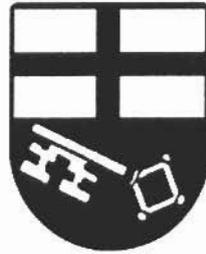
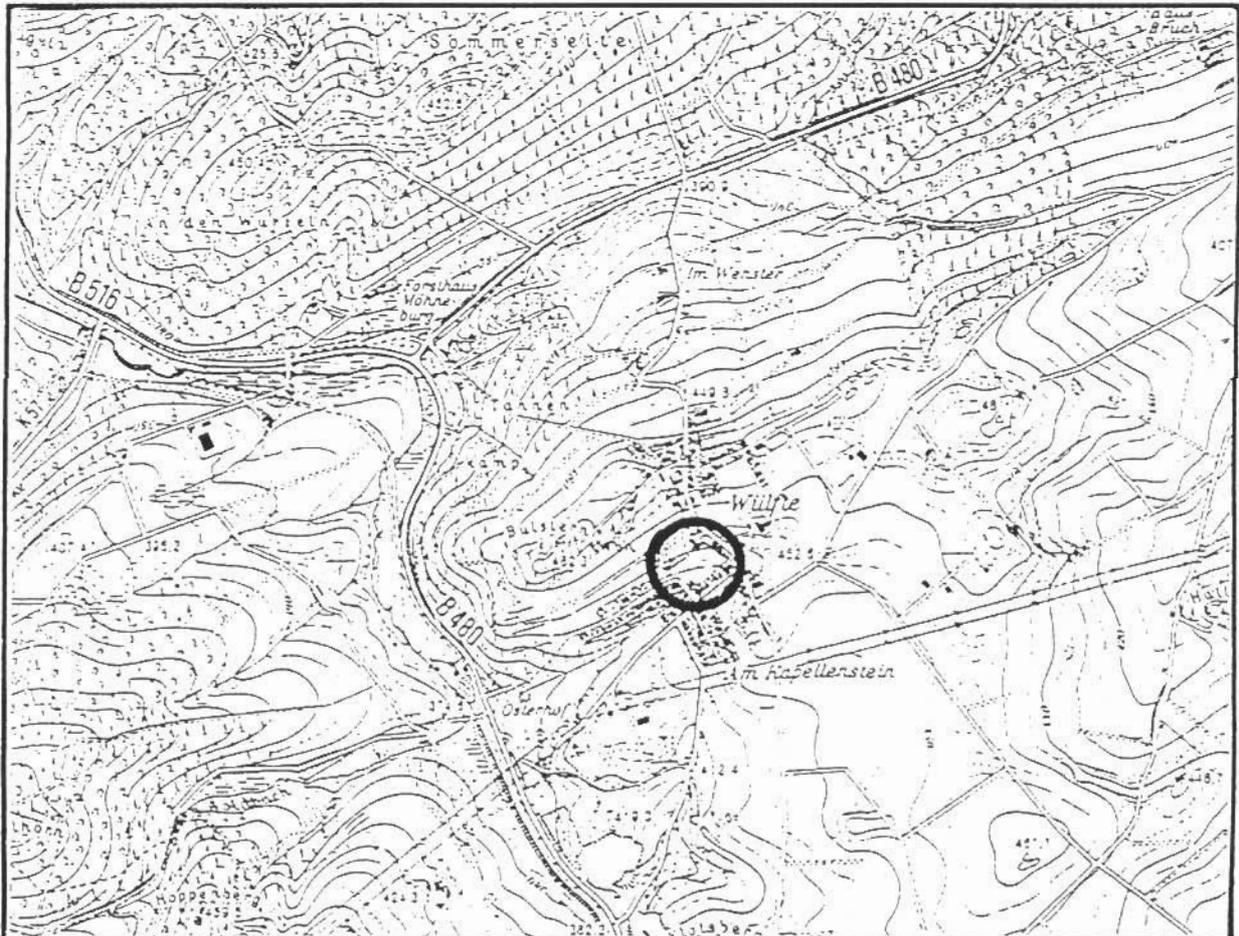




Stadt Brilon



Begründung zum Bebauungsplan Brilon – Wülfe Nr. 5 „Lübbers Wiese“



Stadt Brilon

Bebauungsplan Brilon – Wülfte Nr. 5 „Lübbers Wiese“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt:

1	VORBEMERKUNG	2
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
3	VORGABEN DER BAULEITPLANUNG	2
4	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	2
5	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	3
6	ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	5
7	BELANGE VON UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT	6
8	DENKMALPFLEGE	8
9	SCHUTZ VON BAUGRUNDSTÜCKEN BEIM VORHANDENSEIN VON KAMPFMITTELN	9
10	IMMISSIONSSCHUTZ	9
11	BODENORDNUNG	10

ANHANG: Landschaftspflegerischer Erläuterungsbericht

Inhaltliche Veränderungen gegenüber der ersten öffentlichen Auslegung sind kursiv und unterstrichen gedruckt.

1 Vorbemerkung

Die Ortslage Wülfte liegt ca. 3 km nördlich der Kernstadt am Rande der Briloner Hochfläche. Wülfte ist im Norden durch die BRI 22 und im Süden durch die BRI 23 an die westlich und nördlich von Wülfte verlaufende, überregional bedeutsame Bundesstraße B 480 angebunden. Im Osten besteht durch die BRI 23 eine direkte Anbindung an den Ort Alme. Wülfte hat zur Zeit ca. 430 Einwohner mit seit Jahren steigender Tendenz.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in südlicher, zentraler Lage des Ortes und wird durch die vorhandene Bebauung der „Wülfter Straße“ im Nord- und Südosten, die Straße „Immenhütte“ im Südwesten, der Straße „Am Bulster“ im Westen und Nordwesten begrenzt.

Das Plangebiet wird im Westen an die Straßen „Immenhütte“ und „Am Bulster“ angebunden. Diese führen über das innerörtliche Straßennetz zu den übergeordneten Verkehrswegen. Eine Anbindung an die Straße „Am Bulster“ im Norden scheidet an den topographischen Verhältnissen, eine Anbindung an die „Wülfter Straße“ im Osten an Grunderwerbsfragen.

Die Größe des zu überplanenden Gebietes beträgt ca. 2,5 ha. Das Areal erstreckt sich in Nordwest - Südost Richtung über ca. 180 m und in Nordost - Südwest Richtung über ca. 230 m.

Das Gelände steigt von Süden von ca. 439 m ü.N.N. auf ca. 455 m ü.N.N. im Norden an.

Im Plangebiet befinden sich Teilflächen der Straße „Am Bulster“, ein Wohnhaus und die ehemalige Schule mit Spielplatz, die zur Zeit als Übergangwohnheim genutzt wird. Der größte Teil des Gebietes wird momentan intensiv als Wiese/Weide genutzt.

3 Vorgaben der Bauleitplanung

Wülfte ist im Gebietsentwicklungsplan als Wohnsiedlungsbereich ohne wesentliche Veränderung der Siedlungsstruktur dargestellt. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon – Ortsteil Wülfte – größtenteils als Dorfgebiet dargestellt. Die Fläche der ehemaligen Schule ist bereits als Fläche für Wohnen ausgewiesen.

Zur Entwicklung des Wohnbereiches „Lübbers Wiese“ wird parallel zum Bebauungsplan die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon zur Umwandlung der Dorfgebietsfläche in eine Wohnbaufläche betrieben.

4 Ziele und Zwecke der Planung

Am 01. 01. 2004 hatte Wülfte 427 Einwohner. Die Nähe zur Stadt Brilon lassen auch künftig eine steigende Einwohnerzahl erwarten. Ziel der Stadt Brilon ist es, die Siedlungsentwicklung so zu steuern, daß sich der Bedarf an neuem Wohnraum an der ortsansässigen Bevölkerung orientiert. Durch die Schaffung neuer Bauflächen soll primär den nachgeborenen Töchtern und Söhnen der ortsansässigen Bevölkerung eine Möglichkeit gegeben werden, im Ort zu verbleiben und Eigentum zu schaffen.

Die bauliche Entwicklung in den festgesetzten Wohnbauflächen ist weitestgehend abgeschlossen. Die Stadt Brilon verfügt in der Ortslage über keinen Bauplatz. Die noch vorhandenen Plätze sind in privatem Besitz und stehen dem Markt nur sehr bedingt zur Verfügung. Weitere Flächen sind nicht verfügbar. Um die städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Wülfte steuern zu können, hat der Rat der Stadt Brilon die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Bebauung des Gebietes.

5 Planinhalt und Festsetzungen

5. 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt allgemeines Wohngebiet – WA – nach § 4 BauNVO fest. Der Bereich „Lübbers Wiese“ soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Zulässig sind in den festgesetzten „Allgemeinen Wohngebieten“ Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise sollen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, damit in dem Wohngebiet auch die Möglichkeit geschaffen wird, dass sich in dem ein oder anderen Fall auch kleine Einzelhandelsbetriebe, Büros (z.B. Steuerberater, Rechtsanwaltskanzlei, Versicherungsbüro, etc.) oder andere Dienstleister ansiedeln können. Weitere Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) mit 0,3 angesetzt, um eine angemessene Ausnutzung von Grund und Boden zu gewährleisten. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,6 begrenzt. Um die Entstehung überdimensionierter Baukörper zu verhindern, sind bei der Ermittlung der GFZ gem. § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer *Umfassungswände mitzurechnen*. In den Allgemeinen Wohngebieten ist analog zu der angrenzenden Bebauung in den Bereichen „Immenhütte“ und „Wülfter Straße“ die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten soll bei einer Einzelhausbebauung auf maximal 3 Wohneinheiten und bei einer Doppelhausbebauung auf maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude beschränkt werden. Damit wird bezweckt, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hauptsächlich die Grundstückseigentümer ansiedeln. Mietwohnungsbau ist nicht vorgesehen.

Darüber hinaus wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximal zulässige Firsthöhe von 9,00 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe beschränkt.

Die Festsetzungen sollen die ortsübliche Bauweise unterstützen.

Im näheren Umfeld liegen mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit intensiver Tierhaltung. Hier hat die Stadt Brilon ein Geruchsgutachten erstellen lassen, daß zum Ergebnis hat, daß im Osten ein Bereich von ca. 40 Meter westlich der Wülfter Straße nicht als Wohngebiet ausgewiesen werden kann. Hier wird Fläche für den Emissionsschutz ausgewiesen. Die Fläche wird in ihrem jetzigen Zustand als Wiese

erhalten. Bei einer Änderung der geruchlichen Beeinträchtigung kann der Bebauungsplan in diesem Bereich gegebenenfalls geändert werden. Die unmittelbar im Norden angrenzende Hofstelle hat sich verpflichtet, vor Rechtskraft des Bebauungsplanes jegliche emittierende Viehhaltung einzustellen.

Im Süden wird zwischen den neuen Wohnbauplätzen und der vorhandenen Schreinerei ein Spielplatz ausgewiesen, um einerseits den Bedarf an öffentlichen Grünflächen zu decken und andererseits den Abstand zwischen Wohngrundstücken und Schreinerei zu vergrößern, obwohl die Schallemissionen der Schreinerei laut StUA eine unmittelbar angrenzende Wohnbebauung zulassen würden. Der vorhandene Spielplatz im Bereich des Übergangswohnheimes wird im Bebauungsplan mit Wohnbauplätzen überplant.

An der Südwestgrenze ist die Öffnung eines verrohrten Gewässers (ehem. Bürgermeisterkanal) und die Anlage eines Grabens zur Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen.

5. 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet ist die Bauweise generell als offene Bauweise festgesetzt. Neben Einzelhäusern sind auch Doppelhäuser zulässig. Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen definiert und als Bandausweisung festgesetzt. Die Bandausweisung ermöglicht jedem Eigentümer eine flexible Aufteilung und Ausnutzung des Grundstücks.

5. 3. Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauONW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Wandhöhe:

Die sichtbare traufseitige Wandhöhe –Unterkante Sparren bis Schnittpunkt Wand mit Gelände- wird talseits auf maximal 7,00 Meter begrenzt. Hierdurch sollen überdimensionierte Baukörper verhindert werden.

Dachgestaltung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Dachformen Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung wird auf 40° - 50° festgesetzt. Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen werden von der Vorschrift der zulässigen Dachform und Dachneigung ausgenommen. Aus stadtgestalterischen Gründen dürfen Dachaufbauten nur als Schleppgauben oder Dachhäuschen – mit mindestens 20° Dachneigung – ausgeführt werden. Die Länge der Dachaufbauten darf in ihrer Summe $\frac{1}{2}$ der traufenseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss mindestens 2,00 Meter betragen.

Die Dacheindeckung hat in Schiefer oder in schieferartigem Material (anthrazit) zu erfolgen. Um eine möglichst einheitliche Dachgestaltung zu erreichen und um eine Blendwirkung der Dachpfannen zu vermeiden, werden farblich glasierte Dachpfannen nicht zugelassen.

Fassaden:

Die Gestaltung der Fassaden ist so vorzunehmen, daß Sockelgeschosse, sofern der Wille besteht, diese gestalterisch von der übrigen Fassade abzusetzen, als sichtbares Bruchsteinmauerwerk ausgeführt werden sollen. Bei einer Ausführung des Sockelgeschosses mit Putz ist der Putz dunkelfarbig gegenüber der übrigen Fassade abzusetzen.

Die übrigen Außenwandflächen sind als weißer Putz, weißer Kalksandstein, Schiefer oder entsprechend schieferfarbiger Kunstschiefer, naturfarbene Holzverkleidung, Fachwerk in schwarz, Ausfachung in weißem Putz oder weißem Kalksandstein auszuführen. Erdfarbene Klinker werden zugelassen.

Durch diese Gestaltungsvorschriften soll die ortstypische Bauweise unterstützt werden.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird im Westen an die Straßen „Immenhütte“ und „Am Bulster“ angebunden. Diese führen über das innerörtliche Straßennetz zu den übergeordneten Verkehrswegen. Eine Anbindung an die Straße „Am Bulster“ im Norden scheitert an den topographischen Verhältnissen, eine Anbindung an die „Wülfter Straße“ im Osten an Grunderwerbsfragen.

Das Plangebiet wird über eine Schleifenstraße und zwei Stiche erschlossen. Da es sich bei der neuen Erschließungsstraße um eine abgeschlossene Einheit handelt, ist beabsichtigt diese öffentliche Straße mit einer Breite von 6,50 m auszubauen.

Da das Anliegerparken auf den Privatgrundstücken erfolgen soll, sind Festsetzungen für den ruhenden Verkehr nicht erforderlich.

Die Entwässerung des Wohngebietes erfolgt überwiegend im Trennsystem. Das häusliche Abwasser wird im neu zu bauenden Kanal gesammelt und über das bestehende Ortsnetz und dem Kanalstauraum / Pumpstation Osterhof, der Kläranlage des Ruhrverbandes in Brilon zugeleitet.

Entsprechend § 51 a des Landeswassergesetz von Nordrhein – Westfalen ist das Niederschlagswasser ortsnah zu beseitigen, entweder durch Versickerung oder Verrieselung vor Ort oder durch eine ortsnaher Einleitung in ein Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das Niederschlagswasser der Straßenflächen und der privaten befestigten Flächen wird über einen Siepen weiter westlich in die Möhne eingeleitet

Aufgrund der topographischen Geländeverhältnisse müssen vier der geplanten Grundstücke (Bereich ehem. Schule) an den noch zu erstellenden Mischwasserkanal „Am Bulster“ angeschlossen werden.

Das Schulgrundstück ist bereits jetzt bebaut und in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeplant, so dass auf eine Versickerung gem. § 51a Abs. 1 LWG verzichtet werden kann.

Im Zuge der Erschließung wird das verrohrte Gewässer (ehem. Bürgermeisterkanal) an der Südwestgrenze des Plangebietes wieder geöffnet. Die Grabenparzelle hat eine Breite von durchgehend 8 Meter, so dass ein ausreichender Uferrandstreifen angelegt werden kann.

Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Stadtwerke Brilon.

Als Löschwasserversorgung können ca. 48 bis 75 m³ / 2 h zur Verfügung gestellt werden.

Die Elektrizitätsversorgung ist durch die RWE sichergestellt. Im Westen des Plangebietes wird die vorhandene Trafostation als Fläche für die Ver- und Entsorgung festgesetzt.

Im Plangebiet anfallende Boden- und Bauschuttmassen werden zu einer genehmigten Deponie verbracht, soweit nicht Unternehmer Kippen benutzen, die nach § 4.2 Abfallbeseitigungsgesetz genehmigt sind. Soweit möglich, werden die anfallenden Bodenmassen zum Ausgleich im Baugebiet benutzt.

Altlasten sind nicht bekannt. Sie sind auch angesichts der bisherigen Nutzung (Landwirtschaft) nicht zu vermuten.

7 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

7. 1. Öffentliche Grünflächen, zu erhaltende Bäume, Pflanzgebote

Im Bebauungsplan wird im Osten des Plangebietes zwischen den neuen Wohnbauplätzen und der vorhandenen Schreinerei ein Spielplatz ausgewiesen, um einerseits den Bedarf an öffentlichen Grünflächen zu decken und andererseits den Abstand zwischen Schreinerei und Wohnhäusern zu vergrößern. Der Spielplatz wird auf 250 qm mit heimischen Sträuchern eingepflanzt. Der Rest wird als Spielfläche angelegt und zusätzlich werden 4 Obstbäume gepflanzt. Nördlich davon wird entlang der Plangebietsgrenze eine Fläche für den Emissionsschutz ausgewiesen. Die Fläche wird in ihrem jetzigen Zustand als Wiese erhalten.

Nach einer Änderung der geruchlichen Beeinträchtigung kann der Bebauungsplan in diesem Bereich gegebenenfalls geändert werden.

An der Südwestgrenze ist in einer Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft die Anlage eines Grabens zur Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen. Hier wird ein verrohrtes Gewässer wieder geöffnet.

An der Nordwestgrenze des Plangebietes stehen 7 Laubbäume mit relativ hoher Fernwirkung. Diese werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Zur ökologischen Aufwertung und zur Grüngestaltung des Baugebietes wird festgesetzt, dass pro angefangene 200 qm sonstiger nicht überbaubarer privater Grünfläche mindestens ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen ist.

7. 2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) fordert für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan 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, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinflussen können. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen.

§ 1 a Abs. 3 BauGB legt fest, dass die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen einer Aufstellung eines Bebauungsplanes durch geeignete Festsetzungen gemäß § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich sichergestellt wird

Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird anhand des von der Unteren Landschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises (ULB des HSK) vorgegebenen Bewertungsverfahrens durchgeführt. Hier wird der ökologische Ist-Zustand der zu beplanenden Fläche anhand von Wertfaktoren der einzelnen Biotoptypen dem ökologischen Planungszustand nach Aufstellung eines Bebauungsplanes gegenübergestellt und eine Bilanz gebildet. Die Summe der Flächenwerte (Bewertungspunkte) ergibt den notwendigen Kompensationsbedarf, der durch die Eingriffe der Bauvorhaben hervorgerufen wird.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist die grundsätzliche Entscheidung über die Inanspruchnahme dieser Fläche erfolgt. Im Hinblick auf den Bedarf an Wohnbauland ist der Verzicht auf eine Ausweisung nicht möglich. Durch die Bebauung des Plangebietes erfährt das Ortsbild eine organische Abrundung. Der Eingriff, soweit er durch öffentliche Verkehrsflächen geschieht, beschränkt sich auf die neue Erschließungsstraße.

Aufgrund der §§ 8 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden folgende Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert:

Dem Eingriff durch die Straßenverkehrsflächen werden gemäß § 8 a BNatSchG als Ausgleichsmaßnahme

- 7146 Punkte (32,1 %) der Aufwertung der Fläche „Die Brückenwiese“ zugeordnet.

Den Eingriffen durch die privaten Grundstücksflächen werden gemäß § 8 a BNatSchG als Ausgleichsmaßnahmen

- die Anlage des Spielplatzes
- die anzulegenden Hausgärten
- die Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen
- die Extensivierung im Bereich Pulvermühle
- der Rest (67,9 %) der Maßnahme auf der Fläche „Die Brückenwiese“ zugeordnet.

Bei der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen für die privaten Baugrundstücke wird festgelegt, dass Kostenerstattungsbeiträge für das bereits bebaute Flurstück 407 nicht erhoben werden. Die übrigen Bauflächen werden zu Kostenerstattungsbeiträgen herangezogen. Das Grundstück der ehemaligen Schule ist ebenfalls bebaut, jedoch sollen die Bauplätze in diesem Bereich aus Gründen der besseren Handhabbarkeit im Abrechnungsverfahren und aus Gründen der Solidarität mit zu Kostenerstattungsbeiträgen herangezogen werden.

Als Anlage ist dieser Begründung ein landschaftspflegerischer Erläuterungsbericht angefügt, der Bestandteil der Begründung ist und der die Ausgleichsberechnung zum geplanten Eingriff nach dem Bewertungsverfahren des Hochsauerlandkreises darlegt und die einzelnen Maßnahmen näher erläutert.

7. 3. Schutzgebietsausweisung nach der Flora – Fauna – Habitat (FFH) - Richtlinie

Ca. 750 und 1000 Meter südlich befinden sich zwei Bestandteile (Herberstein, Flotsberg) des FFH-Gebietes DE-4617-303 „Kalkklippen, Kalkmagerrasen, Kalkbuchenwälder bei Brilon“.

Aufgrund der geplanten Art der Nutzung, der geringen Größe des Plangebietes und der Entfernungen zu den FFH-Gebieten sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgebiete nicht zu befürchten.

Das Niederschlagswasser wird mittelbar über einen offenen Graben und einen Siepen in das ca. 2000 Meter nordwestlich gelegene FFH-Gebiet DE-4516-302 „Möhneoberlauf“ eingeleitet

Neben dem primären Ziel der Erhaltung und der Optimierung der vorhandenen prioritär schutzwürdigen Lebensraumtypen der Auenwälder und der naturnahen Fließgewässer ist es u. a. Ziel der Schutzgebietsausweisung, eine Verbesserung der Gewässerqualität zu erreichen und die Verhinderung der Einleitung von Schmutzwasser anzustreben. Der Schutzzweck des FFH – Gebietes „Möhne – Oberlauf“ wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lübbers Wiese“ und die nachfolgenden geplanten Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht erheblich beeinträchtigt.

Hier soll ein Wohngebiet mit ca. 27 neuen Bauplätzen entstehen. Schmutzfracht kann von versiegelten Flächen der Grundstücke (Dächer, Zufahrten etc.) und der Straße in den offenen Graben, der später zu einem namenlosen Gewässer wird, eingetragen werden. Das Wasser hat vom Baugebiet bis zur Möhne eine Fließstrecke von ca. 750 Meter. Von der Mündung des namenlosen Gewässers in die Möhne bis zum Beginn des FFH-Gebietes fließt es ca. 2000 Meter durch ein naturnahes Gewässer. Da das eingetragene Wasser relativ schwach verschmutzt ist und offene Gewässer eine erhöhte Selbstreinigungskraft besitzen, kann davon ausgegangen werden, dass die Reinigungskraft des namenlosen Gewässers und der naturnahen Möhne ausreicht, um keine Verschlechterung des FFH-Gebietes zu verursachen.

7. 4. Umweltverträglichkeitsprüfung innerhalb des Bebauungsplanverfahrens

In dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nach den Vorgaben des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. 06. 2004 in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. den Bestimmungen und Anlagen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich.

8 Denkmalpflege

Im Baugebiet 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 Denkmalschutzbehörde (Tel. 02961/794-141; Telefax 02961/794-108) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Telefax 02761/2466) 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).

9 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 Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02961/794-210; Telefax 02961/794-208) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg -Staatlicher Kampfmittelräumdienst- (Tel.: 02931/822520) zu verständigen.

10 Immissionsschutz

An die Ostecke des Plangebietes grenzt ein Schreinereibetrieb. Gemäß Abstandserlass NRW soll zwischen Wohngebieten und diesem Betriebstyp ein Abstand von mindestens 100 Meter eingehalten werden. Abstandsunterschreitungen sind dann akzeptabel, wenn das genaue Ausmaß der Auswirkungen (Lärm) bekannt ist und gewertet werden kann. Messungen des StUA Lippstadt haben ergeben, dass selbst bei ungünstigstem Betriebszustand (gesamter Maschinenpark bei geöffneten Fenstern mit max. Laufzeit im Betrieb) ein Nebeneinander von diesem Betrieb mit einem Wohngebiet vereinbar ist. Die betriebstypische Geräuschkulisse einer Schreinerei ist im geplanten Wohngebiet wahrnehmbar, wobei die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Um den Abstand zwischen Wohnbebauung und Schreinerei dennoch zu vergrößern, wird im Bebauungsplan im Osten ein Kinderspielplatz ausgewiesen.

Im Osten grenzt eine vorhandene Gastwirtschaft an das Plangebiet. Aufgrund der geringen Größe und der Art des Betriebes sind Emissionskonflikte nicht zu befürchten.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Mit dieser ist vertraglich vereinbart worden, daß jegliche emittierende Tierhaltung auf der Hofstelle einzustellen ist, bevor der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Im näheren Umfeld liegen mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit intensiver Tierhaltung. Dies führt im Plangebiet zu geruchlichen Beeinträchtigungen. Geruchsbeeinträchtigungen sind jedoch erst dann als schädliche Umwelteinwirkungen zu werten, wenn die Erheblichkeitsschwelle überschritten wird. Zur Konkretisierung der Erheblichkeit wird in der Verwaltungspraxis die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) herangezogen. Danach liegen in Wohngebieten erhebliche Beeinträchtigungen vor, wenn an 10 % der Jahresstunden (also an mehr als 876 Stunden im Jahr) mit dem Auftreten von Geruchsimmissionen aus den landwirtschaftlichen Betriebsstätten zu rechnen ist. Hier hat die Stadt Brilon ein Geruchsgutachten erstellen lassen, das zum Ergebnis hat, dass im Osten ein

Bereich von ca. 40 Meter westlich der Wülfter Straße nicht als Wohngebiet ausgewiesen werden kann.

Hier wird eine Fläche für den Emissionsschutz ausgewiesen. Die Fläche wird in ihrem jetzigen Zustand als Wiese erhalten.

Bei einer Änderung der geruchlichen Beeinträchtigung kann der Bebauungsplan in diesem Bereich gegebenenfalls geändert werden.

Die restlichen Flächen im Plangebiet sind geruchlich vorbelastet, jedoch wird die Erheblichkeitsschwelle nicht erreicht.

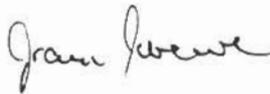
11 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sollen nach Möglichkeit auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

Aufgestellt:

Brilon, den 11.10.2005

Der Bürgermeister



Franz Schrewe

Stadt Brilon

Landschaftspflegerischer Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Brilon – Wülft Nr. 5 „Lübbers Wiese“

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan

1. Allgemeine Angaben

In der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren ein Großteil des Plangebietes von einem Dorfgebiet zu einer Fläche für Wohnen umgewandelt. Eine kleinere Teilfläche im Bereich der ehemaligen Schule ist im Flächennutzungsplan bereits als -W- Fläche dargestellt.

Die Planung dient der Erschließung eines neuen Baugebietes.

Von der Planung sind keine Schutzgebiete/-objekte betroffen.

2. Darstellung und Bewertung des Plangebietes am Eingriffsort

Wegen erheblicher Veränderungen des Plangebietes wird eine Bewertung wie folgt vorgenommen.

Die vorhandene Straße „Am Bulster“, die Trafostation und das bebaute Grundstück Immenhütte 1 werden bei der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vorab austariert.

2.1. Ist – Zustand

Bebauungsplan Wülft Nr. 5 „Lübbers Wiese“ Ist-Zustand

Lfd. Nr.		Fläche in qm	Wertigkeit	Flächenwert
1	Versiegelte Flächen (ehem. Schule)	796 qm x	0	= 0
4	vorh. Spielplatz*	1517 qm x	3	= 4551
13	Grünland (intensiv)	18474 qm x	4	= 73896
16	vorh. Freifläche (ehem. Schule)	1362 qm x	4	= 5448
25	Hecke am Nordrand der Wiese	225 qm x	6	= 1350
18	1 Baum a' ca. 250 qm Traufe (i.d. Wiese)	(250 qm) x	5	= 1250
18	11 Bäume a' 30 qm Traufe (am Spielpl.)	(330 qm) x	5	= 1650
37	7 Bäume a' 30 qm Traufe (nördl. d. Wiese)	(210 qm) x	8	= 1680
		22374 qm		89825

*Der vorhandene Spielplatz wird aufgrund seiner starken Eingrünung mit einem Punkt Zuschlag zur Biotoptypenliste des HSK bewertet.

2. 2. Planungszustand bei Vollaussnutzung der Festsetzungen

Bebauungsplan Wülfte Nr. 5 „Lübbers Wiese“ Plan-Zustand

Lfd. Nr.		Fläche in qm	Wertigkeit	Flächenwert
1	überbaub. Grundstücksfl. (Am Bulster)	785 qm x	0 =	0
3	Straßen mit Ableitung in ein Gewässer	2382 qm x	1 =	2382
3	überbaubare Grundstücksfläche	4396 qm x	1 =	4396
4	Spielplatz	422 qm x	2 =	844
25	Sträucher (Spielplatz)	250 qm x	5 =	1250
18	2 Obstbäume a' 30 qm (Spielplatz)	(60 qm) x	4 =	240
13	Wiese (Emissionsschutzfläche)	1033 qm x	4 =	4132
16	nicht überbaubare Grundstücksfl. / Garten	12093 qm x	3 =	36279
27	Entwässerungsgraben	1013 qm x	5 =	5065
37	7 Bäume a' 30 qm Traufe	(210 qm) x	8 =	1680
	Summe	<u>22374 qm</u>		<u>56268</u>
	pro angefangene 200 qm sonstiger nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mind. 1 Laubbaum heimischer			
18	Art zu pflanzen. 61 Stk. a'30qm	(1830 qm) x	4 =	<u>7320</u>
			Summe Plan	<u>63588</u>
			Summe Ist	89825
			Differenz	<u><u>-262376</u></u>

Da der ökologische Ausgleich nicht vollständig im Plangebiet hergestellt werden kann, werden folgende externe Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:

- Eine Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Scharfenberg, Flur 5, Flurstück 229, „Die Brückenwiese“ (siehe Anlage 1) kann ökologisch aufgewertet werden. Die Fläche liegt nördlich des Scharfenberger Gewebegebietes. Hierbei handelt es sich um die 22260 qm große, westlich des Fußweges gelegene Teilfläche des Grundstückes. Die Fläche präsentiert sich momentan als mäßig extensiv genutzte Grünfläche mit einem Biotopwert von 6 Bewertungspunkten. Durch die Umwandlung in Extensivgrünland im größeren Verbund läßt sich eine Aufwertung von einem Bewertungspunkt erreichen. Das östliche Teilstück dieses Flurstücks ist bereits in gleicher Weise als Kompensation für ein anderes Baugebiet festgesetzt worden. Der Entwurf des Landschaftsplanes „Briloner Hochfläche“ sieht für diesen Bereich Landschaftsschutzgebiet Typ C „Wiesentäler und bedeutsames Extensivgrünland“ (2.3.3.26 Feuchtgrünland im Kloßsiepen) vor. Darüber hinaus ist die Fläche ein gem. § 62 Landschaftsgesetz geschütztes Biotop (Feuchtgrünland). Durch die Ausgleichsmaßnahme werden die Ziele des Landschaftsplanes und der Erhalt des Biotops unterstützt
- Das Grundstück Gemarkung Brilon, Flur 23, Flurstück 81, Grünfläche „Im Kranwinkel“ (siehe Anlage 2) kann ökologisch aufgewertet werden. Die Fläche liegt im Talraum der Hängemecke, südlich des Wochenendhausgebietes „Kupferschlage – Krahwinkel“. Hierbei handelt es sich um 2028 qm mäßig extensives Grünland. Um das Grundstück in den Soll-Zustand (Nass- und

Feuchtgrünland / Extensivgrünland) zu versetzen sind aufgrund fortgeschrittener Sukzession aufwendige Pflegemaßnahmen erforderlich. Hierdurch ergibt sich in Absprache mit der ULB des HSK ein Aufwertungspotential von 2 Punkten. Die Fläche ist im Landschaftsplan „Hoppecketal“ als Bestandteil des NSG 2.1.07 „Krahwinkel / Pulvermühle“ festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Maßnahme	Fläche in qm	Wertsteigerung	Flächenwert
Extensivierung Brückenwiese	22260 x	1 =	22260
Extensivierung Pulvermühle	2028 x	2 =	4056
		Summe	26316
		Defizit	-26237
		Überschuss	79

Bei der Eingriffs- und Ausgleichsflächenbewertung (Ist - Zustand / Planungszustand) ergibt sich ein Überschuss von 79 Punkten. Der Plan ist somit ausgeglichen.

3. Zuordnung:

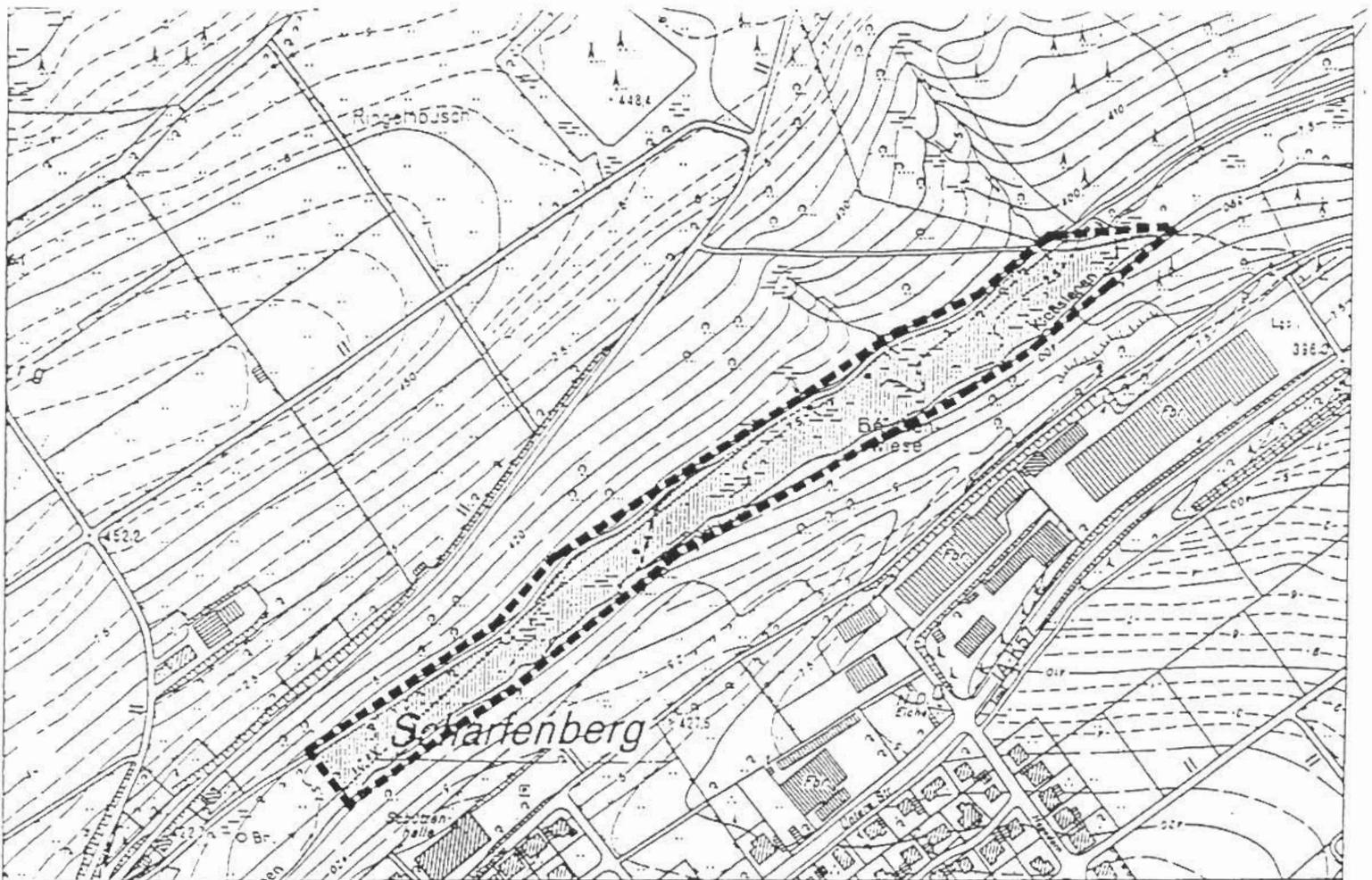
Dem Eingriff, der durch die öffentlichen Verkehrsflächen (Reduzierung von vier auf einen Bewertungspunkt, $2382 \times 3 = 7146$ Punkte) verursacht wird, werden 7146 Punkte (32,1 %) der Aufwertung der Fläche „Die Brückenwiese“ zugeordnet.

Dem Eingriff auf privaten Grundstücksflächen werden die Anlage des Spielplatzes, die Hausgärten, die Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen, die Extensivierung im Bereich Pulvermühle und der Rest der Maßnahme auf der Fläche „Die Brückenwiese“ zugeordnet.

Brilon, den 11. 10. 2005



Dipl.-Ing. Gernot Oswald
Stadt Brilon, Abteilung Stadtplanung



Ausgleichsfläche Gemarkung Scharfenberg, Flur 5, Flurstück 229, westl. Teilstück "Umwandlung einer extensiv genutzten Grünlandfläche (natürliche Sukzession bereits fortgeschritten) in eine offen gehaltene extensiv genutzte Grünlandfläche"

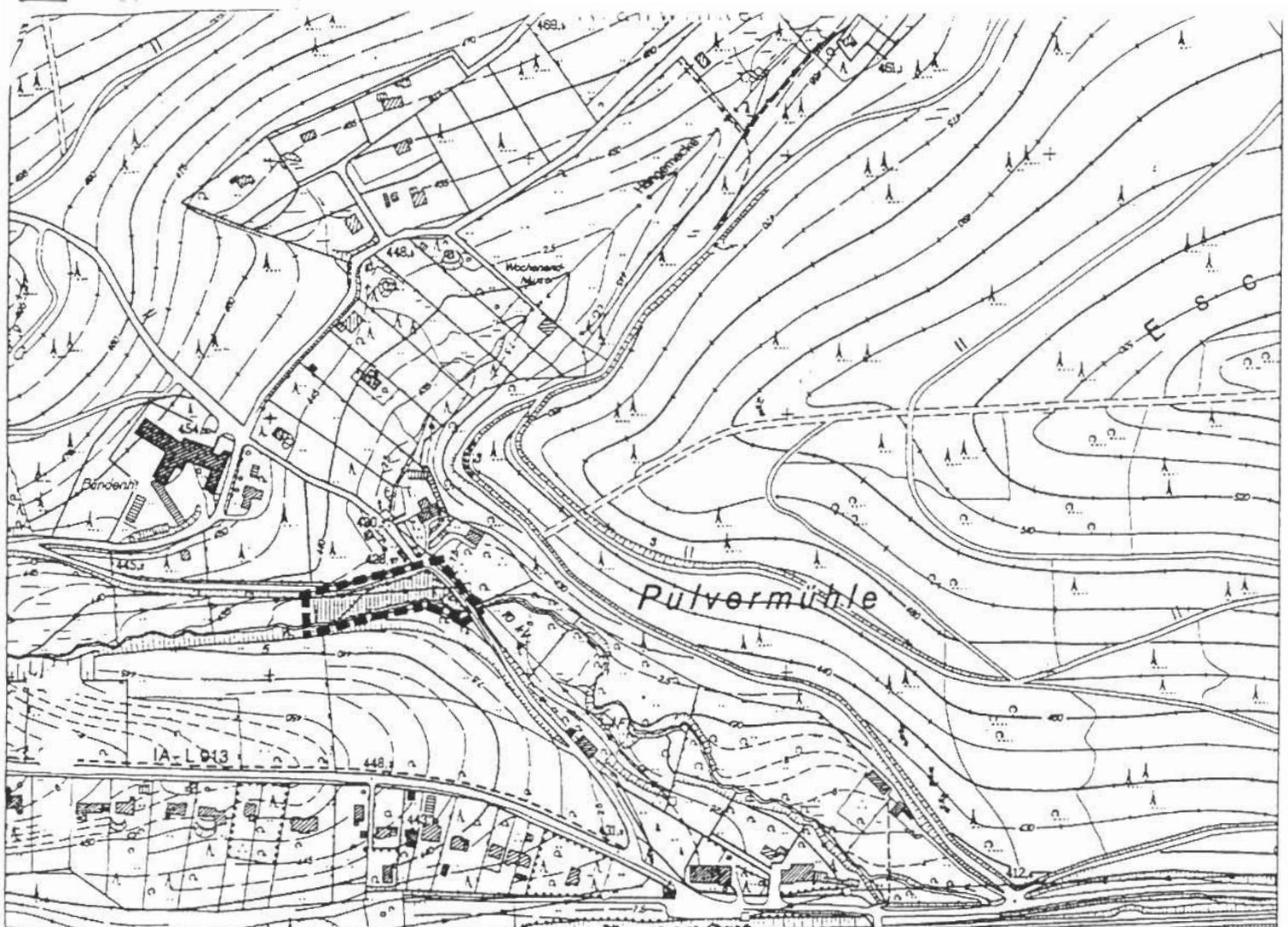
Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000

Fläche (Lage, Größe)	Eigentumsverhältnisse	Name / Beschreibung der Ausgleichsfläche / -maßnahme im Ist-Zustand und im Soll-Zustand (Berechnung der Bewertungspunkte = BwP)	Erzielte bzw. erzielbare Ökopunkte (Bewertungspunkte = BwP)	Zuordnung zu weicher Planung / noch frei	Status der Maßnahme: A vorgesehen in laufenden Planverfahren B in rechtskräftigen Planungen festgesetzt C bereits umgesetzt	Notwendige Pflegemaßnahmen / Betreuung durch wen ?
	derzeitige Nutzung laut Grundbuchblatt					Verträge
						Folgekosten

Freie Ausgleichsflächen: extensiv genutztes Grünland

Gemarkung Scharfenberg, Flur 5, 229 Grünlandfläche „Die Brückenwiese“ im Hagen in Scharfenberg nördlich des Gewerbegebietes; Größe der Teilfläche westlich des querenden Fußweges bis zur K 57: 22.260 m ²	Stadt Brilon	Ist-Zustand: mäßig extensives Grünland (6 BwP); Soll-Zustand: Extensivgrünland im Verbund => Aufwertung um 1 BwP möglich. => 22.260 BwP	22.260 BwP	NOCH NICHT ZUGEORDNET !!		Pflegemaßnahmen: Verträge: _____ Folgekosten: _____
	Grünland			Noch frei: 22.260 BwP		

Anlage 1



Ausgleichsfläche "Grünlandfläche Im Kranwinkel"; "Ökologische Aufwertung von mäßig extensivem Grünland zu Extensivgrünland im Verbund"

Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000

Laufende Nummer	Eigentumsverhältnisse	Name / Beschreibung der Ausgleichsfläche / -maßnahme im Ist-Zustand und im Soll-Zustand (Berechnung der Bewertungspunkte = BwP)	Erzielte bzw. erzielbare Ökopunkte (Bewertungspunkte = BwP)	Zuordnung zu welcher Planung / noch frei	Status der Maßnahme: A vorgesehen in laufenden Planverfahren B in rechtskräftigen Planungen festgesetzt C bereits umgesetzt	Notwendige Pflegemaßnahmen / Betreuung durch wen ?
Fl. 81 (Lage, Größe)	derzeitige Nutzung laut Grundbuchblatt					Verträge
						Folgekosten

Frei: Ausgleichsflächen: extensiv genutztes Grünland

Lfd.Nr. 06/2002	Stadt Brilon	Ist-Zustand: mäßig extensives Grünland (6 BwP); Soll-Zustand: Extensivgrünland im Verbund => Aufwertung um 1 BwP möglich.	4.056 BwP	NOCH NICHT ZUGEORDNET !!		Pflegemaßnahmen: -----
Gemarkung Brilon, Flur 23, Flurstück 81 Grünlandfläche „Im Kranwinkel“	Extensiv genutztes Grünland	Tatsächliche Nutzung nach Auskunft der Abteilung Liegenschaften: landwirtschaftlich genutztes Grünland		Noch frei: 4.056 BwP		Verträge: -----
Größe: 2.028 m ²		Soll-Zustand: Naß- und Feuchtgrünland/ Extensivgrünland auf einer Fläche, auf der durch die fortgeschrittene Sukzession aufwändige Pflegemaßnahmen erforderlich sind. (8 BwP) => Aufwertung um 2 BwP möglich.				