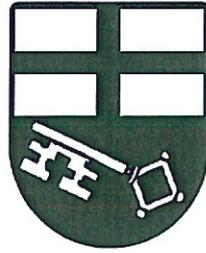
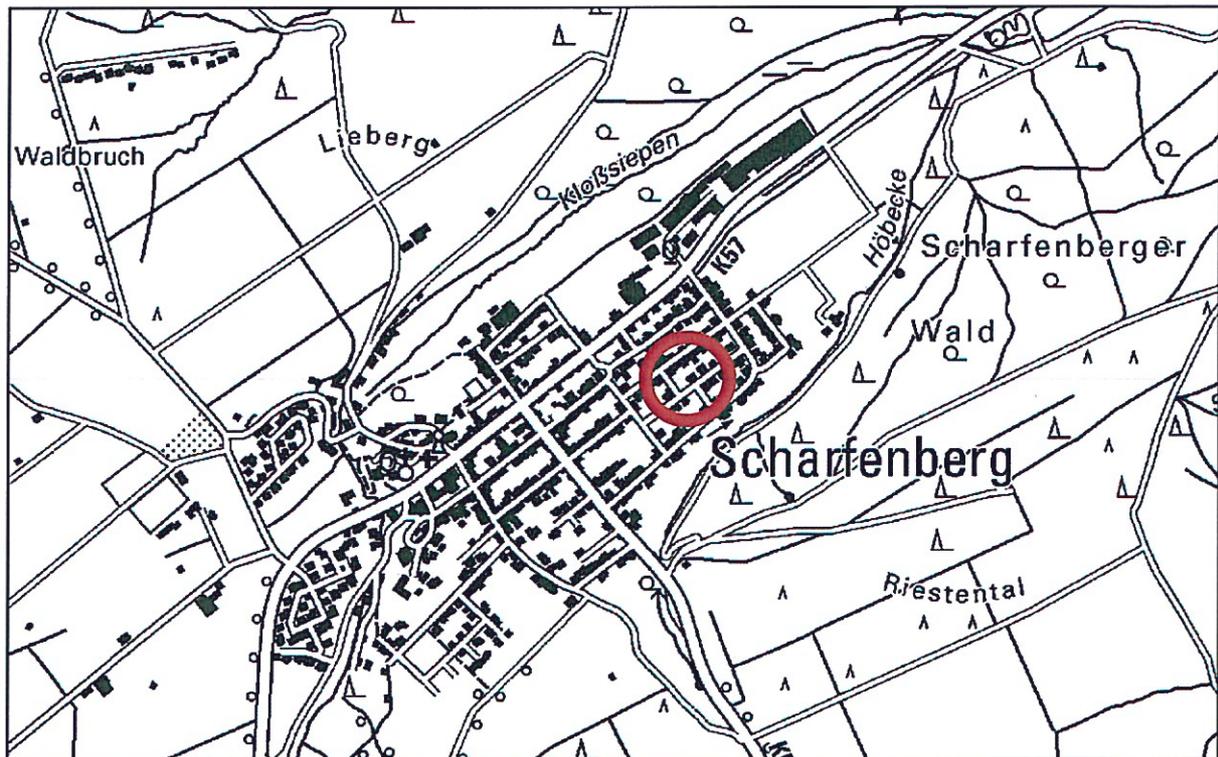


# Stadt Brilon



## Begründung zum Bebauungsplan Brilon-Scharfenberg Nr. 5 „Mark“ 3. ordentliche Änderung

Verfahrensstand: Satzung



(ohne Maßstab)

# Stadt Brilon

## Bebauungsplan Scharfenberg Nr. 5 – 3. ordentliche Änderung

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNG</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>VORGABEN DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Baugrenzen	6
5.4	sonstige Festsetzungen	6
5.5	Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauONW i.V.m. § 9 (4) BauGB	7
<b>6</b>	<b>BELANGE VON UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>BERGBAU</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>DENKMALPFLEGE</b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>KAMPFMITTEL</b>	<b>10</b>
<b>11</b>	<b>ATLASTEN</b>	<b>10</b>
<b>12</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>11</b>
<b>13</b>	<b>STÄDTEBAULICHE STATISTIK</b>	<b>11</b>
	<b>LITERATUR</b>	<b>12</b>

## 1 Vorbemerkung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist das Ziel der Stadt Brilon, Wohnbebauung auf einem ungenutzten städtischen Grundstück im Ortsteil Scharfenberg zuzulassen. Bei dem Bereich „Rosenstraße“ handelt es sich um ein seit den 1970er Jahren bestehendes Wohngebiet. Der Ursprungsbebauungsplan verfolgt das Ziel, den vorliegenden Änderungsbereich hin zu einem Kinderspielplatz zu entwickeln. Der jedoch nur schwach genutzte und daher gering ausgestattete Spielplatz ist mit dem Abbau einer Schaukel 2015 / 2016 endgültig aufgegeben worden. Die derzeitige Zinslage und die gute konjunkturelle Situation der Stadt Brilon tragen dazu bei, dass Bauland nachgefragt wird. Es liegen auch bereits entsprechende Kaufanfragen für das Grundstück vor. Um eine Rechtsgrundlage für Neubauten im vorliegenden Flurstück zu schaffen und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 (3) BauGB ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Scharfenberg liegt ca. 5 km nordwestlich der Kernstadt. Das Dorf ist im Süden durch die K59 an die Kernstadt und über die K57 an die südlich und nordöstlich liegende 516 und damit an die weiteren Briloner Ortsteile und an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Mit 1.414 Einwohner (Stand 31.12.2015) ist Scharfenberg der zweitgrößte Ortsteil.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 10 „Erweiterung Markt“ in 2002 ist das vorletzte Baugebiet mit 20 geplanten Grundstücken entstanden. Zwischenzeitlich ist das Baugebiet voll entwickelt. Weitere 18 Bauplätze sind 2006 durch die Schaffung von Planungsrecht im südwestlichen Ortsteil mit dem Bebauungsplan Nr. 9 „Südwestliche Erweiterung Kälberkamp“ auf den Markt gekommen. Innerhalb beider Baugebiete stehen noch zwei städtische und vier private Grundstücke zur Verfügung. Somit ist der kurzfristige Bedarf an Bauplätzen gedeckt. Zudem ist die Leerstandsquote in Scharfenberg sehr gering. Mit der Bereitstellung des Grundstückes soll dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung getragen werden, die zudem der Eigenentwicklung des Ortes dient.

### Verfahren

Die für den Teilbereich geplanten Änderungen erfolgen als unselbstständige Planänderung. Der Ursprungsbebauungsplan bleibt weiterhin bestehen.

Mit der vorliegenden Planung wird das bestehende Wohnquartier durch die Erhöhung der Bebauungsdichte nachverdichtet. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung, sodass hier das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB greift. Alle Anforderungen dieses Verfahrens werden erfüllt: Die Flächen schließen unmittelbar an bereits bebaute Flächen an und setzen eine Grundfläche von weniger als 1,0 ha fest. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura-2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist vom Gesetzgeber her nicht vorgesehen. Gleichwohl werden die Belange der §§ 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB gewürdigt und eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen (siehe Kapitel 6).

### Bisherige Verfahrensschritte

In der Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 13. Juni 2018 soll die Aufstellung und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Auslegung der Bebauungsplanänderung beschlossen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand wie üblich in Form einer Bürgerversammlung am 21. August 2018 statt. Nunmehr soll der Rat der Stadt Brilon die Bebauungsplanänderung als Satzung beschließen.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Planbereich befindet sich im Nordosten der Ortschaft Scharfenberg inmitten einer bestehenden Wohnsiedlung und umfasst ausschließlich die Parzelle 513.

Begrenzt wird der Geltungsbereich

- im Norden durch private Gartenflächen,
- im Osten durch private Gartenflächen und die Fläche einer Umformerstation eines Energiebetreibers,
- im Süden durch die „Rosenstraße“ und
- im Westen durch einen öffentlichen Fußweg.

Die Fläche stellt sich als ungenutzte Rasenfläche, mit einem ca. 1-1,5m breiten Streifen mit Hecken- und Strauchpflanzungen zur Straße hin und drei Einzelstehenden Jungbäumen dar. Das Gelände fällt leicht von Südosten nach Nordwesten hin ab.

### Eigentumsverhältnisse

Die zu überplanende Parzelle 513 befindet sich im städtischen Eigentum. Das Bebauungsplangebiet hat eine Gesamtgröße von 704 m<sup>2</sup>.

## **3 Vorgaben der Bauleitplanung**

### Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP; rechtskräftig seit 2017) weist den Bereich – da es sich um eine Ortschaft mit weniger als 2.000 Einwohnern handelt (Ziel 2.3 LEP) - als „Freiraum“ aus. Gemäß den Vorgaben des neuen Landesentwicklungsplans hat sich die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowohl an der Zielsetzung einer flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung als auch an dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu orientieren. Jede Wohngebietserweiterung in den Ortsteilen muss sich an dem Grundsatz 6.2.1 und dem Ziel 2.3 orientieren. Konkret bedeutet dies, dass kleinere Ortsteile, die nicht über ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen verfügen, sich auf eine Eigenentwicklung, d.h. auf Planungen und Maßnahmen zur Nutzung und Abrundung bereits baulich geprägter Siedlungsflächen und auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung beschränken sollen. Zum einen tragen die integrierte Lage, die in Scharfenberg vorhandenen gewerblichen Betriebe, die Größe des Ortsteils, die Nähe zur Kernstadt und die gute Anbindung hieran dazu bei, dass dem Grundsatz mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen wird. Im Ergebnis ist die vorliegende Planung mit den Grundsätzen der überregionalen Planung vereinbar.

### Regionalplan Arnsberg

Die Stadt Brilon ist im Regionalplan (Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis; 2012) als Mittelzentrum dargestellt. Das Plangebiet liegt im „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“. Die erforderlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme dieser Flächen werden erfüllt, da keine besonders schutzwürdigen Böden betroffen sind.

### Landschaftsplan

Das Plangebiet ist über den Landschaftsplan „Briloner Hochfläche“ erfasst. Jedoch liegt die Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches und damit nicht im Geltungsbereich.

### Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der B-Plan ist damit entsprechend § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### Rechtskräftige Bebauungspläne

Der vorliegende Geltungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 „Mark“.

## **4 Ziele und Zwecke der Planung**

Der Ortsteil Scharfenberg ist der zweitgrößte Ortsteil der Stadt Brilon und zeichnet sich unter anderem durch ein reges Wirtschaftsleben aus. Scharfenberg verfügt über eine gute Dorfinfrastruktur: So sind mit den Firmen Goebel (Kunststoff), Normann (Textilgroß- und Außenhandel), Finke (Bauunternehmung) und Siebert (Metallbau) mehrere gewerbliche Betriebe im Gewerbegebiet angesiedelt als auch Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Bankwesen, Handel) vorhanden. Auch die Anbindungen an die Kernstadt Brilon sind gut. Gleichwohl unterstützt durch ein reges Vereins- und aktives Dorfleben ist Scharfenberg ein beliebter und nachgefragter Wohnstandort.

Die Stadt Brilon verfügt in Scharfenberg über nur noch zwei städtische Bauplätze. Im Bereich der Ortslage ist zum einen die Leerstandsquote sehr gering und zum anderen befinden sich einige wenige freie Baugrundstücke in privatem Besitz. Zuletzt wurden die Baugebiete „Kälberkamp“ und „Mark“ erweitert. Hier können von insgesamt 38 neu geschaffenen Bauplätzen noch zwei städtische Baugrundstücke veräußert werden. Eine Vermarktung der übrigen privaten Baulücken im Ort erfolgt seitens der Eigentümer trotz intensiver Bemühungen der Verwaltung und des Ortsvorstehers nur sehr vereinzelt. Zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs an Bauplätzen in Scharfenberg soll nun ein Bauplatz für ein freistehendes Einfamilienhaus oder ein Doppelhaus ausgewiesen werden. Konkret sind für diesen Bauplatz derzeit zwei Anfragen von Bauwilligen aus dem Ortsteil bekannt.

Mit dieser Planung sollen die rechtlichen Grundlagen und Voraussetzungen für eine maßvolle und bedarfsgerechte Nachverdichtung geschaffen werden. Damit die städtebauliche Zielsetzung der Deckung des Bedarfs der Bevölkerung und der Eigenentwicklung des Ortes realisiert werden kann, muss der Bebauungsplan geändert werden. Über den Kaufvertrag soll bei einer Weiterveräußerung durch die Stadt eine entsprechende Bauverpflichtung innerhalb von zwei Jahren aufgenommen werden. Hierüber soll eine etwaige „Vorratshaltung“ des Grundstücks vermieden werden.

### Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines einzelnen Grundstücks inmitten einer bestehenden Wohnsiedlung vor. Veränderungen an den direkt angrenzenden Nutzungen, etwa der Umformeranlage oder der fußläufigen Verbindung zwischen „Rosenstraße“ und der Straße „In der Mark“ sind nicht vorgesehen. Über die Baugrenzen wird der mögliche überbaubare Bereich definiert, der sich an den Baugrenzen des B-Plans 5 „Mark“ orientiert und diese entsprechend fortführt.

### Planungsalternativen

Mit der Aufgabe dieser Fläche entfällt einer von fünf Kinderspielplätzen. Damit verfügt Scharfenberg jedoch immer noch über insgesamt vier weitere Kinderspielplätze. Ein Erhalt dieser Spielplatzfläche ist aus Bedarfsgesichtspunkten nicht erforderlich. Vielmehr kann durch eine Nachverdichtung der zeitliche und monetäre Pflegeaufwand der Stadtwerke Brilon reduziert werden. Weitere alternative Nutzungen bieten sich in dem Wohnviertel nicht an.

## **5 Begründung der Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan weist wie der Ursprungsbebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO aus. Ziel ist, dass das Grundstück vorwiegend dem Wohnen vorbehalten werden soll. Damit wird die Wohnruhe in dem Gebiet weiterhin sicherstellt.

Zulässig innerhalb des Allgemeines Wohngebietes sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sollen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ zugelassen werden. Damit entspricht der Nutzungskatalog den zulässigen Nutzungen des übrigen Bebauungsplangebietes. Ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes ist aufgrund des kleinteiligen Baufensters nur in einem untergeordneten Maße umsetzbar. Es ist daher mit keinem erheblich störenden Verkehr im Gebiet zu rechnen. Weitere Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen, da diese Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) Verkehr erzeugen, der aufgrund der ungünstigen Erschließungssituation den Anliegern nicht zugemutet werden soll.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem Maß der Nutzung, dass bereits durch den B-Plan Nr. 5 bestimmt wird und wird definiert durch

- die Grundflächenzahl,
- die Geschossflächenzahl und
- die Anzahl der maximalen Vollgeschosse.

Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) mit 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt. Mit beiden Angaben zum Maß der Nutzung werden die Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO eingehalten und dem neuen Grundstück die gleichen Nutzungsmaße wie den übrigen Grundstücken in der „Rosenstraße“ zugesprochen.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Baugrenzen**

#### Baugrenzen

Die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO orientiert sich an dem westlich und östlich angrenzenden Baugrenzen und definiert so den überbaubaren Bereich mit einer Breite von ca. 15m und einer Tiefe von ca. 16m. Darüber hinaus sind die Baugrenzen so definiert, dass ein ausreichender Abstand zu den Leitungsrechten eingehalten wird. Die so definierten Bereiche lassen zum einen eine flexible Anordnung des Hauptbaukörpers auf dem Grundstück zu. Zum anderen ist ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden Wohngebäuden und zum Fußweg vorgesehen, um so Schutz vor Einblicken, aber gleichzeitig eine ausreichende Belichtung zu gewähren.

#### Bauweise

In dem Wohngebiet wird eine offene Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Gleichwohl der Ursprungsbebauungsplan die Bauweise nicht näher definiert, soll in der 3. Änderung die Art der Bebauung auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt werden, da diese Form der Bebauung der Umgebung entspricht.

#### Stellplätze und Garagen

Garagen und Carports sind gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Flächen zulässig.

### **5.4 sonstige Festsetzungen**

#### Leitungsrechte

Auf der östlich direkt angrenzenden Parzelle befindet sich eine Umformerstation der innogy GmbH. Ausgehend von hier sind diverse Stromleitungen in die umliegenden Verkehrsflächen gelegt. Ein Teil dieser Leitungen liegen auch innerhalb des nun betroffenen Grundstücks: Zum einen liegen die Leitungen direkt westlich neben der Parzelle 402 und zum Teil östlich 0,5 m parallel zum Fußweg. Zum Schutz der Leitungen wird gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB ein 1,5 m breiter Streifen östlich des Fußweges und eine 3 x 4 m breite Fläche westlich neben der Parzelle 402 zum Schutz der Leitungen mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (innogy Netze Deutschland GmbH) festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche sind Veränderungen der Geländeoberfläche unzulässig. Bäume und Sträucher sind nur in Form kleinwüchsiger und flachwurzelnder Art zulässig. Bäume und Sträucher außerhalb des Schutzstreifens dürfen nur gehalten werden, wenn gewährleistet ist, dass ihre Wurzeln die Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigen oder gefährden können; andernfalls müssen die Wurzeln zu Lasten des Grundstückseigentümers entfernt werden. Bei der Ausweisung des Leitungsrechtes ist mit Abweichungen zu rechnen. In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt von Hand auszuführen. Im Schutzstreifen der Versorgungsleitungen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet und keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand und/oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

## **5.5 Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauONW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

Es gelten die folgenden in dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5 getroffenen Gestaltungsvorschriften zur

- Dachneigung (für I und II geschossige Gebäude unterschiedlich),
- Dachform,
- Dachfarbe,
- Dacheindeckung sowie
- Hauptfirstrichtung und Dachaufbauten.

Folgend werden die einzelnen Gestaltungsvorschriften näher erläutert.

### Wandhöhe

Die sichtbare traufseitige Wandhöhe –Unterkante Sparren bis Schnittpunkt Wand mit Gelände- wird talseits auf maximal 6,0 m begrenzt. Hierdurch sollen überdimensionierte Baukörper verhindert werden.

### Dachgestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Dachform ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig, unterschieden nach Geschossigkeit:

- Sattel- und Walmdächer sind bei einer eingeschossigen Bauweise zulässig. Die zulässige Dachneigung wird bei einer eingeschossigen Bauweise auf 30 - 35° definiert.
- Bei einer zweigeschossigen Bauweise sind ausschließlich Satteldächer und eine Dachneigung von 25 – 30° zulässig.

Überdachte Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen werden von der Vorschrift der zulässigen Dachform und Dachneigung ausgenommen. Entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Dachgauben bis zu 1/3 der Dachlänge zulässig. Bei einer eingeschossigen Bauweise können Drempe bis zu 0,6 m, gemessen von Oberkante Decke / Außenkante Mauerwerk bis Oberkante Sparren errichtet werden.

Die Firstrichtung ist entsprechend der Planzeichnung einzuhalten.

Die Dacheindeckung hat in dunkelgrauen Pfannen oder Kunstschiefer zu erfolgen.

## **6 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft**

In dem vorliegenden Bebauungsplanänderungsverfahren werden die Voraussetzungen eines beschleunigten Verfahrens erfüllt (siehe hierzu Kapitel 1).

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden gem. § 13a BauGB keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a (3) BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB). Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten. Das nächst gelegene FFH Schutzgebiet des „Möhneoberlaufes (DE-4516-302) oder die „Kalkkuppen bei Brilon“ (DE-4617-303) befinden sich in einer Entfernung von über 2.500 m in nordöstliche Richtung. Aufgrund

der geplanten Art der Nutzung, der geringen Größe des Änderungsbereiches und der Entfernungen sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu befürchten. Gleichwohl sind gem. § 1a BauGB die möglichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes ist entsprechend zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Abfrage der relevanten Umweltdaten beim Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen und beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV). Die überschlägige Prüfung hat ergeben, dass keine besonderen Umweltbelange von der Planung berührt werden. Aufgrund der kleinteiligen Fläche sowie der geringen zu erwartenden Nutzungsintensität, die in einem allgemeinen Wohngebiet typisch ist, werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter als gering und nicht erheblich bewertet.

Mit der „Rosenstraße“ grenzt eine weitestgehend nur von Anwohnern genutzte Dorfstraße an die Parzelle. In etwa 250 m Entfernung (Luftlinie) liegt das Gewerbegebiet an der Industriestraße, nördlich der K57. Das nächstgelegene Windrad liegt in etwa 1.000 m Entfernung südwestlich der Parzelle. Aufgrund der geringen Verkehrsstärke in der Rosenstraße und der Entfernungen sind keine lärmbedingten Auswirkungen auf die Bewohner des neuen Wohnbaugrundstücks zu erwarten

Für die Bewohner in den angrenzenden Wohngebäuden entstehen während der Bauzeit, z.B. durch den Einsatz von Baumaschinen und den Schwerlastverkehr Beeinträchtigungen in Form von Lärm und Staub. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch temporär nur während der Bauphase zu erwarten. Darüber hinaus wird das neue Grundstück durch die vorhandene Wohnstraße erschlossen, sodass Verkehrslärm auf die Bewohner einwirkt. Dieser entspricht aufgrund der nur wenigen möglichen Wohneinheiten einer nicht erheblich beeinträchtigenden neu erzeugten Verkehrsmenge.

Der Ursprungsbebauungsplan sieht eine öffentliche Grünfläche vor. Auf dieser waren entsprechend den Gestaltungsvorschriften (nicht zwingend einzuhaltende Festsetzungen) drei Baumpflanzungen sowie entlang der Grundstücksgrenzen Strauchpflanzungen vorgesehen. Auf dem Grundstück selber befinden sich nun drei junge Bäume (eine Kirsche und zwei Ahörner, maximal 7m hoch) sowie diverse Strauchpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen auf etwa 1 – 1,5 m breiten Pflanzbeeten. Im Übrigen ist die Fläche mit Rasen bewachsen, der regelmäßig gemäht wird.

Grundsätzlich wird der Bebauungsplan zum Schutz der planungsrelevanten Arten und der Artenvielfalt folgende Hinweise enthalten:

- Alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Räumung des Baufeldes und Gehölzschnitte müssen zum Schutz europäischer Vogelarten und Brutvögel außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.
- Sofern ein Artenschutzkundiger bei Beginn der Baufeldräumung innerhalb dieser Zeit die genannten Vogelarten und brütende Vögel nicht feststellt und damit keine Verbotstatbestände ausgelöst werden, kann hiervon nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hochsauerlandkreises eine Ausnahme erteilt werden.

Bei zwingender Abweichung von den Verboten muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen.

Gemäß § 44 (1) BNatSchG ist die Tötung oder Störung besonders geschützter Arten Verboten. Nach Analyse des Habitatpotentials werden die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht ausgelöst. Für das geplante Vorhaben bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung erfolgt oder zulässig gewesen. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist somit durch die Bebauungsplanänderung grundsätzlich nicht gegeben. Um die Belange jedoch vollständig zu ermitteln, erfolgte eine Eingriffsbilanzierung:

Flächenanteile vor der Bebauung

Flächengröße [m²]	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
584	junger Zierrasen, Kinderspielplatz inkl. drei junger Einzelbäume (2 x Ahorn, 1 x Kirsche)	4	2.336
120	Strauchpflanzungen	6	720
<b>Biotoppunkte gesamt</b>			<b>3.056</b>

Flächenanteile nach der Bebauung

Flächengröße [m²]	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
204	WA: überbaubare Fläche	0	0
500	private Gartenfläche; Zier- und Nutzgarten	3	1.500
<b>Biotoppunkte gesamt</b>			<b>1.500</b>

**Differenz zwischen den Biotoppunkten vor der Bebauung und nach der Bebauung**

**1.556**

## 7 Ver- und Entsorgung

### Strom / Gas / Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom, Gas und Telekommunikation kann durch die bestehenden Leitungen und Kanäle der zuständigen Versorgungsunternehmen in der Rosenstraße gesichert werden. Zur Sicherstellung bestehender Leitungen eines Versorgers wird ein Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der innogy GmbH aufgenommen.

### Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung kann über die Rosenstraße abgewickelt werden.

### Wasser- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie die Versorgung mit Löschwasser werden durch die Stadtwerke Brilon sichergestellt.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz – LWG – Nordrhein-Westfalen ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu

versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und der Abwasserentsorger dem zustimmt.

Die auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswässer sollen entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadtwerke Brilon dem vorhandenen, ausreichend leistungsfähigen Kanal zugeführt werden. Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt im Mischsystem.

## **8 Bergbau**

Bergbauliche Aktivitäten sind für diesen Bereich nicht bekannt. Sind im Bebauungsplangebiet bei der Durchführung von Baumaßnahmen Anzeichen von Bergbau festzustellen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Brilon, Fachbereich Bauwesen (Tel.: 02961 / 794 - 0; Telefax 02961 / 794 - 108) zu verständigen. Von der Stadt Brilon ist ein Sachverständiger einzuschalten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

## **9 Denkmalpflege**

Im Baugebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Brilon als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02961 / 794 - 0; Telefax 02961 / 794 - 108) und/oder dem LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 93750; Telefax 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen - Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen. (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NW). Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

## **10 Kampfmittel**

Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist im Plangebiet nicht bekannt. Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Brilon als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02961 / 794 - 0; Telefax 02961 / 794 - 208) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL), In der Krone 31, 58099 Hagen (Tel.: 02931 / 82 - 2281 (auch außerhalb der Dienstzeiten), Telefax 02931 / 82 - 46167) zu verständigen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

## **11 Altlasten**

Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des

Hochsauerlandkreises (Tel.: 0291 / 94 - 0) unverzüglich zu informieren. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

## 12 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen (Grundstücksan- und verkäufe) sollen nach Möglichkeit auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

## 13 Städtebauliche Statistik

Art der Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet	704	100
davon überbaubare Fläche	204	30
davon nicht überbaubare Fläche	500	70
davon von Leitungsrechten überlagert	53	8
<b>Gesamt</b>	<b>704</b>	<b>100</b>

Aufgestellt:

Brilon, den 06.Dezember 2018

Der Bürgermeister



Dr. Bartsch

## Literatur

BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG: Regionalplan Arnsberg. Blatt 10.

Internet: [https://www.bezreg-](https://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/themen/r/regionalplan/so_hsk/rechtskraeftig/zeich_darstellung/blatt10.pdf)

[arnsberg.nrw.de/themen/r/regionalplan/so\\_hsk/rechtskraeftig/zeich\\_darstellung/blatt10.pdf](https://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/themen/r/regionalplan/so_hsk/rechtskraeftig/zeich_darstellung/blatt10.pdf)

[Zugriff: 17.04.2018]

HOCHSAUERLANDKREIS: Landschaftsplan "Briloner Hochfläche"; textliche Erläuterungen und Kartendienst.

Internet: <https://gis.hochsauerlandkreis.de/MapSolution/apps/app/client/lpbrh/> [Zugriff:

17.04.2018]

HOCHSAUERLANDKREIS: Geoserver mit WMS-Dienst „Bodenkarte 1:50.000“

Internet: <https://gis.hochsauerlandkreis.de/MapSolution/apps/app/client/ALKIS>

[Zugriff: 17.04.2018]

HOCHSAUERLANDKREIS (2006): Untere Landschaftsbehörde. Berücksichtigung qualitativer Aspekte bei der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft und von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen. Meschede

MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN. Umweltdaten vor Ort. Internet:

<http://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>

[Zugriff: 17.04.2018]

MINISTERIUM FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (2018). Fachinformationssystem ELWAS.

Internet: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#>

[Zugriff: 17.04.2018]

BWT – BRILON WIRTSCHAFT UND TOURISMUS GMBH. Einwohnerstruktur in Brilon. Internet:

<http://www.briloner-wirtschaft.de/in-brilon/einwohner.php>

[Zugriff: 17.04.2018]

