Stadt Brilon

Bebauungsplan Altenbüren Nr. 6

„Vorn an der Elmerborg“

- Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB -

Ziele der Bauleitplanung

Auf einer im Ortsteil Altenbüren - nördlich der Bundesstraße 7und zwischen den Straßenzügen „Groben Kamp“ und „Kreuzbergstraße“ – gelegenen, bislang landwirtschaftlich geprägten Fläche will ein privater Erschließungsträger Wohnbauflächen entwickeln. In einem ersten, 1,5 ha großen Bauabschnitt, sollen etwa 17 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser 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.

Auch aufgrund seiner Lage liegt eine wohnbauliche Entwicklung des Areals nahe: Es stellt einen Lückenschluss zwischen den - durch Wohnbebauung geprägten - Bereichen „Groben Kamp“ sowie „Kreuzbergstraße“ dar und arrondiert somit die Ortslage. Vor diesem Hintergrund sollen mittel- bis langfristig – über die im ersten Bauabschnitt geplanten 17 Bauplätze hinaus – die Voraussetzungen geschaffen werden, auch den restlichen Teil der insgesamt 2,5 ha großen Fläche für Wohnnutzung zu mobilisieren. Mittelfristig wäre in einem zweiten Bauabschnitt eine Erweiterung im Südosten auf einer Fläche von ca. 0,66 ha für acht weitere Bauplätze möglich. Als eher langfristige Perspektive ist ein dritter Bauabschnitt mit sechs Bauplätzen auf einer Fläche von ca. 0,5 ha angedacht, der aber erst nach Aufgabe bzw. Verlagerung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzungen realisierbar wäre.

Die geplante Flächenentwicklung entspricht dem städtebaulichen Ziel, für die Ortslage Altenbüren eine am mittel- bis langfristigen Bedarf orientierte Wohnbauflächenerweiterung unter Berücksichtigung der Dorfstruktur und vorhandener Erschließungsanlagen zu ermöglichen. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Wohnbaufläche zu schaffen, ist vom Rat der Stadt Brilon die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen worden. Weitgehend parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde zudem die 72. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon abgewickelt, der für das Plangebiet sowie die beiden optionalen weiteren Bauabschnitte künftig eine „Wohnbaufläche“ (anstelle wie bisher „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. „Dorfgebiet“) darstellt.

Verfahrensablauf und eingegangene abwägungsrelevante Stellungnahmen

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 21.06.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Brilon-Altenbüren Nr. 6 “Vorn an der Elmerborg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 23.05.2007. Private abwägungsrelevante 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 regt der Fachdienstes 35 - Untere Landschaftsbehörde, Naturparke - (ULB) des Hochsauerlandkreises Meschede wegen der möglichen Bedeutung der im optionalen 2. Bauabschnitt gelegenen Streuobstwiese als Lebensraum für geschützte Vogel- und Fledermausarten eine artenschutzrechtliche Prüfung für die nach § 42 BNatschG geschützten Arten an, d. h. sie fordert im weiteren Verfahren eindeutige Aussagen, ob ihr Vorkommen nicht bereits durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 6 (1. Bauabschnitt) beeinträchtigt wird. Ferner weist die ULB daraufhin, dass die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen noch inhaltlich und kartenmäßig zu konkretisieren sind.
- Die Landwirtschaftskammer (LWK) NRW - Kreisstelle Hochsauerland – äußert infolge der Ergebnisse aus dem erarbeiteten Immissionsgutachten keine Bedenken gegen den 1. Bauabschnitt (und somit das Bebauungsplangebiet), vertritt jedoch die Auffassung, dass über die angedachten Bauabschnitte 2 und 3 erst dann entschieden werden sollte, wenn ein Bedarf wesentlich konkreter als heute erkennbar ist, weil nur so der Bestandsschutz und die derzeitigen Entwicklungsansprüche des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes angemessen berücksichtigt werden können.
- Die Stadtwerke Brilon weisen auf erschließungstechnische Rahmenbedingungen des Plangebietes hin, insbesondere wird angeführt, dass
  - bezogen auf die *Abwasserversorgung* die zu erschließenden Flächen im ZEP Altenbüren von 1980 enthalten sind und über den geplanten Fußweg an das vorhandene Kanalnetz (Mischsystem) in der „Antfelder Straße“ angeschlossen werden sollen. Es wird die Erstellung eines kombinierten Baugrund- und Versickerungsgutachtens gefordert.
  - bezogen auf die *Wasserversorgung* die vorhandene Wasserversorgungsleitung in der Straße „Groben Kamp“ bis in das Baugebiet zu verlängern ist um im Zuge der Neuverlegung die Gebäude Nr. 5, 7, 13 und 15 auf die neue Versorgungsleitung aufgebunden werden müssen. Eine weitere Anbindung erfolgt über den geplanten Fußweg in Richtung „Antfelder Straße“. Zur Löschwasserversorgung können aus dem öffentlichen Netz rund 48 m³/ha zur Verfügung gestellt werden.
  - bezogen auf den *Straßenbau* sich bestimmte Anforderungen an die Gestaltung des Regelquerschnittes der 6 m breiten Straßen ergeben.
  - bezogen auf die *Erschließung über die vorhandene Straße „Groben Kamp“* der Aufbau der Straße nicht den Regeln der Technik entspricht und zu befürchten ist, dass im Zuge der Erschließungsarbeiten die Straße stark in Mitleidenschaft gezogen wird und dadurch eine Sanierungsmaßnahme notwendig wird. Es wird angeregt, bei Durchführung der Baumaßnahmen die Straße „Groben Kamp“ in Richtung „Kreisstraße / Elmerborg“ für den Schwerlastverkehr zu sperren.
  - bezogen auf den geplanten *Fußweg* zur „Antfelder Straße“ zu klären ist, ob der Fußweg bei Schnee geräumt werden soll; in diesem Fall ist der Fußweg durch den Erschließungsträger qualifiziert zu befestigen und für die Räumfahrzeuge ein entsprechender Unterbau herzustellen.
- Der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, macht prophylaktisch darauf aufmerksam, dass aufgrund der im Plangebiet gegebenen Situation bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können. Daher wird die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan angeregt.

Die <u>öffentliche Auslegung</u> des Planentwurfes nebst Begründung und Umweltbericht, des Geruchsgutachtens der Landwirtschaftlichen Unternehmensberatung NRW GmbH, des Baugrund- und Versickerungsgutachtens der Ingenieurgruppe PTM sowie der bereits vorliegenden wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgte gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2009 bis einschließlich 31.08.2009. Private Eingaben wurden während der Offenlage nicht vorgebracht.

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden mit Schreiben vom 29.07.2009 die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung beteiligt (Behördenbeteiligung). Sie wurden um Stellungnahme bis zum 31.08.2009 gebeten:

- Dabei weist die Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 69 - Ländliche Entwicklung, Bodenordnung – darauf hin, dass der Zuschnitt der verbleibenden landwirtschaftlichen Restflächen bewirtschaftungsmäßig sinnvoll erfolgen und die die Erschließung gesichert bleiben sollte.
- Der Fachdienst FD 35 des HSK - Untere Landschaftsbehörde, Naturparke - (ULB) äußert zum Plangebiet in Form des 1. Bauabschnittes unter Berücksichtigung der geplanten (insbesondere externen) Kompensationsmaßnahmen keine Anregungen. Des Weiteren bezieht sich die ULB auf das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung im Umweltbericht, wonach bereits mit der Realisierung des 2. Bauabschnittes Beeinträchtigungen geschützter Arten nicht mehr vermieden werden können. Dies legt nach Auffassung der ULB nahe, auf die Bauabschnitte 2 und 3 bereits planerisch zu verzichten und die im Bebauungsplanverfahren vorgesehene Erschließung entsprechend anzupassen. Als sinnvolle Alternative schlägt die ULB vor, die geplante Kompensationsmaßnahme “Obstwiese“ bereits heute deutlich größer zu fassen und zu realisieren, um mit solch einer “vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme“ nach § 42 (5) BNatSchG das Gesamtkonzept langfristig doch noch umsetzen zu können.
- Die Landwirtschaftskammer (LWK) NRW – Kreisstelle Hochsauerland – hält die bereits in der frühzeitigen Beteiligung geäußerte Stellungnahme aufrecht.

Beurteilung der Umweltbelange

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes einhergehenden Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert.

Demnach zeigen im Plangebiet drei von zehn Schützgütern (Klima, Kulturgüter, Sachgüter) nur 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 Beeinträchtigungspotenziale (Boden, Landschaftsbild). Vier Erfassungen der Brutvögel und Fledermäuse zwischen Mitte Mai und Mitte Juni 2009 zeigten, dass im Umfeld des Bebauungsplangebietes auch einige geschützte Vogel- und Fledermausarten vorkommen, die sich im Bereich einer östlich angrenzenden Obstwiese konzentrieren. Durch den in Zuge dieses Bebauungsplanes beplanten Bauabschnitt werden diese Arten jedoch nicht erheblich beeinträchtigt, da durch die Bebauung keine wichtigen Funktionsräume, sondern maximal einige Transferräume verloren gehen.

Aus umweltfachlicher Sicht sind keine herausragenden Konfliktpotenziale erkennbar, die Richtwerte oder Gefahrengrenzen überschreiten könnten. Es werden Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen beschrieben. Dazu gehören u.a. eine Grundflächenzahl von 0,3, die Pflanzung von Hochstämmen im Baugebiet und die Festsetzung gestalterischer Vorgaben (z.B. sauerlandtypische Baumaterialen).

Um die mit der Realisierung der Planung einher gehenden Eingriffe und deren Kompensation zu bewerten, wurde - als landschaftlicher Fachbeitrag im Umweltbericht - eine Gegenüberstellung des derzeitigen Ist-Zustands im Plangebiet mit dem Planungszustand nach Realisierung der angedachten Festsetzungen vorgenommen. Dabei wurde das im Hochsauerlandkreis übliche Biotoptypen-Bewertungssystem angewandt. Die Berechnung weist ein Kompensationsdefizit von 34.120 Wert-m² bzw. Biotopwertpunkten auf. Dieses kann „vor Ort“ jedoch nicht in erforderlichem Umfang ausgeglichen werden: Eine Kompensation der Eingriffe ist - im Sinne eines effizienten Umgangs mit planerisch ausgewiesenen Siedlungsflächen - im Plangebiet nicht möglich. In

Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde werden deshalb folgende externe Kompensationsmaßnahmen realisiert:

- Gemarkung Altenbüren, Flur 6, Flurstück 94: Pflanzung einer Baumreihe mit 34 Hochstämmen,
- Gemarkung Altenbüren, Flur 5, Flurstück 43: Pflanzung einer Streuobstwiese auf einer ca. 4.140 qm großen Intensivgründlandfläche,
- Gemarkung Brilon, Flur 48, Flurstück 125 teilw., 126 teilw. und 149 teilw., Stadtforstflächen im Bereich „westlicher Forstenberg“: „Waldumbau von sturmgeschädigtem, nicht standortgemäßem Nadelwald in standortheimischen Laubwald in der Forstabteilung 229, Abschnitt B 1“ (dem Bebauungsplan zugeordnete Fläche insgesamt: ca. 19.780 m²).

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan zur Eingriffsminderung folgende Maßnahme festgesetzt:

- Pro angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.

Ziel ist es, eine vollständige Kompensation der mit der Realisierung des Wohngebietes einher gehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu gewährleisten.

Ergebnisse der Abwägung

Festzuhalten sind die folgenden wesentlichen Ergebnisse der Abwägung:

- Die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen wurden im Rahmen der Überarbeitung der Planunterlagen zur Offenlegung / Trägerbeteiligung, wie von der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) im Scopingverfahren angemerkt, inhaltlich und kartenmäßig konkretisiert.
- Die von der ULB im Scopingverfahren geforderte artenschutzrechtliche Prüfung wurde entsprechend durchgeführt und in den Umweltbericht zum Bebauungsplan integriert. Der beauftragte Fachplaner kommt zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen Biotopstrukturen (Intensivgrünland) in Verbindung mit der unmittelbaren Siedlungsnähe keine gefährdeten bzw. streng geschützten Arten nach § 42 BNatSchG erwarten lassen. Allerdings wurden aufgrund der Forderung der ULB die Auswirkungen der Planung auf die ökologisch wertvolle Streuobstwiese unmittelbar östlich des Plangebietes betrachtet, da diese einen besonderen Lebensraum für planungsrelevante Vogel- und Fledermausarten darstellen könnte. Um eine fundierte Aussage treffen zu können, wurden zusätzliche Untersuchungen durchgeführt, die zeigen sollten, ob streng geschützte Vogel- und Fledermausarten bereits durch den beplanten Bauabschnitt 1 beeinträchtigt werden könnten. Diese Erfassungen haben gezeigt, dass im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 6 einige geschützte Vogel- und Fledermausarten vorkommen. Sie konzentrieren sich im Bereich der angrenzenden Obstwiese, die nach Auffassung des Fachplaners auch im Rahmen der Erweiterungsabsichten (planerische Umsetzung des 2. Bauabschnittes) erhalten bleiben sollte. Durch den Bebauungsplan Nr. 6 werden die streng geschützten Arten noch nicht erheblich beeinträchtigt, da sie hier allenfalls Transferräume verlieren könnten.
- Die von der ULB im Zuge der Offenlage vorgebrachte Anregung, auf die künftigen Bauabschnitte 2 und 3 planerisch zu verzichten und die Erschließung entsprechend anzupassen, wird zurückgewiesen. Wie schon im Rahmen der Abwägung zur 72. Flächennutzungsplan-Änderung (Bereich A 2) behandelt, wird aus städtischer Sicht keine Notwendigkeit gesehen, die Darstellung der Wohnbaufläche auf den 1. Bauabschnitt, d. h. auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 zu beschränken. Das aus den drei Bauabschnitten bestehende Areal legt aufgrund seiner Lage eine bauliche Entwicklung nahe. Es stellt in seiner Gesamtheit einen städtebaulich sinnvollen Lückenschluss zwischen den

durch die Wohnbebauung geprägten Bereichen “Groben Kamp“ sowie “Kreuzbergstraße“ dar und arrondiert somit die Ortslage. Dabei soll der 2. Bauabschnitt im Südosten der Fläche nur optional und mittelfristig für eine Wohnnutzung mobilisiert werden. Allenfalls als langfristige Perspektive wäre der 3. Bauabschnitt im Nordosten möglich, der jedoch ohnehin erst nach Aufgabe bzw. Verlagerung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung realisiert werden könnte. Vor dem Hintergrund dieser auf lange Sicht ausgerichteten Konzeption und da es sich bei dem Flächennutzungsplan um eine vorbereitende Planung handelt, die weder parzellenscharf abgrenzt noch Baurecht schafft, soll entgegen der Auffassung der ULB auf die Bauabschnitte 2 und 3 planerisch nicht verzichtet werden. Für die erforderliche Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange bieten sich im Rahmen der Aufstellung eines zukünftigen Bebauungsplanes für den 2. Bauabschnitt verschiedene Alternativen (z. B. Festsetzung und damit langfristiger Erhalt der Streuobstwiese bei gleichzeitiger Reduzierung des bebaubaren Bereiches; Kompensation durch Bereitstellung eines Ersatzhabitates; Anlage einer “Obstwiese“ als “vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme“ etc.).

- Ähnlich wird auch die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer (LWK) abgewogen: Wie von der LWK gefordert, ist ohnehin vorgesehen, über die konkrete Realisierung der Bauabschnitte 2 und 3 erst bei nachweislichem Bedarf zu entscheiden. Beide Bauabschnitte sind lediglich Gegenstand des parallel durchgeführten Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens. Die Vereinbarkeit der konkurrierenden wohnbaulichen und landwirtschaftlichen Nutzungen sowie die Lösung möglicher Immissionskonflikte können zu gegebener Zeit und bei entsprechend konkretem Wohnbedarf auf der Ebene späterer Bebauungspläne und unter den dann aktuell vorliegenden Voraussetzungen (z. B. Verlagerung oder Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe) geprüft und abgearbeitet werden. Anzumerken ist, dass nach den Ergebnissen des von der LWK angeführten Geruchsgutachtens – sowohl unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes als auch derzeitiger Entwicklungsansprüche des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes – nicht nur die Realisierung des 1. Bauabschnittes, sondern auch des mittelfristig optionalen 2. Bauabschnittes möglich wäre.

- Die Aussagen der Stadtwerke werden zur Kenntnis genommen und sind als berücksichtigt anzusehen bzw. gelten durch Beachtung im Rahmen der Plandurchführung als berücksichtigt. Explizit ist anzumerken, dass

  - das geforderte Baugrund- und Versickerungsgutachten im Verfahrensverlauf durch einen Fachgutachter erstellt wurde. Trotz der gutachterlichen Ergebnisse und entgegen der Verpflichtung des § 51 a LWG soll jedoch von einer Versickerung der Niederschlagswässer aufgrund der Hanglage des Plangebietes abgesehen werden. Diese Option ist mit der gesetzlichen Zielsetzung vereinbar, situationsangepasste Lösungen für den Fall anzuwenden, dass eine Versickerung, Verrieselung oder Einleitung in ein Gewässer nicht bzw. nur schwer möglich ist. Die Möglichkeit einer ortsnahen Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter in Plangebietsnähe ist nicht gegeben. Somit erfolgt – gemäß den Aussagen des ZEP – die Entwässerung im Mischsystem.

  - die geforderte Gestaltung des Regelquerschnittes und die Realisierung des Straßenaufbaus der konkreten Straßenausbauplanung obliegen, die in einem zwischen der Stadt Brilon und dem privaten Erschließungsträger abzuschließenden Erschließungsvertrag zu regeln ist. Im Rahmen des Erschließungsvertrages soll auch geregelt werden, ob der geplante Fußweg bei Schnee zur räumen ist und ein entsprechender Auf- und Unterbau erforderlich ist.

  - zu gegebener Zeit von der Abteilung 32 „Öffentliche Sicherheit und Ordnung“ der Stadt Brilon geprüft und unter Beteiligung der Polizeibehörde und ggf. dem Hochsauerlandkreis entschieden werden muss, ob für die Bauphase die Sperrung der Gemeindestraße „Groben Kamp“ in Richtung „Kreisstraße / Elmerborg“ für den Schwerlastverkehr erforderlich ist.

- Der vom LWL-Archäologie angeregte bodendenkmalpflegerische Hinweis wird Bestandteil der textlichen Hinweise des Bebauungsplanes Altenbüren Nr. 6 "Vorn an der Elmerborg".
- 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.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 26.11.2009 über die eingebrachten Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 1 Abs. 7 BauGB beraten und den Entwurf des Bebauungsplanes Brilon-Altenbüren Nr. 6 "Vorn an der Elmerborg" gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Brilon, den 26. November 2009

Der Bürgermeister

Schrewe