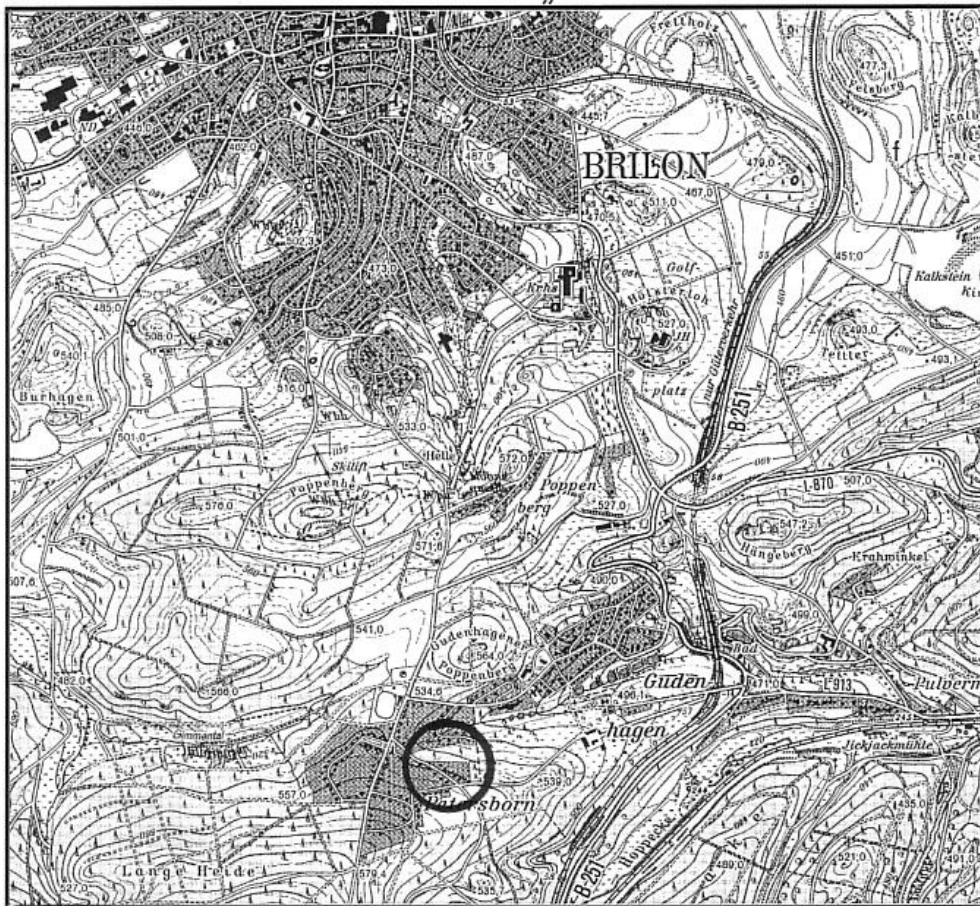


-Entwurf-

Stadt Brilon



Erläuterungsbericht zur 56. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon, Ortslage Gudenhagen-Petersborn, Bereich nordöstlich der Straße „Am Kahlen Hohl“



Übersichtsplan

Maßstab 1:25.000

Inhaltsverzeichnis

zur 56. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der
Stadt Brilon, Ortslage Gudenhagen-Petersborn, Bereich
nordöstlich der Straße „Am Kahlen Hohl“

1. ÜBERBLICK	3
2. ERLÄUTERUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG	3
3. PLANUNGSANLAß.....	4
4. BISHERIGE VERFAHRENSSCHRITTE	4
5. ERFORDERNISSE DER BAULEITPLANUNG.....	5
a) Allgemeine Erfordernisse.....	5
b) Zu berücksichtigende Belange und Bedürfnisse	5
Natur und Landschaft.....	5
Waldumwandlung und Ersatzaufforstung.....	7
FFH – Gebiete.....	7
Umweltverträglichkeitsprüfung	7
Wasserversorgung / Abwasserentsorgung	7
Energieversorgung	7
Verkehrliche Erschließung	8
Immissionsschutz	8
Weitere Belange und Bedürfnisse Betroffener	8
6. HINWEISE ZU BODENEINGRIFFEN	8

1. Überblick

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

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

2. Erläuterung der geplanten Änderung

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 28. 09. 2000 die Aufstellung der 56. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon, Ortslage Gudenhagen-Petersborn, Bereich nordöstlich der Straße „Am Kahlen Hohl“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Ortslage Gudenhagen-Petersborn am östlichen Rand des Ortsteiles Petersborn. Er setzt sich zusammen aus zwei räumlich abgegrenzten Teilbereichen.

Der ca. 2,0 ha große Teilbereich 1 befindet sich nordöstlich der Straße „Am Kahlen Hohl“. Dieser Bereich ist im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem liegt dieser Teil des Plangebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 „Petersborn“ in der Fassung der Bekanntmachung der 3. vereinfachten Änderung vom 09.10.2003. Der Bebauungsplan setzt für den Norden eine ca. 1,5 ha große Fläche für Wald fest, hier befindet sich eine Fichtenschonung. Südlich des Waldstreifens ist eine ca. 0,14 ha große Fläche für einen Wirtschaftsweg festgesetzt, der als Grasweg ausgebildet ist. Der Rest dieser Teilfläche ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und stellt sich ungenutzte, teilweise verwilderte Brachfläche dar. Die südlichen, außerhalb des Änderungsbereiches gelegenen Teile dieser Grundstücke sind im B-Plan Nr. 72 als Wohnbauplätze festgesetzt.

Der Teilbereich 2 befindet sich südöstlich der Straße „Am Kahlen Hohl“ und schließt sich in seiner Lage an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 72 „Petersborn“ in der südöstlichen Spitze an. Der Teilbereich 2 hat eine Größe von ca. 0,4 ha und wird zur Zeit von einer Baumschule genutzt. Diese Fläche ist im FNP zur Zeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Durch die Umwandlung dieser Teilflächen von Fläche für die Landwirtschaft zu Wohnbaufläche wird auf der Ebene der Flächennutzungsplanung eine flächenmäßige Arrondierung der Wohnbauflächen im südöstlichen Teilbereich der Siedlung Petersborn erreicht.

Der Teilbereich 1 soll in eine ca. 1,6 ha große Wohnbaufläche – W – und eine ca. 0,4 ha große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ umgewandelt werden. Diese Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird am nördlichen Rand der Wohnbaufläche ausgewiesen. Hier soll eine Hecke zur Gliederung und zum Windschutz angelegt werden.

Der Teilbereich 2 wird als Fläche für Wohnnutzung dargestellt.

Der Landschaftsplan Hoppecketal trifft für diesen Bereich keine Festsetzungen.

3. Planungsanlaß

Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs im Ortsteil Gudenhausen-Petersborn sollen Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern bereitgestellt werden.

Damit die städtebauliche Zielsetzung der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung und der Eigenentwicklung des Ortes realisiert werden kann, muß die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Mit dieser Änderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen und Voraussetzungen für eine maßvolle und bedarfsgerechte Wohngebietserweiterung innerhalb des Dorfgebietes von Gudenhausen-Petersborn geschaffen werden. Die Bereitstellung der neuen Wohnbaugrundstücke soll vorrangig der Eigenentwicklung des Ortes dienen.

Die Bauplätze im städtischen Neubaugebiet „Am Gudenhagener Poppenberg“ sind fast alle verkauft. Weitere städtische Bauplätze stehen zur Zeit nicht zur Verfügung. Die Anzahl der von privater Seite angebotenen Plätze ist sehr niedrig.

Um dem Ort eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit und den Ortsansässigen die Chance auf Bauplätze zu ermöglichen, sollen diese beiden Flächen zu Wohnbauland entwickelt werden.

Die Flurstücke in der Teilfläche 1 sind, abgesehen vom Waldstreifen, Teil der am „Am Kahlen Hohl“ gelegenen Bauplätze. Diese haben eine Größe von jeweils ca. 2500 qm. Im später folgenden Bebauungsplan sollen diese unzeitgemäß großen Grundstücke in mehrere Bauplätze geteilt werden. Durch diese Nachverdichtung soll eine angemessene Ausnutzung der vorhandenen Siedlungsfläche erreicht werden.

4. Bisherige Verfahrensschritte

- 10. 05. 2000 Anfrage nach § 20 Landesplanungsgesetz (Nr. 2/00)
- 23. 06. 2000 Anpassung an die Landesplanung gem. § 20 LPlG
- 28. 09. 2000 Aufstellungsbeschuß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- 10. 01. 2001 Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

5. Erfordernisse der Bauleitplanung

a) Allgemeine Erfordernisse

Die geplante 56. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon, Ortslage Gudenhagen-Petersborn, Bereich nordöstlich der Straße „Am Kahlen Hohl“ ist gemäß Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom 23.06.2000, Az.: 62.1.8.1-7.3/2-00, an die übergeordneten Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

b) Zu berücksichtigende Belange und Bedürfnisse

Natur und Landschaft

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

Die Zielsetzung zur Realisierung dieses Wohngebietes befriedigt das Bedürfnis der örtlichen Bevölkerung nach neuen Bauplätzen. Der Bedarf an der Ausweisung geeigneter Flächen ist vorhanden und soll möglichst durch planerische Vorgaben gedeckt werden. Ein Eingriff ist daher unvermeidbar. Der vorliegende Entwurf stellt gemessen am örtlichen Bedarf aber zugleich, trotz der Inanspruchnahme einer Fichtenschonung, den geringst möglichen Eingriff zur Realisierung dar, da vorhandene Bauplätze in Ihrer Ausnutzung nachträglich verdichtet werden. Eine Nachverdichtung in anderen Bereichen der Ortslage scheiterte bisher an den Eigentümern.

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

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

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

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

Im Rahmen der 56. Änderung des Flächennutzungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert

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

A+E, Ist-Zustand im Bereich der geplanten Wohnbaufläche

Lfd. Nr.		Fläche in ha	Wertigkeit	Flächenwert
	Grasweg	0,14 x	3 =	0,42
12	Baumschulkultur	0,40 x	4 =	1,60
	ungenutzte Grundstücksfläche	0,32 x	5 =	1,60
24	Fichtenschonung	1,50 x	5 =	7,50
	Gesamt:	2,36		11,12

Anmerkungen zu den Bewertungen:

- der Weg wurde kaum benutzt und ist dicht mit Gras bewachsen, daher wird ein Wert von 3 Punkten angesetzt. Da in der Biotoptypenliste des HSK kein passender Biototyp aufgelistet ist, wurde eine Annäherung über den reinen Biotopwert versucht.
- da die ungenutzten Grundstücksflächen (im B-Plan als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt) verwildert und mit Hecken eingefaßt sind, wird ein durchschnittswert von 5 gewählt. Da in der Biotoptypenliste des HSK kein passender Biototyp aufgelistet ist, wurde auch hier eine Annäherung über den reinen Biotopwert versucht.
- der Fichtenstreifen ist hier nicht Standortgerecht und wirkt sich für das Dorfbild negativ aus, da er sich wie eine Zunge in den Siedlungsbereich hinein „schiebt“. Daher wird gegenüber der normalen Bewertung ein Punkt abgezogen.

Zustand nach Umsetzung des Baugebietes

Lfd. Nr.		Fläche in ha	Wertigkeit	Flächenwert
1	Straßen (geschätzt)	0,20 x	0 =	0,00
1	Überbaute Grundstücksfläche (geschätzt)	0,60 x	0 =	0,00
16	Gärten (geschätzt)	1,12 x	3 =	3,36
38	Hecke	0,40 x	7 =	2,80
	Gesamt:	2,36		6,16

Nach Umsetzung des Baugebietes verbleibt ein Defizit von ca. 4,96 Punkten. Da in den Bebauungsplan voraussichtlich noch weitere Flächen aufgenommen werden, die bereits im B-Plan Nr. 72 liegen, wird sich der ökologische Ausgleichsbedarf noch erheblich verändern. Eine genaue Ermittlung ist somit zur Zeit nicht möglich und eine Bindung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nicht sinnvoll. Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind im Stadtgebiet vorhanden.

Waldumwandlung und Ersatzaufforstung

Im Änderungsbereich befindet sich eine ca. 1,5 ha große Fichtenschonung, die in einen Grünstreifen mit Heckenpflanzung o. Ä. und Wohnbaufläche umgenutzt werden soll. Für die Inanspruchnahme ist im Bebauungsplanverfahren ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen. In diesem Verfahren werden die notwendigen Ersatzaufforstungen mit dem Forstamt der LWK Westfalen-Lippe in Olsberg abgestimmt.

FFH – Gebiete

Ca. 750 Meter südöstlich verläuft die Hoppecke. Diese ist Bestandteil des FFH-Gebietes DE-4617-302 Diemel- und Hoppecketal. Aufgrund der großen Entfernung und der Art der Nutzung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Gebiete nicht zu befürchten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung weiterer FFH – Gebiete ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der geringen überbaubaren Fläche wird im Bebauungsplanverfahren auf eine UVP verzichtet.

Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

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

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist in Baugebieten anfallendes Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten. Falls eine ortsnahe Einleitung nicht möglich ist, wird ein Versickerungsgutachten erstellt. Wenn eine Versickerung nicht möglich ist, wird das Gebiet über den vorhandenen Mischwasserkanal entwässert.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität und Gas wird im Änderungsbereich durch den örtlichen Versorgungsträger sichergestellt werden.

Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich ist durch die Straße „Am Kahlen Hohl“ an das örtliche Straßennetz Gudenhagen-Petersborns angeschlossen. Der Bereich Petersborn ist über die BRI 46 an die B 251 angebunden. Gudenhagen liegt unmittelbar an der B 251. Über die Umgehungsstraße besteht die Verbindung zur B 7 und B 480.

Die innere Erschließung kann von der Straße „Am Kahlen Hohl“, südlich des vorhandenen Fichtenstreifens, sowohl mit einem Wendehammer als auch als durchgehende Straße auf den noch auszubauenden Wirtschaftsweg im Süden erfolgen.

Immissionsschutz

Belange des Immissions- und Emissionsschutzes sind in diem Planbereich nicht erkennbar.

Weitere Belange und Bedürfnisse Betroffener

Weitere Belange und Bedürfnisse Betroffener sind derzeit nicht erkennbar.

6. Hinweise zu Bodeneingriffen

Im Änderungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler.

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

Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln

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

Bei zukünftigen Baugenehmigungen ist auf folgendes hinzuweisen:

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

Aufgestellt:

Brilon, den 16.09.2004

Der Bürgermeister

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