Stadt Brilon

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum

Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 121 „Am Burhagen“

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Zur Deckung des langfristigen Bedarfs an Bauplätzen in Brilon soll der Bereich „Am Burhagen“ zu Wohnbauland entwickelt werden. Damit diese städtebauliche Zielsetzung realisiert werden kann, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Mit dieser Bebauungsplanung sollen die rechtlichen Grundlagen und Voraussetzungen für eine maßvolle und bedarfsgerechte Wohngebietserweiterung innerhalb der Briloner Kernstadt geschaffen werden.

2. Berücksichtigte Umweltbelange

Im Planverfahren wurden im Wesentlichen die Auswirkungen auf Klima, Luft, Boden, Geologie, Wasserhaushalt, Landschaft, Tiere, Pflanzen und den Menschen untersucht. Durch die Umsetzung der Bauleitplanung sind insbesondere Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, den Boden sowie Natur und Landschaft zu erwarten.
Westlich des Plangebietes liegt der Tiefbrunnen Burhagen. Um den Eingriff in den Wasserhaushalt und die Wasserwirtschaft zu minimieren, wird selbst die Versickerung von nur schwach belasteten Niederschlagswässern ausgeschlossen. Darüber hinaus werden durch die Genehmigungspflicht für jedes einzelne Bauvorhaben durch die Untere Wasserbehörde des Hochsauerlandkreises mögliche Beeinträchtigungen bereits im Vorfeld der Baumaßnahme begrenzt. Durch eine umfassende Überwachung des Tiefbrunnens wird die Sicherheit des Trinkwassers gewährleistet.
Bereits in der Vergangenheit sind durch die Stadtwerke mehrere Maßnahmen durchgeführt worden, die einer langfristigen Sicherung der Wasserförderung und dem Grundwasser- sowie Trinkwasserschutz dienen. Im Brunnen wurde eine kontinuierliche Trübungsmessung installiert und diese an die Fernwirktechnik und Prozessleittechnik der Stadtwerke angeschlossen, so dass bei einer erhöhten Trübung der Brunnen automatisch abgeschaltet und eine Störungsmeldung abgegeben wird. Darüber hinaus wurde der Brunnen von einer nächtlichen auf eine ganztägige Förderung umgestellt. In diesem Zuge wurde die Fördermenge von 40 cbm/h auf 10 cbm/h bei gleicher Tagesfördermenge abgesenkt.
Sollte es wider Erwarten doch zu einer Beeinträchtigung des Brunnens kommen, kann durch eine geänderte Aufbereitung des geförderten Wassers bzw. durch eine großräumige Umstellung der Versorgungsstruktur die Trinkwasserversorgung auch langfristig gewährleistet werden.
Zur weiteren Gefährdungsbewertung des Tiefbrunnens Burhagen wurde durch die Stadtwerke Brilon ein Gutachten in Auftrag gegeben. Laut diesem Gutachten liegt das

Anstromgebiet des Brunnens eher im südlich bis südöstlich angrenzenden Bereich. Im Gegensatz dazu befindet sich das geplante nördlich gelegene Baugebiet im Abstromgebiet.
Zur verstärkten Kontrolle des Schutzgutes Grundwasser wird die Stadt Brilon bei geplanten Bauvorhaben in diesem Bebauungsplan von ihrem Wahlrecht Gebrauch machen und anstelle des Freistellungsverfahrens hier das Baugenehmigungsverfahren anwenden. Bei den aufgrund der geringen Größe des Baugebietes ohnehin nur einzeln zu erwartenden Bauvorhaben wird eine verstärkte Kontrolle zum Schutz des Tiefbrunnens und damit der Gesundheit der Bevölkerung ausgeübt. Damit wird zusätzlich gewährleistet, dass die Auflagen zu Rohrmaterial und zur Rohrverlegung der Abwasserleitungen tatsächlich beachtet werden.
Zum Schutz des Bodens und der Minimierung der Versiegelung soll im Plangebiet lediglich eine Erschließungsstraße gebaut werden. Die Entwässerung erfolgt im Freigefälle. Gerade aus Gewässerschutzgründen wird eine Druckentwässerung hier ausgeschlossen.

Eine Versiegelung des Bodens und der damit einhergehende Funktionsverlust ist in einem Baugebiet unvermeidbar. Um diese Beeinträchtigungen des Bodens zu minimieren, wird die überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplan auf 30 % des Grundstücks begrenzt. Die Ausweisung von großzügigen Grünflächen dient ebenfalls der Minimierung dieser Beeinträchtigung. Im Bebauungsplanverfahren erfolgte nach der ersten Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine Überarbeitung der Planinhalte unter anderen in der Gestalt, dass im östlichen Teil des Plangebietes drei überbaubare Grundstücksflächen aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen wurden. Stattdessen wurden in diesem Bereich, auf der Nordseite der geplanten Erschließungsstraße private Grünflächen festgesetzt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die ökologische Aufwertung von anderen Flächen ausgeglichen. Durch ein Gutachten über die Auswirkungen des Baugebietes auf das angrenzende FFH-Gebiet (Naturschutzgebiet) wird nachgewiesen, dass das Schutzgebiet nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Die anderen Schutzgüter sind nicht oder nicht in erheblichem Umfang betroffen.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

In den Beteiligungsverfahren weist die Untere Landschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises (HSK) auf die hohe Bedeutung des vorgesehenen Pflanzstreifens als Puffer zum angrenzenden FFH- und Naturschutzgebiet hin. Es wurde angeregt, die zum Schutz des unmittelbar westlich angrenzenden, geplanten Naturschutzgebietes angedachte Festsetzung eines Pflanzstreifens mit einer gut strukturierten Hecke nicht als private Grünfläche auf den einzelnen Baugrundstücken zu realisieren. Stattdessen sollen die Grundstücke nur bis an diesen Streifen heranreichen und die Pflanzung auf eigener Parzelle im öffentlichen Eigentum soll als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) oder als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) festgesetzt werden. Diese Festsetzung sollte durch Artenlisten und Vorgaben zur Pflanzdichte konkretisiert werden.
Der Bebauungsplan greift die Grenze des Schutzgebietes auf und endet dort, wo dieses beginnt. Somit wird es seitens des Plangebers nicht als notwendig angesehen, hier im nicht zu schützenden Bereich, außerhalb des Schutzgebietes überhaupt besondere Festsetzungen zu treffen. Trotzdem wurde dem Schutzgedanken Rechnung getragen und der Pflanzstreifen als „Private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Gartenfläche, die mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen ist“, festgesetzt. Im Sinne einer guten Lesbarkeit des Bebauungsplanes und um ihn nicht mit Detailfestsetzungen zu überfrachten, wurde auf die Forderung für die o. g. Fläche Artenlisten und Vorgaben zur Pflanzdichte anzugeben, verzichtet.

Die Untere Wasserbehörde, das Gesundheitsamt des HSK und die Stadtwerke Brilon erheben Bedenken gegen das geplante Baugebiet, da sich aus ihrer Sicht durch die bauliche Nutzung des Gebietes eine erhebliche Gefährdung des Tiefbrunnens Burhagen ergibt.
In der Abwägung wurde festgestellt, dass sich eine Gefährdung des Tiefbrunnens nicht gänzlich ausschließen lässt, diese jedoch durch Auflagen minimiert wird. Darüber hinaus ist eine Beeinträchtigung der Wassergewinnung aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung des Bereiches ebenfalls nicht völlig auszuschließen. Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen, die durch die Stadtwerke Brilon zur Sicherung des Brunnens getätigt wurden (vgl. Kap. 2. Berücksichtigte Umweltbelange, Auswirkungen auf den Wasserhaushalt) wird die Gefährdung des Brunnens durch die Stadt als gegeben angesehen. Die Belange einer Ausweisung von Bauland im Plangebiet gehen dem Belang des Wasserschutzes im Rang vor, da mögliche Beeinträchtigungen minimiert werden und die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Trinkwasser, selbst bei einer Schließung des Brunnens, weiterhin gesichert ist.

Der Verein für Natur- und Vogelschutz (VNV) und die Briloner Bürgerliste (BBL) befürchten Schädigungen des angrenzenden FFH-Gebietes durch Beeinträchtigungen von speziellen Lebensräumen, durch Eutrophierungen (z.B. Ablagerung von Gartenabfällen), durch Freizeitaktivitäten durch die Anwohner und die Zerstörung von Lebensräumen besonderer Vogelarten. In den Erläuterungen zur FFH-Verträglichkeit und zur Abwägung wurde dargelegt, dass solche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind. Die Einwendungen wurden daher zurückgewiesen.
Darüber hinaus fordern der VNV und die BBL, die ökologischen Eingriffe durch die Schaffung von Extensivgrünland auszugleichen. Die Stadt Brilon verfügt momentan nicht über Flächen, die zur Schaffung von Extensivgrünland geeignet sind. Daher soll der ökologische Ausgleich überwiegend in den in der Begründung beschriebenen Waldflächen erfolgen. Die Forderung nach der Schaffung von Extensivgrünland wurde daher zurückgewiesen.
Die BBL bemängelt die Vernachlässigung ökologischer Aspekte in der Planung, die fehlende Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und mangelnde Berücksichtigung der Eingaben von Fachbehörden. In der Abwägung wurde u.a. mit Verweis auf die Begründung dargelegt, dass diese Punkte als unbegründet zurückzuweisen sind. Die BBL und benachbarte Anwohner des neuen Plangebietes haben den Bedarf an einem neuen Baugebiet grundsätzlich in Frage gestellt. Die Stadt Brilon vertritt die Auffassung, dass die zeitnahe Planung eines neuen Baugebietes geboten ist.

Die Eingaben der Anwohner bezüglich der zunehmenden Verkehrsbelastung wurden als unbegründet zurück gewiesen. Die Berücksichtigung der Eingaben der Anwohner bezüglich der verkehrlichen Erschließung, der Planung der Baugrundstücke und anteiliger privater Grundstücksflächen, der beeinträchtigten Aussicht sowie zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden im Kapitel. 4 „Abwägung mit Alternativen“ beschrieben. Die Bedenken hinsichtlich Natur, Landschaft und Grundwasserschutz wurden zur Kenntnis genommen, jedoch der Wunsch der Stadt nach einem neuen Baugebiet höher gewichtet.

4. Abwägung mit Alternativen

Der Bereich „Am Burhagen“ soll ausschließlich dem Wohnen dienen. Zu diesem Zweck wurden die Baugebiete innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes gemäß § 3 BauNVO als reines Wohngebiet –WR- festgesetzt. In den benachbarten Baugebieten „Am Hollemann“ (B-Plan Nr. 65) und „Derkerborn-Kalvarienberg“ (B-Plan Nr. 71) sind die Baugebiete dagegen als Allgemeine Wohngebiete –WA- festgesetzt worden.
Um eine maßvolle bauliche Dichte in dem im Übergang zur offenen Landschaft gelegenen Baugebiet zu entwickeln, wurde das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 bei einer zulässigen maximalen zweigeschossigen Bebauung in Kombination mit einer Höhenbegrenzung der maximalen Firsthöhe mit 9,50 m und der sichtbaren traufenseitigen Wandhöhe talseits von maximal 5,50 m festgesetzt. Durch die hier

festgesetzte Begrenzung der Höhen kann auch eine zweigeschossige Bebauung geplant werden, weil die mögliche Vollausnutzung von zwei Vollgeschossen faktisch auf eineinhalb Geschosse eingeschränkt wird und die Gebäudekubatur sich entsprechend darstellt.
Um den Charakter des reinen Wohngebietes zu unterstützen und um die Nutzungsdichte an die vorhandene Wohnbebauung anzupassen, wurde nach der ersten Offenlegung bei der Überarbeitung des Planwerks die Festsetzung der Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen pro Gebäude von drei auf zwei reduziert.

Wichtiger Bestandteil dieser Bebauungsplanung ist die Entwicklung eines effizientes Erschließungssystems für das Baugebiet. Im ursprünglichen Bebauungsplanentwurf führte die Erschließungsstraße im südöstlichen Teilbereich in einer geplanten Ausbaubreite von 6,50 m mittig in das Baugebiet. Nach der ersten Offenlegung bewirkten die Eingaben der Anlieger der benachbarten Wohnbebauung in diesem Bereich eine Verschiebung der Erschließungsstraße in nördliche Richtung (vgl. Kap.2). Der Entwurf zur ersten Offenlegung weist nördlich des bestehenden Wirtschaftsweges vier Grundstücke mit einem mittigen Erschließungsstich aus. Da die Entwässerung der beiden unmittelbar an der Plangebietsgrenze gelegenen Parzellen technisch aufwändig und nur mit unverhältnismäßig hohen Mehrkosten realisierbar wäre, wurde das Plangebiet um diese zwei Grundstücke reduziert. Im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes im Bereich der Zuwegung zum Tiefbrunnen Burhagen, ist die Stadt Brilon im Bebauungsplanverfahren zu dem Ergebnis gekommen, dass die im ersten Entwurf geplante Erschließungsstraße bis zum Straßenanschluss „Auf dem Schönen Felde“/„Am Hollemann“ verlängert wird. Um eine ordnungsgemäße und straßenbautechnisch funktionierende Einmündung mit Aufweitung in den Straßenzug „Auf dem Schönen Felde“/„Am Hollemann“ zu erreichen, wurde der vormals auf der südlichen Parzelle geführte Wirtschaftsweg als Planstraße in die Mitte der zwischen den Wohnbaugrundstücken gelegenen Parzellen verschwenkt. Bei einer Ausbaubreite von 6,50 m werden die an der Nord- und Südseite verbleibenden Flächen als öffentliche Grünflächen genutzt. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und des Mehraufwandes beim Winterdienst wurde im zweiten Entwurf auf den vormals geplanten Wendehammer im Norden des Plangebietes und auf eine öffentliche Verkehrsfläche im Süden des geplanten Wohnhofes verzichtet.

Bei der Beplanung der Anordnung und Größe der Baugrundstücke mit den überbaubaren Grundstücksflächen und der damit im Zusammenhang stehenden öffentlichen und privaten Grünflächen wurden im Bebauungsplanentwurf zur zweiten Offenlegung drei Bereiche geändert:

1. Verbreiterung der privaten Grünflächen im südöstlichen Teilbereich (vgl. Kap 2);
2. Verzicht auf eine öffentliche Grünfläche südlich des bestehenden Wirtschaftsweges zum Tiefbrunnen „Burhagen“;
3. Verbreiterung einer privaten Grünfläche im Nordwesten des Plangebietes.

Die vorstehenden Änderungen lösten eine Überarbeitung der gemäß Natur- und Landschaftsgesetz notwendigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aus. Die hiermit verbundene Beschreibung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen für den vorgenommenen Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt im Umweltbericht.

Ausführlichere Aussagen finden sich in der Begründung des Bebauungsplanes mit dem dazugehörigen Umweltbericht und der FFH-Verträglichkeitsprüfung. Diese Unterlagen werden von der Stadtverwaltung zur Einsichtnahme bereit gehalten.

5. Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Der Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 121 „Am Burhagen“ wurde vom Rat der Stadt Brilon am 24.08.2006 als Satzung beschlossen und wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtskräftig.

Brilon, den 24.08.2006

Der Bürgermeister

Franz Schrewe