



Stadt Brilon



Nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich
setzungsgemäß ausgelegt
in der Zeit vom 21.10.2002
bis 21.11.2002
in der Stadt Brilon.

Zeit und Ort der Auslegung sind
mindestens 1 Woche vor Auslegung
ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stadt Brilon
Der Bürgermeister

I. A.
Fischer, STDT

Erläuterungsbericht zur 61. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon im Bereich des Ortsteils Thülen, Bereich westliche Erweiterung Spansfeld



Maßstab 1:5000

Inhaltsverzeichnis

zur 61. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon im Bereich des Ortsteils Thülen, Bereich westliche Erweiterung Spansfeld

1. Überblick
2. Erläuterung der geplanten Änderung
3. Bisherige Verfahrensschritte
4. Erfordernisse der Bauleitplanung
 - a) Allgemeine Erfordernisse
 - b) Zu berücksichtigende Belange und Bedürfnisse
5. Hinweise zu Bodeneingriffen

1. Überblick

Die Stadt Brilon ist eine Flächengemeinde mit ca. 28.000 Einwohnern, die im Bereich der Kernstadt und 16 Ortsteilen leben. 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.

Die Ortsteil Thülen liegt ca. 5km östlich der Kernstadt auf der Briloner Hochfläche. Thülen ist durch die K 58 und 60 an die überregionalen Verkehrsverbindungen angeschlossen. Am 01. 01. 2002 lebten in Thülen 1.119 Einwohner.

Für eine geordnete 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

Mit Beschluss vom 23. 05. 2002 hat der Rat der Stadt Brilon die 61. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon im Bereich des Ortsteils Thülen, Bereich westliche Erweiterung Spansfeld beschlossen.

Der Änderungsbereich befindet sich im südlichen Teil der Ortslage, westlich angrenzend an die neue Erschließungsstraße Vogelwiese.“. Er bezieht sich auf ein ca. 0,6 ha große Fläche für die Landwirtschaft, die in eine Fläche für Wohnen umgewandelt werden soll.

Der Bereich grenzt an das neue Baugebiet Bebauungsplan Thülen Nr. 3 „Spansfeld“. Dort ist die Erschließungsstraße Vogelwiese in einem Teilbereich nur einseitig anbaubar. Durch diese FNP-Änderung und dem anschließenden Bebauungsplan soll die gegenüberliegende Straßenseite bebaubar werden.

Die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon ist aufgrund der geplanten Wohnbauflächenerweiterung im Bereich der „Vogelwiese“ erforderlich. Damit die städtebauliche Zielsetzung der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung realisiert werden kann, muss u.a. die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs im Ortsteil Thülen sollen Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern bereitgestellt werden. Nordwestlich des Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe. Der Hof Spansfeld Nr. 33 betreibt zur

Zeit keine Viehhaltung. Auf dem Nebenerwerbsbetrieb Spansfeld 35 findet Viehhaltung zur Zeit nur in geringem Maße statt.

Somit ist ein Konflikt mit der heranrückenden Wohnbebauung nicht zu befürchten sind.

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

Um den Wunsch der ortsansässigen Bevölkerung und zugezogenen Bürgern nach Bauland zu entsprechen, ist eine solche am Bedarf orientierte Erweiterung der Wohnbaufläche in diesem Gebiet unter dem Aspekt einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, unter Berücksichtigung der Dorfstruktur und der vorhandenen Erschließungsanlagen und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung sinnvoll.

Nachdem das Baugebiet Spansfeld (Vogelwiese) als Wohnbaufläche entwickelt wurde und das Baugebiet bis auf wenige Bauplätze bereits belegt ist, stehen im Innenbereich des Siedlungsgefüges des Ortsteils Thülen nur noch wenige Baugrundstücke zur Nutzung zu Wohnzwecken zur Verfügung. Um die Eigenentwicklung des Ortsteils weiterhin zu gewährleisten, ist die Ausweisung eines Wohngebietes für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dringend geboten.

3. Bisherige Verfahrensschritte

- 06. 12. 2000 Beschluß zur Anfrage nach § 20 Landesplanungsgesetz
- 11. 06. 2001 Erfolgreiche Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- 23. 05. 2002 Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluß zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB
- 19. 06. 2002 Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB

4. Erfordernisse der Bauleitplanung

a) Allgemeine Erfordernisse

Die geplante 61. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon im Bereich des Ortsteils Thülen, Bereich westliche Erweiterung Spansfeld (Anfrage gemäß § 20 Landesplanungsgesetz Nr. 7 / 2001) ist mit Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom 19.06.2001, Az.: 62.1.8.1-7.3/7-01 an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

b) Zu berücksichtigende Belange und Bedürfnisse

Belange der Grünordnung

1.) Belange von Natur und Landschaft:

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) fordert für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan eine Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange. Eingriffe nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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.

§ 1 a Abs. 3 BauGB legt fest, dass die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen einer 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 Biotoptypenbilanzierung der vorgesehenen Eingriffe mit Aussagen über mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

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

Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung kann lediglich eine grobe Voreinschätzung hinsichtlich der Durchführung entsprechender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu erwarten und werden planungsrechtlich vorbereitet. Die Zielsetzung zur Realisierung weiterer Wohnbauflächen befriedigt die Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung. Der Bedarf an der Ausweisung geeigneten Baulandes 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 den geringstmöglichen Eingriff zur Realisierung dar.

Im Rahmen der 61. Änderung des Flächennutzungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen. Die Bauvorhaben innerhalb des ca. 0,6 ha großen Fläche für die Landwirtschaft, die durch die Flächennutzungsplanänderung in eine Wohnbaufläche umgewandelt wird, stellen Eingriffe im Sinne des § 8 (1) BNatSchG dar.

Der Eingriff in Natur und Landschaft beschränkt sich somit auf den Anteil der Versiegelung durch die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung.

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.

Der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft wurde bereits durch ein geeignetes Bewertungsverfahren auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ermittelt:

F-Plan, 61. Änderung in Thülen Bereich westliche Erweiterung Spansfeld

A. Ist-Zustand

| 1.) | | | | | | |
|---------|--------------------------------|---------------|---|------------|--|-----------------|
| Lfd.Nr. | | Fläche in ha | | Wertigkeit | | Flächenwert |
| 13 | Grünland in intensiver Nutzung | ca. 0,6000 ha | x | 4 | | 2,4000 ===== |
| | | | | | | 2,4000 |

F-Plan, 61. Änderung in Thülen Bereich westliche Erweiterung Spansfeld

B. Soll-Zustand

| 1.) | | | | | | |
|---------|---|-----------------|---|------------|---|-----------------|
| Lfd.Nr. | | Fläche in ha | | Wertigkeit | | Flächenwert |
| 3 | überbaubare Grundstücksflächen mit ortsnaher Einleitung in ein Gewässer (GRZ von 0,3) | 0,1800 | X | 1 | = | 0,1800 |
| 16 | Hausgärten | 0,4200 ===== | x | 3 | = | 1,2600 ===== |
| | | 0,6000 | | | | 1,4400 |

Es verbleibt eine Differenz bei der Bewertung von Ist – Zustand / Planungszustand von ca. **0,9600 Punkten**.

Ersatzmaßnahmen

Der ökologische Ausgleich soll auf einer extensiv genutzten Ackerfläche in der Gemarkung Madfeld südöstlich des „Eikenberg“ und westlich der „Bleiwäscher Straße“ (L 956) hergestellt werden.

Das Grundstück Gemarkung Madfeld, Flur 15, Flurstück 47 hat eine Größe von 4.518 m². Es handelt sich hierbei um eine Ackerfläche, die bereits vollständig mit Gräsern und Disteln bewachsen ist. In der Vergangenheit diente diese Fläche bereits als Nachtlagerplatz für eine Schafherde, die nach ökologischen Gesichtspunkten die im städtischen Eigentum befindlichen Schwalglöcher abweidete. In den vier Grundstücksecken wurde bereits jeweils ein Obstbaum gepflanzt. Im Ist-Zustand stellt die Fläche eine extensiv genutzte Grünlandfläche dar. Nach Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde vom Hochsauerlandkreis kann diese Fläche, bei der Umwandlung von einer extensiv genutzten Grünlandfläche zu einer landschaftlich bedeutsamen Obstwiese ökologisch aufgewertet werden. Nach der Biotop-Typen-Liste der Unteren Landschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises ist dem Biototyp Grünland in extensiver Nutzung ein Wertfaktor von 5 zuzuordnen. Der Sollzustand dieses Bereiches ist die Entwicklung einer landschaftlich bedeutsamen Obstwiese. Dieser Biototyp hat die Wertigkeit 7. Die Fläche hat somit ein Aufwertungspotential von 0,9036 Punkten. Rd. 0,6670 Punkte dieses Aufwertungspotentials werden dem Bebauungsplan Brilon Nr. 109 „Altenbrilon nördlich des Gallbergweges“ zugeordnet.

Der verbleibende Rest von 0,2366 Punkten wird dieser FNP-Änderung zugeordnet.

Im Ortsteil Messinghausen Flur 7 Flurstück 223 wird innerhalb der Ortslage am Bachlauf der Biecke auf ca. 25 Meter Länge eine Uferbefestigung aus Beton entfernt. Der Uferbereich wird angebösch und mit Natursteinen unregelmäßig befestigt. Im Uferbereich werden standortgerechte Gehölze gepflanzt. Die natürliche potentielle Unterwasservegetation wird sich von selbst dort ansiedeln. Da diese Maßnahme einerseits ökologisch und dorfgestalterisch höchst sinnvoll ist aber andererseits über die Biototypenliste des Hochsauerlandkreises nur schwer erfaßt werden kann, werden die Kosten der Maßnahme in Biotoppunkte umgerechnet. Als Schlüssel wird ein Preis von 1,30 Euro pro Punkt vereinbart. Die Kosten der Maßnahme belaufen sich auf 4552,39 Euro, so daß sich eine Biotoppunktzahl von 0,3502 ergibt.

0,1274 Punkte aus dieser Maßnahme werden der 1. Änderung des Bebauungsplanes Brilon Nr. 63a „Poppenberg-Engernweg“ zugeordnet.

Der verbleibende Rest von 0,2228 Punkten wird dieser FNP-Änderung zugeordnet.

In Verbindung mit der vorgenannten Maßnahme wurden auf dem Privatgrundstück ergänzende Arbeiten in Höhe von 870 Euro durchgeführt. Dis ergibt weitere 0,0669 Punkte.

In Wülfte im Bereich Bulsterkopf Flur 2 Flurstück 131 wurden ca. 0,3 ha älterer Nadelwald aus nicht heimischem Nadelwald (Fichte) mit einer Wertigkeit von 6 Punkten in einen Waldrand mit heimischen Laubbäumen und Büschen umgewandelt. Dies führt zu einer Erhöhung von einem Punkt. Da die Lage des Waldsaumes an sehr exponierter Stelle liegt und somit auch zur Landschaftsgestaltung beiträgt, ist eine Bewertungszuschlag von 0, 5 Punkten gerechtfertigt. Dies führt zu einer Aufwertung von insgesamt 0,4500 Punkten.

| | |
|-------------------------|------------------------|
| Verbleibendes Defizit: | - 0,9600 Punkte |
| Maßnahme Madfeld | + 0,2366 Punkte |
| Maßnahme Messinghause | + 0,2228 Punkte |
| Ergänzung Messinghausen | + 0,0699 Punkte |
| Maßnahme Wülfte | + 0,4500 Punkte |
| Ergebnis: | + 0,0193 Punkte |

Damit ist der ökologische Eingriff insgesamt kompensiert.

FFH - Gebiete

In der näheren Umgebung sind keine FFH - Gebiete vorhanden. Eine FFH - Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht notwendig.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist aufgrund der geringen überbaubaren Fläche nicht notwendig

Verkehrliche Erschließung

Die neue Bauzeile wird durch die vorhandene Erschließungsstraße Vogelwiese erschlossen und an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden durch die Stadtwerke Brilon sichergestellt.

Das bestehende Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Es ist vorgesehen die neue Bauzeile über das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz zu ver- und entsorgen. Das Niederschlagswasser wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und in den das Gewässer nordwestlich Thülens, unweit der Kläranlage, eingeleitet. Den Forderungen gemäß § 51 a LWG ist somit genüge getan, ein Versickerungsgutachten ist daher entbehrlich.

Belange der Nachbargemeinden

Belange der Nachbargemeinden werden durch diese Planänderung nicht berührt.

Weitere Belange und Bedürfnisse Betroffener sind derzeit nicht erkennbar.

5. Hinweise zu Bodeneingriffen

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. 02961/794-122; 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 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 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.: 02931/822520) zu verständigen.

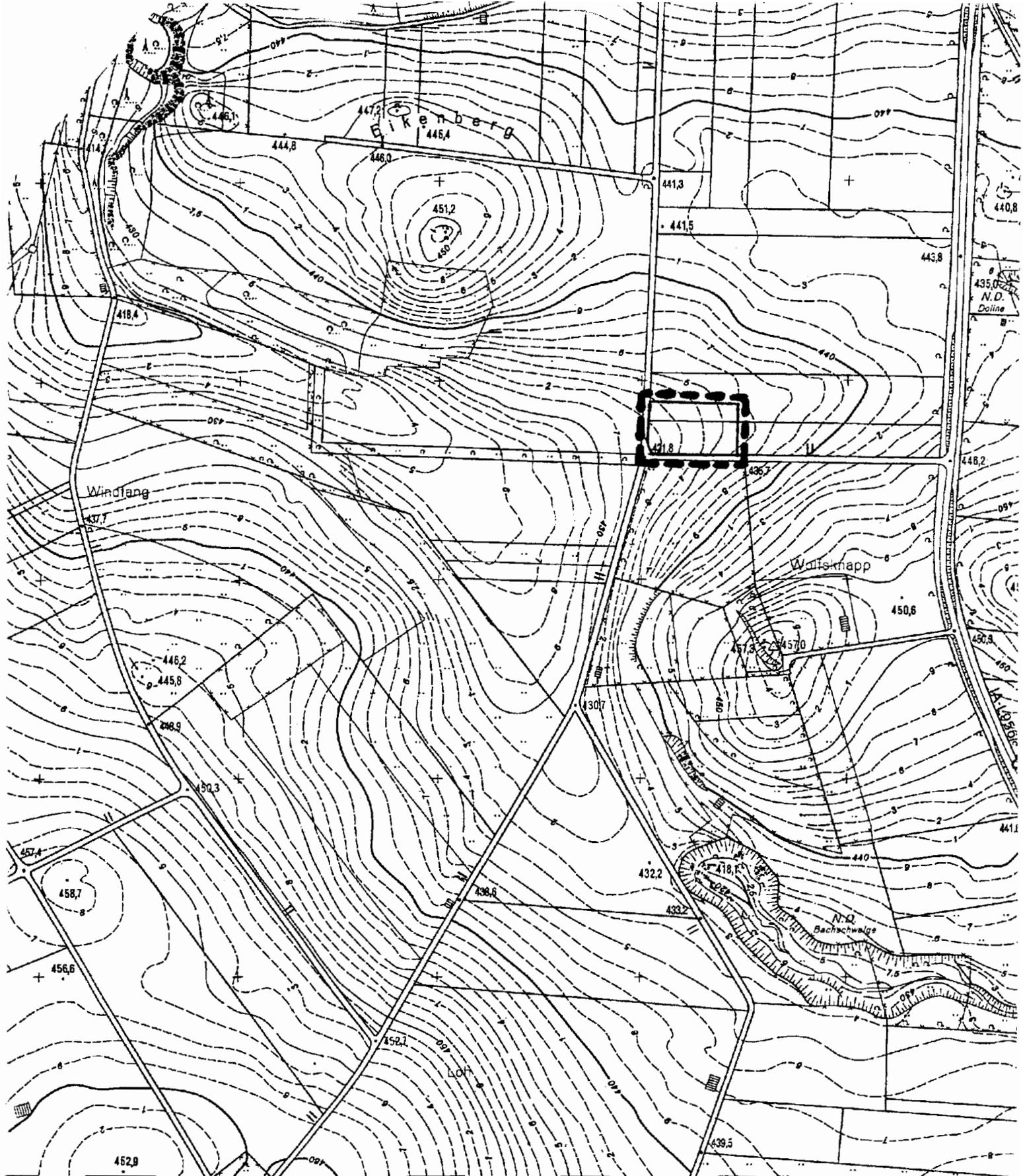
Aufgestellt

Brilon, den 11. 10. 2002

Der Bürgermeister



[Franz Schrewe]

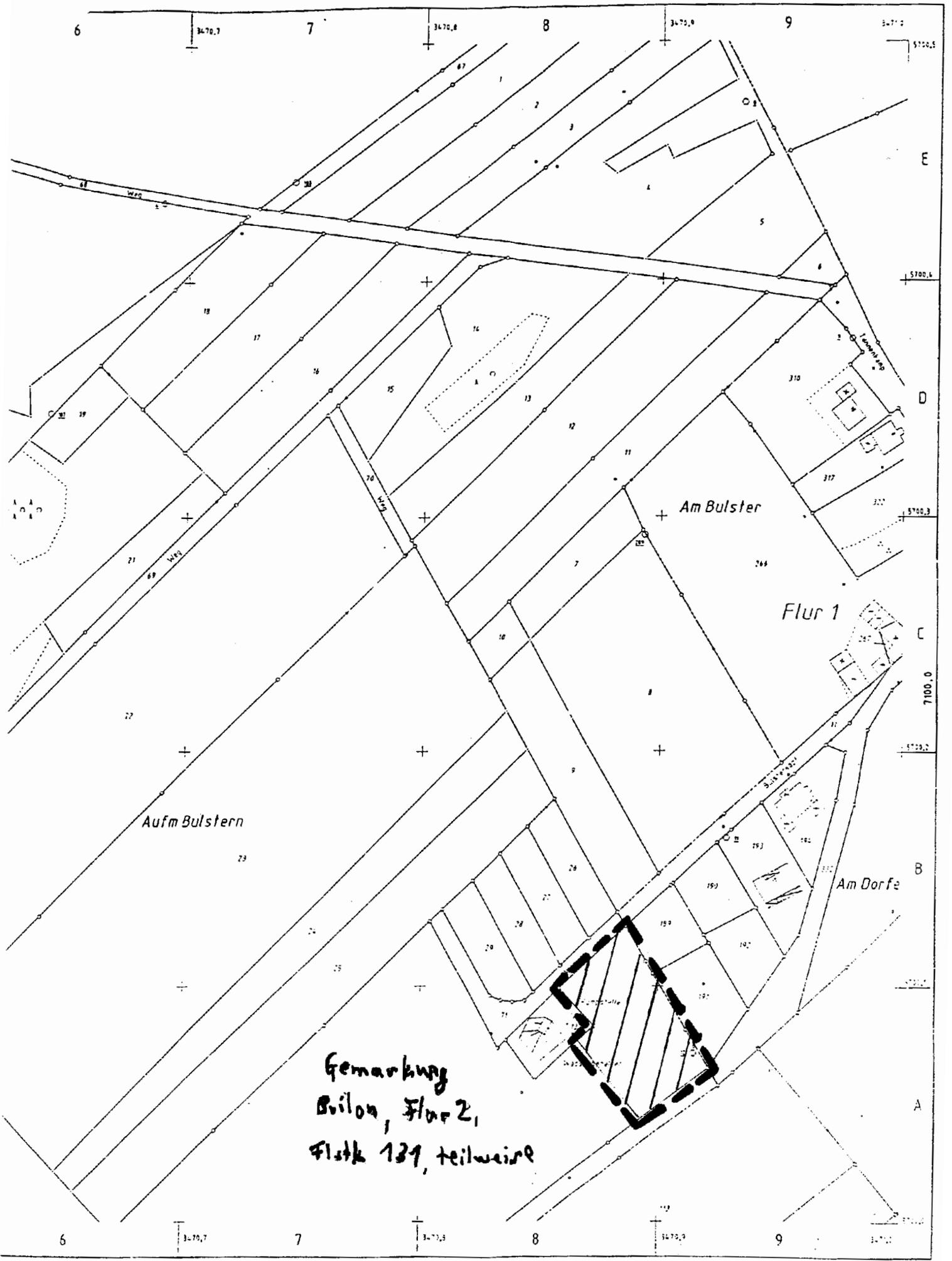


Anlage

Übersichtsplan 1 : 5.000

Ausgleichsfläche Gemarkung Madfeld, Flur 15, Flurstück 47:

**"Umwandlung einer extensiv genutzten Grünlandfläche
in eine Obstwiese"**



M 1:2.000