



# Inhaltsverzeichnis

zur 85. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon, im Bereich des Ortsteils Rixen „Bereich Süd“

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

Anlage: Karte Altstandort

## 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 Rixen liegt ca. 5 km nordwestlich der Kernstadt auf der Briloner Hochfläche. Die Anbindung an die Kernstadt und an das überörtliche Straßennetz (K 57, B 7, B 480) erfolgt über die BRI 26. Rixen hat mit Stand vom 31. 12. 2007 143 Einwohner mit stark steigender Tendenz (zum Vergleich: 1990, 119 sowie 2002, 133 Einwohner). Das Dorf ist durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe gekennzeichnet.

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. 04. 2008 hat der Ausschuss für Planen und Bauen des Rates der Stadt Brilon die landesplanerische Anfrage zur Aufstellung der 85. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon, Ortsteil Rixen „Bereich Süd“ mit einer Größe von insgesamt ca. 3,0 ha beschlossen. Darin enthalten ist eine Erweiterung der bisherigen Ortslage im Osten mit einer Größe von ca. 0,3 ha.

Der Änderungsbereich befindet sich im Süden der Ortschaft Rixen und ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Der Bereich soll von einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Dorfgebiet umgewandelt werden.

Die vorhandene Bebauung liegt in einem Teil einer Außenbereichssatzung. Darüber hinaus sollen zwei Baugrundstücke im Osten mit in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen werden. Im Gebiet soll eine ortsgerechte Bebauung entstehen, die der ortsansässigen Bevölkerung die Schaffung von Wohneigentum ermöglicht und das Dorf Rixen maßvoll erweitert.

Es war vorgesehen parallel zur Änderung des FNP eine Satzung nach § 34 BauGB zu erlassen, die die im Zusammenhang bebaute Ortslage klarstellt und diese um die beiden Plätze im Osten ergänzt. Entgegen den ursprünglichen Absichten der Stadt Brilon ist nunmehr die Erarbeitung der Satzung zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen.

Die weiter nördlich gelegene Bebauung Rixens ist teilweise ebenfalls Bestandteil der Außenbereichssatzung, jedoch ist in diesen Bereichen das Gewicht der Bebauung nicht für eine geschlossene Ortslage ausreichend.

Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandenen Straßen „Rixener Dorfstraße“ und „Sonnenknapp“ gesichert.

Im Plangebiet selbst befinden sich Wohngebäude sowie ein kleinerer Handwerksbetrieb (Orgelbauermeisterin). Das Ortsbild wird durch die Wohnbebauung und die ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. Der Ausbaustandard der Erschließungsstraßen sowie die Nutzungsstruktur der privaten Grundstücke mit Nutzgärten und Hobbytierhaltung ergeben das typische Bild einer kleinen dörflichen Siedlung. Die Ausweisung als Dorfgebiet erscheint daher für den Bereich selbst sachgerecht. Auch aus Rücksicht auf konkurrierende Nutzungen, wie ein landwirtschaftlicher Betrieb und die westlich gelegene Schützenhalle, ist die Darstellung als Dorfgebiet angemessen.

Das Gelände liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan „Briloner Hochfläche“ sieht für die bereits bebauten Bereiche keine Festsetzung sowie für die Erweiterungsflächen und die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Landschaftsschutzgebiet Typ B (Ortsrandlage, Landschaftscharakter) vor.

Die Stadt Brilon verfügt in Rixen über keine städtischen Bauplätze. Im Bereich der Ortslage befinden sich einige wenige freie Baugrundstücke in privatem Besitz. Diese werden jedoch nur sehr vereinzelt veräußert. Zur Deckung des mittelfristigen Bedarfs an Bauplätzen in Rixen sollen die bebaubaren Flächen um zwei Bauplätze erweitert 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 Fläche für ein Dorfgebiet umgewandelt werden.

Mit dieser Änderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen und Voraussetzungen für eine maßvolle und bedarfsgerechte Siedlungserweiterung innerhalb Rixens geschaffen werden.

### **3 Bisherige Verfahrensschritte**

- 23. 04. 2008 Beschluss zur Anfrage nach § 32 Landesplanungsgesetz
- 18. 06. 2008 Erfolgreiche Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- 23. 07. 2008 frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB
- 11. 07. 2008 bis 11. 08. 2008 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Satz 1 i.V.m. § 2 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

## **4 Erfordernisse der Bauleitplanung**

### **4.1. Allgemeine Erfordernisse**

Für die geplante 85. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon Ortsteil Rixen „Bereich Süd“ wurde am 18. 06. 2008 durch die Bezirksregierung Arnsberg die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

### **4.2. Planerische Vorgaben**

Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich noch als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Planbereich wird von einer von Südwesten nach Nordosten verlaufenden Richtfunktrasse überlagert.

Der Bereich ist, abgesehen von den beiden Bauplätzen im Osten, Bestandteil einer Außenbereichssatzung.

### **4.3. Grünordnung, Natur und Landschaft**

Das Plangebiet stellt sich zurzeit als dörflich geprägter Siedlungsbereich dar. Die östlichen Erweiterungsflächen werden zurzeit als Grünland genutzt. Vor der nördlichen Teilfläche befinden sich zwei Straßenbäume, die erhalten bleiben sollen.

Das Landschaftsbild wird durch die vorhandene Bebauung, die landwirtschaftliche Nutzung des unmittelbaren Dorfrandes sowie durch die forstliche Nutzung der Höhenlagen im weiteren Umfeld 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 85. Änderung des Flächennutzungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen. Die Bebauung der ca. 0,3 ha großen Erweiterungsflächen, 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.

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 Planverfahren 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 BauGB geprüft, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

#### **4.6. Flora – Fauna - Habitatrictlinie**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (Briloner Kalkkuppen, Bereich Haar) liegt ca. 1800 Meter südlich. 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 erfolgt über die vorhandene Rixener Dorfstraße. 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 ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Die Abwasserbeseitigung in Rixen erfolgt über ein Mischwassersystem. Die Reinigung der Wässer erfolgt in der Kläranlage Rixen.

Eine ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers der beiden neuen Bauplätze in die nördlich verlaufende Bieke ist aus wirtschaftlichen Gründen (Entfernung ca. 130 Meter) nicht realisierbar. In der Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW werden die Böden im Erweiterungsbereich als ungeeignet für die Versickerung eingestuft. Im nördlichen Bereich handelt es sich laut Bodenkarte um einen Staunässeboden (Pseudogle). Aufgrund dieser Ausgangslage ist die Erstellung eines Versickerungsgutachtens nicht sinnvoll und bei der geringen Größe der Erweiterung auch nicht verhältnismäßig. Geplante Maßnahmen der Grundstückseigentümer sind daher im Einzelfall zu untersuchen und mit den Stadtwerken abzustimmen. Diese Vorgehensweise stimmt mit den Vorgaben der bisherigen Satzung nach § 35 BauGB überein.

#### **4.9. Immissionsschutz**

Im Norden befindet sich im Plangebiet eine aufgegebenen landwirtschaftliche Hofstelle mit Hobbytierhaltung. Im Abstand von 50 und 100 Metern befinden sich nördlich des Plangebietes noch zwei aktive Hofstellen. Am Standort westlich der Straße werden zurzeit 28 Rinder auf Festmist gehalten. Die landwirtschaftliche Nutzung soll laut Aussage des Betriebsinhabers jedoch in 2009 aufgegeben werden. Auf der östlichen Hofstelle können momentan ca. 60 Färsen, Rinder und Kälber auf Gülle / Flüssigmist gehalten werden. Als weitere Emissionsquelle ist ein Güllekump zu nennen. Eine Erweiterung der Nutzung ist aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung nicht möglich und auch nicht beabsichtigt. Da der näher gelegene Betrieb seine Tätigkeit bis Ende 2009 einstellt, der verbleibende Hof ca. 100 Meter vom Änderungsbereich entfernt ist und die zu schützende Bebauung im Planbereich bereits vorhanden ist, soll auf die Erstellung eines Geruchsgutachtens verzichtet werden.

In der Mitte des Plangebietes hat eine Orgelbaumeisterin einen kleinen Handwerksbetrieb. Die Emissionen dieses Betriebes sind in einem Dorfgebiet hinzunehmen.

Im Westen liegt in ca. 70 Meter Entfernung die Schützenhalle des Ortes. In einem anderen Planverfahren hat sich bei einer erheblich größeren Schützenhalle ein vergleichbarer Abstand zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) als ausreichend herausgestellt, sofern die Überschreitungen der Immissionsschutzrichtwerte nur als sog. seltene Ereignisse (max. 10 Kalendertage pro Jahr) stattfinden. Da hier ein Dorfgebiet ausgewiesen wird, in dem die Richtwerte (auch für die nächtliche Ruhezeit) gegenüber einem WA-Gebiet um 5 db(A) höher liegen (tags 60 / nachts 45 db(A)), kann davon ausgegangen werden, dass die Richtwerte für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden. Darüber hinaus ist im westlichen Bereich der Änderung die Bebauung bereits vorhanden und Wohnhäuser genießen im Außenbereich und in Dorfgebieten einen gleichartigen Immissionsschutz. Auf ein gesondertes Schallgutachten wird daher verzichtet. Im Osten verläuft in einem Abstand von ca. 120 Metern die K57, die Scharfenberg und Altenbüren miteinander verbindet. Aufgrund der Entfernung und der insbesondere nachts geringen

Verkehrsbelastung kann davon ausgegangen werden, dass die Richtwerte für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

#### **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.

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung wurde von der Unteren Abfall- und Bodenbehörde des Hochsauerlandkreises ein Altstandort auf dem Grundstück Gemarkung Rixen, Flur 3, Flurstücke 216; 217 und 219 gemeldet. Auf dem Flurstück 219 befindet sich noch heute eine Werkstatt für Orgelbau.

Die Fläche, die der Erhebungsklasse II zugeordnet ist, wurde eingehend besichtigt, es konnten hierbei keine Auffälligkeiten festgestellt werden.

Die Erhebungsklasse II umfasst Branchen, für deren Altstandorte nach der typischen früheren Grundstücksnutzung ein Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden kann, ein hinreichender Gefahrenverdacht aber erst bei Hinzutritt zusätzlicher Anhaltspunkte gegeben ist.

Der westliche Teilbereich des Altstandortes (Flurstücke 216 und 217) ist 2003 mit einem Wohnhaus bebaut worden. Bei der Baumaßnahme wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Die östliche Fläche wird noch gewerblich genutzt und zeigt ebenfalls keine Auffälligkeiten. Daher sind keine Gefahren für Einzelne oder die Allgemeinheit erkennbar

Seitens der Verwaltung wird kein weiterer Handlungsbedarf gesehen. Dennoch sollte folgender Text in die Begründung der FNP-Änderung aufgenommen werden:

Hinweis:

Altablagerungen und Altstandorte

Im Bereich der Klarstellungssatzung ist im Verzeichnis des HSK über Altablagerungen und Altstandorte ein Altstandort verzeichnet. Der Begründung wird ein Lageplan mit der Darstellung der Fläche beigelegt.

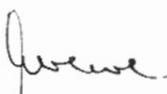
Bei Anträgen zu Bauvorhaben ist mit der Eingangsbestätigung auf Folgendes hinzuweisen:

"Sollten sich bei der Baumaßnahme Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Erforderliche Bodenuntersuchungen und ein evtl. *notwendiger Sanierungsbedarf* werden von der Unteren Bodenschutzbehörde festgesetzt bzw. angeordnet. Auf die Mitteilungspflicht nach LBodSchG § 2 Abs. 1 wird verwiesen."

Aufgestellt:

Brilon, den 16. 09 .2008

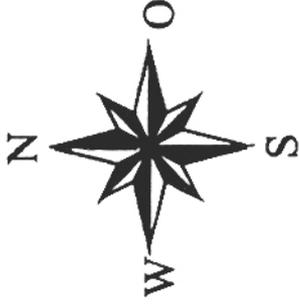
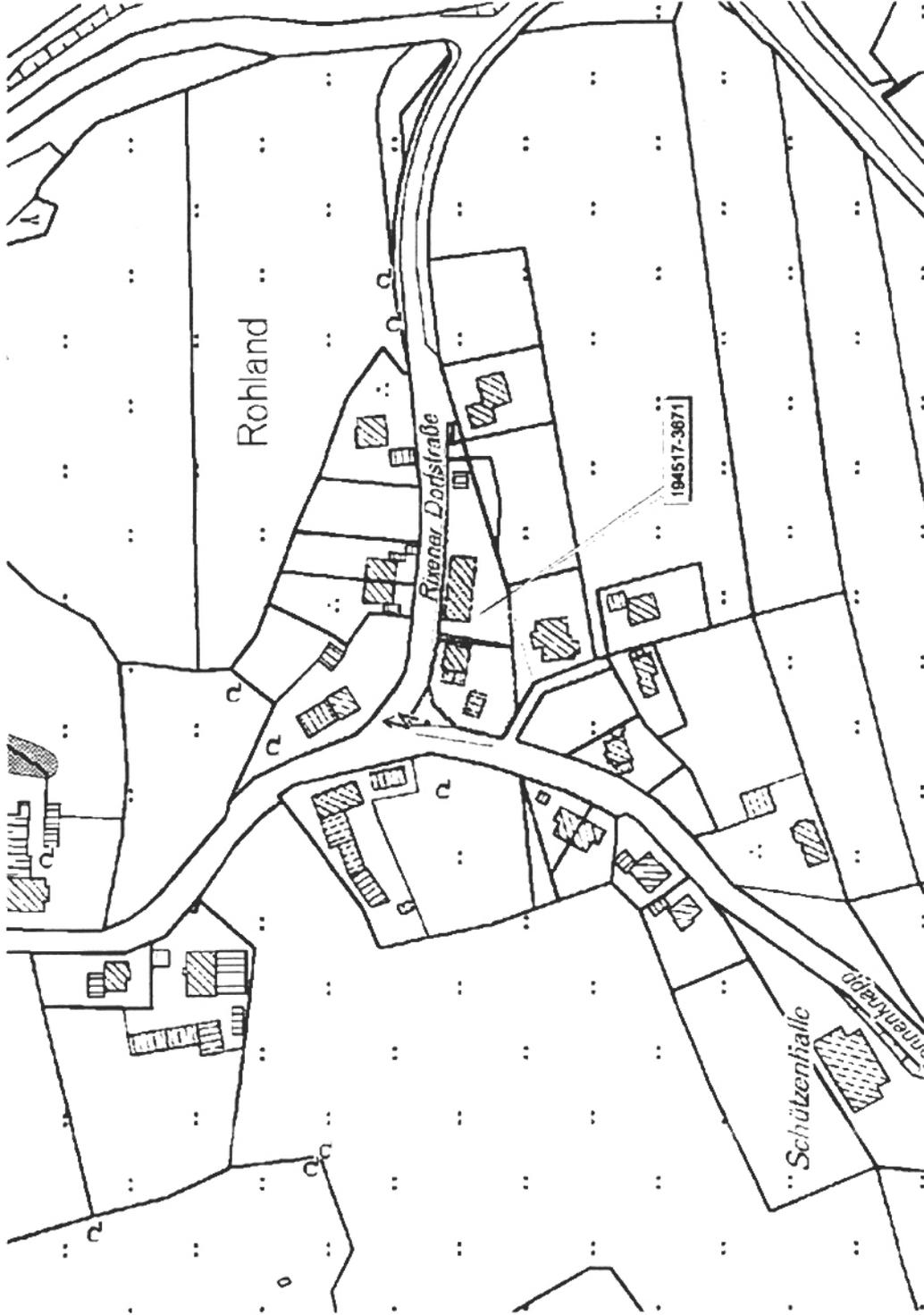
Der Bürgermeister

  
Schrewe



# Verzeichnis der Altstandorte und Altlagerungen

## Anlage



- Altlagerungen\_und\_altstandorte.shp
- Altlagerungen
- Altstandorte
- Altlagerung-Verdachtsfläche
- Altstandort-Verdachtsfläche
- Altlagerung-Altlast
- Altstandort-Altlast
- Betriebsbedingte\_altlagerungen.shp