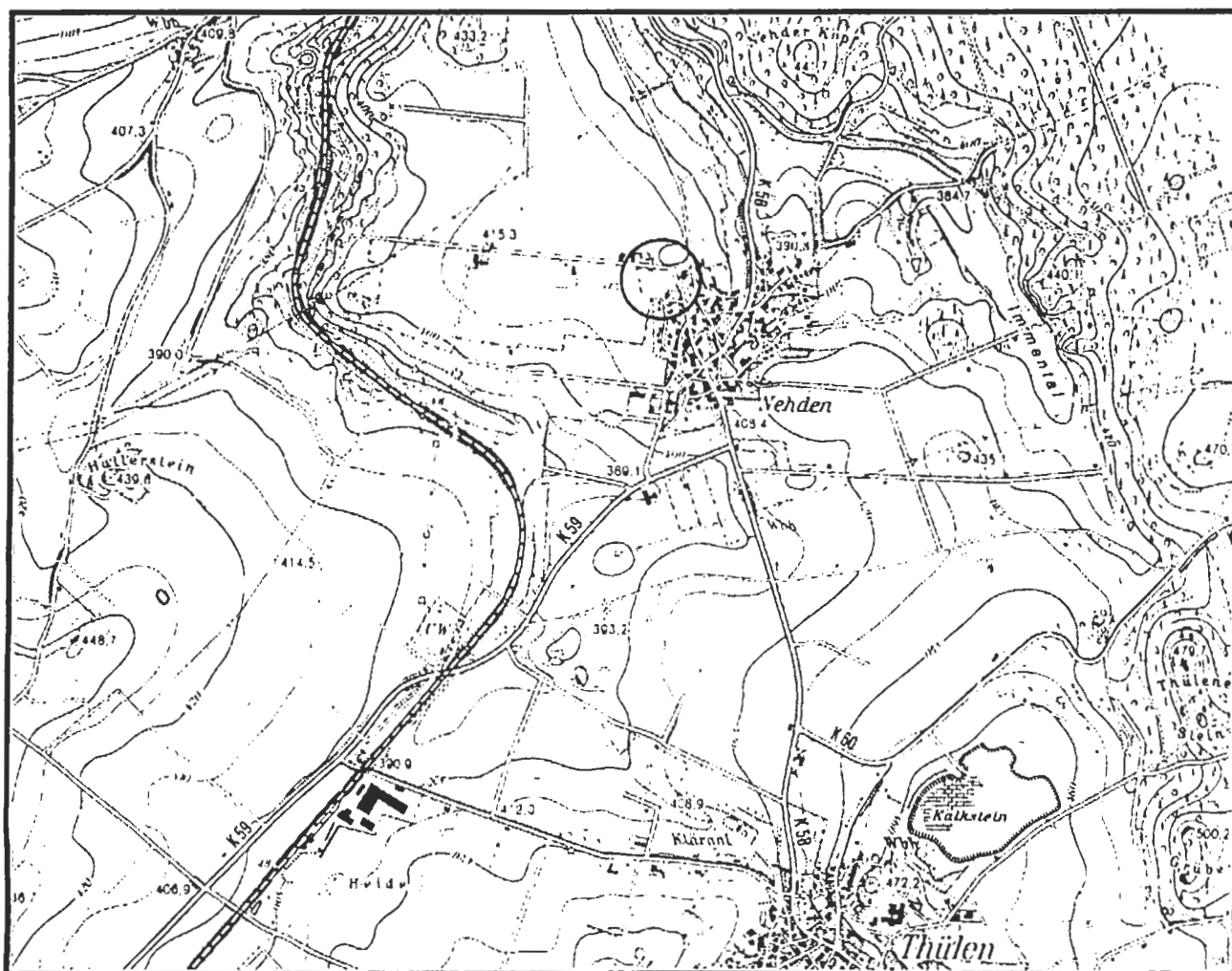


Stadt Brilon



Verfahrensstand: Feststellungsbeschluss

Begründung
zur 76. Änderung des wirksamen
Flächennutzungsplans der Stadt Brilon,
Ortsteil Nehden „Wohngebietserweiterung westlich
der Schützenhalle“



Maßstab 1:25000

Inhaltsverzeichnis

zur 76. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon, Ortsteil Nehden „Wohngebietserweiterung westlich der Schützenhalle“

1	ÜBERBLICK	3
2	ERLÄUTERUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG	3
3	BISHERIGE VERFAHRENSSCHRITTE	4
4	ERFORDERNISSE DER BAULEITPLANUNG	4
4.1.	Allgemeine Erfordernisse.....	4
4.2.	Planerische Vorgaben	5
4.3.	Grünordnung, Natur und Landschaft.....	5
4.4.	Umweltverträglichkeitsprüfung	6
4.5.	Umweltbericht.....	6
4.6.	Flora – Fauna - Habitatrichtlinie	6
4.7.	Verkehrliche Erschließung.....	6
4.8.	Wasserversorgung / Abwasserentsorgung.....	6
4.9.	Immissionsschutz	7
4.10.	Sonstige Belange	7
5	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	7
6	SCHUTZ VON BAUGRUNDSTÜCKEN BEIM VORHANDENSEIN VON KAMPFMITTELN	7
7	ALTLASTEN	8

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.

Die Ortslage Nehden liegt ca. 6 km nordöstlich der Kernstadt auf der Briloner Hochfläche. Durch die Ortslage von Nehden verläuft die K 58, die eine Verbindung zwischen der B 7 im Süden und der B 480 im Norden herstellt. Die Anbindung an die Kernstadt erfolgt über die K 59, die südlich von Nehden auf die K 58 mündet. Nehden hat zurzeit ca. 490 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 31.05.2005 hat der Rat der Stadt Brilon die Aufstellung der 76. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon, Ortsteil Nehden „Wohngebietserweiterung westlich der Schützenhalle“ mit einer Größe von ca. 1,3 ha beschlossen.

Der Änderungsbereich befindet sich im Norden der Ortschaft Nehden und wird im Norden durch eine landwirtschaftliche Hofstelle und den Sportplatz, im Osten durch die vorhandene Schützenhalle, im Süden durch das Baugebiet Fichtenweg (B-Plan Nr. 1 „Hinter der Schule“ und Bebauung nach § 34 BauGB) sowie im Westen durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Im Gebiet soll eine ortsgerechte Bebauung entstehen, um der ortsansässigen Bevölkerung die Schaffung von Wohneigentum zu ermöglichen und das Dorf Nehden maßvoll zu erweitern.

Ein Teil der Fläche kann im Osten aufgrund der schalltechnischen Vorbelastung durch den Sportplatz und die Schützenhalle keiner Wohnbaulandentwicklung zugeführt werden.

Aus zeichentechnischen Gründen wird die gesamte Fläche als Fläche für Wohnen dargestellt. Die Konkretisierung erfolgt im Bebauungsplan. Beide Verfahren sollen im Parallelverfahren erarbeitet werden.

Die verkehrliche Erschließung soll über eine Verlängerung des südlich gelegenen „Fichtenweges“ und die das Plangebiet begrenzende Straße „Zur Hebe“ erfolgen. Das Gelände liegt in einem Wasserschutzbereich der Zone III C (Briloner Kalkmassiv).

Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan „Briloner Hochfläche“ sieht für das Plangebiet sowie für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Landschaftsschutzgebiet Typ B (Ortsrandlage, Landschaftscharakter) vor.

Die Stadt Brilon verfügt in Nehden über keine städtischen Bauplätze mehr. Im Bereich der Ortslage befinden sich einige wenige freie Baugrundstücke in privatem Besitz. Diese werden jedoch nur sehr vereinzelt veräußert. Zur Deckung des langfristigen Bedarfs an Bauplätzen in Nehden soll diese Fläche zu Bauland entwickelt werden.

Damit die städtebauliche Zielsetzung der Deckung des Bedarfs der Bevölkerung und der Eigenentwicklung des Dorfes 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 Nehdens geschaffen werden.

3 Bisherige Verfahrensschritte

13.01.05	Beschluss zur Anfrage nach § 20 Landesplanungsgesetz
31.03.05	Erfolgreiche Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
31.05.05	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB und Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) S. 1 BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen TöB gemäß § 4 (1) S. 1 i. V. m. § 2 (2) BauGB
15.11.05	1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) S. 1 BauGB (nur F-Plan)
19.06.06	2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) S. 1 BauGB (F-Plan und Bebauungsplan)
20.03.07	bis 20.04.07 Scopingverfahren gemäß § 4 (1) S. 1 BauGB
14.01.08	bis 14.02.08 Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit seinen Bestandteilen und Anlagen gemäß § 3 (2) BauGB und parallele Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen TöB gemäß §§ 4 (2), 2 (2) i. V. m. § 4 a BauGB
10.04.08	Beratung und Abwägung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren und Feststellungsbeschluss

4 Erfordernisse der Bauleitplanung

4.1. Allgemeine Erfordernisse

Die geplante 76. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon Ortsteil Nehden „Wohngebietserweiterung westlich der Schützenhalle“ (Anfrage gemäß § 20 Landesplanungsgesetz Nr. 1 / 2005) ist mit Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom 31. 03. 2005, Az.: 62.1.8.1-7.3/1-2005 an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt.

4.2. Planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich noch als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Im Südosten des Plangebietes besteht für drei Bauplätze bereits Baurecht durch eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB i. V. m. BauGB- MaßnahmenG. Ein Platz ist hiervon bereits bebaut.

4.3. Grünordnung, Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird zurzeit intensiv landwirtschaftlich als Wiese genutzt. An der Ostgrenze befindet sich eine kleine Parzelle, die als Hausgarten genutzt wird. Auf dem Flurstück im Südosten befindet sich eine Garage. Im Norden steht eine größere Feldscheune. Ausgeprägte Baum- oder Strauchbereiche sind nicht vorhanden.

Das Landschaftsbild wird durch die südlich gelegene Wohnbebauung, die nördlich gelegenen Hofstellen und die im Osten befindliche Schützenhalle geprägt.

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

Die Zielsetzung der 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 76. Änderung des Flächennutzungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen. Die Bebauung und der Bau öffentlicher Verkehrsflächen innerhalb der ca. 1,3 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.

4.4. 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.

4.5. 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. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

4.6. Flora – Fauna - Habitatrichtlinie

Der Abstand zum nächstgelegene FFH-Gebiet (Almetal) beträgt mindestens 600 Meter. Aufgrund der angestrebten Art der Nutzung und der großen Entfernung sind erhebliche negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet nicht erkennbar.

4.7. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung soll über eine Verlängerung des im Süden angrenzenden Fichtenweges erfolgen. Die Planstraße endet in einem Wendehammer. Über das örtliche Straßennetz ist die Anbindung an überörtliche Verkehrswege gewährleistet.

4.8. Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden durch die Stadtwerke Brilon sichergestellt.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist in Baugebieten anfallendes Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten. Da eine ortsnahe Einleitung nicht möglich ist, ist ein Versickerungsgutachten erstellt worden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung nur in einem vernetzten System durchgeführt werden sollte. Die Straßenentwässerung sollte aufgrund des bestehenden Wasserschutzgebietes in einen Kanal eingeleitet werden. Da Nehden im Mischwassersystem entwässert wird, wird hierdurch ohnehin die Errichtung eines Mischwassersystems notwendig. Daher wird das Gebiet insgesamt mit einem Mischwassersystem entwässert.

4.9. Immissionsschutz

Im Norden grenzt das Plangebiet an den Sportplatz und im Osten an die Schützenhalle des Ortes. Laut eines Gutachtens des TÜV Nord vom Januar 2006 zum Schallschutz ist zwischen der Halle und dem Sportplatz einerseits und der Wohnbebauung andererseits ein 5 Meter hoher Lärmschutzwall notwendig, um die Richtwerte für Sport- und Freizeitanlagen (18. BImSchV und Freizeitlärmrichtwerte NRW) einzuhalten. Ohne diesen Wall muss ein Streifen von ca. 90 Meter Breite westlich der Halle von Wohnbebauung freigehalten werden. Die Bürgerversammlung am 19. 06. 2006 hat sich eindeutig für diese Variante ausgesprochen. Der Rat der Stadt Brilon hat aus Gründen des Schutzes des Ortsbildes ebenfalls hierfür votiert.

4.10. 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

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, Außenstelle Hagen -Staatlicher Kampfmittelräumdienst- (Tel.: 02331/6927-0 oder 6927-3880, Telefax 02331/6927-3898), oder außerhalb der Dienstzeiten (Tel.: 02931/82-2281, Telefax 02931/82-2648 oder 2132) zu verständigen.

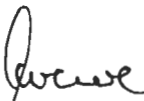
7 Altlasten

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 10.04.2008

Der Bürgermeister


Schrewe