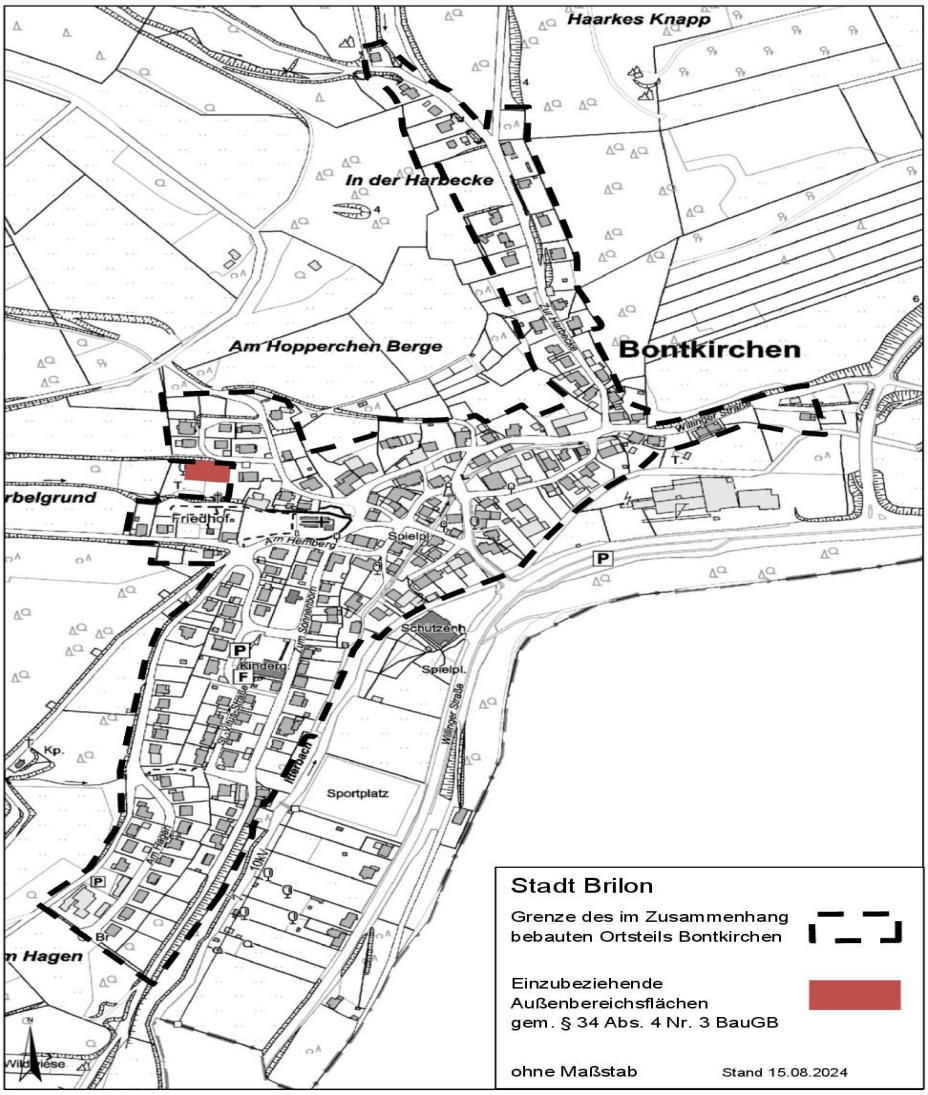
Stadt Brilon

Begründung
zur 2. Ergänzungssatzung der Stadt Brilon für den Ortsteil Bontkirchen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Inhaltsverzeichnis

1 ÜBERBLICK 3

2 ERLÄUTERUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG 3

3 BISHERIGE VERFAHRENSSCHRITTE 3

4 ERFORDERNISSE DER BAULEITPLANUNG 4

4.1. Allgemeine Erfordernisse 4

4.2. Verfahren und planerische Vorgaben 5

5 BELANGE VON UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT 5

5.1 Umweltbericht 9

5.2 Natura 2000-Gebiete 9

5.3 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung 9

6 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG 9

7 BERGBAU 9

8 GEOGENE BELASTUNGEN 9

9 IMMISSIONSSCHUTZ 9

10 FESTSETZUNGEN 10

11 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE 10

12 SCHUTZ VON BAUGRUNDSTÜCKEN BEIM VORHANDENSEIN VON KAMPFMITTELN 10

13 ALTLASTEN 11

14 SONSTIGE BELANGE 11

1 Überblick

Die Stadt Brilon ist eine Flächengemeinde im Hochsauerlandkreis. Ungefähr 26.000 Menschen haben ihren Hauptwohnsitz in der Kernstadt und den 16 Ortsteilen. Ungefähr 13.800 Einwohner leben mit Hauptwohnsitz in der Kernstadt. Die Stadt Brilon ist gemäß Landesentwicklungsplan des Landes NRW als Mittelzentrum eingestuft und erfüllt entsprechende Versorgungsfunktionen primär in der Kernstadt. Sie ist dabei Schnittpunkt großräumiger, Oberzentren verbindender und überregionaler Entwicklungsachsen und verfügt über 16 einzelne Ortsteile.

Der Ortsteil Bontkirchen verfügte mit Stand 31.12.2023 über 475 Einwohner und liegt im Naturpark Diemelsee, im Tal der Itter.

Mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren wird das Ziel verfolgt, einen zusätzlichen Bauplatz in Bontkirchen zu schaffen, wofür ein entsprechender Antrag vorliegt. Neben dieser Zielverfolgung werden mit der 118. Änderung des Flächennutzungsplanes mehrere Flächen in Bontkirchen umgeplant. Dabei sollen verschiedene Flächen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung dargestellt sowie überhängige Reserven zurückentwickelt werden. Zudem soll das Ergebnis einer bereits vor Jahren erfolgten Verschiebung der Landesgrenze nun auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

2 Erläuterung der geplanten Änderung

Der Stadt Brilon liegt der Antrag einer Bontkirchener Bürgerin vor, den an der Ringstraße gelegenen Hinterbereich des großväterlichen Grundstücks Gemarkung Bontkirchen, Flur 5, Flurstück 359 einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Zu diesem Zweck soll die nördliche Grundstücksfläche mit einer Größe von ca. 1.100 qm in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen werden. Der südliche und unmittelbar an den Friedhof angrenzende Teil des Grundstücks bleibt dabei außen vor, da dieser nicht erschlossen ist und sich dort eine Teichanlage befindet.

Mit Beschluss vom 05.09.2024 hat der Rat der Stadt Brilon die Aufstellung der 2. Satzung zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bontkirchen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung), beschlossen. Ebenso wurde beschlossen, die Änderung des Flächennutzungsplans als Parallelverfahren zu betreiben (s. Ziff. 3). Das betroffene Flurstück 359 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brilon als “Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Im Ortsteil Bontkirchen befinden sich nur wenige freie Baugrundstücke in privatem Besitz. Für diese Bauplätze besteht jedoch schon seit deren Bestehen keinerlei Kaufinteresse.
Es existieren zwar auch drei städtische Baugrundstücke in Bontkirchen (Zur Harbecke), die jedoch kurzfristig nicht zur Verfügung stehen, da u.a. das Thema Gewässerverrohrung zuvor zu prüfen ist.

3 Bisherige Verfahrensschritte

- **05.08.2024**: Beschluss zur Aufstellung der **118. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes** der Stadt Brilon im Ortsteil Bontkirchen, Bereiche südlich der “Ringstraße“ (A 1), nördlich des Zimmereibetriebes (A 2), südlich des Friedhofs (A 3), am Hoppecker Berg (A 4) und der **Ergänzung des wirksamen Flächennutzungsplanes** im Bereich östlich der Itter (A 5)

sowie

der Aufstellung der **2. Satzung zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Brilon-Bontkirchen** im Bereich südlich der “Ringstraße“ (Ergänzungssatzung),

außerdem:

Beschluss zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen TöB gem. § 34 (6) i.v.m. § 13 (2) Nr. 3 sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB und
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit durch die Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet und die zusätzliche Offenlegung gem. § 3 (2) i.V.m. §§ 34 (6) und 13 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB

- **12.09.2024**: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB
- **05.11.2024**: Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
- **13.11.2024**: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) Satz 1 BauGB (Bürgerversammlung)
- **22.04.2025 - 23.05.2025**: Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen TöB (Scoping) gem. §§ 4 (1), 2 (2) BauGB.

4 Erfordernisse der Bauleitplanung

4.1. Allgemeine Erfordernisse

Die materiellen Voraussetzungen für die Aufstellung einer „Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung“ sind in § 34 (5) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB abschließend geregelt.

Zu § 34 (5) Satz 1 Nr. 1 BauGB

Die beabsichtigte Einbeziehung des Außenbereichsgrundstücks muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Vorgesehen ist eine maßvolle, im Vergleich zum gesamten Ortsteil geringfügige Erweiterung des Innenbereichs, wobei das einbezogene Grundstücke durch die vorhandene bauliche Nutzung des unmittelbar angrenzenden Innenbereichs geprägt ist.

Weitere Voraussetzung für eine “geordnete städtebauliche“ Entwicklung ist in analoger Anwendung des § 8 (2) Satz 1 BauGB die Entwicklung des Satzungsgrundstücks aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Die für das Flurstück 359 geplante bauliche Nutzung steht im Widerspruch zu der Darstellung einer “Fläche für die Landwirtschaft“. Die notwendige Anpassung des Flächennutzungsplanes wird im Rahmen der 118. Änderung parallel zur Aufstellung der Ergänzungssatzung durchgeführt.

Zu § 34 (5) Satz 1 Nr. 2 BauGB

Durch die geplante Ergänzungssatzung wird gemäß der Anlage 1 zum UVPG keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, da es sich lediglich um die bauliche Entwicklung eines Grundstücks mit einer Größe von ca. 1.100 qm handelt.

Zu § 34 (5) Satz 1 Nr. 3 BauGB

Für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen keine Anhaltspunkte. Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten werden vom Satzungsbereich nicht tangiert.
Speziell für die Ergänzungssatzung fordert der § 34 (5) Satz 4, Halbsatz 1 BauGB, dass die Bodenschutzklausel im Hinblick auf die Notwendigkeit und Begründetheit der Inanspruchnahme von Außenbereichs- und insbesondere von landwirtschaftlich genutzten Flächen abwägend zu berücksichtigen ist.

Der Ergänzungssatzung ist gem. § 34 Abs. 5 BauGB eine Begründung beizufügen und es sind Aussagen über ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu tätigen.

4.2. Verfahren und planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Ein Bebauungsplan liegt für Bontkirchen nicht vor.
Die unmittelbare Umgebung des betroffenen Bereiches ist Bestandteil einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 05.09.2024 die parallele Aufstellung

- der 118. Änderung des wirksamen FNP der Stadt Brilon im Ortsteil Bontkirchen, Bereiche südlich der “Ringstraße“ (A 1), nördlich des Zimmereibetriebes (A 2), südlich des Friedhofs (A 3), am Hoppecker Berg (A 4) und der Ergänzung des wirksamen FNP im Bereich östlich der Itter (A 5) sowie

- der 2. Satzung zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Brilon-Bontkirchen im Bereich südlich der “Ringstraße“ (Ergänzungssatzung)

beschlossen.

5 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt sich als dörflich geprägter Siedlungsbereich dar. Die Erweiterungsfläche wird zurzeit zum Teil als extensives Grünland (westlich) sowie als Gartenfläche (östlich) genutzt. Am westlichen Rand stehen zwei Einzelbäume wovon einer innerhalb der Erweiterungsfläche steht. Im Norden wird die Fläche von einer Schnitthecke sowie einer artenarmen Heckenstruktur begrenzt. Im Süden liegt außerhalb der Erweiterungsfläche ein Stillgewässer.

Das Landschaftsbild wird durch die bewaldeten Höhenlagen und landwirtschaftlichen Grünlandflächen in den Hanglagen bestimmt die unmittelbar an den Dorfrand angrenzen. Zudem wird das nähere Umfeld durch die vorhandene Bebauung und die im Dorfzentrum stehende Kirche geprägt. Der Talraum des Kerbelgrunds zieht sich über die Erweiterungsfläche bis über den vermeintlichen Dorfrand hinaus.

Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um ein Landschaftsschutzgebiet Typ C nach den Festsetzungen des Landschaftsplans „Hoppecketal“. Mit der 118. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Erweiterungsfläche zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen. Nach §20 LNatschG (4) treten die wiedersprechenden Darstellungen und

Festsetzungen des Landschaftsplanes im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans, nach Inkrafttreten der Satzung, außer Kraft insofern vom Träger nicht widersprochen wird.
Die Aufstellung der Satzung erfolgt nach §34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3. Die Voraussetzungen nach §34 Absatz 5 Satz 1 Nummer 2 und 3 BauGB sind gegeben.
Bei der Planung handelt es sich nicht um ein Vorhaben nach UVPG Anhang 1. Eine Beeinträchtigung des Erhaltungsziel und der Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete ist nicht gegeben.
Das geplante Vorhaben nimmt keinen Einfluss auf die Entwicklung des Schutzgutes Wasser. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.

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 (§14 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 Bauleitplanung durch geeignete Maßnahmen erfolgt.
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 Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (2. Ergänzungssatzung), Ortsteil Bontkirchen, werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen. Die Bebauung der ca. 0,1 ha großen Erweiterungsflächen stellt Eingriffe im Sinne des § 14 (1) BNatSchG dar.
Der Eingriff in Natur und Landschaft beschränkt sich auf den Bereich der Ergänzungssatzung (Grundstücke Gemarkung Bontkirchen, Flur 5, Flurstücke 359 (teilweise). Da keine überbaubare Grundstücksfläche angegeben wird, kann der Anteil der Versiegelung durch Nebenanlagen nur geschätzt werden. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 zugrunde gelegt.

Bilanzierung

Zur Ermittlung der Kompensationserfordernis wurde der Bestand sowie die Planung anhand des Bewertungsrahmen des Hochsauerlandkreises (HSK 2006) bewertet und gegenübergestellt.

Tabelle 1: Flächenbilanz Plangebiet – Bestand –

Für die Erweiterungsfläche werden die vorhandenen Flurstücksgrenzen als Unterscheidung Bestand / Erweiterung herangezogen.

Biotoptyp	**m²**		**Wert**	**Wertpunkte**
16 Hausgarten	438	x	4	1.752
18 Einzelbaum (Traufbereich 100m²)	-	x	5	500
21 Grünland (extensiv)	601	x	6	3.606
26 artenarme Hecke	61	x	6	366
Summe	**1.100**			**6.224**

Die ökologische Wertigkeit der betrachteten Flächen mit einer Größe von 1100 m² wird mit 6.224 Wertpunkten ermittelt.

Veränderung der ökologischen Wertigkeit durch den geplanten Zustand

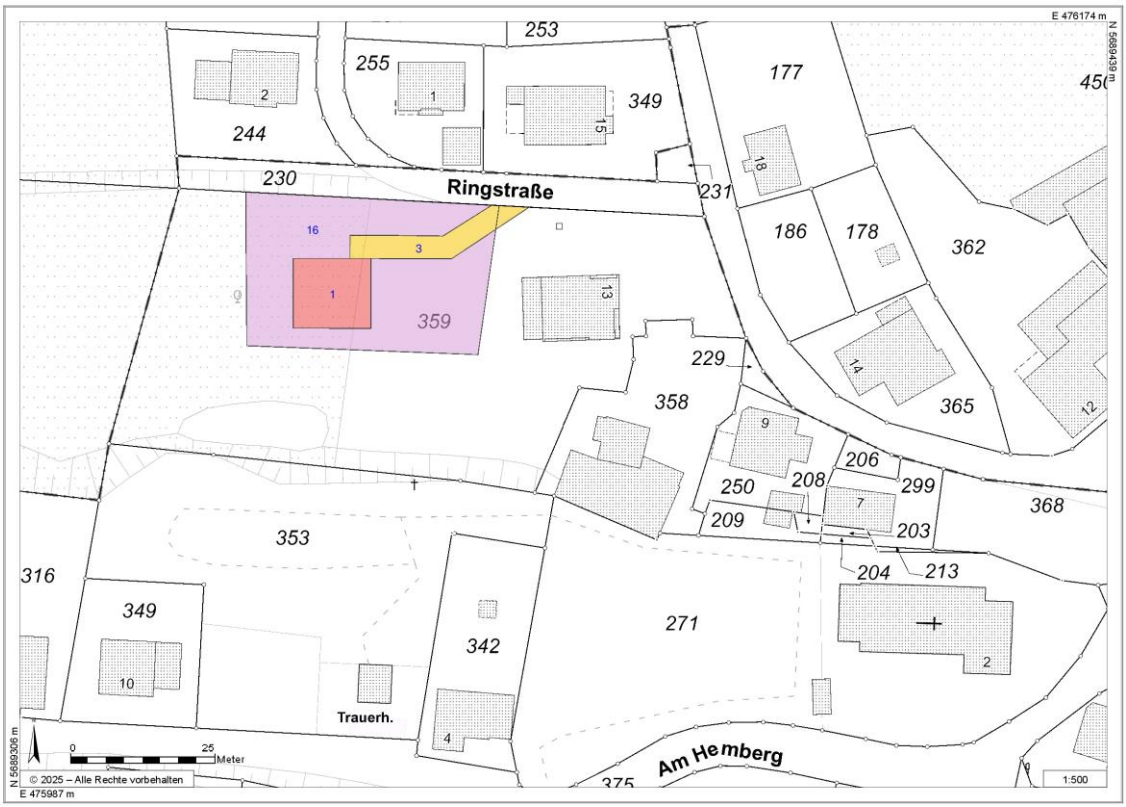
Tabelle 2: Flächenbilanz bei Umsetzung des Planes

Für die Grundstücke wird eine fiktive Grundflächenzahl von 0,3 angesetzt.

Biotoptyp	**m²**		**Wert**	**Wertpunkte**
3 Zuwegung	123	x	1	123
1 Überbaubare Flächen ohne Versickerung	212	x	0	0
16 Hausgärten (Neuanlage)	766	x	3	2.298
* 4 Bäume a' 30 qm Traufe	(120)		4	480
Summe				**2.901**

* Pflanzgebot: Ein Laubbaum heimischer Art pro angefangener 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche

Die ökologische Wertigkeit der betrachteten Flächen mit einer Größe von 1.100 m² wird mit 2.901 Wertpunkten ermittelt.



Damit entsteht ein **Defizit von insgesamt 3.323 Wertpunkten**, dieses ist durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen

Die angrenzenden Flächen südlich und westlich der Ergänzungsflächen sind vor und während der Bauausführung als Bautabuflächen auszuweisen. Dies dient dem Schutz der angrenzenden Landschaftsschutzgebiete Typ C und soll die vorkommenden verdichtungs-empfindlichen Bodenbereiche schonen.

Während der Bautätigkeiten ist sicherzustellen, dass das im Süden liegende Stillgewässer nicht durch Bautätigkeiten (z.B. Baustellenentwässerung) beeinträchtigt wird.

Die Baufeldräumung hat entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des Artenschutzes nach §44 BNatschG zu erfolgen.
Das Fällen und Roden von Gehölzen hat außerhalb der Nist-, Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln (1. Oktober bis 28. Februar) zu erfolgen. Zusätzlich sind Bauzeitenregelungen für die planungsrelevante Art Baumpieper einzuhalten. Hierfür ist mit den Bautätigkeiten bzw. den Bodenarbeiten außerhalb der Brutzeit des Baumpiepers (spätestens vor dem 01.04 oder ab dem 01.10) zu beginnen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zum Ausgleich des Kompensationsdefizites von 3.323 Biotopwertpunkte wird auf das Ökokonto der Stadt Brilon zurückgegriffen.
Dem Vorhaben im Rahmen der Ergänzungssatzung werden 3.323 Punkte der Ökokontomaßnahme Ö-BR-006 „Strukturverbesserung Hoppecke im Bereich ACCU Hoppecke“ zugeordnet.

5.1 Umweltbericht

Für Ergänzungssatzungen schreibt § 34 Abs. 5 BauGB keinen Umweltbericht vor. Es wurde jedoch im Rahmen der 118. Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren) ein Umweltbericht erstellt.

5.2 Natura 2000-Gebiete

Im näheren Umkreis gibt es keine FFH- oder Vogelschutzgebiete die in Zusammenhang mit dem Ergänzungsbereich stehen. Aufgrund der Distanz zwischen Untersuchungsgebiet und FFH-Flächen, der räumlichen und topographischen Trennung und der Art des Vorhabens können Auswirkungen auf Natura 2000- Gebiete ausgeschlossen werden.

5.3 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das betroffene Grundstück kann an das öffentlichen Trinkwassernetz mit ausreichend Versorgungsdruck angeschlossen werden. Die Abwasserentsorgung kann über die Mischwasserkanalisation in der Ringstraße sichergestellt werden.

Zur Löschwasserversorgung stehen rund 48m³/2h zur Verfügung.

Die Erschließung ist aus Sicht der öffentlichen Wasserversorgung (Stadtwerke Brilon) gesichert.

6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene „Ringstraße“ im Norden. Über das örtliche Straßennetz ist die Anbindung an überörtliche Verkehrswege gewährleistet.

7 Bergbau

Bergbauliche Aktivitäten sind für den Ergänzungsbereich nicht bekannt. Sind 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.

8 Geogene Belastungen

Es wird auf das Merkblatt und die Handlungsempfehlungen des Hochsauerlandkreises für den Umgang mit schwermetallbelasteten Böden im Stadtgebiet Brilon hingewiesen.

9 Immissionsschutz

In der Umgebung der Entwicklungsfläche A 1 befindet sich süd-östlich gelegen ein geräuscharmer Emittent. Es handelt sich aus Sicht der Antragstellerin um das väterliche Transportunternehmen; ein Kleinstunternehmen mit weniger als fünf Mitarbeitenden in

Familienbesitz, welches im Dorfgebiet -MD- zulässig und hinnehmbar ist. Der sich neu ergebende Schutzanspruch der Teilfläche A 1 im Westen, ist der gleiche, der den Betrieb bereits im Osten im Bestand beschränkt und damit als unkritisch anzusehen.

10 Festsetzungen

Die Baukörper haben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend des § 34 Abs. 1 BauGB in die Umgebung einzufügen. Die Gestaltung des geplanten Bauwerks ist ortstypisch durchzuführen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass das Bauwerk eine gestalterisch positive Ergänzung der Ortslage ergibt.

11 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb der Entwicklungsfläche befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Das nächstgelegene Denkmal ist die ca. 100 m entfernt liegende Pfarrkirche St. Vitus (vgl. Denkmalliste Stadt Brilon 2022: n. v.).

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 Landschaftsverband Westfalen - Lippe (LWL), Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/ 93 750; Telefax 02761/ 93 7520) unverzüglich anzuzeigen. Der LWL ist berechtigt, Bodendenkmäler zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen. (§ 17 DSchG NRW).

Bodeneingriffe sollten im Idealfall auf ein notwendiges Minimum reduziert werden.

12 Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln

Den hier vorliegenden Unterlagen zufolge sind für den Ergänzungsbereich keine Bombenabwürfe oder Bodenkämpfe bekannt. Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist daher unwahrscheinlich.

Eine Garantie, dass sich im Bereich der Entwicklungsfläche 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.

13 Altlasten

Im Ergänzungsbereich befindet sich kein Altstandort. Altlasten sind nicht bekannt und angesichts der bisherigen Nutzung auch nicht zu vermuten.

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.

14 Sonstige Belange

Belange der Nachbargemeinden werden durch diese Planung nicht berührt. Weitere Belange und Bedürfnisse Betroffener, insbesondere nach § 1 Abs. 6 BauGB, sind nicht erkennbar.

Aufgestellt:

Brilon, den 12.12.2025

Der Bürgermeister

Dr. Bartsch