



Stadt Brilon



gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich
Satzungsgemäß ausgelegt
in der Zeit vom 12.12.2005
bis 12.01.2006

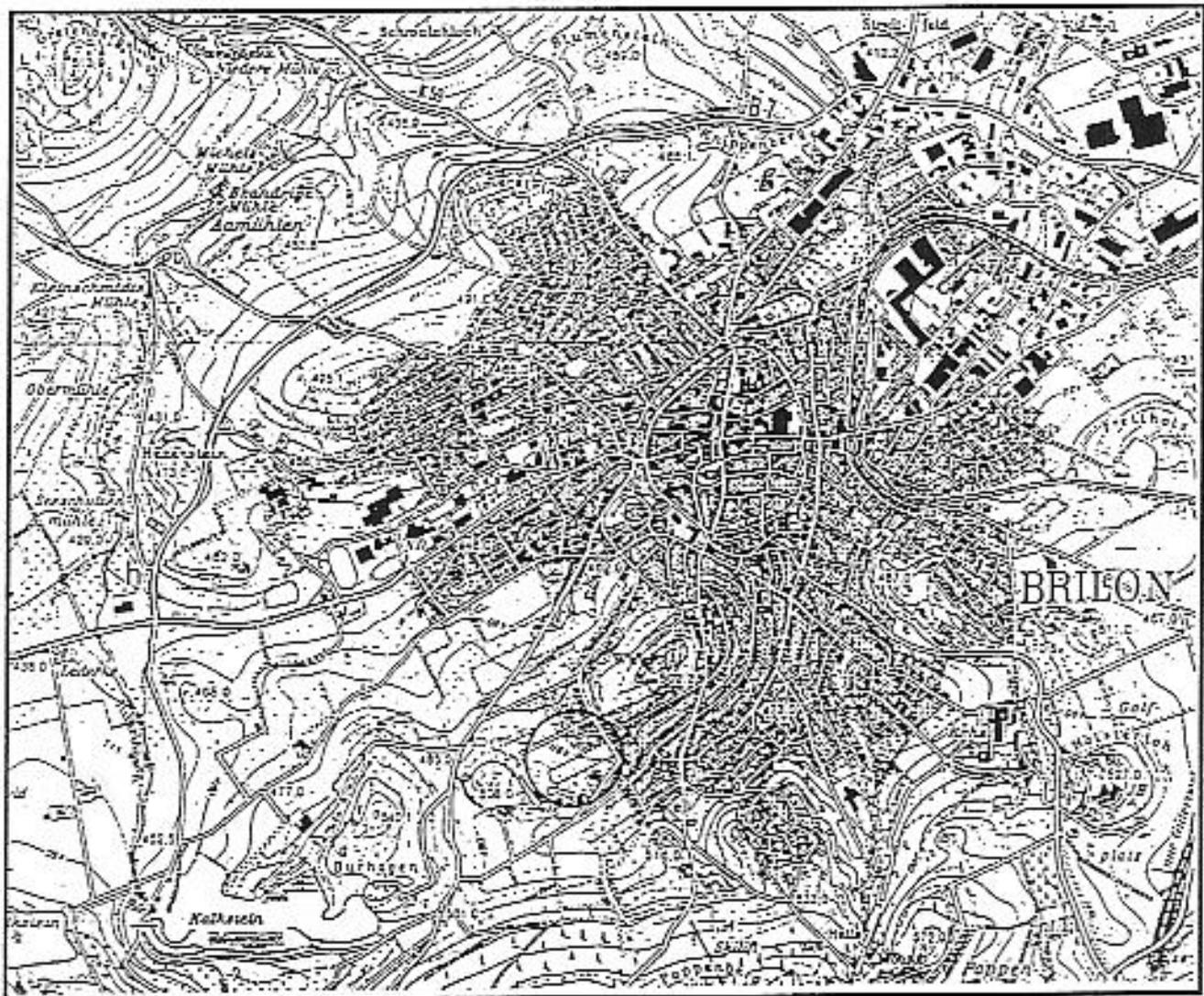
In der Stadt Brilon.

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

Stadt Brilon
Der Bürgermeister

I. A.
Fischer, Stot

Begründung zur 74. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon „Wohngebietserweiterung südwestliche Kernstadt“



Maßstab 1:25000

Inhaltsverzeichnis

zur 74. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon „Wohngebietserweiterung südwestliche Kernstadt“

1	ÜBERBLICK.....	2
2	ERLÄUTERUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG	2
3	BISHERIGE VERFAHRENSCHRITTE.....	3
4	ERFORDERNISSE DER BAULEITPLANUNG	3
4.1.	Allgemeine Erfordernisse	3
4.2.	Grünordnung, Natur und Landschaft	4
4.3.	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	5
4.4.	Umweltbericht	5
4.5.	Flora – Fauna - Habitatrichtlinie.....	5
4.6.	Verkehrliche Erschließung	6
4.7.	Wasserversorgung / Abwasserentsorgung	6
4.8.	Immissionsschutz.....	7
4.9.	Sonstige Belange	7
5	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE.....	7
6	SCHUTZ VON BAUGRUNDSTÜCKEN BEIM VORHANDENSEIN VON KAMPFMITTELN.....	7

1 Überblick

Die Stadt Brilon ist eine Flächengemeinde mit ca. 28.600 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.

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 16.12.2004 hat der Rat der Stadt Brilon die Aufstellung der 74. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon „Wohngebietserweiterung südwestliche Kernstadt“ mit einer Größe von ca. 3,8 ha beschlossen.

Der Änderungsbereich befindet sich im Südwesten der Kernstadt und wird im Osten durch die vorhandene Bebauung der Straße „Auf dem schönen Felde“ und der Ackerstraße begrenzt. Im Süden reicht der Änderungsbereich bis an den Teil der Ackerstraße, der in die Voßkuhle führt. Im Westen reicht das Plangebiet bis an eine Teilfläche des FFH-Gebietes DE-4617-303 „Kalkklippen, Kalkmagerrasen, Kalkbuchenwälder bei Brilon“ heran. Im Norden überschreitet die Fläche den Wirtschaftsweg, der von der Ackerstraße zum Tiefbrunnen „Burhagen“ führt, um eine Bauzeile.

Das Gebiet soll einer aufgelockerten Bebauung dienen, um den Übergang zur freien Landschaft besser gestalten zu können. Zum Schutz des angrenzenden FFH-Gebietes soll im Bebauungsplan an der Westseite ein Streifen private oder öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Aus zeichentechnischen Gründen wird die gesamte Fläche als Fläche für Wohnen dargestellt. Die Konkretisierung erfolgt im Bebauungsplan.

Die verkehrliche Erschließung soll über den im Norden gelegenen und auszubauenden Wirtschaftsweg zunächst nach Süden und dann rechtwinkelig nach Osten auf die vorhandene Ackerstraße geführt werden.

Das Gelände liegt in einem Wasserschutzgebiet der Zone III (Tiefbrunnen Burhagen) und befindet sich in unmittelbarer Nähe zu der Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Burhagen. Durch die Bebauung des Plangebietes können negative Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft nicht generell ausgeschlossen werden. Geeignete Nutzungseinschränkungen und zu beachtende Auflagen während der Bauphase zum Schutz des Trinkwassers aus der Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Burhagen werden auf Bebauungsplanebene erörtert (vgl. Kapitel 4.7).

Die Stadt Brilon verfügt im Stadtgebiet im Bereich des in Erschließung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 71 „Derkerborn Kalvarienberg“ über zahlreiche Bauplätze. Da die Nachfrage nach den städtischen Grundstücken sehr groß ist und Planverfahren aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen und noch anstehender Grundstücksverhandlungen mehrere Jahre in Anspruch nehmen können, ist aus städtebaulicher Sicht bereits jetzt der Beginn der Entwicklung weiterer Flächen geboten. Im Bereich der Kernstadt befinden sich zahlreiche Baugrundstücke in privatem Besitz. Diese werden jedoch nur vereinzelt veräußert. Hiervon ausgenommen ist das Baugebiet B-Plan Nr. 114 Erweiterung „Unter der Tonne“, das von einem privaten Entwicklungsträger erarbeitet wurde. Hier ist jedoch absehbar, daß die Baugrundstücke in naher Zukunft vollständig veräußert sein werden.

Zur Deckung des langfristigen Bedarfs an Bauplätzen in Brilon soll diese Fläche zu Bauland entwickelt werden.

Damit die städtebauliche Zielsetzung der Deckung des Bedarfs der Bevölkerung und der Eigenentwicklung der Stadt 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 der Briloner Kernstadt geschaffen werden.

3 Bisherige Verfahrensschritte

21.01.04	1. Beschluß zur Anfrage nach § 20 Landesplanungsgesetz (Größe: 6,1 ha)
15.06.04	Verneinte Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
05.08.04	2. Beschluß zur Anfrage nach § 20 Landesplanungsgesetz (Größe: 3,8 ha)
02.11.04	Erfolgreiche Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
16.12.04	Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden, benachbarten Gemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB
10.03.05-14.04.05	Frühzeitige Beteiligung der Behörden, benachbarten Gemeinden, und sonstigen Träger öffentlicher Belange („Scoping“) gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB mit Gelegenheit zur Äußerung –besonders im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung -

4 Erfordernisse der Bauleitplanung

4.1. Allgemeine Erfordernisse

Die geplante 74. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon „Wohngebietserweiterung südwestliche Kernstadt“ (Anfrage gemäß § 20 Landesplanungsgesetz Nr. 2 / 2004) ist mit Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg

vom 02.11.2004, Az.: 62.1.8.1-7.3/2-2004 an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt.

4.2. Grünordnung, Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich als Wiese/Weide genutzt und liegt zwischen dem Wohngebiet Ackerstraße im Osten und einem Teil des FFH-Gebietes Briloner Kalkkuppen und ergänzendem, geplanten NSG im Westen. Eine Teilfläche von ca. 5950 qm im Süden des Plangebietes ist Teilfläche eines Pflegeprogramms und wird extensiv bewirtschaftet. Im Nordwesten ist eine ca. 1350 qm große Wiese mit Sträuchern locker bepflanzt, die ggfs. erhalten werden kann. An den Parzellengrenzen im Norden und Süden des Plangebietes haben sich schmale Hecken entwickelt. Entlang des Wirtschaftsweges zum Tiefbrunnen Burhagen steht eine Baumreihe.

Die weitere Ausdehnung der Wohnbaufläche in westliche Richtung wird durch angrenzende naturräumliche und fachplanerische Restriktionen (Kalkkuppen und Tiefbrunnen Burhagen) eingeschränkt. Hinsichtlich der Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes wird berücksichtigt, daß dieser benachbarte Bereich als Teilfläche des FFH-Gebietes "Kalkkuppen bei Brilon" ausgewiesen ist und eine für den Arten- und Biotopschutz bedeutende Fläche darstellt.

Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet Zone III (Tiefbrunnen Burhagen). Die konkurrierenden Belange der Wasserwirtschaft und des Freiraumschutzes werden im FNP-Änderungsverfahren und der Bebauungsplanung berücksichtigt.

Zum Schutz des geplanten, angrenzenden NSG ist vorgesehen, im Bebauungsplan auf der westlichen Seite einen ca. 15 m breiten Pflanzstreifen als private Grünfläche festzusetzen. Zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes werden in dem Bebauungsplan öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan „Briloner Hochfläche“ sieht für diesen Bereich eine Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet Typ B „Ortsrandlagen, Landschaftscharakter“ Nr. 2.3.2.08 „Offenlandflächen südwestlich Brilon“ vor.

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, die 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 Biototypenbilanzierung der vorgesehenen Eingriffe mit Aussagen über mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

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 geringst möglichen Eingriff zur Realisierung dar.

Im Rahmen der 74. Änderung des Flächennutzungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen. Die Bebauung und der Bau öffentlicher Verkehrsflächen innerhalb der ca. 3,8 ha großen Wohnbauflächen, 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 und den Anteil der Versiegelung durch den Bau der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß Natur- und Landschaftsgesetz notwendige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und die damit verbundene Beschreibung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Umweltbericht, der gesonderter Bestandteil der Begründung ist.

4.3. Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der geringen überbaubaren Fläche wird im Bebauungsplanverfahren auf eine UVP 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 i.V.m. den Bestimmungen und Anlagen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) verzichtet.

4.4. Umweltbericht

Für diese FNP-Änderung wird gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 geprüft, beschrieben und bewertet. Insbesondere werden die Belange des geplanten NSG, des vorhandenen FFH-Gebietes und der Wasserwirtschaft herausgearbeitet. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

4.5. Flora – Fauna - Habitatrichtlinie

Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich ein Bestandteil (Burhagen) des FFH-Gebietes DE-4617-303 „Kalkklippen, Kalkmagerrasen, Kalkbuchenwälder bei Brilon“. Im Zuge dieser FNP-Änderung und der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben (das Baugebiet „Am Burhagen“) „weder nach seiner Lage (außerhalb von FFH-Gebieten, insbesondere außerhalb von Lebensraumtypen nach FFH-RL) noch nach seiner Größe (im Verhältnis zur Größe der Gebiete) und nach seiner Art der Nutzung geeignet ist, erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der FFH-RL oder der Vogelschutz-RL hervorzurufen.“ (vgl. FFH-Verträglichkeitsprüfung, S.11). Die FFH-Verträglichkeitsprüfung ist als Anlage der Begründung beigefügt.

4.6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung soll über den im Norden gelegenen und auszubauenden Wirtschaftsweg zunächst nach Süden und dann rechtwinkelig nach Osten auf die vorhandene Ackerstraße geführt werden. Über diese Anbindung ist das Baugebiet an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Entfernung zum nächsten Kindergarten, zur Grundschule und zum Schulzentrum beträgt nur ca. 1000 m. Die Briloner Innenstadt liegt in ca. 1200 m Entfernung.

4.7. Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden durch die Stadtwerke Brilon sichergestellt.

Der Bereich der 74. FNP-Änderung, der von Landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche umgewandelt wird, liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Brilon-Burhagen“ und befindet sich in unmittelbarer Nähe zu der Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Burhagen. Der Untergrund des Wasserschutzgebietes „Brilon-Burhagen“ besteht aus klüftigem Massenkalk, der sehr wasserdurchlässig ist. Aus der Sicht der Trinkwasserversorgung ist dieser Untergrund sehr problematisch und somit sehr schutzbedürftig. Eine zusätzliche Gefährdung des Trinkwassers stellt bei Erdarbeiten die Verletzung der Deckschicht des Bodens dar. Daher hat die Untere Wasserwirtschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises in Abstimmung mit dem Gesundheitsamt des Hochsauerlandkreises eine Reihe von Auflagen festgesetzt, die eine weitestgehende Gefährdung der Wassergewinnungsanlage vermeiden. Diese Auflagen sind Bestandteil einer Genehmigung zu einem Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Brilon-Burhagen“.

Damit die Auflagen einer Genehmigung zu einem Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Brilon-Burhagen“ (Wasserschutzgebietsverordnung) an die Bauleitplanung gekoppelt werden und um die bestehenden konkurrierenden Belange der Wasserwirtschaft und der geplanten Wohnbebauung sowohl bei der FNP-Änderung als auch auf Ebene der Bebauungsplanung Berücksichtigung finden, wird in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Burhagen“, Zone III. Vor Erlangen des Baurechts sind von den Bauherren die notwendigen Genehmigungen gemäß Wasserschutzgebietsverordnung einzuholen. Zuständig für die Erteilung von Genehmigungen nach dieser Wasserschutzgebietsverordnung ist die Untere Wasserbehörde des Hochsauerlandkreises.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist in Baugebieten anfallendes Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Aufgrund der geringen Entfernung zum Tiefbrunnen Burhagen und des anstehenden Felsens (klüftiger Massenkalk) kann eine ausreichende Filterwirkung des Untergrundes nicht gewährleistet werden. Daher sollte auf eine Versickerung oder Verrieselung verzichtet werden. Die Einleitung in ein Gewässer mit ausreichender Vorflut ist nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird daher über das im Anschluß vorhandene Mischsystem abgeleitet.

4.8. Immissionsschutz

Ca. 600 m südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Steinbruch der Briloner Hartsteinwerke. Laut Abstandserlaß NRW soll der Abstand zwischen Steinbruchbetrieben und Wohngebieten mindestens 300 m betragen. Schallemissionen des Steinbruchs sind im Plangebiet wahrnehmbar, aufgrund der großen Entfernung jedoch als hinnehmbar zu beurteilen.

4.9. Sonstige Belange

Belange der Nachbargemeinden werden durch diese Planänderung nicht berührt. Weitere Belange und Bedürfnisse Betroffener, insbesondere nach § 1 Abs. 6 BauGB, sind derzeit nicht erkennbar.

5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Baugebiet befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale sind der Stadt Brilon als Untere Denkmalbehörde 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).

6 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 Anträgen zu Bauvorhaben ist mit der Eingangsbestätigung 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.

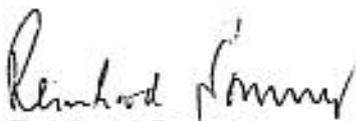
7 Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des Hochsauerlandkreises (Tel.: 0291/94-0) unverzüglich zu informieren.

Aufgestellt:

Brilon, den 07.12.2005

Der Bürgermeister
In Vertretung



Reinhard Sommer
(1. Beigeordneter)