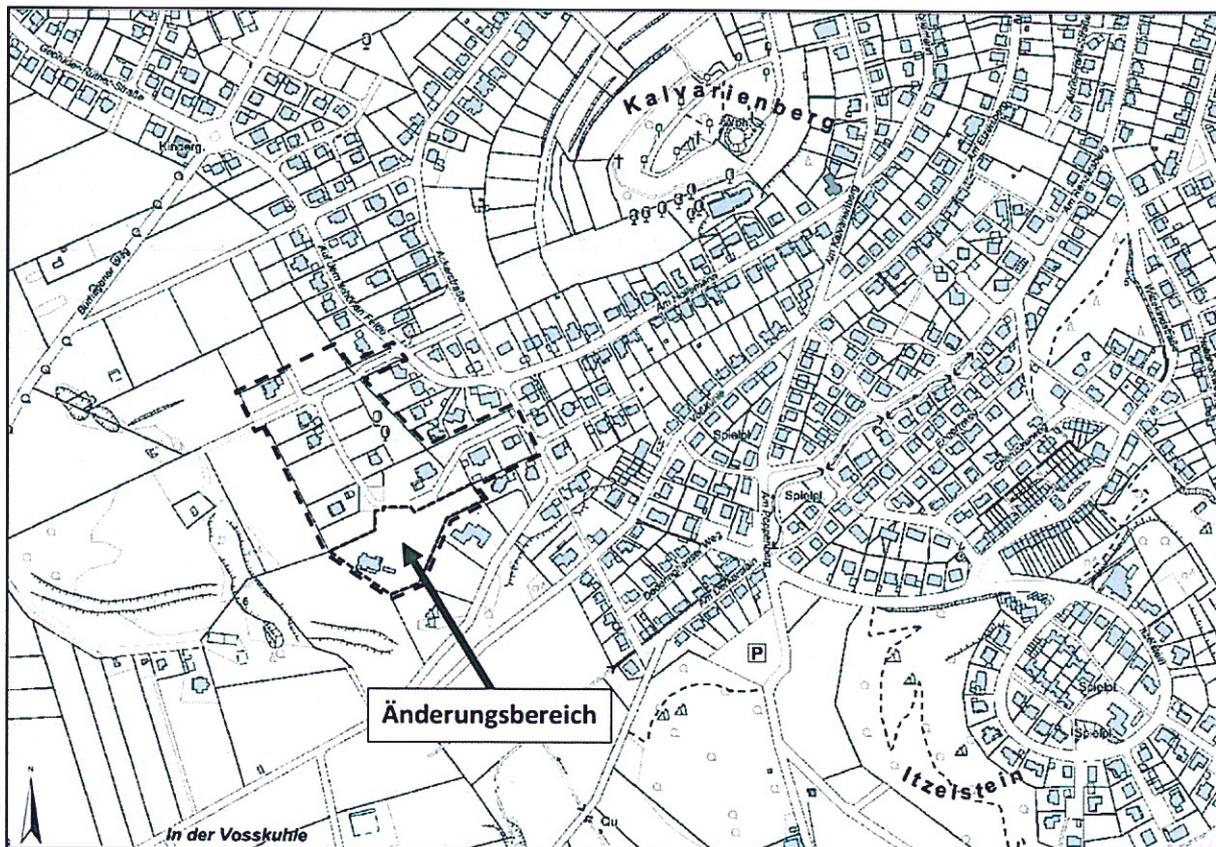


# Stadt Brilon



**Begründung  
3. vereinfachte Änderung  
Bebauungsplan  
Brilon-Stadt Nr. 121  
„Am Burhagen“  
(B-Plan im vereinfachten Verfahren § 13 BauGB)**



Übersichtskarte: ohne Maßstab

# **Stadt Brilon**

## **3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes**

### **Brilon Nr. 121 „Am Burhagen“**

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

#### **Inhalt**

<b>1</b>	<b>RÄUMLICHER ÄNDERUNGSBEREICH</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>VORGABE DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>ART DES PLANVERFAHRENS</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>ÄNDERUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>BELANGE VON UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>4</b>
<b>7.1</b>	<b>AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN</b>	<b>5</b>
<b>7.2</b>	<b>SCHUTZGEBIETSAUSWEISUNGEN NACH DER FLORA–FAUNA–HABITAT–RICHTLINIE (FFH-RL) UND DEM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG)</b>	<b>5</b>
<b>7.3</b>	<b>ARTENSCHUTZ</b>	<b>5</b>
<b>7.4</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG UND -BERICHT</b>	<b>5</b>
<b>7.5</b>	<b>WASSERWIRTSCHAFT</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>BERGBAU</b>	<b>5</b>
<b>9</b>	<b>DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE</b>	<b>5</b>
<b>10</b>	<b>SCHUTZ VON BAUGRUNDSTÜCKEN BEIM VORHANDENSEIN VON KAMPFMITTELN</b>	<b>6</b>
<b>11</b>	<b>ALTLASTEN</b>	<b>6</b>
<b>12</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>6</b>
<b>13</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>6</b>
<b>14</b>	<b>SONSTIGE BELANGE</b>	<b>6</b>
		<b>2</b>

## 1 Räumlicher Änderungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Brilon-Stadt Nr. 121 „Am Burhagen“ liegt ca. 1000 Meter südlich der historischen Stadtmitte von Brilon.

Der räumliche Änderungsbereich bezieht sich auf den südlichen Bereich des Plangebietes. Er umfasst den im Plangebiet liegenden Teil des Flurstückes 2190 der Flur 45 in der Gemarkung Brilon. Der Änderungsbereich hat eine Größe von 6.582 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 2 Vorgabe der Bauleitplanung

Im seit dem 07.12.1981 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon ist der Änderungsbereich als Fläche für die Wohnnutzung -W- dargestellt.

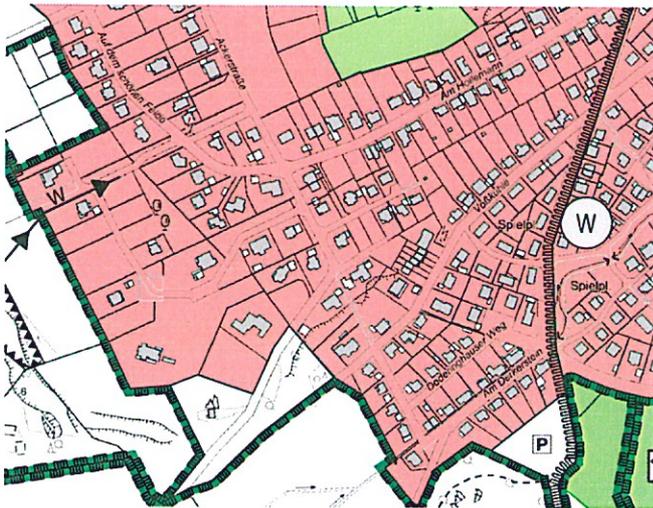


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Brilon, Stand: Juli 2020

Der seit dem 31.08.2006 rechtskräftige B-Plan Brilon Nr. 121 „Am Burhagen“ (in der Fassung der 1. vereinfachten Änderung vom 30.09.2009) setzt das Flurstück als Reines Wohngebiet -WR- fest. Auf dem Flurstück sind vier überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese sind durch vorgeschlagene Grundstücksgrenzen separiert und entsprechend als eigenständige Baugrundstücke vorgesehen.

## 3 Planungsanlass und Planungsziel

Der Stadt Brilon liegt ein Antrag zur Ausweisung einer weiteren überbaubaren Grundstücksfläche von Seiten der Grundstückseigentümer des Flurstücks 2190, Flur 45, Gemarkung Brilon vor. Neben dem derzeitigen Wohnhaus soll ein nicht kommerziell genutztes, privates Gästehaus entstehen. Die Ausweisung einer weiteren überbaubaren Grundstücksfläche ist hierzu notwendig und erfordert ein Änderungsverfahren des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Weitere Festsetzungen sind nicht betroffen, da sich die Bebauung an dem bestehenden Wohnhaus orientieren wird.

#### **4 Art des Planverfahrens**

Für die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 121 „Am Burhagen“ soll sich des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bedient werden.

Die Nutzung als nicht kommerzielles, privates Gästehaus ist im Sinne des dem Ursprungsplan zugrunde liegenden Konzeptes. Bei der Änderung handelt es sich um einen räumlich begrenzten, untergeordneten Teilbereich. Die Ausweisung einer weiteren überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt entsprechend § 9 (1) Nr. 2 BauGB. Bestehende Festsetzungen bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend § 9 (1) Nr. 1 BauGB bleiben unberührt. Diese Festsetzungen steuern weiterhin die mit der Ursprungsplanung intendierte Entwicklung eines an die vorhandene Wohnbebauung angepassten reinen Wohngebietes, inklusive eines harmonischen Übergangs vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft. Die Grundzüge der Planung werden somit nicht berührt.

Auch die weiteren Voraussetzungen Gemäß § 13 (1) Nr. 1-3) sind gegeben:

- Das Vorhaben stellt kein Vorhaben dar, welches entsprechend dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- Des Weiteren bestehen aufgrund der marginalen Änderung des Ursprungsplanes keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes.
- Ebenso wenig liegen aufgrund der Art des Vorhabens Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgelöst werden.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sind gegeben. Das Verfahren ist anwendbar.

#### **5 Änderungsinhalte und Festsetzungen**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 121 (in der Fassung der 1. vereinfachten Änderung) setzt für den Änderungsbereich eine nicht überbaubare Grundstücksfläche fest. Zur Realisierung des Vorhabens wird auf dem Flurstück 2190 neben dem bereits bestehenden Wohngebäude eine überbaubare Grundstücksfläche samt Baugrenzen gemäß § 9 (1) Nr. 2 i. V. m. § 23 (1) BauNVO festgesetzt. Die zeichnerische Darstellung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Weitere Festsetzungen und Bauvorschriften sind nicht betroffen.

#### **6 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Brilon Nr. 121 „Am Burhagen“ (in der Fassung der 1. vereinfachten Änderung).

#### **7 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft**

In dem folgenden Kapitel werden die Auswirkungen auf die Belange von Umwelt, Natur und Landschaft erläutert.

## **7.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die im ursprünglichen Bebauungsplan bilanzierte Eingriffsbewertung wird durch die 3. vereinfachte Änderung nicht tangiert. Zur Bilanzierung des Biotoptypes der überbaubaren Grundstücksfläche wurden nicht die nach § 9 (1) Nr. 2 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, sondern das nach § 9 (1) Nr. 1 in Form der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzte Maß der baulichen Nutzung herangezogen. Eine erneute Eingriffsbewertung ist somit nicht erforderlich.

## **7.2 Schutzgebietsausweisungen nach der Flora–Fauna–Habitat–Richtlinie (FFH-RL) und dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Der Abstand zum nächstgelegenen FFH- und Naturschutzgebiet (FFH-Gebiet DE-4617-303 NSG „Burhagener Weg“) beträgt nur etwa 20 m. Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes ist eine FFH - Verträglichkeitsstudie durchgeführt worden. Durch die Inhalte der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sind keine neuen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten und des Naturschutzgebietes „Burhagener Weg“ erkennbar. Somit ergeben sich in diesem Punkt keine neuen Aspekte. Eine erneute Ausarbeitung einer Verträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.

## **7.3 Artenschutz**

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Belange des speziellen Artenschutzes.

## **7.4 Umweltprüfung und -bericht**

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (siehe Kap. 4 der Begründung). Daher wird gemäß § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. § 4c (Überwachung) wird nicht angewendet.

## **7.5 Wasserwirtschaft**

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet "Burhagen", Zone III. Vor Erlangen des Baurechts sind von den Bauherren die notwendigen Genehmigungen gemäß der aktuellen Wasserschutzgebietsverordnung einzuholen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Belange der Wasserwirtschaft somit nicht beeinträchtigt.

## **8 Bergbau**

Bergbauliche Aktivitäten sind für diesen Bereich nicht bekannt. Sind im Bebauungsplangebiet bei der Durchführung von Baumaßnahmen Anzeichen von Bergbau festzustellen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Brilon, Fachbereich Bauwesen (Tel.: 02961/794-0; Telefax: 02961/794-108) zu verständigen. Von der Stadt Brilon ist ein Sachverständiger einzuschalten.

## **9 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 Unterer Denkmalbehörde (Tel. 02961/794-0; Telefax 02961/794-108) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

#### **10 Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln**

Den hier vorliegenden Unterlagen zufolge sind für das Plangebiet keine Bombenabwürfe oder Bodenkämpfe bekannt. Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist daher unwahrscheinlich. Eine Garantie, dass sich im Plangebiet keine Bombenblindgänger oder sonstige Kampfmittel befinden, kann jedoch nicht gegeben werden. Treten bei Bodenarbeiten verdächtige Gegenstände oder ungewöhnliche Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten sofort einzustellen, die Baustelle bis zum Eintreffen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu sichern und die Örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02961 – 794-0) oder, falls diese nicht erreichbar ist, die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.

#### **11 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; Telefax: 0291/94-1140) unverzüglich zu informieren.

#### **12 Immissionsschutz**

Im Änderungsbereich wird eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Aufgrund der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (WR) und dem damit konformen Vorhaben ist nicht mit störenden Immissionen auf die Nachbarnutzungen zu rechnen.

#### **13 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht beabsichtigt.

#### **14 Sonstige Belange**

Die sonstigen in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB genannten Ziele und Belange werden nicht negativ beeinträchtigt.

Aufgestellt:  
Brilon, den 28. Januar 2021

Der Bürgermeister



Dr. Bartsch