



**STADT BRILON**  
Hochsauerland



Der Bürgermeister

Staatlich anerkannter Kneippkurort

Seite von 12  
Datum: 05.03.2007

## **Begründung**

zur

### **79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon im Bereich der Kernstadt, Erweiterung Gewerblicher Bauflächen im Bereich „Balgert“**

Fassung vom 05.03.07

Planer: STEAG AG  
45117 Essen

## **Inhaltsverzeichnis**

der Begründung zur  
79. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Stadt Brilon  
im Bereich der Kernstadt,  
Erweiterung Gewerblicher Bauflächen im Bereich „Balgert“

- 1     **Aufstellungsbeschluss****
- 2     **Änderungsbereich****
- 3     **Anlass der Planung****
- 4     **Aktueller Zustand des Plangebietes****
- 5     **Planungsrechtliche Vorgaben****
- 6     **Änderungspunkte****
- 7     **Sonstige Belange****
- 8     **Umweltbericht****
- 9     **Zum Verfahren****
- 10    **Flächenbilanz****

## Begründung

---

### zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon

#### 1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 22. Juni 2006 die parallele Aufstellung der 79. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich der Kernstadt, Erweiterung Gewerblicher Bauflächen im Bereich „Balgert“, und des Bebauungsplanes Brilon-Stadt Nr. 123 „Industriegebiet Balgert“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

#### 2 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon erstreckt sich über die Flurstücke

$\frac{41}{12}$  teilw.,  $\frac{81}{43}$ ,  $\frac{98}{42}$ , 121, 136, 148 teilw., 150, 199 teilw.

Flur 12, Gemarkung Brilon sowie:

68, 140, 150, 151, 205, 206, 207, 208, 218, 219, 220, 221, 222, 228

Flur 27, Gemarkung Brilon und wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten: Durch die K 59 (Nehdener Weg) mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Verspringend nach Südosten, parallel der Flurstücksgrenzen 141, 142, 143, parallel der Bahnlinie nach Westen, begrenzt durch den Geltungsbereich des rechtskräftigen VhbBP Nr. 7

Im Westen: Durch den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 98 „Industriegebiet Balgert“. Im Westen grenzt das RRB der Stadt Brilon, und die EGGER Holzwerkstoffe Brilon GmbH & Co KG an.

Mit den Flurstücken 202, 215, 216 und 217 grenzt der vorhandene Holzlagerplatz der EGGER Holzwerkstoffe Brilon GmbH & Co KG an.

Im Süden: Durch die B 7 mit angrenzenden Ackerflächen.

Im Osten: Durch angrenzende Ackerflächen "Balgert".

Der Änderungsbereich zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon mit einer Größe von ca. 22 ha beinhaltet folgende Flächen:

1.	Fläche für die Landwirtschaft	16,35 ha
2.	Industriegebiet (LEP VI)	5,21 ha
3.	Bahnanlage	0,36 ha

Die genaue Abgrenzung der geplanten FNP - Änderung ist in der Planausfertigung zur FNP - Änderung durch die entsprechende Signatur dargestellt.

### **3 Anlass der Planung**

Das hier in Rede stehende Plangebiet soll einer gewerblichen Bebauung zugeführt werden. Gespräche zwischen der Stadt Brilon und der Fa. EGGER über die grundsätzlichen städtebaulichen Belange und Zielsetzungen und die privaten Belange haben dazu geführt, dass das Erfordernis zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die zukunftsorientierte Weiterentwicklung des EGGER - Standortes, unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, gem. § 30 Baugesetzbuch (BauGB) über einen Bebauungsplan vorliegt. Soweit städtebauliche Belange betroffen sind, werden die Aussagen von der Stadt als Planungsträger geteilt. Ziel der Planung ist deshalb die langfristige Sicherung des EGGER – Standortes durch einen Bebauungsplan und damit verbunden die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans.

Ein Teil der Fläche des geplanten Standortes wurde als 21. Änderung des FNP der Stadt Brilon von "Fläche für die Landwirtschaft" in "Gewerbliche Baufläche" umgewandelt. In der Erläuterung heißt es hierzu:

"Die vorhandene aber auch zukünftig zu erwartende, wirtschaftliche und industrielle Entwicklung veranlasst die Stadt Brilon, sich intensiv mit der weiteren Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Bereich Balgert und Nehdener Weg zu beschäftigen. Zur Erhaltung der Wirtschaftskraft bereits angesiedelter Unternehmen und deren Expansions- und Investitionsabsichten ist die Stadt Brilon gehalten, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für schon jetzt angemeldete Betriebserweiterungen zu schaffen."

Die jetzige angestrebte Erweiterung des Standortes Balgert wird maßgeblich durch die umliegende Struktur vorbestimmt. Einer westlichen Erweiterung steht

das Gewerbegebiet „Im Kissen“ entgegen. Im Norden grenzt das Betriebsgelände an die K 59. Einer südlichen Erweiterung würde den Sprung über die B 7 erforderlich machen.

Die geplante Standorterweiterung ist auf der Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplans nicht in Gänze planungsrechtlich aufbereitet. Insbesondere die Erweiterungsfläche des südlichen Änderungsbereiches (Fläche für die Landwirtschaft) wird nicht von der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes gedeckt.

#### **4 Aktueller Zustand des Plangebietes**

Bei dem geplanten Standort handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen mit zwei ehemaligen landwirtschaftlichen Einzelhofanlagen (In der Balgert 2 und 3) mit Werkwohnungen. Die Höfe befinden sich im Eigentum der Fa. EGGER und werden im Bedarfsfall zurückgebaut.

#### **5 Planungsrechtliche Vorgaben**

Der nördliche Teil des Standortes ist im Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund –östlicher Teil- Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, als "Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich" (GIB) dargestellt. Der nördliche Teilbereich wird zudem als Gebiet für flächenintensive Großvorhaben gemäß Landesentwicklungsplan VI dargestellt.

Der südliche Bereich des Standortes ist als Freiraum-/Agrarbereich mit der Kennzeichnung „Bereich für den Schutz der Landschaft“ im Gebietsentwicklungsplan dargestellt.

Beide Darstellungen stehen durch die schon erfolgte Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung der Regionalplanung nicht entgegen.

Die Anpassung der geplanten Erweiterung des Industriegebietes an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 32 (1) Landesplanungsgesetz (LPLG NRW) wurde mit Schreiben vom 7. Juni 2006 von der Bezirksregierung Arnsberg bestätigt.

#### **6 Änderungspunkte**

Im wirksamen FNP der Stadt Brilon ist die ca. 22 ha große Fläche des Änderungsbereiches wie folgt dargestellt:

1.	Fläche für die Landwirtschaft	16,35 ha
2.	Industriegebiet (LEP VI)	5,21 ha
3.	Bahnanlage	0,36 ha

Geplant ist die Umwandlung der im FNP dargestellten landwirtschaftliche Fläche und der LEP VI Fläche in Gewerbliche Baufläche (G).

## **7 Sonstige Belange**

### **7.1 Erschließung**

Das Plangebiet ist von Osten und Westen über die Bundesstrasse B 7, von Norden über die B 480 und von Süden über die B 251 zu erreichen.

Die äußere verkehrliche Erschließung des zukünftigen Industriegebietes ist durch die das Plangebiet tangierenden Hauptverkehrsstraßen gesichert; im Norden durch die Kreisstraße 59, im Süden durch die B 7.

Die gegenwärtige innere Erschließung des Plangebietes erfolgt z. Zt. von beiden Hauptverkehrsstraßen aus über einen Wirtschaftsweg.

Im nördlichen Bereich des geplanten Industriegebietes verläuft das bestehende Gleis der Deutschen Bahn AG (Bahnlinie Brilon-Wald – Paderborn).

Die technische Infrastruktur (Strom-, Gas-, Wasserversorgung, Telekommunikationseinrichtungen etc.) kann durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

### **7.2 Denkmalpflege**

Belange des Denkmalschutzes sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

## **8 Umweltbericht**

Nach § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB soll die Umweltprüfung soweit für das Plangebiet oder Teile davon in einem anderen Verfahren durchgeführt worden ist, in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden (Abschichtung).

Im Rahmen des parallel verlaufenden Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Brilon-Stadt Nr. 123 „Industriegebiet Balgert“, wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4, 2 a BauGB erstellt. Der Umweltbericht wird im Rahmen des Planverfahrens, entsprechend dem Stand der Planung, fortgeschrieben; das Ergebnis der Umweltprüfung wird bei der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

In Anbetracht der städtebaulichen Ziele, die mit der parallel erfolgenden Aufstellung des Bebauungsplanes Brilon-Stadt Nr. 123 „Industriegebiet Balgert“, verfolgt werden, ist festzustellen, dass die im Zusammenhang mit der 79. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Brilon durchzuführende Umweltprüfung keinen Prüfbedarf erwarten lässt, der über die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 durchzuführende Umweltprüfung hinausgeht.

Es wird deshalb auf den im Rahmen der Umweltprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Brilon-Stadt Nr. 123 „Industriegebiet Balgert“, erstellten Umweltbericht und Landschaftspflegerischen Begleitplan verwiesen.

### **Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Der Umweltbericht schließt mit einer verständlichen Zusammenfassung der nach § 2a Abs. 1 und 2 BauGB erforderlichen Angaben. Diese Zusammenfassung soll es der Öffentlichkeit ermöglichen, sich eine erste Vorstellung von dem Vorhaben und dessen Umweltauswirkungen zu verschaffen.

Die Aufgabe des Umweltberichts besteht in der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Die Öffentlichkeit und die Behörden werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beteiligt und die Ergebnisse der Beteiligung in der Abwägung berücksichtigt.

Im Rahmen des Umweltberichts erfolgt eine Betrachtung der Auswirkungen auf folgende so genannte Schutzgüter: Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

Die Bestandsbewertung der Schutzgüter unterscheidet verbal-argumentativ in allgemeine und besondere Bedeutung. Diese grundsätzliche Einteilung in zwei Wertstufen dient der Entscheidung über die Erheblichkeit der Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen. Erhebliche Auswirkungen sind abwägungsrelevant.

Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich zwei Werkswohnungen, die zu der Planumsetzung zurückgebaut werden. Im Umkreis von ca. 500 m befinden sich neun Wohnstandorte. Bei allen Wohnstandorten handelt es sich um landwirtschaftliche Einzelhoflagen, die aufgrund der vorhandenen Nutzungen in ihrer Schutzbedürftigkeit als Mischgebiet (MI) einzuordnen sind.

Aufgrund der geringen Qualität des Landschaftsbildes im B-Plangebiet und seinem näheren Umfeld, ist für die naturnahe Erholung nur eine geringe Eignung abzuleiten. Als Erholungsinfrastruktur ist der Radfernweg R12 zu beachten, der über den Nehdener Weg (K 59) und den Weg Spansfeld am Nordrand des B-Plangebietes verläuft. Die Stadt Brilon ist als Luftkurort und als Kneipp-Kurort staatlich anerkannt.

Als Vorbelastungen sind die Geräuschemissionen aus dem Straßenverkehr und der bestehenden Gewerbenutzung zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch die Fa. EGGER können die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm auch bei Realisierung zukünftiger Industrienutzung eingehalten werden. Erhebliche Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Das B-Plangebiet und sein näheres Umfeld sind von landwirtschaftlichen Nutzflächen eher geringer Biotopwertigkeit geprägt. Mittlere Wertigkeiten erreichen strukturreiche Saumstrukturen. Hochwertige Biotope sind eher untergeordnet mit in die Feldflur eingestreuten Gehölzen vorhanden. Die vollständige Beseitigung des Biotopbestandes im Geltungsbereich des B-Planes verursacht einen Eingriff in Natur und Landschaft, der durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen ist. Der Ausgleich soll sowohl über das Ökokonto der Fa. Egger als über den Flächenpool der Stadt Brilon erbracht werden.

<b>Kompensationsmaßnahmenflächen - Eigentum der Fa. Egger</b>					
<b>Lage im Raum</b>	<b>Nutzung (Bestand)</b>	<b>Abt. Stadtwald/Forstort</b>	<b>Ökokonto ID. Nr.</b>	<b>Kompensationsmaßnahme</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>
Gem. Brilon, Flur 28, Flstk. 274	Ackerland, Grünland, Gehölz	----	----	Grünlandextensivierung	10.000
Gem. Brilon, Flur 26, Flstk. 176	Grünland, Laubwald	----	----	Grünlandextensivierung	19.000

<b>Kompensationsmaßnahmenflächen – Flächenpool der Stadt Brilon</b>					
<b>Lage im Raum</b>	<b>Nutzung (Bestand)</b>	<b>Abt. Stadtwald/Forstort</b>	<b>Ökokonto ID. Nr.</b>	<b>Kompensationsmaßnahme</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>
Schützenwiese, oberer Schneesiepen	Nadelwald	Abtl. 813 A-C; 815 A-B	BR.2.01.018	Umwandlung Nadelwald in Laubwald	77.500
Rembruchsbach	Nadelwald	Abtl. 808 F	BR.2.01.019	Umwandlung Nadelwald in Laubwald	53.000
Glennetal, südl. Abschnitt	Nadelwald	Abtl. 733 A, 742 B, C	BR.2.01.032	Umwandlung Nadelwald in Laubwald	73.300
Okilsiepen Gemarkung Madfeld, Flur 17, Flstk. 10, Stadtgemeinde, ca. 140 ha	Nadelwald	Abtl. 803 A, 806 B	BR.2.01.020	Umwandlung Nadelwald in Laubwald	12.900

Hinsichtlich der Vogelwelt sind eine Reihe bemerkenswerter und gefährdeter Arten festgestellt worden. Erhebliche Auswirkungen werden durch die zukünftige Bebauung nicht erwartet. Vorkommen von nach dem BNatSchG als streng oder besonders geschützte Arten sind vorhanden, werden jedoch nicht erheblich beeinträchtigt.

Im B-Plangebiet existieren hinsichtlich des Schutzgutes Boden ausschließlich Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung, die durch das Vorhaben weitgehend beseitigt werden. Somit liegt für das Schutzgut Boden eine erhebliche Auswirkung vor. Eine Vermeidung dieser Auswirkungen ist aufgrund der flächenhaften Ausprägung des Vorhabens als Industriegebiet nicht gegeben.

Für das Schutzgut Wasser ist das Wasserschutzgebiet als Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung einzustufen. Da die Entwässerung über bestehende Systeme ordnungsgemäß gewährleistet ist, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und insbesondere auf das Wasserschutzgebiet zu erwarten. Eine relevante Auswirkung infolge der Versiegelung auf die Grundwasserneubildung und das Grundwasserdargebot im Wasserschutzgebiet ist aufgrund der relativen Kleinflächigkeit des B-Plangebietes nicht zu erwarten.

Die klimatische/lufthygienische Bestandsituation weist keine besonderen Wert- und Funktionselemente auf. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Das Schutzgut Landschaft ist folgendermaßen zu charakterisieren. Naturnahe sowie gliedernde und belebende Landschaftselemente sind nur untergeordnet in die großen, monoton wirkenden Agrarflächen eingestreut. Eigenart, Vielfalt und Schönheit von Natur und Landschaft sind hier nur in geringem Maß ausge-

prägt. Reizvolle Landschaftsbereiche mit hohem Grad an Eigenart, Vielfalt und Naturnähe stellen die auf den umliegenden Erhebungen (Schaaken, Feldberg, Gr. und Kl. Scheffelberg) vorhandenen extensiv genutzten bzw. zum Teil auch ungenutzten Kalkkuppen dar. Für die umliegenden landschaftlich geprägten Bereiche sind die vorhandenen Industrieanlagen aufgrund ihrer Längen- und Höhenausdehnung als Vorbelastung einzustufen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der bestehenden Vorbelastung nicht zu erwarten.

Kulturgüter sind im B-Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden. Es werden keine Auswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter erwartet.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung können großräumige Lagealternativen des Industriegebietes nicht mehr Betrachtungsgegenstand sein. Da es sich hier um die Erweiterung eines vorhandenen Betriebes handelt, erscheint die Betrachtung von großräumigen Lagealternativen nicht zielführend. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die funktionale Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes, die aufgrund der zukünftigen engen innerbetrieblichen Abhängigkeiten auch räumlich nur am bestehenden Standort sinnvoll ist. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bedingen eine räumlich getrennte Realisierung der Betriebserweiterung und kommen somit aus funktionalen Gründen nicht in Betracht. Alternativen sind vielmehr nur im engeren Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu betrachten. Planungsalternativen drängen sich aufgrund der funktionalen Zweckgebundenheit des B-Plangebietes als Industriegebiet nicht auf, insbesondere im Hinblick auf die Vermeidung oder Verminderung von Beeinträchtigungen.

Mögliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wurden über die Festsetzungen des B-Planes berücksichtigt. Hier ist insbesondere die Festsetzung von *immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP)* zu nennen. Sie gewährleisten die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm, schränken aber u. U. die mögliche Nutzung ein. Somit ist davon auszugehen, dass erhebliche Umweltauswirkungen auf die menschliche Gesundheit nicht zu erwarten sind.

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Planes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Im vorliegenden Fall konzentriert sich das Monitoring auf die Überwachung der Schallimmissionsprognose. Nach § 4c BauGB nutzt die Gemeinde die Informationen der für die Durchführung der Überwachungen zuständigen Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB. Die Stadt wird beim Auftreten akuter Umweltprobleme

aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und aus der Bevölkerung angemessene zusätzliche Überwachungskontrollen durchführen.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Einwände und Hinweise zu Umweltauswirkungen wurden entweder in den Festsetzungen des BP Nr. 123 berücksichtigt oder sind erst in nachgelagerten Verfahren relevant.

## **9 Zum Verfahren**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB sowie die Abstimmung des Planvorhabens mit den Nachbargemeinden hat vom **18. Mai bis 19. Juni 2006** stattgefunden.

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am **22. Juni 2006** die parallele Aufstellung der 79. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich der Kernstadt, Erweiterung Gewerblicher Bauflächen im Bereich „Balgert“, und des Bebauungsplanes Brilon-Stadt Nr. 123 „Industriegebiet Balgert“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am **12. Juli 2006** im Rathaus in Brilon statt.

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am **14. Dezember 2006** die Planentwürfe der 79. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon und des Bebauungsplanes Brilon-Stadt Nr. 123 gebilligt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats beschlossen.

Die Planentwürfe nebst den Begründungen mit Umweltbericht, dem landschaftspflegerischen Begleitplan, dem Immissionsschutzgutachten des TÜV Nord sowie den nach Einschätzung der Stadt Brilon wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen des Hochsauerlandkreises (FD 33 –Wasserwirtschaft-, FD 34 –Abfallwirtschaft und Bodenschutz-, FD 35 Untere Landschaftsbehörde, Naturparke-), des Staatlichen Umweltamtes Lippstadt, der Stadtwerke Brilon AöR, des Landesbetriebes Straßenbau NRW – Niederlassung Meschede- und des Landesbetriebes Wald und Holz –Forstamt Olsberg- lagen in der Zeit vom

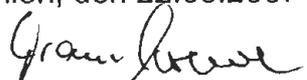
### **29. Dezember 2006 bis einschließlich 29. Januar 2007**

zu jedermanns Einsicht im Rathaus Brilon öffentlich aus.

**10 Flächenbilanz**

<b>Flächen im FNP-Änderungsbereich</b>	<b>FNP-alt</b>	<b>FNP-neu</b>
Fläche für die Landwirtschaft	16,35 ha	--
Gewerbliche Baufläche	--	21,56 ha
Industriegebiet (LEP VI)	5,21 ha	--
Bahnanlage	0,36 ha	0,36 ha
Gesamtfläche	21,92 ha	21,92 ha

Brilon, den 22.03.2007



Franz Schewe

Der Bürgermeister