Stadt Brilon
Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6 Abs. 5 BauGB
zur
80. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon im Bereich der Kernstadt, Bereich "Hinterm Schönschede", Campingplatz (Erweiterung)

und

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
zum
Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 122 "Campingplatz"

1. Ziel der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Bebauungsplanaufstellung

Um die bestehenden touristischen Angebote und Einrichtungen des Kneipp-Kurortes Brilon zu stärken und zu ergänzen, sollte im Südosten des Kernortes Brilon die Errichtung eines Ferienhaus- und Campingplatzgebietes eröffnet werden. Damit diese städtebauliche Zielsetzung realisiert werden konnte, wurden die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Diese städtebaulichen Planungen bilden die planungsrechtliche Grundlage und Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienhäusern und die Bereitstellung von Flächen für die Errichtung und den Betrieb eines Campingplatzes.

Den Hintergrund der Planung bildete die Zielsetzung, das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten in der Gemeinde zu ergänzen und abzurunden.

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

Zudem ist davon auszugehen, dass mit der Errichtung des Ferienhaus- und Campingplatzgebietes auch 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 sowie die Freizeit- und Erholungsnutzungen. Damit dient das Vorhaben der touristischen Gesamtentwicklung der Region.

2. Berücksichtigte Umweltbelange

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB hinreichend zu erfassen und zu würdigen, war im Zuge des Aufstellungsverfahrens die Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden, zu erstellen.

Der Umweltbericht – dieser liegt als Anlage 1 zur Begründung der 80. Änderung sowie des Bebauungsplan Nr. 122 "Campingplatz" vor – umfasst im Wesentlichen:

- eine Bestandsaufnahme des Umweltzustandes sowie eine Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile
- eine Entwicklungsprognose des Umweltzustandes, d. .h. eine Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens

und

- eine Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Auswirkungen.

Im Mittelpunkt der Umweltprüfung standen u. a. folgende Fragestellungen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 werden – mit Ausnahme einer teilweisen Überlagerung durch ein Landschaftsschutzgebiet Typ A bzw. Landschaftsschutzgebiet Typ B – keine Schutzkategorie im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) unmittelbar berührt. Auch sind entsprechende Schutzkategorien im Nahbereich nicht betroffen.
Mit der Aufstellung und Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 122 tritt die Festsetzung der Landschaftsschutzgebiete zurück.

In Folge der baulichen Nutzungen ergeben sich Änderungen im Bestand der gegenwärtig anzutreffenden Biotoptypen. Einhergehend und unabdingbar ist der Verlust gegenwärtig vorhandener Pflanzenarten. Auf Grund der vorkommenden intensiv bewirtschafteten, überwiegend artenarmen Vegetationsbestände sind die betroffenen Pflanzenarten jedoch weder selten, noch unersetzbar.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände können – trotz der zukünftig vorherrschenden Siedlungsnutzung – teilweise erhalten werden. So lassen sich die Gehölzbestände entlang der östlichen Grenze des Plangebietes sowie im Bereich der Obstwiese überwiegend erhalten.

Auf Grund der vorkommenden intensiv bewirtschafteten, überwiegend artenarmen Vegetationsbestände sind auch die vertretenen Tierarten weder selten, noch unersetzbar.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Pflanzenarten und Pflanzengesellschaften der Roten Listen nicht dokumentiert. Entsprechendes gilt für die Tierarten.

Der Verlust an vergleichsweise wertvollen Biotoptypen ist – bei einem zudem niedrigen Flächenanteil an Gehölzbeständen – im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 nicht gegeben.

Im Umweltbericht wurde herausgestellt, dass "der Verlust vorhandener Biotoptypen (...) mit der Anlage entsprechender Ausgleichsmaßnahmen kompensierbar (ist)".

Bei den vorkommenden Bodentypen ergab sich insbesondere für das südliche bis südöstliche Areal des Plangebietes ein besonderes Abwägungserfordernis. Die im Bereich der Flurstücke 604 und 793 vorkommenden "Typischen Braunerden" (Bodentyp L4716_B421) gründen sich auf vulkanogenem Ausgangsgestein und sind auf Grund ihrer Archivfunktion als "besondere schutzwürdig" – Schutzwürdigkeitsstufe 3 einzustufen.

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.
Für eine Kompensation steht in diesem Zusammenhang ein Standort im Südosten des Poppenberges zur Verfügung.
Eine Sicherung des hier vorkommenden Bodentyps L4716_B421 kann etwa zur Hälfte durch die Gebietsfestsetzung Landschaftsschutzgebiet A sowie zur anderen Hälfte durch die Gebietsfestsetzung Landschaftsschutzgebiet B des Landschaftsplanes "Briloner Hochfläche" gewährleistetet werden.

Da in beiden Landschaftsschutzgebieten insbesondere

- die Errichtung von baulichen Anlagen
- die Durchführung von Aufschüttungen, Verfüllungen, Abgrabungen oder Ausschachtungen
- die Errichtung von Straßen, Wege oder Stellplätze

und

- die Neuanlage von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungs- oder Entsorgungsleitungen

unzulässig ist, wird damit zugleich ein Ausschluss von Eingriffen in das Bodengefüge garantiert. Damit kann der hier vorkommende Bodentyp L4716_B421 dauerhaft gesichert werden.

Unvermeidbar ergeben sich im Zuge der baulichen Nutzung des Plangebietes für das Umweltmedium Boden überwiegend nicht reversible und dauerhafte Veränderungen.

Dazu zählen:

- die Terrassierung und Einebnung des Geländes mit einer zu erwartenden Überformung der Topografie bzw. des Reliefs
- die Überbauung und Versiegelung und der damit verbundene weitgehende Verlust der Bodenfunktionen in Folge baulicher Nutzungen sowie durch die Errichtung von Verkehrsanlagen

Um die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu mindern, trifft der Bebauungsplan Nr. 122 Festsetzungen, die mittelbar bzw. unmittelbar auch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen der nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Boden beinhalten.

Folgende Regelungen sind diesbezüglich maßgeblich:

- Im Ferienhausgebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO auf 0,25 beschränkt. Damit verbleibt ein erheblicher Anteil von 75 % der Gesamtfläche unversiegelt.
- Im Ferienhausgebiet wird zugleich die Größe der Grundfläche (GR) je Ferienhaus gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO auf maximal 100 m² begrenzt.
- Im Campingplatzgebiet wird die Grundfläche der zulässigen "Sonstigen baulichen Anlagen" nach § 6 Abs. 2 BauNVO auf insgesamt 9.000 m² begrenzt.
  Damit umfasst der Umfang an Grundflächen etwa lediglich 6 % Gesamtfläche des Campingplatzgebietes (hier das "Campingplatzgebiet", einschließlich der Ausgleichsflächen und der innerhalb des Gebietes befindlichen Grünfläche).
- Im Ferienhaus- und Campingplatzgebiet sind nicht überdachte Stellplätze, überdachte Stellplätze sowie Garagen – mit Ausnahme eines nicht überdachten Stellplatzes je Wohneinheit im Ferienhausgebiet sowie eines nicht überdachten Platzes zum Abstellen von Kraftwagen je Standplatz im Campingplatzgebiet – unzulässig. Damit ist wiederum sichergestellt, dass keine erheblichen Versiegelungen eintreten.

Wesentlich ist in diesem Zusammenhang ferner folgende Festsetzung:

- 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 ist die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen für die genannten Nutzungen vorgegeben.
- Im Sinne einer "möglichst naturnahe Ausgestaltung nicht versiegelter Flächenanteile" sind an den Außengrenzen des Plangebietes Eingrünungen vorgeschrieben, 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.
- Darüber hinaus ist auf einer Gesamtfläche von mindestens 26.000 m² im Bereich des Ferienhaus- bzw. Campingplatzgebietes die Realisierung weiterer Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ("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.

Beide vorgenannten Flächenstrukturen dienen dem Ausgleich der Eingriffsfolgen im Bereich des Ferienhaus- bzw. Campingplatzgebietes; dieser Ausgleich umfasst auch das Schutzgut Boden.
Die betreffenden Bereiche 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.

Zum Ausgleich der insbesondere mit der Überbauung und Versiegelung einhergehenden Auswirkungen sind darüber hinaus folgende Vorgaben getroffen:

- Im Bereich der privaten Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind mindestens 20 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen.
- Im Bereich der privaten Parkflächen (P) ist je angefangene 75 m² 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 m² 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 m² 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.

Bei der Darstellung des Schutzgutes Altlasten/ Abfall ist herauszustellen, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte bekannt sind.

Herauszustellen ist, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine natürlichen bzw. naturnahen Fließgewässer anzutreffen sind und Stillgewässer gleichfalls nicht vorhanden sind.
Gleichfalls sind weder die Schutzzonen I und II noch die Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes von der Planung berührt.

Eine Gefährdung des Grundwassers sowie der Oberflächengewässer im Nahbereich durch wassergefährdende Stoffe kann auf Grund der Gebietstypologie "Sondergebiet, das der Erholung dient" weitgehend ausgeschlossen werden, da die Ferienhaus- und Campingplatznutzung einer wohnbaulichen Nutzung gleichzusetzen ist.
Damit sind Nutzungen, die eine prinzipiell höhere Gefährdung des Grundwassers beinhalten – z. B. Nutzungen gewerblicher oder industrieller Art, auch die intensive landwirtschaftliche Bodennutzung – nicht gegeben.

Zudem soll die Beheizung der Ferienhäuser und Mobilheime mit Flüssiggas, die Beheizung der sonstigen baulichen Anlagen voraussichtlich mit Erdgas, ggf. mit Flüssiggas erfolgen.
In diesem Zusammenhang ist eine Gefährdung des Grundwassers und der im Umfeld gelegenen Oberflächengewässern durch Öllager – wie im Fall von Ölheizungen erforderlich – ausgeschlossen.

Entsprechend des vorliegenden Versickerungsgutachens "Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des natürlichen Untergrundes", dass anlässlich der "Errichtung eines Campingplatzes in Auftrag gegeben wurde, "(liegt) der ermittelte Bemessungs-k_f-Wert (...) innerhalb des nach ATV Arbeitsblatt A 138 zulässigen k_f-Wert-Spektrums, weshalb der Untergrund in Sinne der genannten Empfehlung für die dezentrale Versickerung als geeignet einzustufen ist.

Im Geltungsbereich des Plangebietes soll eine örtliche Versickerung der auf befestigten Flächen und Dachflächen anfallenden Niederschläge erfolgen.
Im Versickerungsgutachten sind bezüglich der Realisierung und Ausführung von Versickerungsanlagen einschränkende Vorgaben getroffen.

Die zum Schutzgut Boden getroffenen Angaben zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen der Überbauung und Versiegelung gelten sinngemäß auch für das Schutzgut Wasser.

Im Umweltbericht zur Begründung der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zum Bebauungsplan Nr. 122 wird herausgestellt, dass "bei einer zusammenfassenden Betrachtung der einzelnen Landschaftsfaktoren (...) unter Berücksichtigung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen davon auszugehen (ist), dass die Eingriffe in das Landschaftsgefüge kompensierbar sind.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird auf Grund der getroffenen Eingrenzung der Gebäudekubaturen, der Vorgaben zu einer landschaftsgerechten Baugestaltung sowie der das Plangebiet gliedernden und umgrenzenden Heckenstrukturen kompensiert.

Im Umweltbericht wird herausgestellt, dass "in der Summe (der) Umweltfaktoren (...) im Zuge der - Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 122 davon auszugehen (ist), dass keine erheblichen Umweltveränderungen, Umweltwirkungen und Umweltentwicklungen eintreten, die rechtfertigen könnten, das Vorhaben nicht zu realisieren".

3. Berücksichtigung der Ergebnisse des Beteiligungsverfahren

Im Zuge des Scopingverfahrens wies die **Umweltverwaltung der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 5, Dezernat 53 "Umweltüberwachung")** darauf hin, dass sich im Süden des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung, insbesondere Pensionspferdewirtschaft (Reiterhof) befindet.
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 BundesImmissionsschutzgesetzes – BImSchG sind jedoch nur solche Belästigungen zu werten, die die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. Davon ist jedoch im vorliegenden Beurteilungsfall nicht auszugehen.

Die **Untere Landschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises** stellte im Zuge des Scopingverfahrens heraus, dass bei der ökologischen Bewertung der Bestands- bzw. Planungssituation eine Modifizierung der Eingriffsbilanzierung im Sinne der nachstehenden Inhalte erforderlich sei.
Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde im Zuge einer Überarbeitung der Planunterlagen zur 1. Auslegung in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des HSK angepasst.

Hinsichtlich der Bewertung geplanter Gebäude und asphaltierter Flächen (Ordnungsnummer 3.1 bis 3.8) wird an der Wertigkeit von 1 Punkt/ m² (Biotoptyp 3 nach Biotoptypen-Liste des HSK; Meschede 30.12.1992, Stand: 2006) festgehalten.

Auch bei den geschotterten Nebenwegen wird an der Bewertung des betreffenden Biotoptyps mit dem Wertfaktor 2 festgehalten.

Den neu anzulegenden Hausgärten ist in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes zur 1. Auslegung eine Wertigkeit von 3 Punkten zugeordnet worden.

Weiterhin erfolgt in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes zur 1. Auslegung eine Überarbeitung der Bilanzierung bzw. Bewertung hinsichtlich der durch die geplanten Ferienhäuser verursachten Versiegelung.
Eine entsprechende Anpassung wurde für die durch Wohnwagen und Mobilheime beanspruchten Flächen auf dem Campingplatz vorgenommen.

Ähnliches gilt für die Bewertung der Neuanlage gut strukturierter Hecken sowie für die "Sonstigen Grünflächen", die bei der Entwurfsfassung zur 1. Auslegung der "Neuanlage von Hausgärten" gleichgesetzt wurden.

Weitere Modifizierungen erfolgten bei der Bewertung der vorhandenen Wegeseitenränder, die nunmehr als "Ruderalflora auf gestörten Standorten, Wegeseitengräben, Straßenböschungen" eingestuft sind.
Eine Anpassung erfolgte auch bei der Bewertung der Einzelbäume und Baumreihen, deren Fernwirkung zurückgestuft wurde.

Mit Bezug auf die Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde zur 1. Auslegungsfassung des Bebauungsplanes ist den vorgebrachten Bedenken aus der Bürgerbeteiligung zu entgegnen.

Dem in den Bürgereinwendungen formulierten Gesichtspunkt, einer mit der Errichtung des Campingplatzes einhergehenden Verschandelung der Landschaft, ist mit den Ergebnissen der Umweltprüfung zu widersprechen. Der Umweltbericht bescheinigt dem Planungsvorhaben keine erheblichen Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild. Seitens der zuständigen Fachbehörden wurden zum Vorhaben gleichfalls keine erheblichen Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild vorgebracht.

Die Eingaben des Geologischen Dienstes sind vorstehend unter Punkt 2 "Berücksichtigte Umweltbelange" behandelt.

4. Abwägung der anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgte mit Erlangen der Rechtswirksamkeit der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes am 03.02.2005 bereits eine grundsätzliche Entscheidung für die Standortwahl des Campingplatzes in Brilon.

Inhalt dieser 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.

Mit der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Fragen der Standortfindung sowie alternativer Planungsmöglichkeiten bereits im Grundsatz behandelt.
"Anderweitige Planungsmöglichkeiten" im Sinne vom Ziffer 2 d) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB waren somit hinsichtlich der Standortfindung – den Geltungsbereich der 70. Änderung betreffend – verzichtbar.
Bei der vorliegenden 80. Änderung des Flächennutzungsplanes und der damit verbundenen Erweiterung und Modifizierung des Ferienhaus- und Campingplatzareals war die Frage der Standortwahl auf Grund der maßgeblichen Vorprägung wesentlicher Teile des Plangebietes im Grundsatz positiv zu beantworten. Insbesondere auf Grund des erforderlichen funktionellen Zusammenhangs einer Campingplatzerweiterung zum bereits rechtkräftig ausgewiesenen Campingplatz bedurfte die Frage der Standortfindung einer Campingplatzerweiterung damit keiner weiteren Prüfung.

Im Rahmen der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Zuge weiterer Flächenumwidmungen, hier der Bereiche 1 bis 4 eine Fläche von insgesamt 2,9 ha zugunsten freier Landschaftsareale rückgeführt. Damit zeigt die Bilanz mit Blick auf die Inanspruchnahme freier Landschaftsräume eindeutig in Richtung "Rücknahme der siedlungsspezifischen Nutzungen" in der Gemeinde Brilon.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 waren folgende Ausgangsfaktoren und Parameter maßgeblich für die Ausgestaltung der Planinhalte:

- **die Flächenverfügbarkeit**

  Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 wurden zwischenzeitlich von der Stadt Brilon erworben. Damit bestehen günstige Voraussetzungen für eine tatsächliche Realisierung der Planung.
  Auch dieser Aspekt spricht für eine Realisierung des Vorhabens am betreffenden Standort.

- **die topographischen Verhältnisse**

  Um eine landschaftsgerechte Einbindung der zukünftigen Nutzungen sicherzustellen, orientiert sich die Anordnung der Parzellen im Ferienhausgebiet sowie der Standplätze im Campingplatzgebiet am vorhandenen Relief, d. h. am Verlauf der Höhenlinien. Da die Standplätze für Wohnwagen und Mobilheime weitgehend ebenflächige Geländeverhältnisse erfordern, wird eine Terrassierung des Urgeländes erforderlich.
  Um nachteiligen Auswirkungen für das Landschaftsbild auszuschließen, sollen die Böschungsflächen eine Eingrünung durch standortgerechte, heimische Gehölze erhalten.

Die maßgeblichen Angaben zur beabsichtigten Gestaltung des Ferienhaus- und Campingplatzgebietes sind dem Gestaltungsplan (Anlage 1 zur Begründung der 80. Änderung sowie des Bebauungsplanes Nr. 122) zu entnehmen.
Das im Gestaltungsplan dargelegte Konzept stellt jene Variante dar, bei der insbesondere auch die Vermeidung nachteiliger Umweltwirkungen ein zentrales Gewicht erhält.
Mögliche kleinere Abweichungen von der Grundidee des Gestaltungsplanes – diese könnten sich im Zuge der Realisierung des Vorhabens ergeben – bewirken keine wesentlichen Optimierungen, vor allem aber keine Einbußen im Bereich der umweltwirksamen Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen.

- **das innere Erschließungskonzept der Verkehrsflächen**

  Entsprechendes gilt für die Anordnung des Erschließungssystems. Insbesondere die Nebenerschließungen werden parallel zum Verlauf der Höhenlinien geführt.
  Detaillierte Angaben sind auch hier dem Gestaltungsplan (Anlage 1 zur Begründung der 80. Änderung sowie des Bebauungsplanes Nr. 122) zu entnehmen.
  Im Gestaltungsplan ergeben sich zu den aufgezeigten Planinhalten auch hier keine wesentlichen Optimierungen zugunsten der umweltwirksamen Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen.
  Gleichfalls bewirken kleinere Abweichungen von der Grundidee des Gestaltungsplanes wiederum keine wesentlichen Veränderungen der festgesetzten Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen.

Bei den textlichen Planinhalten (Festsetzungen) des Bebauungsplanes Nr. 122 führte die Abwägung denkbarer anderweitiger Planungsmöglichkeiten zu den nunmehr maßgeblichen Vorgaben.

Die Festsetzungen eröffnen zum einen dem Vorhabenträger einen hinreichenden Spielraum zur Realisierung des Ferienhaus- und Campingplatzgebietes.
Zum anderen umfassen die textlichen Festsetzungen auch einen umfangreichen Katalog an Vorgaben für den Vorhabenträger eine nachhaltigen Landschafts- bzw. Umweltschutz zu betreiben.
Diese Vorgaben verbinden die Realisierung des Ferienhaus- und Campingplatzgebietes insbesondere mit einem hohen Anspruch bei den Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich der Umweltwirkungen der Planung.

Die Vorgaben zur Begrenzung des Ausmaßes des Eingriffs in Natur und Landschaft umfassen alle Regelungsbereiche im Sinne des § 9 BauGB, insbesondere:

- die Begrenzung der "Sonstigen baulichen Nutzungen" auf einen engen Spielraum sowohl im Ferienhausgebiet als auch im Campingplatzgebiet (Art der baulichen Nutzung)
- die Begrenzung der Höhe der Aufschüttungen und Abgrabungen (Art der baulichen Nutzung)
- die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung bei den Ferienhäusern, hier eine Begrenzung der Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse und der Firsthöhen, wie auch der Anzahl der Wohneinheiten je Ferienhaus
- die Begrenzung der Maßes der baulichen Nutzung bei den "Sonstigen baulichen Nutzungen", hier eine Begrenzung der Grundfläche unter Bezug auf den Gestaltungsplan, ferner der Zahl der Vollgeschosse und der Firsthöhen

Dazu dokumentiert der Gestaltungsplan zum Vorhaben, der wesentlich über die Inhalte eines üblichen verbindlichen Bebauungsplanes hinausgeht und eine deutliche Absichtsbekundung des Vorhabenträgers darstellt, die zukünftige bauliche Nutzung des Gebietes.
Vor dem Hintergrund der maßgeblichen Parameter für die Parzellengrößen im Ferienhausgebiet bzw. der Standplätze im Campingplatzgebiet beabsichtigt die Planung unter der Zielsetzung einer landschafts- und topographiegerechten Gesamtgestaltung eine möglichst intensive Ausnutzung des Geländes zu erreichen. Dieses erfolgt vor dem Hintergrund die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen und damit einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu erreichen. So konzentrieren sich z. B. die Eingrünungsmaßnahmen auf die für bauliche Nutzungen nicht geeigneten Böschungen.

Im Zuge der Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten ergaben sich ferner die folgenden Regelungserfordernisse im Sinne von § 9 BauGB:

- die Festlegung der Bauweise, bei einer Beschränkung auf Einzelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO

- die Begrenzung der Stellplätze und Garagen auf je einen nicht überdachten Stellplatz je Wohneinheit im Ferienhausgebiet sowie einen nicht überdachten Platz zum Abstellen von Kraftwagen je Standplatz im Campingplatzgebiet.
- die Einschränkung der Nebenanlagen auf die für den Betrieb des Ferienhaus- und Campingplatzgebietes erforderlichen Anlagen.
- die Vorgaben zur Erhaltung wesentlicher Bestandteile einer Obstwiese, einschließlich einer Erhaltung bzw. Ergänzung der Obstbaumbestände
- die umfangreichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
- die Vorgaben zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

sowie

- die Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

und schließlich

- die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Baugestaltung

Auch wurde im Umweltbericht die "Nullvariante" zur Planungsabsicht herausgestellt.
Erfolgt die Realisierung der beabsichtigten Planung nicht, so sind zwangsläufig keine Veränderungen der gegebenen umweltrelevanten Wirkungszusammenhänge zu erwarten.
Bei dieser im Umweltrecht auch als "Nullvariante" bezeichneten Planungsversion wird dann die gemeindliche Zielsetzung der eigentlichen Planungsabsicht jedoch nicht erreicht.

5. Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Rat der Stadt Brilon am 29.01.2008 beschlossen und wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtswirksam.

Der Bebauungsplan Nr. 122 "Campingplatz" wurde vom Rat der Stadt Brilon am 29.01.2008 als Satzung beschlossen und wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtskräftig.

Brilon, den 29.01.2008

Der Bürgermeister

Schrewe