75 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbaum als Hochstamm außerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu pflanzen.

Im Bereich der Flächen für "Sonstige bauliche Anlagen" ist je angefangene 50 m<sup>2</sup> Grundfläche mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbaum als Hochstamm außerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu pflanzen.

---

---

Im Bereich des Ferienhausgebietes ist auf den Parzellen je angefangene 500 m<sup>2</sup> Parzellenfläche (Baufläche) mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbaum als Hochstamm außerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu pflanzen.

Die Anpflanzung der Obstbäume und Bäume dient dem Ausgleich der Eingriffsfolgen.

Die Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Anpflanzung der Obstbäume im Bereich der privaten Grünfläche, der Bäume im Bereich der Stellplätze der privaten Parkfläche und im Bereich der "Sonstigen baulichen Anlagen" sowie im Bereich der Parzellen des Ferienhausgebietes schließen eine Beachtung der Artenauswahl der Pflanzliste entsprechend Anlage 1 zum Bebauungsplan Nr. 122 ein.

Die Größe und Pflanzqualität der Obstbäume muss folgende Mindestanforderung erfüllen:

H., 2xv., o.B., 8-10 (Hochstamm, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 8 bis 10 cm Stammumfang, gemessen in 1,00 m Höhe ab Wurzelhals).

Die Größe und Pflanzqualität der weiteren Bäume muss folgende Mindestanforderung erfüllen:

H., 2xv., o.B., 10-12 (Hochstamm, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 10 bis 12 cm Stammumfang, gemessen in 1,00 m Höhe ab Wurzelhals).

---

#### 6.12 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 122 trifft Vorgaben für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

#### Festsetzungen für die Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher

Im Bereich der privaten Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind mindestens 25 der vorhandenen Obstbäume zu erhalten.

Weitergehende Angaben sind in diesem Zusammenhang in der Begründung zur Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB getroffen.

Darüber hinaus wird der bestehende Gehölzbestand im Bereich der "Hoppecker Straße" als unbedingt erhaltenswert eingestuft und mit einer **Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB** belegt.

Der freistehende Einzelbaumbestand im Bereich des wohnbaulichen Grundstücks von Haus Nr. 3 "Am Haidknüchel" (Teilfläche von Flurstück 153) sollte möglichst erhalten werden. In Abstimmung mit dem Hochsauerlandkreis erfolgt bei den betreffenden Bäumen nunmehr der Verzicht auf die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, um die potenziellen baulichen Nutzungen nicht unnötig einzuschränken. Zudem ist die betreffende Baumschubstanz nicht in besonderem Maße schutzwürdig.

### **Sonstige Festsetzungen für die Erhaltung von Gehölzbeständen**

Um sämtliche Anpflanzungen im Bereich der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffenen Pflanzgebote dauerhaft zu sichern, erfolgen die nachstehenden Festsetzungen.

Für die Anpflanzungen auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. "Ausgleichsflächen" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, für die "Sonstigen Bepflanzungen" nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie für die Festsetzungen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gelten die nachstehenden Festsetzungen.

Die betreffenden Anpflanzungen bzw. Gehölzbestände sind entsprechend ihrer artspezifischen Wuchsform dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Sträucher und Heister können gemäß der anerkannt fachlichen Regeln in wiederkehrenden Abständen von 10 Jahren "auf den Stock gesetzt" werden.

Bäume sind von einem wiederkehrenden "auf den Stock setzen" ausgenommen. Die Gehölze sind mit durchgehendem Leittrieb zu entwickeln.

Die in Anlage 1 zum Bebauungsplan Nr. 122 dargelegte "Pflanzliste/ Vorgaben für Bepflanzungen" ist Bestandteil der Festsetzungen.

---

#### **6.13 Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Baugestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)**

Um eine landschaftsgerechte und regionaltypische Bebauung des Plangebietes sicherzustellen, werden die nachstehenden Festsetzungen getroffen.

Diese Festsetzungen gelten für Ferienhäuser im Ferienhausgebiet sowie für die Haupt- und Nebengebäude der "Sonstigen baulichen Anlagen" im Ferienhaus- und Campingplatzgebiet.

---

### **Dachflächengestaltung**

Bei den Ferienhäusern und Hauptgebäuden der "Sonstigen baulichen Anlagen" sind Satteldächer und Pultdächer zulässig.

Bei Satteldächern ist eine Dachneigung von 20° bis 45° zulässig. Bei anderen Dachformen kann von der Vorgabe der Dachneigung abgewichen werden.

Bei den Dacheindeckungen sind grauschwarze und schwarze Farben zulässig.

Die Verwendung von glasierten Materialien ist bei der Dachflächengestaltung grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Errichtung von Solaranlagen ist ausdrücklich erwünscht; sie muss auf den Dachflächen erfolgen.

---

### Fassadengestaltung

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO wird die maximale Traufhöhe der Ferienhäuser im Ferienhausgebiet ("Hauptnutzung") auf 4,00 m und die maximale Traufhöhe der "Sonstigen baulichen Anlagen" im Ferienhaus- und Campingplatzgebiet auf 7,00 m, gemessen am tiefsten Punkt der Oberfläche des terrassierten Geländes, jeweils gemessen am Gebäude, begrenzt.

Diese Festsetzung gilt nicht für Gebäude mit Pultdächern.

Gebäudefassaden sind – mit Ausnahme von Sichtbetonflächen und Sichtmauerwerk – nicht im Rohzustand zu belassen, sondern zu verputzen, zu streichen oder zu verkleiden.

Bei den verputzten, gestrichenen oder verkleideten Fassadenflächen sind Farben der nachfolgenden Farbskala zulässig:

RAL 1000 (grünbeige), RAL 1001 (beige), RAL 1002 (sandgelb),  
RAL 1013 (perlweiß), RAL 1014 (elfenbein), RAL 1015 (hell elfenbein),  
RAL 1019 (graubeige), RAL 7023 (betongrau), RAL 7032 (kieselgrau),  
RAL 7034 (gelbgrau), RAL 7035 (lichtgrau), RAL 7038 (achatgrau),  
RAL 7044 (seidengrau), RAL 9001 (cremeweiß), RAL 9002 (grauweiß),  
RAL 9006 (weißaluminium), 9007 (grau aluminium), RAL 9010 (reinweiß),  
RAL 9018 (papyrusweiß).

Zulässig sind darüber hinaus Fachwerkfassaden mit grauschwarzer bis schwarzer Fachwerkkonstruktion und hellen Ausfachungen in den Farben der vorgenannten Farbskala.

Bei Holzverkleidungen sind darüber hinaus lasierende und sonstige nicht deckende Anstriche zulässig, die den Charakter des Baustoffes nicht überdecken.

Bei Blech- oder sonstigen metallenen Fassadenverkleidungen oder -elementen sind ferner Farbgestaltungen zulässig, die dem Charakter, d. h. der Optik des unbehandelten Werkstoffs entsprechen.

Grundsätzlich ausgeschlossen sind bei Fassadenverkleidungen gelbliche oder bronzefarbene Metalloptiken.

Eine abweichende Farbwahl ist zulässig, sofern sich die entsprechend gestalteten Flächen im Verhältnis zur Gesamtfassadenfläche unterordnen.

Die Verwendung von glasierten Materialien ist bei der Fassadengestaltung grundsätzlich ausgeschlossen.

---

**6.14 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise  
beteiligter Träger öffentlicher Belange  
im Sinne von § 9 Abs. 6 BauGB**

**Belange der Bodendenkmalpflege**

Nach Auskunft des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe –Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe sind bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 nicht berührt.

Da bei Erdarbeiten jeglicher Art jedoch bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können, sind die Grundsätze der Bodendenkmalpflege bei Bodeneingriffen zu beachten.

Die maßgeblichen Grundsätze der Bodendenkmalpflege sind den textlichen Angaben des Bebauungsplanes Nr. 122 unter Punkt "Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise beteiligter Träger öffentlicher Belange", hier: Denkmalpflege zu entnehmen.

---

**Kampfmittelrückstände/ Bombenblindgänger**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 kann anhand der vorliegenden Unterlagen und Berichte festgehalten werden, dass im Plangebiet keine Bombenabwürfe erfolgten.

Grundsätzlich besteht keine Garantie, dass im Plangebiet keine Bombenblindgänger liegen.

Die maßgeblichen Grundsätze zum Schutz vor Kampfmitteln sind den textlichen Angaben des Bebauungsplanes Nr. 122 unter Punkt "Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise beteiligter Träger öffentlicher Belange", hier: Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln zu entnehmen.

---

**Altlasten**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 liegen im Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte des Hochsauerlandkreises keine Einträge vor.

Die maßgeblichen Grundsätze zum Schutz vor Altlasten sind den textlichen Angaben des Bebauungsplanes Nr. 122 unter Punkt "Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise beteiligter Träger öffentlicher Belange", hier: Altlasten zu entnehmen.

---

**Bergbauliche Einwirkungen**

Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 kein Bergbau umgegangen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf das Plangebiet ist danach nicht zu rechnen.

Kenntnisse über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 liegen nicht vor.

---

Die maßgeblichen Grundsätze zum Schutz vor Einwirkungen aus früherer Bergbautätigkeit den textlichen Angaben des Bebauungsplanes Nr. 122 unter Punkt "Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise beteiligter Träger öffentlicher Belange", hier: Bergbauliche Einwirkungen zu entnehmen.

---

**6.15 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen werden auf privatrechtlichem Wege durchgeführt.

Brilon, den ..... 20.....

**Stadt Brilon**  
**Der Bürgermeister**

.....

---