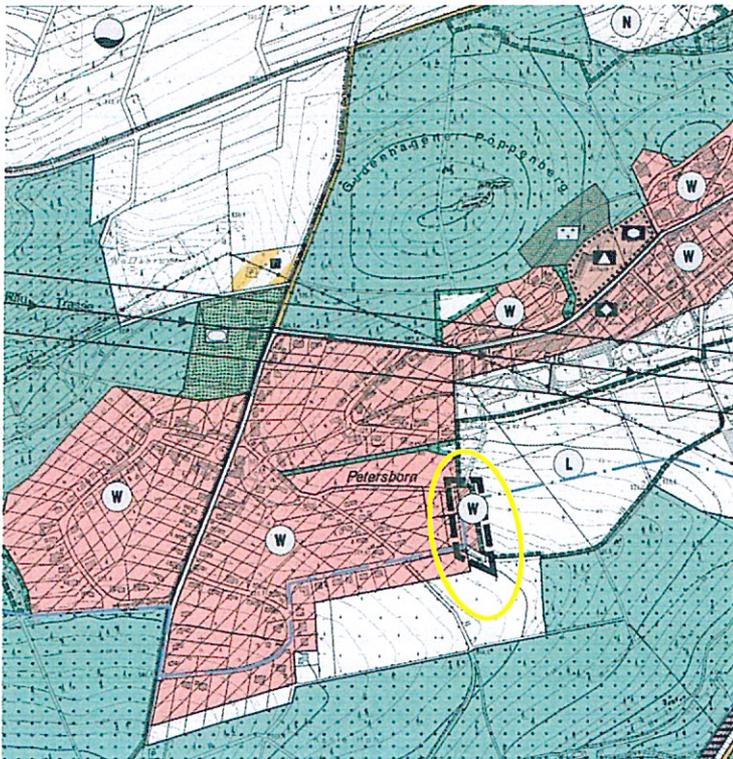


Begründung zur
88. Änderung des wirksamen
Flächennutzungsplanes der
Stadt Brilon im Bereich des
OT Gudenhagen-Petersborn,
Bereich „östliche Erweiterung
Am kahlen Hohl“



Erstellt von:
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

**Fassung zum
Feststellungsbeschluss**

12/18



I BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass | 3 |
| 2 | Lage des Änderungsbereichs | 4 |
| 3 | Darstellung in der Landes-/Regionalplanung | 5 |
| 3.1 | Notwendigkeit der Siedlungsflächenerweiterung / Bedarfsermittlung | 7 |
| 4 | Fachplanungen | 9 |
| 5 | Vorgesehene Planänderung | 10 |
| 6 | Sonstiges | 12 |
| 6.1 | Erschließung | 12 |
| 6.2 | Versorgung | 12 |
| 6.3 | Bergbauliche Aktivitäten | 13 |
| 6.4 | Denkmal- und Bodendenkmalpflege | 14 |
| 6.5 | Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln | 14 |
| 6.6 | Altlasten | 14 |
| 6.7 | Klimaschutz | 15 |
| 6.8 | Immissionsschutz | 15 |
| 7 | Umweltbelange | 16 |
| 8 | Monitoring | 18 |

II UMWELTBERICHT

Umweltbericht zur 88. Änderung des Flächennutzungsplans „östliche Erweiterung Am kahlen Hohl“ der Stadt Brilon in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am kahlen Hohl“ im Ortsteil Gudenhagen-Petersborn; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im September 2018

Anlagen:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 88. Änderung des Flächennutzungsplans „östliche Erweiterung Am kahlen Hohl“ der Stadt Brilon in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am kahlen Hohl“ im Ortsteil Gudenhagen-Petersborn; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im September 2018

Gutachten – Versickerungsbeurteilung Bebauungsplan Nr. 3 „Am kahlen Hohl“ in Brilon-Petersborn; Baugrunder Ingenieure – Institut für Erd- und Grundbau im September 2017



1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Stadt Brilon ist seit Jahren bemüht, zur Deckung des mittelfristigen Bedarfs an Baugrundstücken und zur Eigenentwicklung des Ortsteils Gudenhagen-Peterborn eine Wohngebietserweiterung zu realisieren. Diese Absicht soll mit der vorliegenden Planung nun umgesetzt werden.

In räumlichen Zusammenhang wird derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 „Feriendorf und Hotel östlich Am kahlen Hohl“ i. V. m. der 99. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Das geplante „Gut Peterhagen“ bildet zukünftig den östlichen Ortsrand. Mit der 88. Änderung des FNP und dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 3 kann eine Nachverdichtung auf den Flächen im Übergang zum Feriendorf geschaffen werden, so dass innerörtliche Flächenpotentiale ausgeschöpft werden können und darüber hinaus keine zusätzliche Flächen über den zukünftigen Ortsrand hinaus in Anspruch genommen werden müssen.

Derzeit ist das Plangebiet als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen, daher ist das geplante Vorhaben nicht genehmigungsfähig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung ist zunächst eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans erforderlich. Der für das Vorhaben vorgesehene Änderungsbereich ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll im Zuge der 88. Änderung des Flächennutzungsplans in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden.

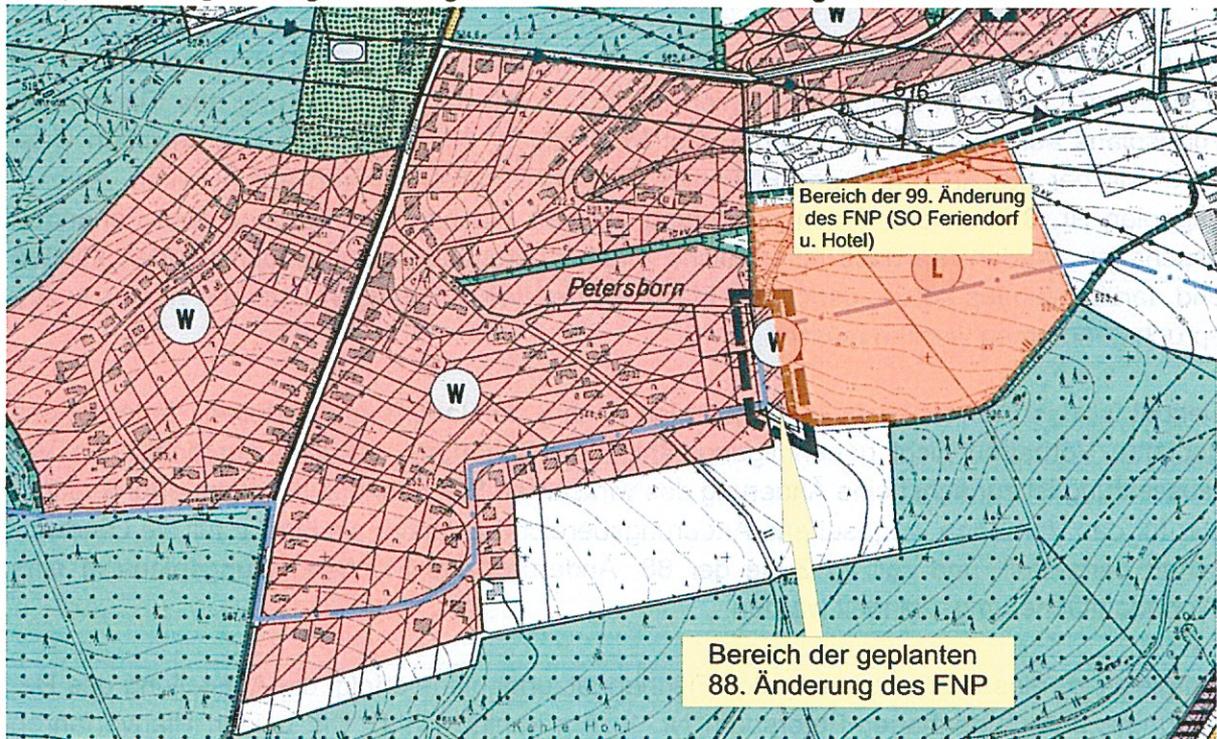
Zeitgleich zu dieser 88. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Gudenhagen-Petersborn Nr. 3 „Am kahlen Hohl“. Die beiden Planverfahren werden gem. § 8 (3) BauGB parallel durchgeführt.



2 Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Petersborn und umfasst eine Fläche von rund 0,3ha. Östlich schließt sich das Sondergebiet des Ferienhaus- und Hotelkomplexes an.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

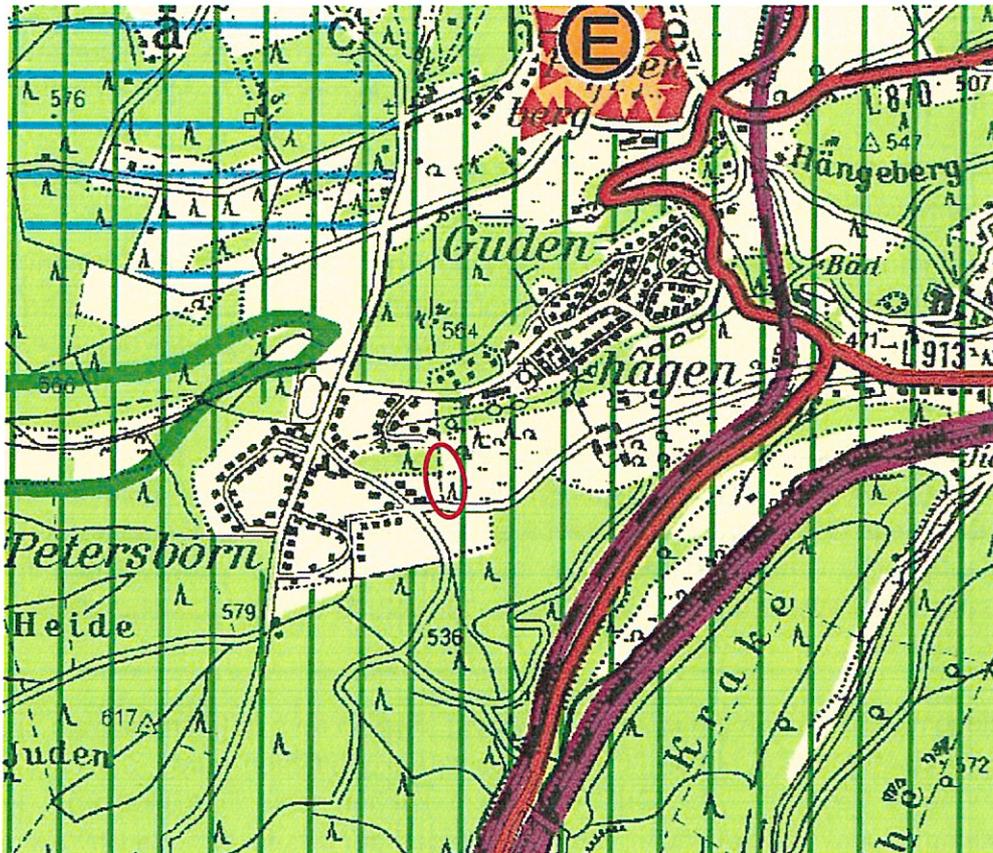




3 Darstellung in der Landes-/Regionalplanung

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis werden für den Änderungsbereich folgende Darstellungen getroffen:



Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Blatt 10

Der Änderungsbereich ist als allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt.

Der gesamte Ortsteil Guden-Petersborn wie auch der Änderungsbereich ist aufgrund seiner Größe von unter 2000 Einwohnern nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Darüber hinaus besteht in diesem Bereich ein Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung.

Damit ist das Ziel 2-3 des LEP anwendbar.

„Danach hat sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb des Siedlungsraumes bedarfsgerecht, nachhaltig und umweltverträglich zu vollziehen. Der Freiraum ist grundsätzlich zu erhalten und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Bedeutung entsprechend zu sichern und funktionsgerecht zu entwickeln.

(...)

Eine ausnahmslose Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf regionalplanerisch festgelegte Siedlungsbereiche würde aber den Belangen vorhandener kleinerer Ortsteile nicht gerecht.

(...)



Die Eigenentwicklung kleinerer Ortsteile mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2000 Einwohnerinnen und Einwohnern für den Bedarf der ansässigen Bevölkerung und die Entwicklung vorhandener Betriebe bleibt weiterhin möglich. (vgl. LEP NRW 2017, S. 12f)

Die geplante 88. Änderung des FNP geht auch mit dem zur Änderung des LEP anstehenden Zieles 2-4 konform.

Darin heißt es:

“In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte (1), an die vorhandene Infrastruktur angepasste (2) Siedlungsentwicklung möglich.“

Dieses neu formulierte Ziel soll Ortsteilen mit weniger als 2000 Einwohnern, die im regionalplanerisch festgelegten Freiraum liegen, wieder Entwicklungsperspektiven geben und bedarfsgerechte (1) neue Wohngebiete im Rahmen der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur (2) ermöglichen.

- (1) Dass die Wohnbauflächenerweiterung im Bereich “Am kahlen Hohl“ für den Ortsteil Gudenhagen-Petersborn bedarfsgerecht ist, wird nachstehend in Kapitel 3.1 ausführlich dargelegt. Dabei wird auf die Bevölkerungsentwicklung, die geringe Leerstandsquote, fehlende verfügbare Bauplätze, den schnellen Verkauf gebrauchter Immobilien, die steigenden Wohnflächenansprüche der Einwohner und auf vorliegende Bauwünsche abgestellt.

In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass in dem neu formulierten Ziel 2-3 “Siedlungsraum und Freiraum“ die Voraussetzung gestrichen wurde, dass der nachvollziehbare Bedarf aus dem Ortsteil heraus bestehen muss. Damit kann bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen über den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung hinaus auch auf Bauwünsche von nicht Ortsansässigen abgestellt werden. Da in der Kernstadt keine städtischen Bauplätze mehr vorhanden sind und der Ortsteil Gudenhagen-Petersborn mit seinen attraktiven Standortqualitäten nur 3 km von Brilon entfernt liegt, sind “externe“ Bewerbungen auf Baugrundstücke in diesem Ortsteil nicht unüblich. Um dem nachweislichen Wohnbedarf Rechnung zu tragen, ermöglicht das neue Ziel 2-3 auch Angebotsplanungen von Bauflächen und Baugebieten für einen mittel- bis langfristigen Planungshorizont.

- (2) Die in Gudenhagen-Petersborn geplante maßvolle Wohnbauflächenerweiterung muss nach dem zur Änderung anstehenden Ziel 2-4 im Rahmen der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur möglich sein. Dies ist für die 6 zusätzlich geplanten Baugrundstücke der Fall.

Gudenhagen-Petersborn verfügt über ein hinreichendes Infrastrukturangebot zur Grundversorgung. Vorhanden sind ein Kindergarten mit Einzugsgebiet über den Ortsteil hinaus, eine katholische und evangelische Kirche mit Pfarrheim, ein Sportplatz mit Sportheim und eine Gemeindehalle. Das städtische Waldfreibad befindet sich am Ort.



Es besteht eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung an die Kernstadt. Darüber hinaus sind die Städte Marsberg und Willingen durch zwei Busverbindungen aus dem Ort heraus erreichbar. Gudenhagen-Petersborn ist durch die vorbeiführende B 251 an die Hauptverkehrsachse Rüthen-Brilon-Willingen-Korbach angeschlossen. Die von der B 251 abzweigende B 7 und die L 713 verbinden den Ortsteil mit der Verkehrsachse Brilon-Marsberg.

Die Schaffung neuer Infrastruktur wird durch das Erweiterungsvorhaben nicht notwendig.

3.1 Notwendigkeit der Siedlungsflächenerweiterung / Bedarfsermittlung

Um eine an dem Eigenbedarf orientierte Siedlungsentwicklung in Gudenhagen-Petersborn zu ermöglichen, sind die Potenziale der Innenentwicklung in Gudenhagen-Petersborn geprüft worden. Die Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

- Brachflächen, die im Sinne eines Flächenrecyclings wiedernutzbar gemacht werden könnten, sind in der Ortslage nicht vorhanden.
- Gebäudeleerstände im Stadtgebiet von Brilon werden im Rahmen eines Leerstandskatasters, das alle drei Jahre aktualisiert wird, statistisch erfasst. Die Leerstandsquote für den Ortsteil Gudenhagen-Petersborn beträgt gegenwärtig nur 2,26 % und ist damit als äußerst gering einzustufen.
Auch im gesamten Stadtgebiet von Brilon (Kernstadt und Ortsteile) ist die Leerstandsquote mit 2,77% z.B. im Vergleich zum Hochsauerlandkreis (9,1% gem. LEG, Wohnungsmarktreport NRW 2018) sehr niedrig.
- Gemäß Flächenmonitoring für den Ortsteil Gudenhagen-Petersborn sind in der Ortslage aktuell 12 Baulücken vorhanden, die sich mit einer Ausnahme im Privateigentum befinden und aufgrund der entgegenstehenden Eigentumsverhältnisse und der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer keiner Bebauung zugeführt werden können.
Der letzte verfügbare städtische Bauplatz liegt in dem seit dem 20.10.1998 rechtskräftigen Bebauungsplan Gudenhagen-Petersborn Nr. 1 "Am Gudenhagener Poppenberg". Es handelt sich um das südöstliche Baufenster, welches aufgrund der Verschattung durch den gegenüberliegenden "Forellenpark" (mehrstöckige für das Ortsbild überdimensionierte Wohnanlage, Bj. 1973) und wegen der unteren Hanglage für potentielle Käufer nicht attraktiv ist.
- Eine Nachverdichtung im Bereich der Ortslage Petersborn wäre denkbar, wenn der rückwärtige Bereich der zahlreichen übergroßen Grundstücke in Petersborn einer baulichen Nutzung zugeführt werden könnte.
- Zur Entstehung dieser überdimensionierten Parzellen muss kurz auf die historische Entwicklung der Dorfstruktur eingegangen werden. Das von der Stadt Brilon im Jahre 1950 im Tal von Gudenhagen bis Petersborn ausgewiesene Baugebiet wurde vom



Typ her als Nebenerwerbssiedlung mit einer Grundstückspartzellierung und Bauform geplant, die der Selbstversorgung der Bewohner durch Nutzgärten und Kleinviehhaltung besondere Bedeutung beimaß. Im Rahmen eines Sonderprogramms entstand hier seit 1953 eine Siedlung für Vertriebene des zweiten Weltkrieges, die in drei Bauabschnitten mit ca. 100 Häusern verwirklicht wurde. Zu jedem Haus gehörte ein Grundstück von ca. 2.500 qm Größe.

Bereits in den 1980er und 1990er Jahren bemühte sich die Stadt Brilon um eine Verdichtung der vorhandenen Siedlung. Durch die Aufstellung qualifizierter Bauleitplanung sollte eine Zusatzbebauung auf den rückwärtigen großen Grundstückspartzellen ermöglicht werden. Dieses Bestreben wurde nicht nur von den Petersborner Bürgern sondern auch von Seiten der Aufsichtsbehörde aus städtebaulicher Sicht abgelehnt. Eine Hinterliegerbebauung hätte einen gravierenden Eingriff und eine Zerstörung der besonderen Siedlungsstruktur der Land- und Waldarbeitersiedlungen bedeutet, die seinerzeit als erhaltenswert und ortsbildprägend beurteilt wurde.

- Nachdem der Freiraumschutz und die Ausschöpfung von Innenentwicklungspotentialen immer mehr an Bedeutung gewannen, hat die Stadt in den vergangenen 10-15 Jahren erneut zahlreiche Versuche unternommen, die hinteren Bereiche der großen Grundstücke aus zu parzellieren und baulich nutzbar zu machen. Die Bemühungen scheiterten jedoch immer wieder an der ablehnenden Haltung der Eigentümer (u.a. wg. der entstehenden Erschließungskosten).

Aus dem Ortsteil Gudenhagen-Petersborn heraus ergibt sich ein nachvollziehbarer Bedarf nach zusätzlichen Baugrundstücken:

- Die Bevölkerungsentwicklung in Gudenhagen-Petersborn stellt sich positiv dar. Die Einwohnerzahl ist in den vergangenen 15 Jahren durchweg stabil geblieben (Stand 05.11.2018: 1151 mit Hauptwohnsitz gemeldete Einwohner). Aufgrund gestiegener Wohnflächenansprüche je Einwohner und der Zunahme der Zahl der Haushalte (insbesondere Singlehaushalte) besteht selbst bei stagnierender Bevölkerungszahl ein Wohnbaubedarf.
- Der nachweislich schnelle Verkauf gebrauchter Immobilien und die geringe Leerstandsquote zeugen von der Attraktivität Gudenhagen-Petersborns als Wohnstandort.
- Die letzte größere Wohnbauflächenerweiterung in der Ortslage wurde mit dem Bebauungsplan Gudenhagen-Petersborn Nr. 1 "Am Gudenhagener Poppenberg" (RK: 20.10.1998) vollzogen. Mit dieser Planung konnten 22 städtische Grundstücke bereitgestellt werden. Da ein nachweislich hoher Bedarf an Wohnbauland bestand, waren der Zeit von 10/1999 bis 04/2005 bereits 19 Bauplätze verkauft. Zwei weitere wurden in den Jahren 2005 und 2006 veräußert.
- Da das planerisch gesicherte Baulandpotential dem Bedarf der ansässigen Bevölkerung nicht genügt und um junge Familien an den Ort zu binden, ist die Stadt bemüht,



mit dem Wohngebiet "Am kahlen Hohl" eine angemessene, bedarfsorientierte und maßvolle Wohnbauflächenerweiterung zu ermöglichen.

Als Wohnstandort ist Gudenhagen-Petersborn für die nachwachsende Generation attraktiv. Der Ortsteil liegt nur 3 km südlich der Briloner Kernstadt und ca. 15 km vom Fremdenverkehrsort Willingen entfernt. Er ist durch die vorbeiführende B 251 an die Hauptverkehrsachse Rüthen-Brilon-Willingen-Korbach angeschlossen. Die von der B 251 abzweigende B 7 und die L 713 verbinden Gudenhagen-Petersborn mit der Verkehrsachse Brilon-Marsberg. Die Städte Marsberg und Willingen sind darüber hinaus durch zwei Busverbindungen aus dem Ort heraus erreichbar.

Gudenhagen-Petersborn verfügt über einen Kindergarten, eine katholische und evangelische Kirche mit Pfarrheim, einen Sportplatz mit Sportheim, eine Gemeindehalle, das Kursanatorium Hochsauerland "Haus der Kriegsblinden" mit Blindenlehrpfad, die Christophorus Seniorenresidenz und ein Pflegefachzentrum für Komapatienten. Das städtische Waldfreibad befindet sich am Ort. Gudenhagen-Petersborn ist Teil des anerkannten Kurgebietes der Stadt Brilon.

Das Gebiet südlich der B 7 bis zur hessischen Landesgrenze -und damit auch die Ortslage von Gudenhagen-Petersborn- ist geprägt von zahlreichen touristischen Nutzungen. In diesem Bereich liegt das touristische Kerngebiet von Brilon, der sogenannte "Briloner Süden", in dem in den letzten 10-15 Jahren die touristische Infrastruktur mit erheblichen Investitionen ausgebaut wurde (u. a. Campingplatz, Bike-Trail, Feenpfad, Landmarke Bilstein, Rothaarsteig, Themenweg Geologischer Sprung, Kyrill-Tor, Landschaftstherapeutischer Weg, Rothaarsteig und zahlreiche Wanderwege).

4 Fachplanungen

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist Bestandteil des Landschaftsplans Hoppecketal, der seit dem 25.01.2002 rechtskräftig ist.

Die Festsetzungskarte setzt im östlichen Plangebiet ein Landschaftsschutzgebiet des Typ B fest. Mit der Festsetzung des Landschaftsschutzgebiets des Typs B werden Freiflächen mit besonderen Funktionen für die Erholung und die Erhaltung des landwirtschaftlich geprägten Landschaftscharakters erfasst. Zusätzlich zum allgemeinen Verbotskatalog gilt ein Erstaufforstungsverbot einschließlich Verbot der Neuanlage von Weihnachtsbaum-, Schmuckreisig- und Baumschulkulturen.

Konkret befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplans im Landschaftsschutzgebiet LSG-4617-0005 „Freiflächen um Gudenhagen“. Die Schutzziele lauten wie folgt:

- Sicherung der Vielfalt und Eigenart der Landschaft im Nahbereich der Ortslagen sowie in alten landwirtschaftlichen Vorranggebieten insbesondere durch deren Offenhaltung.



- Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts hinsichtlich seines Artenspektrums und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter (hier: leistungsfähige Böden).

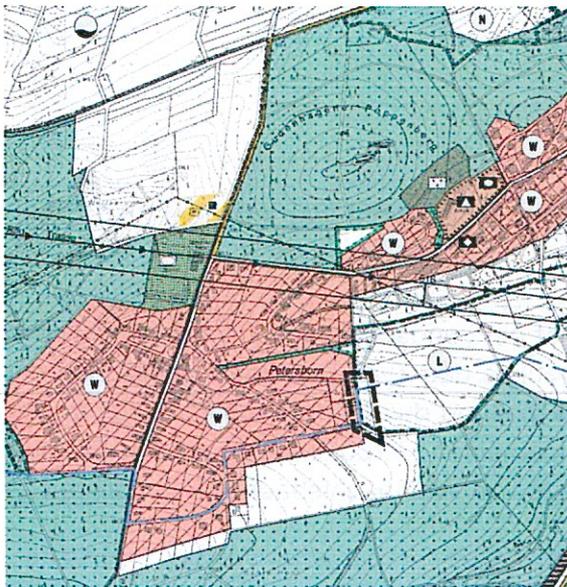
Nördlich an das Plangebiet angrenzend liegt das gesetzlich geschützte Biotop GB-4617-0019. Hierbei handelt es sich um Fließgewässerbereiche (natürlich oder naturnah, unverbaut) (yFM4) sowie Auwälder (zAC5).

Des Weiteren legt die Entwicklungskarte für das Plangebiet das Entwicklungsziel 1.1. Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen naturräumlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestalteten Landschaft dar.

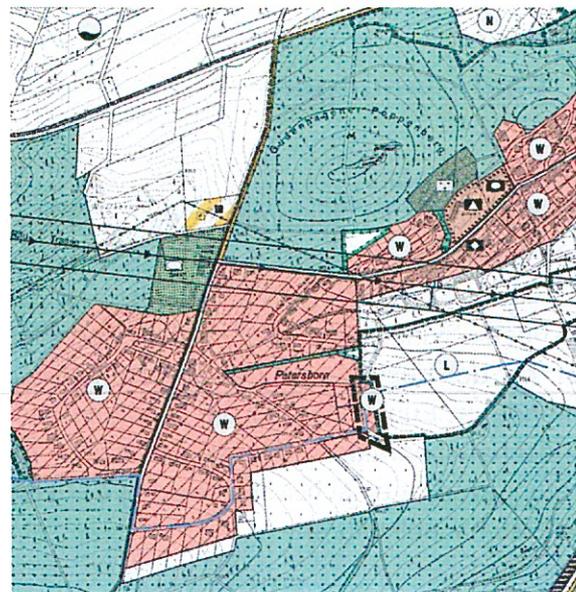
Die landschaftsrechtlichen Belange werden im Umweltbericht und in der Artenschutzprüfung näher untersucht. Die Ergebnisse sind den Kapiteln 6 und 7 dieser Begründung zu entnehmen.

5 Vorgesehene Planänderung

Der Änderungsbereich wird im Zuge der 88. Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Bisher gilt für diesen Bereich noch die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft. Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich der Änderung teilweise innerhalb des Kurgebiets.



rechtswirksamer Flächennutzungsplan



geplante 88. Änderung

Die ca. 0,3 ha große geplante Wohnbaufläche bildet den Lückenschluss zwischen der vorhandenen Wohnbaufläche im Westen und der östlich gelegenen Sonderbaufläche (Feriendorf / Reiterhof).



Mit dieser Änderung ist es möglich im Rahmen der parallel durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung einige wenige Baugrundstücke bauleitplanerisch auszuweisen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans setzt sich zum einen aus den bereits als Wohnbaufläche dargestellten Flächen westlich dieses Änderungsbereiches und aus der Fläche dieses Änderungsbereiches zusammen. Er ist damit größer als die Fläche der geplanten 88. Änderung des FNP.

Gem. § 1a (2) Satz 4 BauGB soll die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen begründet werden. Die Fläche der 88. Änderung des FNP wurde bisher nur extensiv bewirtschaftet und ist nach dem Bau des Feriendorfes mit einer Restgröße von 0,3 ha für eine sinnvolle und wirtschaftliche landwirtschaftliche Nutzung zu klein.

Der Flächennutzungsplan stellt die Grundzüge der von der Stadt beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dar und legt das Raster der relevanten Bodennutzungen fest. In seiner vorbereitenden Funktion bedarf er einer konkreten und detaillierten Umsetzung durch den Bebauungsplan, der die Zulässigkeitskriterien für die Bodennutzung rechtsverbindlich und parzellenscharf festsetzt.

Aufgrund der besonderen ökologisch-hydrologischen Situation steht jedoch der gesamte Änderungsbereich der 88. Änderung des FNP nicht für eine Bebauung mit Wohngebäuden zur Verfügung.

Nördlich angrenzend an den Änderungsbereich liegt das gesetzlich geschützte Biotop GB-4617-0019. Hierbei handelt es sich um Fließgewässerbereiche (natürlich oder naturnah, unverbaut) (yFM4) sowie Auwälder (zAC5).

Lt. Gutachten der GUV, Kassel, zur Bewertung von Quellaustritten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am kahlen Hohl" wird von einer Bebauung des nördlichsten Teils des Plangebietes abgeraten, da bauliche Eingriffe zu einer Beeinträchtigung / Veränderung der Hauptquelle und ihrer Austritte führen können. Zudem besteht ein nicht unerhebliches Gefährdungspotential bei Eingriffen in den Untergrund. Baumaßnahmen wären -wenn überhaupt- nur mit aufwändigen Sicherungsmaßnahmen möglich.

Zum Schutz des Quellbereiches wird daher der nördlichste Teil des Plangebietes im verbindlichen Bauleitplan als private Grünfläche festgesetzt, so dass in diesem Bereich keine Bebauung stattfinden kann und ein landschaftlicher Puffer zwischen der Wohngebietserweiterung "Am kahlen Hohl" und dem geschützten Quellbereich gesichert wird.

Bei der infrage stehenden privaten Grünfläche handelt es sich um einen Bereich von nur 1.500 -1.600 qm Größe. Aufgrund seiner Kleinräumigkeit wird im wirksamen Flächennutzungsplan aus darstellungstechnischen Gründen verzichtet. Hier trifft der B-Plan detaillierte und parzellenscharfe Festsetzungen.

Es ist jedoch geplant, das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke sowie der öffentlichen Straße im Bereich des B-Planes Nr. 3 über einen noch zu errichtenden Regenwasserkanal der besagten privaten Grünfläche zuzuleiten. In der Grünfläche soll eine Versickerung über die belebte Bodenzone stattfinden. Dabei würde es gemäß Versickerungsbeurteilung des Büros BGI, Arnsberg, zu einer prinzipiell unschädlichen künstlichen Anreicherung der Quellschüttung kommen, die die Versiegelung durch die Bebauung zum Teil sogar ausgleicht.



Da die private Grünfläche somit dem Wohngebiet dient und für die Versickerung notwendig ist, soll sie -auch aufgrund ihrer geringen Größe- im Rahmen der 88. Flächennutzungsplanänderung als Teil der Wohnbaufläche dargestellt bleiben.

6 Sonstiges

6.1 Erschließung

Die Erschließung der geplanten Wohngebietserweiterung erfolgt über die Straße „Am Kahlen Hohl“. Im Rahmen der 99. Flächennutzungsplanänderung i. V. m. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Feriendorf und Hotel östlich Am kahlen Hohl“ muss ab der östlichen Plangebietsgrenze entsprechend zum östlichen Ende der Stellplatzfläche vor dem Torhaus Petershagen ausgebaut werden. Bislang befindet sich am südlichen Plangebietsrand lediglich ein Wirtschaftsweg. Diese Straße im Süden des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Feriendorf und Hotel östlich Am kahlen Hohl“ wird die einzige Erschließungsstraße für motorisierte Fahrzeuge darstellen, so dass die Zuwegung durch den Ortsteil Petersborn führt. Die vorgesehene Straßenparzelle ist mit 6m bemaßt.

Nicht nur die Erschließung im südlichen Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 5 ist auszubauen sondern auch die Zufahrtsstraße „Am kahlen Hohl 1-12“ sowie der Bereich „Am kahlen Hohl 12“ bis zur Anbindung des Feriendorfes. Bislang ist die Zufahrtsstraße mit 4,10m Straßenbreite nur für den äußerst geringen Anliegerverkehr ausreichend. Für erhöhten Begegnungsverkehr insbesondere für Anliefer-Lkw ist die Straße zu schmal. Bei der von der Kreuzung bis zum Feriendorf vorhandene Erschließung handelt es sogar nur um einen Wirtschaftswegeausbau. Der hier genannten zwei Abschnitte der Straße „Am kahlen Hohl“ wird zukünftig auf eine Fahrbahnbreite mit 5,00m ausgebaut. Die restliche Straßenparzelle wird als Straßenbegleitgrün ausgestaltet werden.

Die innere Erschließung erfolgt über einen 5m breiten Stichweg, der ausgehend von der geplanten Erweiterung der Straße „Am kahlen Hohl“ nach Norden führt.

6.2 Versorgung

Der Änderungsbereich befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Für die Energieversorgung, die Versorgung mit Wasser und die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen der Deutschen Telekom sowie für die Abwasser und Niederschlagsbeseitigung ist es notwendig, dass entsprechende Leitungen im Rahmen der Erschließung des Baugebietes ins Gebiet geführt werden.



Die Baumaßnahmen / Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über die bestehenden Kanäle im Bereich der Straße „Am kahlen Hohl“ nach Westen gepumpt.

Durch das Büro Baugrundingenieure wurde für das Plangebiet eine Versickerungsbeurteilung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der stark unterschiedlichen Durchlässigkeiten in der Deckschicht und des Felsens die Errichtung von zentralen Versickerungsanlagen im Norden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zielführend ist.

Es ist daher geplant das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke sowie der öffentlichen Straße über einen noch zu errichtenden Regenwasserkanal in Richtung der festgesetzten Grünfläche zuleiten. In der Grünfläche soll eine Versickerung über die belebte Bodenzone stattfinden. Zwei geplante Verwallungen dienen der Rückhaltung bei Starkregen. Bevor das Niederschlagswasser der Versickerungsanlage zugeleitet wird, durchfließt es einen Sammelschacht mit mechanischer Vorbehandlung (Absetzwand und Tauchwand).

Die Versickerungsanlage befindet sich unmittelbar über dem nördlich angrenzenden engeren Quellbereich. Zu der Einleitung in den Quellbereich wurde seitens der Gesellschaft für Geohydraulik, Umweltberatung, Verfahrens- und Ingenieurstechnik mbH aus Kassel eine Stellungnahme abgegeben, die zu dem Ergebnis kommt, dass das Einzugsgebiet der Quelle weit über diese Fläche hinausgeht und die Quelle wahrscheinlich durch eine Störzone gespeist wird, deren genauer Verlauf unbekannt ist. Bei einer Versickerung auf der zuvor genannten Grünfläche würde es zu einer prinzipiell unschädlichen künstlichen Anreicherung der Quellschüttung kommen, die die Versiegelung durch die Bebauung zum Teil sogar ausgleicht. Daher ist die Versickerung auch über die belebte Bodenzone geplant.

Gemäß Arbeitsblatt W 405 sollte die Löschwasserversorgung vorrangig aus offenen Gewässern, Brunnen oder dergleichen erfolgen. Hierzu bieten sich, auch für das Gesamtgebiet, die unterhalb liegenden Fischteichen an. Die Zugänglichkeit sowie die Entnahmemöglichkeit an den Teichen sind zu prüfen und zu schaffen.

Aus dem Netz der Stadtwerke Brilon kann eine Löschwassermenge von rund 48 m³/2h zur Verfügung gestellt werden.

6.3 Bergbauliche Aktivitäten

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.



6.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

In dem Änderungsbereich befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Trotzdem ist folgendes zu beachten:

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 und/oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel.: 02761/93750 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

6.5 Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln

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 Ordnungsbehörde (Tel.: 02961/794-210; 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.

6.6 Altlasten

Nach heutigem Kenntnisstand liegt im Plangebiet keine Altlastverdachtsfläche vor. Sollten sich bei Bodeneingriffen –wider Erwarten- Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des Hochsauerlandkreises unverzüglich zu informieren.

Im Stadtgebiet von Brilon gibt es lokal großflächige natur- bzw. bergbaubedingt erhöhte geogene Schwermetallgehalte. Flächendeckende Erhebungen über die Belastungen liegen nicht vor. Die dem Plangebiet nächstgelegene Schwermetallmessung hat ergeben, dass der Bleigehalt unter dem Prüfwert für die Wohnnutzung liegt. Auf das Merkblatt und die Handlungsempfehlungen des Hochsauerlandkreises für den Umgang mit schwermetallbelasteten Böden im Stadtgebiet Brilon wird an dieser Stelle hingewiesen.



6.7 Klimaschutz

Durch die Überbauung von Freiflächen kann es im Bereich des Plangebietes zu geringfügigen Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen kommen. Die versiegelten Flächen sind durch ein hohes Wärmespeichervermögen und geringe Verdunstungsmöglichkeiten gekennzeichnet. Hierdurch können im Bereich des Plangebiets kleinflächige Wärmeinseln entstehen, die jedoch keine signifikanten Belastungen der lokal- oder regionalklimatischen Situation nach sich ziehen werden. Eine vorhabensspezifische Betroffenheit des Schutzguts ergibt sich damit nicht.

Ebenso ist eine Anfälligkeit der geplanten Nutzung gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

6.8 Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtliche Situation im Plangebiet bestimmt sich durch die umgebenden Nutzungen. Westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Wohnbauflächen. Im Norden und Osten grenzt der Änderungsbereich an den Planbereich der 99. Flächennutzungsplanänderung. Mit dieser Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feriendorfs mit Hotelcharakter geschaffen. Dieses besitzt den immissionsschutzrechtlichen Anspruch eines Allgemeinen Wohngebiets. Der Immissionsrichtwert eines Allgemeinen Wohngebiets wird angenommen, da es sich um eine Mischung aus einem Ferienhausgebiet, welches einen immissionsrechtlichen Anspruch eines Reinen Wohngebiets hat, und einem Hotel handelt, welches einen immissionsrechtlichen Anspruch eines Mischgebiets hat. Südlich des Plangebiets schließt sich eine Weihnachtsbaukultur an. Generell ist daher nicht mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten durch die Wohngebietserweiterung zu rechnen.

Auch durch das zukünftig benachbarte Feriendorf sind keine erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf die Wohngebietserweiterung zu erwarten. Die Verkehrsuntersuchung für das geplante Feriendorf, welches durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen aus Hannover erstellt wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen von dem vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden kann. Die zukünftigen Verkehrsbelastungen und aus verkehrsplanerischer Sicht auch die Lärm- und Schadstoffemissionen sind vergleichbar mit der Anlage von 45 normalen Wohneinheiten. Es ergeben sich bei der Ferienanlage insgesamt sogar weniger Kfz-Fahrten als bei einer vergleichbaren Wohnanlage. Dafür ist der Anteil des Lkw-Verkehrs geringfügig höher. Die Stellplätze für die Restaurantbesucher werden im östlichen Teil des Parkplatzes ausgeschildert, um lärmtechnisch einen größtmöglichen Abstand, weit von der Wohnbebauung entfernt, zu erhalten. Das Betreiberkonzept sieht die Ausrichtung der Gastronomie als ruhiges Wandergasthaus vor. Ein fortwährender Verkehrsfluss durch Pkw der Restaurantbesucher würde dem Konzept der ruhigen Erholung in der Ferienanlage widersprechen. Teil des Konzeptes ist es, dass die Gastronomie hauptsächlich durch die Gäste der Ferienanlage genutzt werden. Für die 193 Betten werden dementsprechend auch 193 Sitzplätze vorgehalten. Die weiteren 107 Sitzplätze stehen für Restaurantbesucher von außerhalb zu Verfügung.



Des Weiteren wurde eine Immissionsschutzprognose für das geplante Feriendorf erstellt. Dieses Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die erforderlichen Richtwerte hinsichtlich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets „Am kahlen Hohl“ unter der Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Feriendorf und Hotel östlich Am kahlen Hohl“ eingehalten werden.

Lärmschutzmaßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5

- kein LKW-Lieferverkehr und kein geräuschrelevanter Außen-Ladebetrieb während der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr), wie geplant
- keine Nutzung von elektroakustischer Außenbeschallung, wie geplant
- Einhalten der Planungspegel für die Geräuschabstrahlung der Gebäudetechnik Ost und Gebäudetechnik West jeweils LWA = 75 dB(A)). Der Nachweis über die Einhaltung der Planungspegel ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

7 Umweltbelange

Für dieses Flächennutzungsplanverfahren wird gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geprüft, beschrieben und bewertet. Im Rahmen der Planung ist eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus den Regelungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung, der artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt der Begründung als Anlage bei.

Ergebnis Umweltbericht

Die Realisierung der Planung wird zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser führen, da mit der geplanten Herrichtung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen die Entfernung der vorhandenen Biotopstrukturen sowie die dauerhafte Teilinanspruchnahme von Boden einher geht. Vorhabensspezifische Wirkungen auf den Quellbereich werden durch den Verzicht einer Bebauung des nördlichen Plangebietsbereichs nicht erwartet.

Der Verlust anstehender Biotopstrukturen wird keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nach sich ziehen, da das Plangebiet keinen essenziellen Habitatbestandteil darstellt und mindestens gleichwertige Strukturen als Ersatz in der Umgebung zu finden sind. Eine Wechselwirkung zwischen dem Teilschutzgut Erholung und dem Schutzgut Landschaft ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet keine Funktion für Erholungssuchende aufweist und die geplante Bebauung zu keinen landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen führen wird. Ebenso ist das Schutzgut Klima nicht relevant tangiert.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wurden folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen beschrieben:

Schutzgut Tiere



Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums wird durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Flächen frei von einer Quartiernutzung sind.

Schutzgut Pflanzen

Weiterhin ist die DIN 18920 zu beachten, um im Besonderen dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

Schutzgut Boden

Eine Beeinträchtigung natürlicher Böden in den Randbereichen außerhalb des Plangebiets wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten grundsätzlich die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Schutzgut Wasser

Die nahe dem Plangebiet gelegene Biotopkatasterfläche BK-4617-0016 „Quellbereich östlich Petersborn“ ist auf jeden Fall vor Verunreinigungen während und nach dem Baubetrieb zu schützen. Eine Gefährdung dieses Bereichs kann durch Düngung, Eutrophierung, unerwünschte Sukzession, Gewässerausbau oder Müllablagerung hervorgerufen werden.

Ergebnis Artenschutzprüfung

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände bei den häufigen und verbreiteten Vogelarten ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsbeständen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums sollte durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass diese Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn die betroffenen Vegetationsbestände frei von einer Quartiernutzung sind.

Planungsrelevante Amphibien und Reptilien sowie besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Als Säugetiere mit artenschutzrechtlicher Bedeutung konnten die Arten Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Mückenfledermaus nachgewiesen werden. Zudem wurden vier Individuen der Gattung Myotis erfasst sowie ein Individuum der Nyctaloid-Rufgruppe. Für die Individuen der Gattung Myotis kommen die Arten Große Bartfledermaus, Kleine Bartfleder-



maus, Wasserfledermaus sowie, in einem Fall, Fransenfledermaus in Betracht. Für das unbestimmte Tier der Nyctaloid-Rufgruppe kommen die Arten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler sowie Zweifarbflledermaus in Frage. Somit wurden mindestens vier Arten im Plangebiet festgestellt. Insbesondere stellt das Untersuchungsgebiet einen Teillebensraum für Zwergfledermäuse und Breitflügelfledermäuse dar. Da im Bereich des Wohngebäudes im Westen des Plangebietes sowie der Wohngebäude nordwestlich auffällige Häufungen von Soziallauten der Zwergfledermaus erfasst wurden, muss in Betracht gezogen werden, dass sich in oder an diesen Gebäuden Quartiere der Art befinden können. Diese Quartierstandorte bleiben im Zuge der Planung erhalten, so dass kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst wird.

Basierend auf den gewonnenen Untersuchungsergebnissen und unter Berücksichtigung der für die häufigen und verbreiteten Vogelarten formulierten Vermeidungsmaßnahme wird die 88. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 nicht zu artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf Tierarten führen. Das geplante Vorhaben wird unter diesen Voraussetzungen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG auslösen.

8 Monitoring

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplans auf die Umwelt gefordert. Entsprechend den Vorgaben des § 4 c BauGB erfolgt eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die Stadt Brilon in Verbindung mit den zuständigen Fachdienststellen des Hochsauerlandkreises. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Für diese Bauleitplanung werden zur Kompensation des Eingriffs Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Im Hinblick auf die Umsetzung der Maßnahmen sowie ihrer Effizienz und Wirksamkeit besteht ein besonderer Bedarf an Überwachungs- und Beobachtungsmaßnahmen.

Da die Kompensationsmaßnahmen bereits umgesetzt sind, liegt der Schwerpunkt der Überwachungsmaßnahmen bei den Funktionskontrollen, die die Entwicklung und Wirksamkeit der Maßnahmen dokumentieren.

Diese Funktionskontrollen sind im Abstand von 5 Jahren durchzuführen.

Funktionskontrollen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung prüfen die Wirksamkeit der durchgeführten Maßnahmen. Dies umfasst die Prüfung, ob die angestrebten Kompensationsziele erreicht sind, bzw. weiter erfüllt werden. Ebenso ist zu prüfen, ob die



Maßnahmen dauerhaft gesichert sind und ob wiederholende Maßnahmen (z. B. Pflegemaßnahmen) durchgeführt werden müssen.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da erhebliche Auswirkungen auf ökologisch hochwertige Bereiche nicht zu erwarten sind. Weiterhin birgt das geplante Vorhaben kein Risiko unvorhersehbarer, nicht im Rahmen der Umweltprüfung betrachteter Auswirkungen.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Stadt Brilon
Der Bürgermeister

im Dezember 2018

Brilon, 05.03.2019

Dipl.-Ing. Markus Caspari

H:\Projekte\014-Brilon\070-00 B-Plan Nr. 3 Am kahlen Hohl, einschl. 88. Änd. FNP\03 Entwurf\20181113_Begründung_88Änd_FNP_Feststellung.docx

02.03.2018

0

0