



## - Begründung -

zur 2. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Madfeld Nr. 8 „Erweiterung Egge“



Bearbeitung

Stadt Brilon  
Fachbereich IV Planen und Bauen  
Abteilung 61 Stadtplanung

Stand

Februar 2024

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNG</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>1</b>
<b>4</b>	<b>VORGABEN DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>2</b>
<b>5</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>2</b>
<b>6</b>	<b>PLANERISCHE ALTERNATIVEN</b>	<b>3</b>
<b>7</b>	<b>ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>3</b>
<b>8</b>	<b>BELANGE VON UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>3</b>
8.1	Eingriffsbilanzierung	3
8.2	Natura 2000-Gebiete	3
8.3	Landschaftsschutz	4
8.4	Wasserschutz	4
8.5	Artenschutz	4
<b>9</b>	<b>BERGBAU</b>	<b>4</b>
<b>10</b>	<b>DENKMALPFLEGE</b>	<b>4</b>
<b>11</b>	<b>SCHUTZ VON BAUGRUNDSTÜCKEN BEIM VORHANDENSEIN VON KAMPFMITTELN</b>	<b>5</b>
<b>12</b>	<b>ALTLASTEN</b>	<b>5</b>
<b>13</b>	<b>GEOGENE BELASTUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>14</b>	<b>GESTALTUNG DER NICHT BAULICH GENUTZTEN FLÄCHEN</b>	<b>5</b>
<b>15</b>	<b>SCHUTZ VON GEBÄUDEN BEI STARKREGENEREIGNISSEN</b>	<b>5</b>
<b>16</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>6</b>
<b>17</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>6</b>
<b>18</b>	<b>SONSTIGE BELANGE</b>	<b>6</b>

# 1 Vorbemerkung

Der Ort Madfeld ist einer von 16 Ortsteilen der Stadt Brilon. Es bestehen gute verkehrliche Anbindungen in Richtung der Briloner Kernstadt und in Richtung Marsberg sowie nach Bad Wünnenberg und Paderborn. Der Ortsteil mit seinen knapp 1300 Einwohnern ist umgeben von großflächigen land- und forstwirtschaftlichen Freiräumen.

Eine im Bebauungsplan Madfeld Nr. 8 „Erweiterung Egge“ als öffentliche, naturnahe Grünanlage festgesetzte Fläche soll künftig als privater Hausgarten durch die nördlich angrenzenden Eigentümer genutzt werden. Durch die angedachte Veräußerung entfällt der städtische Pflegeaufwand. Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

# 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 193 und 194 der Flur 27 in der Gemarkung Madfeld. Diese Flurstücke liegen im Süden des Geltungsbereiches des zu ändernden Bebauungsplanes. Westlich grenzt das wohnbaulich genutzte Bebauungsplangebiet Madfeld Nr. 1 „Egge“ an. Südlich, östlich und nördlich grenzen land- und forstwirtschaftlich genutzte Freiflächen an. In ca. 100 m Entfernung befindet sich darüber hinaus ein Metallverarbeitungsbetrieb.

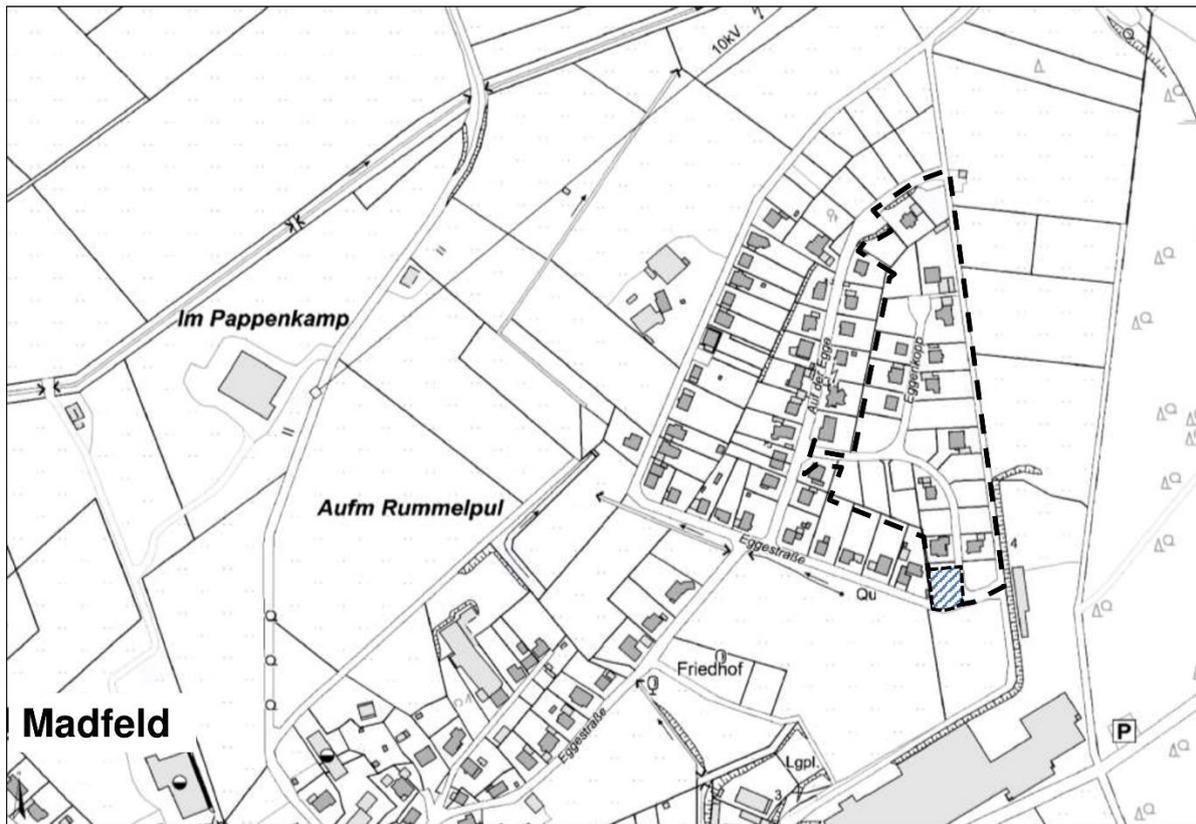


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Madfeld Nr. 8 „Erweiterung Egge“ und Änderungsbereich

# 3 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Die Ausschlussgründe nach § 13 (1) Nr. 1-3 liegen nicht vor. Es wird gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet. Gemäß

§ 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6a (1) und 10a (1) BauGB abgesehen.

## **4 Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes**

Der von der vorliegenden Änderung betroffene Bereich ist im Ursprungsplan als öffentliche, naturnahe Grünanlage festgesetzt und entsprechend im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt worden (siehe hierzu auch Kapitel 8.1). Im Änderungsbereich befinden sich darüber hinaus fünf vorgeschlagene Standorte zur Anpflanzung eines Einzelbaumes heimischer Art.

## **5 Ziele und Zwecke der Planung**

Die auf den Flurstücken 193 und 194 festgesetzte naturnahe, öffentliche Grünanlage soll zur Reduzierung des städtischen Pflegeaufwandes veräußert werden. Um die Veräußerung zu ermöglichen, wird die Fläche künftig als nicht überbaubare Wohnbaufläche festgesetzt und an die nördlich als Allgemeines Wohngebiet – WA – festgesetzte Fläche angegliedert. Die Festsetzungen werden entsprechend übernommen und nachfolgend vollständig aufgeführt, gleichwohl eine Errichtung von Hauptbaukörpern im Änderungsbereich künftig nicht möglich sein wird. Die vorgeschlagenen Standorte anzupflanzender Einzelbäume heimischer Art entfallen in diesem Bereich.

### Art und Maß der baulichen Nutzung:

WA Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Weitere Ausnahmen werden nicht zugelassen.

### Maß der baulichen Nutzung:

1. Es sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
2. Es gilt eine Geschossflächenzahl von 0,6 als Höchstmaß.
3. Es gilt eine Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß.
4. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
5. Es ist eine maximale Firsthöhe von 11,00 m über Erdgeschossfußbodenhöhe zulässig

### Bauweise:

1. Es gilt die offene Bauweise.
2. Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

### Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Pro angefangene 200 qm sonstiger nicht überbaubarer privater Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum heimischer Art sowie 10 Sträucher anzupflanzen.

## 6 Planerische Alternativen

Ein achtsamer Umgang mit kommunalen personellen und finanziellen Ressourcen sowie ein sorgsamer und schonender Umgang mit Umweltbelangen mündet in dem zuvor begründeten Kompromiss. Diesem ist gegenüber einer 0-Variante, sprich einer Aufrechterhaltung der Bestandssituation sowie einer baulich intensiven Nutzung Vorzug zu geben.

## 7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Belange hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Gebietes sowie der Ver- und Entsorgung werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

## 8 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

Nachstehend werden die Belange von Umwelt, Natur und Landschaft, welche von dem Vorhaben betroffen sind, kurz dargestellt. Gemäß § 13 (3) BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

### 8.1 Eingriffsbilanzierung

Für die öffentliche, naturnahe Grünanlage wird hinsichtlich ihrer ursprünglichen planerischen und ihrer tatsächlichen Ausgestaltung ein Wertfaktor von 6 angesetzt. Die zukünftige Ausgestaltung der Fläche erfolgt als Hausgarten mit einem Wertfaktor von 4.

Für den Änderungsbereich wird auch die Anpflanzung von drei Bäumen (siehe auch Kapitel 5) mit einem Biotopwert von jeweils 120 Punkten angerechnet.

Es ergibt sich folgende Bilanzierung:

Ist-Zustand				Geplanter Zustand			
Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Wert	Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Wert
Öffentliche naturnahe Grünanlage	650	6	3900	Hausgarten	650	4	2600
				Laubbäume	Anzahl 3	120	360
Gesamt			3900	Gesamt			2960

Durch das Vorhaben entsteht ein Defizit in Höhe von 940 Biotopwertpunkten. Dem Verfahren wird die externe Kompensationsfläche "Schweinestiegsiepen" (Forstabteilungen 519 B/C und 522 D) in der Gemarkung Brilon, Flur 11, Flurstücke 55 teilw., 56 teilw., 61 teilw. und 62 teilw. zugeordnet. Es handelt sich um Flächen des Stadtforstes. Die Maßnahme umfasst die Entwicklung naturnaher Siepen entlang des Bachlaufes "Schweinestiegsiepen". Von der gesamten externen Kompensationsfläche wurden bereits 60.000 Ökopunkte dem Bebauungsplan Brilon-Stadt Nr. 148 "Möhnestraße" zugeordnet. Die Maßnahme ist im Ökokonto der Stadt Brilon unter der Kennung bzw. ID-Nr. Ö\_BR-042 eingetragen.

### 8.2 Natura 2000-Gebiete

In ca. 100 m Entfernung zu dem Änderungsbereich befindet sich das Vogelschutzgebiet DE-4517-401 „Diemel- und Hoppecketal mit angrenzenden Wäldern“. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzziele des Vogelschutzgebietes wurden im Rahmen einer FFH-Vorprüfung ermittelt. Die

Änderung des Bebauungsplanes Madfeld Nr. 8 „Erweiterung Egge“ löst keine Betroffenheit des Vogelschutzgebietes oder anderer Natura 2000-Gebiete aus.

### **8.3 Landschaftsschutz**

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. In unmittelbarer Nähe befindet sich das im Landschaftsplan Hoppecketal unter der laufenden Nummer 2.3.3.02 festgesetzte Landschaftsschutzgebiet Typ C „Oberer Aabach“. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparkes Diemelsee. Auswirkungen auf den Naturpark ergeben sich durch das Planvorhaben nicht.

### **8.4 Wasserschutz**

Das Änderungsgebiet befindet sich in der Zone III a des Trinkwasserschutzgebietes „Aabach-Talsperre“. Entsprechend wird der bestehende Hinweis aufrechterhalten: „Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Aabach-Talsperre“, Zone III A. Vor Erlangung des Baurechtes sind vom Bauherren die notwendigen Genehmigungen gemäß der aktuellen Wasserschutzgebietsverordnung einzuholen. Zuständig für die Erteilung von Genehmigungen nach dieser Wasserschutzgebietsverordnung ist die Untere Wasserbehörde des Hochsauerlandkreises. Drainagen zum Ableiten des Grundwassers dürfen auf den Grundstücken und in den Baugruben nicht verlegt werden. Aus diesem Grunde und im Hinblick auf die geplante Regenwasserversickerung sollte das Kellerwerk als "weiße Wanne" ausgeführt werden.“

### **8.5 Artenschutz**

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren - und somit auch im Zuge dieses Änderungsverfahrens - sind die Belange des Artenschutzes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu berücksichtigen. Durch dieses Änderungsverfahren werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Es werden keine negativen Beeinträchtigungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

## **9 Bergbau**

Bergbauliche Aktivitäten sind für den Planbereich nicht bekannt. Trotzdem ist der folgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden: 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.

## **10 Denkmalpflege**

Im Änderungsbereich sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. In ca. 150 m Entfernung befindet sich das unter der Nummer DE\_5958012\_131 in die Denkmalliste der Stadt Brilon eingetragene Denkmal „Jüdischer Friedhof“. In den Bebauungsplan ist trotzdem folgender Hinweis aufgenommen worden: 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 Denkmalbehörde (Tel.: 02961/794-0; Telefax: 02961/794-108) und/oder dem LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Telefax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 16 DSchG 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 Monaten in Besitz zu nehmen. (§ 17 DSchG NRW).

## **11 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, aus diesem Grund ist ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen worden. 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.

## **12 Altlasten**

In unmittelbarer Nähe zu dem Änderungsbereich befindet sich eine unter der Nummer 194518-2572 in das Altlastenverzeichnis des Hochsauerlandkreises eingetragene Altablagerung. 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. Die Planzeichnung enthält einen entsprechenden Hinweis.

## **13 Geogene Belastungen**

Im Stadtgebiet von Brilon gibt es lokal großflächige natur- bzw. bergbaubedingt erhöhte geogene Schwermetallgehalte. Flächendeckende Erhebungen über die Belastungen liegen nicht vor. Auf das Merkblatt und die Handlungsempfehlungen des Hochsauerlandkreises für den Umgang mit schwermetallbelasteten Böden im Stadtgebiet Brilon wird an dieser Stelle hingewiesen. Die Planzeichnung enthält einen entsprechenden Hinweis.

## **14 Gestaltung der nicht baulich genutzten Flächen**

Entsprechend § 8 (1) BauO NRW sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die Planzeichnung enthält einen entsprechenden Hinweis.

## **15 Schutz von Gebäuden bei Starkregenereignissen**

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die aktuelle Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Im Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass das

Wasser gefasst sowie geordnet abgeleitet wird. Nachbargrundstücke dürfen nicht geschädigt werden. Die Planzeichnung enthält einen entsprechenden Hinweis.

## **16 Immissionsschutz**

Das Vorhaben selbst löst keine Emissionen aus. Aufgrund der Art des Vorhabens, der Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der Umgebenden Siedlungsstrukturen, kann eine Beeinträchtigung durch Immissionen ausgeschlossen werden.

## **17 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

## **18 Sonstige Belange**

Belange der Nachbargemeinden sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Der Bürgermeister  
Brilon, Februar 2024

Dr. Christof Bartsch