

Begründung



zur Satzung der Stadt Brilon über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Brilon - Altenbüren gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (Ergänzungssatzung Nr. 3 „Bleihof“).

0. Gründe für die erneute Auslegung und Beschreibung der Änderungen

Im Vergleich zur 1. öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind das Planwerk und die Begründung geändert worden. Die vorgenommenen Änderungen machen eine erneute Auslegung notwendig.

Im Einmündungsbereich der Straße zur Hüttenstraße (Kreisstraße) sind auf Anregung des Fachdienstes 54 „Kreisstraßen“ des Hochsauerlandkreises Sichtdreiecke aufgenommen worden. In diesen Dreiecken ist der Bereich zwischen 0,8 und 2,50 Meter Höhe freizuhalten.

Bezüglich der auf Privatgrundstücken festgesetzten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen (Hecken im südlichen Satzungsbereich und Baumpflanzungen an der Straße „Auf'm Mühlenstein“) bestehen seitens der Stadt Brilon nunmehr Bedenken hinsichtlich der rechtlichen Durchsetzbarkeit der Anlage und dauerhaften Erhaltung der Pflanzungen. Eine Abrechnung der Kostenerstattungsbeträge für diejenigen ökologischen Maßnahmen, die auf privaten Flächen durchgeführt werden, ist auf dieser Basis nicht möglich. Um hier Rechtssicherheit für die Abrechnung der Kostenerstattungsbeträge zu erhalten, werden die nicht im Plangebiet durchführbaren Maßnahmen insgesamt auf städtischen Flächen durchgeführt.

Da insbesondere die an der südlichen Grenze des Satzungsgebietes vorgesehene Hecke einen positiven Beitrag zur Einbindung des Siedlungsbereiches in die Landschaft leisten kann, bleibt die Darstellung im Satzungsplan erhalten. Die Anpflanzung ist nun jedoch keine Festsetzung mehr sondern nur noch eine Empfehlung. Hierdurch sollen die zukünftigen Bauherren animiert werden, diese Pflanzung auf freiwilliger Basis durchzuführen.

1. Abgrenzung des Satzungsbereichs

Die Grenzen des Satzungsbereiches und des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind in Karte A eindeutig dargestellt.

2. Vorgaben der Bauleitplanung

Die südliche Seite der Straße Hüttenstraße im Volksmund „Bleihof“ (Hintere Bereich Hüttenstraße) ist im Flächennutzungsplan als „W - Wohngebiet“ dargestellt.

Die tatsächliche Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet zu bewerten. Die einzubeziehende Fläche wird z. Z. als Wiese/Weide genutzt. Diese Fläche ist als Außenbereich anzusehen.

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Brilon - Altenbüren sind in der Übersichtskarte Maßstab 1:5000 kenntlich gemacht. Diese Grenzen wurden in einer Klarstellungssatzung (rechtskräftig seit dem 17. 04. 1997) nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 Baugesetzbuch i.V.m. § 4 Abs. 2a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch festgelegt.

3. Ausgangssituation im Satzungsbereich

Der Satzungsbereich liegt südlich der Straße „Hüttenstraße“. Hier werden die Flurstücke 193, 197, 196 und 195 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Auf diesen Flächen entstehen drei Baugrundstücke. Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils verläuft an der Wohnbebauung der gegenüberliegenden Seite der Straße „Hüttenstraße“. Die einbezogenen Grundstücke werden durch die angrenzende Wohnnutzung geprägt.

4. Zielsetzung

In dem Satzungsbereich sollen Vorhaben gemäß § 4 BauNVO (WA – Allgemeines Wohngebiet) zulässig sein, die sich in die vorhandene Bebauung und deren Nutzung einfügen. Dies sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Darüber hinaus sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen, da für diese Nutzungen die Flächengrößen zu gering und die verkehrliche Erschließung nicht ausreichend ist.

Die Aufstellung der Satzung dient der Nutzbarmachung von Grundstücken, an einer bisher nur einseitig bebaubaren Straße.

Die Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen befriedigt die Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung, ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und ist mit einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

5. Planinhalt und Festsetzungen

Die Baukörper haben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einzufügen. Die Gestaltung der Bauwerke ist ortstypisch durchzuführen.

Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die Bauwerke eine gestalterisch positive Abrundung der Ortslage ergeben.

Am südlichen Rand der Flurstücke 195 und 197 wird die Anlage einer gut strukturierten Hecke mit einer Breite von 8,00 Metern empfohlen. Hierdurch soll eine gute Einbindung des Satzungsgebietes in Natur und Landschaft erreicht werden.

Aufgrund der vorliegenden Satzung werden Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sein. Die Eingriffsbilanzierung und die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen werden in der Satzung gegenübergestellt. Die Zielsetzung zur Realisierung weiterer Wohnbauflächen befriedigt die Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung, dient der Entwicklung des Ortsteils, ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Der Bedarf an der Festsetzung geeigneten Baulandes ist vorhanden.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Baugrundstücke sind über die Straße „Hüttenstraße“ mit dem örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetz verbunden. Im Einmündungsbereich werden entsprechend den gültigen Regelwerken (RASt) aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer Mindestsichtfelder zwischen 0,8 und 2,5 Meter Höhe festgesetzt. Dieser Bereich ist von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

Die Versorgung mit Strom erfolgt über das örtliche Stromversorgungsunternehmen.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Stadtwerke Brilon sichergestellt.

In der Straße befindet sich bereits ein Mischwasserkanal und der Planbereich ist in der Schmutzfrachtberechnung des Ruhrverbandes bereits im Mischsystem berücksichtigt.

In Bereichen, die erstmalig bebaut werden sollen, ist Niederschlagswasser normalerweise gemäß § 51a Landeswassergesetz an geeigneter Stelle „...zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten...“.

Im Satzungsbereich befindet sich jedoch laut Kartenmaterial des Geologischen Dienstes NRW eine typische Braunerde (L4813_B341). Dieser Bodentyp wird als ungeeignet für die Versickerung von Niederschlagswasser bezeichnet. Versickerungsgutachten in Plangebieten mit gleicher Einschätzung im Bereich Altenbürens (Ergänzungssatzung Nr. 2 im Bereich „Warenberg“ und B-Plan Nr. 6 „Vorn an der Elmerborg“) haben die Einschätzung des Geologischen Dienstes jeweils bestätigt.

Da der Bereich bereits in der Schmutzfrachtberechnung berücksichtigt ist, ein Mischwasserkanal in der Straße vorhanden ist und die Erfolgsaussichten für eine ortsnahe Versickerung als sehr gering eingeschätzt werden, wird auf ein Versickerungsgutachten verzichtet. Eine Verrieselung oder ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist nicht möglich. Das Gebiet wird somit im Mischsystem entwässert. Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang.

Stellplätze und Garagen sind auf dem eigenen Grundstück anzulegen.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Stadt bzw. durch ein von ihr beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden zu einer genehmigten Deponie verbracht. Soweit möglich, werden die anfallenden Bodenmassen zum Ausgleich im Baugebiet benutzt.

Altlasten sind nicht bekannt und angesichts der bisherigen Nutzung (Landwirtschaft) auch nicht zu vermuten.

7. Grünordnung

Im Satzungsbereich ist am südlichen Rand der Flurstücke 195 und 197 die Anlage einer gut strukturierten Hecke mit einer Breite 8,00 Metern als Empfehlung aufgenommen worden.

Diese Hecke soll einen landschaftlich harmonischen Übergang zwischen bebauter Ortslage und den landwirtschaftlichen Flächen ermöglichen.

Die sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen gärtnerisch gestaltet werden.

8. Denkmalpflege

Baudenkmäler sind im Satzungsbereich nicht vorhanden.

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. 02961/794-141; Telefax 02961/794-108) und/oder dem Westfälischen Landesamt für Archäologie/Amt für Bodenpflege, 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 den Denkmalbehörden 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).

9. Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln

Bei Baugenehmigungen ist auf folgendes hinzuweisen:

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.

10. Immissionsschutz / Emissionsschutz

Innerhalb des Satzungsbereiches sind keine emittierenden Anlagen vorhanden. Insofern werden keine besonderen Festsetzungen für notwendig gehalten.

11. 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.

12. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sollen nach Möglichkeit auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

Aufgestellt:

Brilon, den 27. April 2012

Der Bürgermeister

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Schrewe', is written over the printed name.

Schrewe

Landschaftspflegerischer Erläuterungsbericht

zur Satzung der Stadt Brilon über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Brilon - Altenbüren gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (Ergänzungssatzung) vom 16.12.2010.

Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen für die einbezogenen Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch auf der Grundlage der Biotoptypenliste des Hochsauerlandkreises, Stand: Januar 2006.

Die Bilanzierung beschränkt sich auf die zusätzliche Straßenverkehrsfläche und die neu bebaubaren Grundstücksflächen.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt für die Straßenverkehrsfläche und die neu entstehenden Bauplätze separat.

Straßenverkehrsfläche

Ist - Zustand

	Fläche in m ²	Wertigkeit	Flächenwert
Grünland in Intensiver Nutzung	188	x 4 =	752
Stellplätze / Garten Im Bereich der Einmündung Flurst. 201 (Durchschnittswert)	36	x 1 =	36
Gesamt	224		788

Soll – Zustand

	Fläche in m ²	Wertigkeit	Flächenwert
Straßenfläche	224	0 =	0
Summe Ist:	224		0
Differenz:	0		788

Die Differenz von 788 Punkten wird durch die unten beschriebenen Maßnahmen im Stadtforst, innerhalb der externen Kompensationsfläche Nr. 1 auf 263 qm ausgeglichen.

Flurstück Nr. 193 (Größe nach Abzug Straßenfläche: 1312 qm)

Ist - Zustand

	Fläche in m ²	Wertigkeit	Flächenwert
Grünland in Intensiver Nutzung	1312	x	4 = 5248
Gesamt	1312		5248

Soll – Zustand

Überbaubare Grundstücksfläche ohne Versickerung (Häuser, Garagen)	200	x	0 = 0
Hausgarten	1112	x	3 = 3336
Summe Plan:	1312		3336

Die Differenz von 1912 Punkten (5248 – 3336) wird durch die unten beschriebenen Maßnahmen im Stadtforst, innerhalb der externen Kompensationsfläche Nr. 1, auf einer Fläche von 637 qm ausgeglichen.

Flurstücke Nr. 195 und 196 (Größe nach Abzug Straßenfläche: 1700 qm)

Ist - Zustand

	Fläche in m ²	Wertigkeit	Flächenwert
Grünland in Intensiver Nutzung	1700	x	4 = 6800
Gesamt	1700		6800

Soll – Zustand

Überbaubare Grundstücksfläche ohne Versickerung (Häuser, Garagen)	200	x	0 = 0
Hausgarten	1500	x	3 = 4500
Summe Plan:	1700		4500

Die Differenz von 2300 Punkten (6800 – 4500) wird durch die unten beschriebenen Maßnahmen im Stadtforst, innerhalb der externen Kompensationsfläche Nr. 1, auf 767 qm ausgeglichen.

Flurstück Nr. 197 (Größe nach Abzug Straßenfläche: 1494 qm)

Ist - Zustand

	Fläche in m²	Wertigkeit	Flächenwert
Grünland in Intensiver Nutzung	1494	x	4 = 5976
Gesamt	1494		5976

Soll – Zustand

Überbaubare Grundstücksfläche ohne Versickerung (Häuser, Garagen)	200	x	0 =	0
Hausgarten	1294	x	3 =	3882
Summe Plan:	1494			3882

Die Differenz von 2094 Punkten (5976 – 3882) wird durch die unten beschriebenen Maßnahmen im Stadtforst, innerhalb der externen Kompensationsfläche Nr. 1, auf 698 qm ausgeglichen.

Externe Kompensationsfläche 1

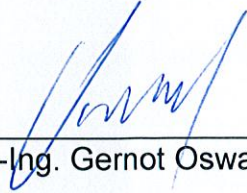
Der ökologische Ausgleich für die Erweiterung der Straße (Differenz von 788 Punkten) und die drei Bauplätze (1912+2094+2300=6306) wird im Stadtforst, im Revier Madfeld innerhalb der Forstabteilung 808 F (Grundstücke Gemarkung Madfeld, Flur 17, Flurstücke 4 und 6 (teilw.)) durch die Umwandlung von nicht standortgemäßen Nadelholzbeständen in standortheimischen Laubwald entlang des Rembruchs Siepen, auf einer Teilfläche von ca. 2367 m² mit insgesamt 7100 Punkten (der gesamten Ausgleichsfläche in einer Größe von ca. 53.400 m² mit 160.200 Ökopunkten) durchgeführt.

Die Teilfläche von 2367 m² kann mit 3 Biotopwertpunkten ökologisch aufgewertet werden, weil es sich bei den standortgemäßen Nadelholzbeständen um besondere Fehlbestockungen handelt.

Es wird festgestellt, dass der Eingriff zu 100 % kompensiert wird.

Aufgestellt:

Brilon, den 27. 04. 2012



(i. A. Dipl.-Ing. Gernot Oswald)

