72. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon im Bereich des Ortsteils Altenbüren, Bereiche "Hinterer Bereich Hüttenstraße" (A 1), "Vorn an der Elmerborg" (A 2), "Am groben Kamp" (A 3) und "Feldbrand - Alte Heeresstraße" (B)

- Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB -

Ziele der Bauleitplanung

Die 72. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon umfasst vier Teilbereiche im Ortsteil Altenbüren:

- **Teilbereich (A 2) „Vorn an der Elmerborg"**: Die rund 2,5 ha große, derzeit durch landwirtschaftliche Intensivgrünlandnutzung geprägte Fläche soll im Flächennutzungsplan künftig als „Wohnbaufläche dargestellt werden (Darstellung bisher: 2,3 ha „Fläche für die Landwirtschaft" bzw. 0,2 ha „Dorfgebiet"). Auf Antrag eines privaten ortsansässigen Erschließungsträgers sollen zunächst in einem ersten, 1,5 ha großen Bauabschnitt etwa 17 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Hierzu wird – weitgehend im Parallelverfahren - der Bebauungsplan Altenbüren Nr. 6 „Vorn an der Elmerborg" aufgestellt. In zwei optionalen, erst mittel- bis langfristig zu realisierenden, weiteren Bauabschnitten können rund 14 weitere Baugrundstücke entstehen. Da Bauplätze an anderer Stelle in Altenbüren kaum noch – allenfalls in Form einzelner Baulücken im Bestand – zur Verfügung stehen, ist die Entwicklung des Baugebietes „Vorn an der Elmerborg" aus Sicht der Stadtplanung als erwünscht zu erachten und schafft die Voraussetzungen, durch eine Bereitstellung von Bauland auch ortsansässigen jungen Familien den Verbleib in Altenbüren zu ermöglichen.
- **Teilbereich (A 1) „Hinterer Bereich Hüttenstraße"**: Südlich eines Erschließungsstichs, der als Teil der Hüttenstraße bis zum Wohnhaus Hüttenstraße Nr. 19 verläuft, befinden sich drei komplett erschlossene Bauplätze, die im Flächennutzungsplan derzeit noch als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt sind. Im Sinne einer effizienten Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen soll eine Änderung der Darstellung in „Wohnbaufläche" die Rahmenbedingungen dafür schaffen, hier künftig - etwa durch Einbeziehung in den Innenbereich im Zuge einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB - die Realisierung von drei Wohnbaugrundstücken zu ermöglichen.
- **Teilbereich (A 3) „Am groben Kamp"**: Der Teilbereich umfasst – auf einer Fläche von 0,6 ha - eine vorhandene Bauzeile nördlich der Straße „Groben Kamp". Es handelt sich dabei um fünf Wohnbaugrundstücke sowie um einen östlich angrenzenden Spielplatz. Die Grundstücke sind bereits seit Jahrzehnten bebaut und somit vollständig erschlossen, im Flächennutzungsplan jedoch bisher noch als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Im Zuge der 72. Flächennutzungsplan-Änderung soll der Bereich (A 3) entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung künftig als „Wohnbaufläche" dargestellt werden.
- **Teil (B): „Feldbrand – Alte Heeresstraße"**: Ein rund 2 ha großer Teilbereich der nördlich der Alten Heeresstraße ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen soll, entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten, künftig im Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche" statt wie bisher als „Gewerbliche Baufläche" dargestellt werden. Aufgrund dort bestehender Wohnhäuser und der vorhandenen nicht erheblich störenden Gewerbebetriebe ist der Mischgebietscharakter dort faktisch bereits gegeben. Der für diesen Bereich existierende Bebauungsplan Nr. 3 a „Kreuzberg – Alte Heeresstraße", der an dieser Stelle ein Gewerbegebiet „GE" festsetzt, soll später geändert werden.

Verfahrensablauf und eingegangene abwägungsrelevante Stellungnahmen

Die 72. Änderung des Flächennutzungsplanes ist bei der Bezirksregierung Arnsberg unter der Nr. 1 / 2007 landesplanerisch angefragt worden. Die Bezirksregierung hat mit Verfügung vom 23.04.2007 bestätigt, dass die Planungsabsicht gemäß § 32 Abs. 1 LPlG an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

Die Aufstellung der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.06.2007 durch den Rat der Stadt Brilon beschlossen worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 23.05.2007. Private Eingaben wurden dabei nicht vorgebracht.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Scopingverfahren) gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurden die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 01. 04. 2009 bis zum 06. 05. 2009 um Stellungnahme gebeten:

- Dabei weist der Fachdienst 34 des Hochsauerlandkreises - Abfallwirtschaft und Bodenschutz - darauf hin, dass das Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte des HSK für den Planbereich Teil (B) eine Eintragung mit der Flächennummer 194616-2417 aufweist. Anhand von Luftbildauswertungen wurde festgestellt, dass auf dieser Fläche in der Zeit um 1996 eine “unsystematische Ablagerung“ mit einer Mächtigkeit von 1 bis < 3 m aufgebracht worden ist. Über eine genaue Zusammensetzung des Ablagerungsmaterials liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine Informationen vor.
- Die Landwirtschaftskammer (LWK) NRW - Kreisstelle Hochsauerland - äußert Bedenken zum Teilbereich (A 2). Mit Verweis auf die im erarbeiteten Geruchsgutachten aufgezeigte Problematik (durch die Nähe zum benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb ist eine Wohnbauflächenentwicklung innerhalb des langfristig möglichen 3. Bauabschnittes erst im Falle einer Aufgabe / Verlagerung der landwirtschaftlichen Nutzung möglich) vertritt die Landwirtschaftskammer die Auffassung, dass die für den 2. und 3. Bauabschnitt vorgesehenen Bereiche der Teilfläche (A 2) bis auf Weiteres unverändert als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden sollten.
- Der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, macht prophylaktisch darauf aufmerksam, dass aufgrund der im Änderungsbereich gegebenen Situation bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können. Daher wird die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Genehmigungsbescheid bzw. den Bebauungsplan angeregt.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung und Umweltbericht sowie der bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgte gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17. 06. 2009 bis einschließlich 17. 07. 2009. Private Eingaben wurden während der Offenlage nicht vorgebracht.

Parallel dazu wurden mit Schreiben vom 12.06.2009 die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung beteiligt. Sie wurden um Stellungnahme bis zum 17. 07. 2009 gebeten:

- Dabei bittet die Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 69 - Ländliche Entwicklung, Bodenordnung - um Beachtung, dass bei der Umsetzung der Teilfläche (A 2) die restlichen landwirtschaftlichen Flächen eine wirtschaftliche Restgröße behalten und die Erschließung gesichert ist.
- Der Geologischen Dienst (GD) NRW, Landesbetrieb Krefeld, weist darauf hin, dass sich das Plangebiet über variierendem geologischen Untergrund befindet und Baugrunduntersuchungen diesbezüglich empfehlenswert sind.

- Der Fachdienst 34 des Hochsauerlandkreises – Abfallwirtschaft und Bodenschutz – wiederholt seine bereits in der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgegebene Stellungnahme (Hinweis auf Eintragung in Teilbereich (B) im Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte)
- Der Fachdienst FD 35 des HSK - Untere Landschaftsbehörde, Naturparke - (ULB) teilt mit, dass wegen der möglichen Bedeutung der bestehenden Obstwiese im Ostteil des Teilbereiches (A 2) für geschützte Vogel- und Fledermausarten die Aussage im Umweltbericht unter Punkt 3.3 Schutzgut Tiere („…keine Vermeidungsmaßnahmen …möglich.“) nur in dem Fall gelten könne, dass die im Scopingverfahren zum Bebauungsplan Altenbüren Nr. 6 angeregte artenschutzrechtliche Prüfung das Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. eine Verschlechterung ihrer lokalen Populationen ausschließt. Andernfalls regt der FD 35 an, die Darstellung der Wohnbaufläche auf Flächennutzungsplanebene auf den 1. Bauabschnitt, d. h. auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6, zu beschränken.
- Laut dem Fachdienst 51.1 des HSK - Untere Umweltschutzbehörde, Immissionsschutz – bestehen gegen die Änderungsabsichten keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken, sofern im Teilbereich (B) durch die vorhandenen und westlich angrenzenden Gewerbebetriebe der Schutzanspruch des Mischgebietes eingehalten wird.
- Die Industrie- und Handelskammer (IHK), Arnsberg, hält die Abstufung von gewerblicher in gemischte Baufläche im Teilbereich (B) zwar für vertretbar, befürchtet jedoch bei einer weiteren Verdichtung der Wohnbebauung eine nachhaltige Verschlechterung der Immissionssituation für die unmittelbar benachbarten Industriebetriebe. Um einer Einschränkung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten auf den angrenzenden Flächen vorzubeugen, regt die IHK auf Bebauungsplanebene eine Nutzungsdifferenzierung in der Form an, dass im westlichen Teil der Fläche (B) allgemeines Wohnen nur ausnahmsweise, Betriebsleiterwohnungen dagegen grundsätzlich zulässig sind.
- Die Landwirtschaftskammer (LWK) NRW – Kreisstelle Hochsauerland – wiederholt die bereits in der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Bedenken zum Teilbereich (A2).

Beurteilung der Umweltbelange

Die mit der Realisierung der Flächennutzungsplan-Änderung einhergehenden Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert.

Im Änderungsbereich (A 2) zeigen drei von zehn untersuchungsrelevanten Schutzgütern (Klima, Kulturgüter, Sachgüter) geringe Auswirkungen auf die Umwelt, zwei Schutzgüter werden gering bis mittel (Mensch, Luft) beeinträchtigt. Drei Schutzgüter zeigen eher mittlere Beeinträchtigungspotenziale (Pflanzen, Tiere, Wasser), zwei Schutzgüter zeigen deutliche Beeinträchtigungspotentiale (Boden, Landschaftsbild).

Auf den anderen drei Teilflächen (A 1, A 3, B) sind aufgrund des baulichen Bestandes und der Kleinflächigkeit der Eingriffe fast durchweg nur geringe Konfliktpotenziale vorhanden. Lediglich bei den Schutzgütern Boden und Landschaftsbild sind auch hier mittlere Auswirkungen erkennbar.

Ingesamt existieren aus umweltfachlicher Sicht keine Konfliktpotenziale, die Richtwerte oder Gefahrengrenzen überschreiten.

Die exakte Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft und die Regelung deren Kompensation sowie ggf. vertiefende artenschutzrechtliche Betrachtungen erfolgen im Zuge der konkretisierenden Bauleitplanung (Bebauungsplanaufstellung).

Ergebnis der Abwägung

Festzuhalten sind die folgenden wesentlichen Ergebnisse der Abwägung:

- Hinsichtlich der Eintragung in Teilbereich (B) im Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte des Hochsauerlandkreises konnte seitens der Stadt Brilon recherchiert werden, dass beim Bau einer in diesem Bereich liegenden Halle im Jahre 1999 nach Angaben des Bauherrn nur verdichteter Lehm und Schotter vorgefunden wurde. Obwohl aus städtischer Sicht nicht mit durch Altlasten bedingten Beeinträchtigungen des Plangebietes Teil (B) gerechnet wird, wurde ein entsprechender Hinweis auf die vorhandene Eintragung in den Umweltbericht aufgenommen.
- Der Anregung der Landwirtschaftskammer, für die als 2. und 3. Bauabschnitt vorgesehenen Bereiche der Teilfläche (A 2) bis auf weiteres die Darstellung einer landwirtschaftlichen Fläche beizubehalten, wird nicht gefolgt. Aufgrund der Aussagen des vorgelegten Geruchsgutachtens, wonach selbst bei einer Erweiterung der benachbarten Hofstelle sowohl der 1. als auch der mittelfristig angedachte 2. Bauabschnitt möglich sind, und vor dem Hintergrund der planerischen Absicht der Stadt Brilon, auch auf langfristige Perspektive Bauland für die Ortslage Altenbüren bereitzustellen, soll an der geplanten Wohnbauflächendarstellung in allen drei Bauabschnitten des Teilbereiches (A 2) festgehalten werden. Die Vereinbarkeit der konkurrierenden wohnbaulichen und landwirtschaftlichen Nutzungen sowie die Lösung möglicher Immissionskonflikte können zu gegebener Zeit auf der Ebene der qualifizierten Bauleitplanung und unter den dann aktuell vorliegenden Voraussetzungen (z. B. Verlagerung oder Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe) geprüft und abgearbeitet werden.
- Der vom LWL-Archäologie angeregte bodendenkmalpflegerische Hinweis wird Bestandteil der textlichen Hinweise des Bebauungsplanes Altenbüren Nr. 6 “Vorn an der Elmerborg“ sein. Für die über das Bebauungsplangebiet hinausgehenden Bereiche (A 1), (Restfläche A 2), (A 3) und (B) wird bei der Durchführung weiterer Bauleitplanverfahren ebenso verfahren.
- Der Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 69 - Ländliche Entwicklung, Bodenordnung – hinsichtlich einer wirtschaftlichen Restgröße sowie der gesicherten Erschließung der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen wird als ausreichend berücksichtigt angesehen. Die zurzeit zur Verfügung stehenden landwirtschaftlichen Flächen sind für die Bewirtschaftung ausreichend und ermöglichen dem Landwirt, der darüber hinaus Eigentümer von Teilen des künftigen Wohnbaugebietes ist, sogar eine von ihm beabsichtigte Erweiterung der Rinderhaltung und den Bau eines neuen Stalles am jetzigen Standort. Die Erschließung der Hofstelle erfolgt grundsätzlich über die Kreuzbergstraße und wird auch bei einer zukünftigen wohnbaulichen Entwicklung des zweiten oder dritten Bauabschnittes sichergestellt.
- Die Durchführung von Baugrunduntersuchungen, wie sie vom Geologischen Dienst empfohlenen wurden, ist durch die Stadt nicht erforderlich. Das Risiko der geologisch bedingten Bodenbeschaffenheit trägt anders als bei bergbaulich bedingten Einwirkungen der Bauherr.
- Der Anregung der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) hinsichtlich einer möglichen Beschränkung der Darstellung der Wohnbauflächen der Teilfläche (A2) auf den 1. Bauabschnitt wird nicht gefolgt: Zwar hat die zwischenzeitlich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete Artenschutzprüfung ergeben, dass im Umfeld des Bebauungsplanes (1. Bauabschnitt) auch einige geschützte Vogel- und Fledermausarten vorkommen, die sich im Bereich der Obstwiese (2. Bauabschnitt) konzentrieren und durch den Bebauungsplan noch nicht erheblich beeinträchtigt werden (allenfalls Verlust von Transferräumen). Eine Beschränkung der Wohnbauflächen-Darstellung auf den 1. Bauabschnitt und ein Verzicht auf die flächennutzungsplanerische Darstellung des 2. und 3.

Bauabschnittes wird jedoch aus städtischer Sicht nicht als notwendig und zweckdienlich angesehen: Für die erforderliche Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange bieten sich im Rahmen der Aufstellung eines zukünftigen Bebauungsplanes für den 2. Bauabschnitt Alternativen (z.B. Festsetzung und damit langfristiger Erhalt der Streuobstwiese; Kompensation durch Bereitstellung eines Ersatzhabitates etc.). Allerdings wird die von der ULB beanstandete Passage in Kap. 3.3. des Umweltberichtes ersetzt wie folgt: "Die Untersuchungen zum Bebauungsplan Brilon-Altenbüren Nr. 6 "Vorn an der Elmerborg" haben das Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Bereich der im Osten des Teilbereichs (A 2) gelegenen ökologisch wertvollen Streuobstwiese nachgewiesen. Der Umgang mit diesen Arten wird auf Bebauungsplanebene abgehandelt."

- Hinsichtlich der Stellungnahme der Unteren Umweltschutzbehörde zur notwendigen Einhaltung des immisionsschutzrechtlichen Mischgebiets-Schutzanspruches in Teilbereich (B) ist festzuhalten, dass etwaige konkrete Auswirkungen der Planung im Zuge der späteren Bebauungsplanung abschließend ermittelt werden und darin auch der Schutzanspruch des Mischgebietes sichergestellt wird. Gleiches gilt auch für die von der IHK angesprochenen Lösungsmöglichkeiten zum Schutz der gewerblichen Bestandsbebauung und ihrer weiteren Entwicklungsmöglichkeiten.

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 23.09.2009 über die eingebrachten Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 1 Abs. 7 BauGB beraten und den Entwurf der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung und Umweltbericht als 72. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes beschlossen.

Brilon, 23. September 2009

Der Bürgermeister

Schrewe