Begründung 61101701.00B(DiskBe.)

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A "An der Burg" der Gemeinde Burbach, Gemarkung Burbach

---

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß

Termin: 04.07.1995

1.0 Verfahrensablauf

1.1. Stand des Bauleitplanverfahrens

Der Rat der Gemeinde Burbach hat in seiner Sitzung am 24.04.1990 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A "An der Burg" beschlossen.
Ebenfalls hat der Rat in dieser Sitzung die Erweiterung und 3. Änderung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 4 B beschlossen.

Die (frühzeitige) Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Burbach in seiner Sitzung am 28.08.1990 beschlossen, im Amtsblatt der Gemeinde Burbach ("Burbach Aktuell", Nr. 9) vom 18.09.1990 bekanntgemacht und in der Zeit vom 01.10.1990 bis 12.10.1990 durchgeführt.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Burbach in seiner Sitzung am 28.08.1990 beschlossen, mit dem Schreiben der Gemeinde Burbach vom 13.06.1991 an die nach § 4 (1) BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange eingeleitet und bis zum 22.07.1991 durchgeführt.
In der Ratssitzung vom 25.02.1992 wurde die Erweiterung des Plangebietes sowie die entsprechende Neufassung des Aufstellungsbeschlusses vom 24.04.1990 einschließlich der entsprechenden Bekanntmachung beschlossen.
Weiterhin hat der Rat der Gemeinde Burbach in seiner Sitzung den Beschluß zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB gefaßt.
Die Offenlegung fand in der Zeit vom 09. Juni - 08. Juli 1992 statt. Die entsprechende Bekanntmachung erfolgte am 22. Mai 1992 im Amtsblatt der Gemeinde Burbach. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25. Mai 1992 über die Offenlegung in Kenntnis gesetzt.
In der Ratssitzung vom 27.10.1992 wurde die erneute Offenlegung beschlossen.
Die erneute Offenlegung fand in der Zeit vom 09. August - 09. September 1993 statt.
Die entsprechende Bekanntmachung erfolgte am 23. Juli 1993 im Amtsblatt der Gemeinde Burbach. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.07.1993 über die erneute Offenlegung in Kenntnis gesetzt.

In der Ratssitzung vom 26.10.1993 wurde die erneute Offenlegung (3. Offenlegung) in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB sowie

§ 2 Abs. 7 BauGB-Maßnahmengesetz beschlossen. Die Anschreiben erfolgten mit Datum 27.10.1993, die Frist endete am 15.11.1993.
In der Ratssitzung am 14.12.1993 wurde der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB einschließlich der Begründung beschlossen. Vor der Einleitung des Anzeigeverfahrens wurde aufgrund der zeitlich geänderten gesetzlichen Bestimmungen zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung eine erneute Überarbeitung erforderlich. Der Rat der Gemeinde Burbach hat sodann in seiner Sitzung am 30.08.1994 die erneute Offenlegung (4. Offenlegung) gem. § 3 Abs. 3 BauGB nach Einarbeitung der Eingriffserhebung, bzw. - bewertung beschlossen. Gleichzeitig wurde der Beschluß zur Anwendung des § 2 Abs. 6 BauGB Maßnahmengesetz wegen des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung gefaßt sowie der Satzungsbeschluß vom 14.12.1993 aufgehoben.

Der dringende Wohnbedarf ist mit der bei der Gemeinde gemeldeten Anzahl der Kaufinteressenten für ein Baugrundstück begründet. Diese umfaßt im Gemeindegebiet 403 Personen, alleine 133 im Ortsteil Burbach (Stand: 06.03.1995). Die Gemeinde ist derzeit nicht mehr im Besitz baureifer Grundstücke.

1.2 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- die Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023; zuletzt geändert i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GO NW S. 666, SGV NW 2023)

- das Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert durch Art. 1 des IWG - Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterung- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BG Bl I S. 466) sowie durch Neufassung des BauGB-Maßnahmengesetzes (Bekanntmachung vom 28. April 1993, BG Bl I S 622).

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BG Bl I S. 132; zuletzt geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990, BG Bl. II S. 889, 1122).

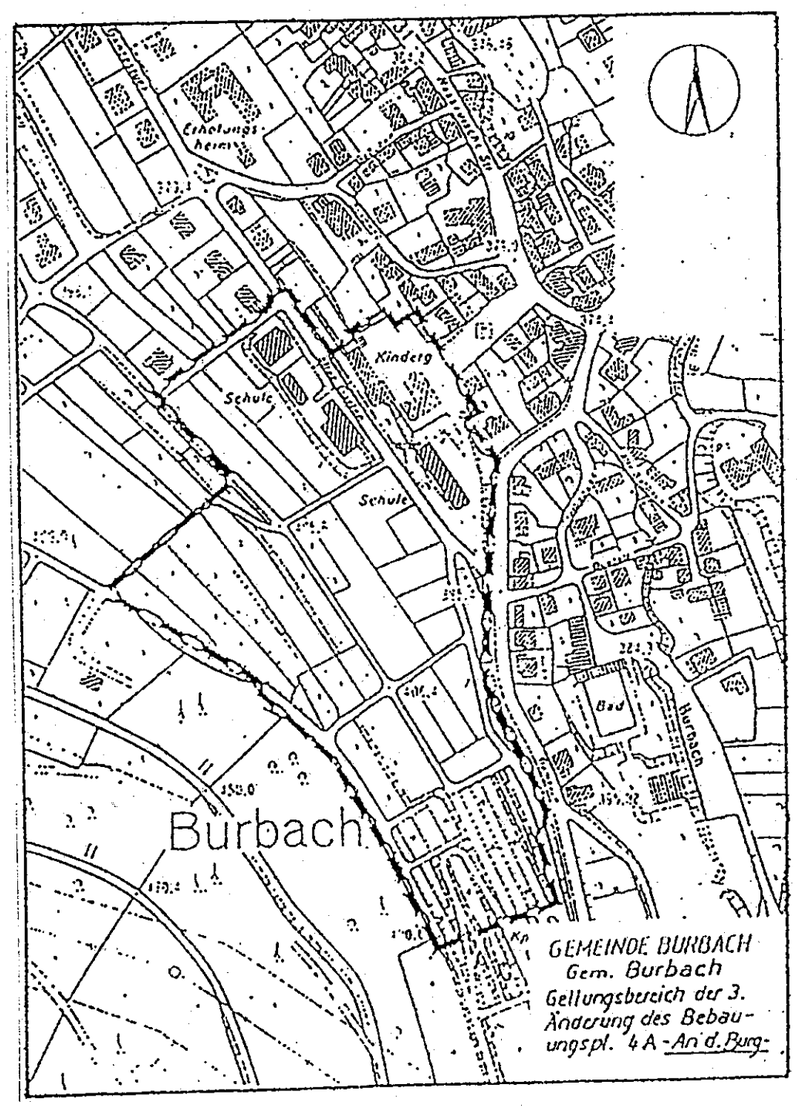
- die Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 90) vom 18.12.1990 (BG Bl. I S. 58).

- das Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BG Bl I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investition und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BG Bl I S 466).

2.0. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Burbach Flur 8 und 9 südwestlich des Ortskernes und hat eine Größe von ca. 6,2 ha. Durch die Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 A überplant.

Die nordöstliche Grenze des Plangebietes reicht bis an die Ortsmitte Burbach. Die östliche Begrenzung ist die L 723, Gambach. Im Süden bildet der Friedhof die Grenze und im Südwesten ein Wirtschaftsweg.
Nordwestlich grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. 4 B "An der Burg", der sich ebenfalls in der 3. Änderung befindet.



3.0 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Burbach vom 03.07.1974 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 A -3. Änderung- "An der Burg" Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof" dar.

4.0 Anlaß der Planung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahre 1985 weist im westlichen Planbereich ein Wohnbaugebiet aus. Dieses Gebiet soll durch eine Erschließungsstraße, die in südwestlicher Richtung von der Haupterschließungsstraße abzweigt, erschlossen werden. Bei der 1990 in Auftrag gegebenen Ausführungsplanung stellte sich heraus, daß diese Erschließungsstraße aufgrund der Hängigkeit des Geländes wirtschaftlich und technisch nur mit erheblichem Aufwand zu realisieren ist. Die Böschung an der Erschließungsstraße würde zum Teil so groß, daß die angrenzenden Bauflächen nicht mehr bebaut werden könnten.

Nach unterschiedlichen Überlegungen zur Änderung der Verkehrserschließung wurde eine Lösungskonzeption gefunden, die sowohl in technischer als auch in kostenmäßiger Hinsicht sinnvoll ist und die geplante Wohnnutzung in ihrem Umfang nicht reduziert. Somit behält das ursprüngliche Planungsziel, Bauland für Wohngebäude im Anschluß an den Ortskern Burbach mit seinen Infrastruktureinrichtungen zu schaffen, weiterhin Gültigkeit.

5.0 Angaben zum Bestand

Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich eine Schule, eine Turnhalle, ein Kindergarten sowie ein durch die Feuerwehr genutzter Gebäudeteil; an diesem Bereich schließen sich südlich eine Stellplatzanlage mit Bushaltebuchten sowie eine als Festplatz und Schulhofgelände genutzte Fläche an. Im Nordwesten des Planbereiches wird ein mit Fichten bestandenes Grundstück waldwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Bereich der Bebauungsplanänderung befindet sich eine Friedhofsfläche, ansonsten ist der Planbereich vornehmlich durch Grünlandbrachen mit aufkommendem Gehölzbewuchs gekennzeichnet.

6.0 Planinhalt

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für das Plangebiet wird in großen Teilbereichen, allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies soll der Baulandbeschaffung für Wohngebäude im zentralen Bereich des Ortsteils Burbach dienen, die derzeit die einzige Möglichkeit zur Erweiterung der Wohnbereiche des Ortsteils in größeren Umfang darstellt. Da hier ein möglichst hochwertiges Wohngebiet entstehen soll, wurden Tankstellen von der ausnahmsweisen Zulässigkeit ausgeschlossen und sind somit im gesamten Plangebiet unzulässig.

6.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Im östlichen Teil des Plangebietes ist eine zusammenhängende Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt worden, die die bereits vorhandenen Gebäude für die Schule, den Kindergarten, die Turnhalle und die örtliche Feuerwehr umfaßt sowie die Freifläche im Südosten des Plangebietes mit einschließt.
Lediglich die Erweiterung um diese Fläche für den Gemeinbedarf (Bereich Festplatz und Schulhofgelände), weicht von der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 A "An der Burg" ab. Die extensive Nutzung als Festplatzgelände, einschließlich der restriktiven Absprachen zwischen Nutzern und Anwohnern hinsichtlich des zeitlichen Umfangs der Veranstaltungen, erlauben eine Anordnung der Wohn- und Festplatznutzung in dieser räumlichen Nähe zueinander. Da lediglich die Nutzung für die Jahrmärkte im Frühjahr und Herbst sowie die Veranstaltungen des in Burbach gastierenden Circus im Jahre 1991 die Tagesstunden (von 6.00 bis 22.00 Uhr) überschritten haben, kann eine evtl. nächtliche Ruhestörung weitgehend ausgeschlossen werden, zumals eine Intensivierung der Festplatznutzung nicht erwogen wird.
Die Nutzung des Festplatz- und Schulhofsgeländes soll neben der schulischen Nutzung, auf Messen, Märkte, Volksfeste, Volksbelustigungen und ähnliche Veranstaltungen, deren Durchführung im Interesse der Allgemeinheit liegt, beschränkt bleiben. Eine Nutzung des Platzes während der Nachtstunden von 22.00 bis 6.00 Uhr soll nur ausnahmsweise möglich sein und muß sich nach den Vorgaben des § 9 Landes-Immissionsschutzgesetzes in Verbindung mit den entsprechenden Verwaltungsvorschriften richten, so daß die Festplatznutzung während der Nachtstunden maximal 3 von 100 Tagen eines Jahres also höchstens an 10 Tagen im Jahr - möglich ist.
Die für den Besuch von Festveranstaltungen wichtige zentrale Lage des Bereiches im Ortsteil Burbach und das Fehlen geeigneter Standortalternativen sowie die bereits ausgeübte Nutzung sind die wesentlichen Gründe für die planerische Festsetzung.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Planbereich "An der Burg" werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO eingegrenzt.

Im Bereich der neuen Erschließungsstraße werden die Bauspiegel der geänderten Straßenführung angepaßt.

Generell werden im gesamten Änderungsgebiet aus den Einzelbauspiegeln durchgehende Bauspiegelbänder festgesetzt, die eine Tiefe zwischen 12 und 16,5 m aufweisen. Im Bereich der 3-geschossigen - Bebauung wird oberhalb der Schule die überbaubare Fläche durch ein Bauspiegelband von 20 m Tiefe ausgewiesen. Bisher waren Einzelbauspiegel vorgesehen, die aber

sowohl die Aufteilung der Grundstükke sowie die Bebauung selbst sehr einschränken. Aus diesem Grund wird die überbaubare Fläche in diesem Bereich geändert. Gemäß § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO werden Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen als unzulässig erklärt. In den mit St/Ga bezeichneten Bereichen können Stellflächen und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

6.1.4 Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl

Für die jeweiligen Teilbereiche des Plangebietes wird nach § 16 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO eine Grund- (GRZ) und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt.
Die Festsetzung erfolgt von Osten nach Westen gestaffelt in Anlehnung an die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Für die jeweiligen Teilbereiche werden folgende GRZ/GFZ-Kombinationen festgesetzt:

GRZ	GFZ
0,4	1,2
0,4	0,8
0,4	0,4

6.1.5 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Für das Plangebiet erfolgt eine von der Ortsmitte zur freien Landschaft hin abgestufte Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (nach § 20 (1) BAU NVO) von 3- über 2- zu 1-geschossiger Bauweise.
Mit der hangaufwärts reduzierten Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird den Belichtungsverhältnissen im Plangebiet und der Wirkung auf das Ortsbild Rechnung getragen.

6.1.6 Bauweise

Für das Plangebiet wurde einheitlich die offene Bauweise festgesetzt, um eine Beeinträchtigung des Stadtbildes durch unmaßstäbliche Längen der Gebäudefronten zu verhindern.

6.2 Verkehrsflächen

Für den Bebauungsplanbereich wurden nach § 19 Absatz 1 Nummer 11 BauGB Straßenverkehrsflächen einschließlich der geplanten Wendemöglichkeiten sowie Fußgängerbereiche als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Führung der Verkehrsflächen mußte gegenüber dem im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 A festgesetzten Erschließungskonzept aus verkehrs- und bautechnischen Gründen sowie wirtschaftlichen Erwägungen verändert werden.

B-Plan Nr. 4A "An der Burg" - Berechnung der Eingriffsintensität und des Kompensationsbedarfs / Erschließungsanlagen

Ausgangszustand (bestehendes Planungsrecht):

Flächen- bzw. Biotoptyp		Bewertung	Flächengröße x Bewertung
1.I	Straßenflächen (8 742 m²)	0	0
1.III	Stellplätze (679 m²)	1	679
2.I	Fußwege (268 m²)	1	268
2.II	Holzabfuhrweg	2	1 854
2.III	Wirtschaftsweg (104 m²)	2	208
9b).I	Böschungen (1 282 m²)	5	6 410
9b).II	Böschungen (1 408 m²)	3	4 224
	Gesamtfläche: 13 411 m²	Gesamtpunkte:	13 643

Planung:

Flächen- bzw. Biotoptyp		Bewertung	Flächengröße x Bewertung
1.I	Straßenflächen (8 323 m²)	0	0
2.I	Fußwege (475 m²)	1	475
2.II	Holzabfuhrweg (927 m²)	2	1 854
9b).I	Böschungen (1 018 m²)	5	5 090
9b).II	Böschungen (2 084 m²)	3	6 252
	Gesamtfläche: 12 827 m²	Gesamtpunkte:	13 671

Die neue Lösung sieht vor, die Trasse der zweiten, im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraße zu nutzen. Man läßt diese nicht wie ursprünglich geplant in einem Wendehammer enden (dargestellt im Bebauungsplan Nr. 4 B "An der Burg), sondern führt die Trasse in einer 180 Grad Kurve und anschließend parallel zum Hang in das südliche Baugelände. Dort endet die Straße mit einem Wendeplatz.

Um die Wegestrecke bis zum Wendeplatz für Fahrzeuge, die sich nur im vorderen Straßenabschnitt bewegen, zu verkürzen, wurde die Straße ungefähr in der Mitte des am Hang gelegenen Abschnitts zu einer Wendemöglichkeit verbreitert.

Die Straße hat im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 A ab der Abzweigung von der Haupterschließungsstraße eine Breite von 6,50 bis 8 m. Im weiteren Verlauf ist eine Breite von 6,50 m im geraden Straßenabschnitt bis zu der Wendeerweiterung und eine Breite von 5,50 m bis zum Wendeplatz vorgesehen. Die Wendeerweiterung hat eine Breite von 13 m und eine anschließende Ausbuchtung für Parkplätze. Der Wendeplatz entspricht der EAE 85 und ist für zweiachsige Müllfahrzeuge bemessen.

Um die Erstellung der Erschließungsanlagen nicht zusätzlich zu komplizieren, soll eine Differenzierung der durch Straßenbegrenzungslinien dargestellten Verkehrsfläche im Rahmen der weiteren Ausbauplanung erfolgen.

Die Haupterschließungsstraße sowie die Stichstraße zu dem Schulbereich im östlichen Plangebiet werden nicht von einer Änderung berührt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen keine weiteren Maßnahmen zur Vorfahrtsregelung an den Knotenpunkten vorgenommen werden. Durch die für Wohngebiete ortstypische Vorfahrtsregelung "rechts vor links", soll innerhalb des Plangebietes eine Geschwindigkeitsreduzierung erzielt werden. Zur Vermeidung von Belastungen des Plangebietes durch Abkürzungsverkehr zwischen der L 531 (Freier-Grund-Str.) und der L 723 (Gambach) sollen weitere, der Verkehrsberuhigung dienende Maßnahmen im Rahmen der Ausbauplanung vorgesehen werden.

Weiterhin sind im Bereich der Wendeerweiterung in Richtung freie Landschaft und in Richtung Ortsmitte Fußwege vorgesehen. Somit wird eine direkte fußläufige Verbindung von der Ortsmitte in die freie Landschaft geschaffen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen bei der 3-geschossigen-Wohnbebauung oberhalb der Schule werden neu strukturiert. Die innere Erschließung und Anlage der Stellplätze soll den Bauherren selbst überlassen bleiben. Somit sind mehr Möglichkeiten gegeben, dieses hängige Gelände funktional zu teilen und zu nutzen.

Für den ruhenden Verkehr sind gemäß Landesbauordnung NW auf den Baugrundstücken ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Zusätzlich werden im Rahmen des Straßenausbaus Parkmöglichkeiten im Straßenraum geschaffen. Für die Gemeinbedarfsflächen wurde bereits ein Besucherparkplatz mit ca. 43 Stellplätzen errichtet.

6.3 Grünflächen

Im Planbereich ist eine Grünfläche nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Friedhof" festgesetzt worden. Die Ausweisung entspricht der derzeitigen Nutzung. Desweiteren wurde eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" im westlichen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Vorgesehen ist, den derzeitigen Fichtenbestand auf dieser Fläche zu beseitigen und im Anschluß daran eine Bepflanzung vorzunehmen.

Diese Maßnahmen sollen die mit der Erstellung der verkehrlichen Erschließungsanlagen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft kompensieren und somit den angestrebten Ausgleich sicherstellen.

6.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Im Planbereich wurde nach § 9 (1) Nr. 25 b die entsprechende Festsetzung für eine nordwestlich an den Friedhof angrenzende Fläche getroffen. Erhalt und Pflege der vorhandenen Bepflanzung ist aus städtebaulichen Gründen angemessen. Aufgrund der Nähe des Planbereiches zur freien Landschaft und der ökologischen Wertigkeit des vorhandenen Gehölzbestandes sowie dessen Nähe zur festgesetzten Friedhofsfläche übernimmt die Fläche eine wichtige Funktion hinsichtlich der Verbindung der Vegetationsbestände, schützt einen erhaltenswerten Gehölzbestand, gleicht einen Teil der mit der Bebauung des Plangebietes verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes aus und trägt zur Sicherung des erwünschten Stadtbildes im Plangebiet bei. Ein Verstoß gegen diese Festsetzungen ist eine Ordnungswidrigkeit nach § 213 (1) Nr. 3 BauGB, die gemäß § 213 (2) BauGB mit einer Geldbuße bis zu DM 20.000,-- geahndet werden kann.

Aufgrund der großen Bedeutung dieses Bereiches für Ökologie und Landschaft wird weitergehend festgesetzt, daß Beeinträchtigungen am Bestand, nach Vorgaben der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein und der Gemeinde Burbach entsprechend auszugleichen sind.

6.5 Eingriffe in Natur und Landschaft /Ausgleichs- und Ersatzflächen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A "An der Burg" wird zusätzliche überbaubare Fläche geschaffen. Aus diesem Grund wurden Außenbereichsflächen in den neuen Planbereich integriert, auf denen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für diese Zunahme der Versiegelung durchgeführt werden (siehe beiliegende Pläne). Da keine Erweiterung der Bebauung nach Südwesten geplant ist, werden die Ausgleichsmaßnahmen im südwestlichen Planbereich durchgeführt. Es wird ein Übergang zwischen dem besiedelten Gebiet und dem angrenzenden Wald geschaffen.

Bei den Ausgleichsflächen handelt es sich um einen Fichtenforst (25.; siehe unten bzw. beiliegenden Plan) mit einem angrenzendem Wirtschaftsweg (2.III). Da der Wirtschaftsweg zur Erschließung von Wiesen dient, die zukünftig bebaut werden, wird er überflüssig und kann aufgegeben werden.

Auf der Fläche des Wirtschaftsweges und des Fichtenforsts wird ein strukturreicher Waldrand bzw. ein Feldgehölz aufgebaut. Dazu werden zunächst die Fichten entfernt. Bereits vorhandene heimische Gehölze bleiben nach Möglichkeit erhalten. Die gesamte Fläche wird mit einheimischen, der potentiell natürlichen Vegetation entprechenden Laubgehölzen bepflanzt, auf 100 m² mit je 1 Baum 1.Ordnung, 2 Bäumen 2.Ordnung und 45 Sträuchern. Es erfolgt ein stufiger Aufbau zum Wald bzw. zum Holzabfuhrweg hin, der Raum für einen Krautsaum läßt.

Die Fläche ist mit Schutzeinrichtungen zu sichern und durch Schilder mit der Aufschrift "Biotop-Lebensraum für Pflanzen und Tiere" zu kennzeichnen, die auf das Verbot des Abladens von Gartenabfällen und Schutt hinweisen sowie darauf, daß Hunde von der Fläche fernzuhalten sind. Dies erscheint wegen der räumlichen Nähe zu den besiedelten Bereichen notwendig. Ein Abstand der Bebauung zu den eigentlichen Forstflächen von 35 m ist jedoch gegeben.

Mit den Maßnahmen wird in Anschluß an die Erstellung der Erschließungsanlagen begonnen. Sie werden in Abhängigkeit von der Witterung so schnell wie möglich abgeschlossen. Die Durchführung der Maßnahmen ist gewährleistet, da die Flächen durch die Umlegung gemeindeeigene Flächen werden und die Kosten für die dargestellten Gestaltungsmaßnahmen ebenfalls die Gemeinde trägt.

Zusätzlich wird die bestehende Obstwiese im Plangebiet (17.) als private Grünfläche ausgewiesen, der Erhalt und die extensive Pflege wird im Rahmen der Umlegung festgeschrieben und den privaten Grundstücksbesitzern auferlegt.

Die folgende Gegenüberstellung des bestehenden Planungsrechtes und der neuen Planung zeigt, daß trotz Zunahme der überbaubaren Fläche Straßenflächen zurückgenommen werden. Für die Veränderung der Erschließungsanlagen besteht daher insgesamt gesehen kein Kompensationsbedarf.

Durch die geschilderten Maßnahmen im Bereich des Landschafts- und Naturschutzes kann im Plangebiet ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft von 88,5 % erreicht werden.

Berechnung der Eingriffsintensität und des Kompensationsbedarfs

a) Ausgangszustand (bestehendes Planungsrecht):

Flächen- bzw. Biotoptyp		Bewertung	Flächengröße x Bewertung
1.I	Straßenflächen (8 742 m²)	0	0
1.II	Überbaubare Fläche (18 142 m²)	0	0
1.III	Stellplätze (679 m²)	1	679
2.I	Fußwege (268 m²)	1	268
2.II	Holzabfuhrweg (927 m²)	2	1 854
4.	Flächen mit Leitungsrechten (633 m²)	1	633
9a).	Versorgungsanlage (180 m²)	1	180
9b).I	Böschungen mit bestehendem Gehölzbestand (1 282 m²)	5	6 410
9b).II	neuangelegte Böschungen (1 408 m²)	3	4 224
11.	Nicht überbaubare Grundstücksflächen [Hausgärten] (20 190 m²)	3	60 570
14.	Friedhofserweiterungsfläche (8 490 m²)	3	25 470
- Außenbereichsflächen, die in den neuen Planbereich integriert wurden: -			
2.III	Wirtschaftsweg (104 m²)	2	208
25.	Fichtenforst (1 041 m²)	2	2 082
		Gesamt:	102 578

b) Planung:

Flächen- bzw. Biotoptyp		Bewertung	Flächengröße x Bewertung
1.I	Straßenflächen (8 323 m²)	0	0
1.II	Überbaubare Fläche (22 542 m²)	0	0
2.I	Fußwege (475 m²)	1	475
2.II	Holzabfuhrweg (927 m²)	2	1 854
2.IV	Festplatz (2085 m²)	1	2 085
4.	Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (1 413m²)	1	1 413
9b).I	Böschungen mit vorhandenem Gehölzbestand (1 018 m²)	5	5 090
9b).II	neuangelegte Böschungen (2 084 m²)	3	6 252
11.	Nicht überbaubare Grundstücksfläche [Hausgärten] (12 535 m²)	3	37 605
14.	Friedhofserweiterungsfläche (8 490 m²)	3	25 470
17.	Vorhandene u. zu erhaltende Gehölzgruppe [Streuobstwiese] (1 000 m²)	6	6 000
31.	Ausgleichsfläche: Neu anzulegendes Feldgehölz, Waldsaum (1 145 m²)	4	4 580
		Gesamt:	90 824

c) Bilanz:

Ausgangszustand	102 578
- Planung	- 90 824
Differenz	11 754 = 11,5%

Das Verhältnis "überbaubare Grundstücksfläche" zu "nicht überbaubarer Grundstücksfläche" (Hausgarten) des bestehenden Planungsrechtes zur Neuplanung macht deutlich, daß das "plus" an überbaubarer Fläche in der Neuplanung (und damit das "minus" an der Gesamtpunktzahl der Bewertung) in erster Linie aus der Erweiterung der Bauspiegel (zur Erweiterung des individuellen Spielraumes der Bebauung in Bezug auf Lage des Gebäudes im Grundstück) resultiert. Objektiv betrachtet, spiegelt jedoch die Gegenüberstellung der Gesamtbewertung ein ungenaues Bild wieder, da die bauliche Ausnutzung durch die weiterhin bestehende Begrenzung der GRZ (Grundflächenzahl) auf 0,4 gem BauNVO (Baunutzungsverordnung) die Ausnutzung der überbaubaren Fläche planungsrechtlich relativiert, bzw. einschränkt. Ein stärkerer Eingriff als nach bestehendem Planungsrecht ist real betrachtet aus o.g. Gründen max. im Rahmen der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu erwarten. Wegen des nachgewiesenen dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung (vgl. 1.1) und der somit dringenden Erfordernis zur Bereitstellung von möglichst zahlreichen Bauplätzen sowie den zuvor genannten Erläuterungen zum Bewertungsschema, ist die Festsetzung zu Eingriff und Auslgeich als ausgeglichen zu bewerten.

7.0 Denkmalschutz

Im Planbereich befinden sich keine Baudenkmäler, so daß lediglich hinsichtlich eventueller Bodenfunde bei der Bebauung des Plangebietes entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind. Im Rahmen der Bauleitplanung wird diesem Erfordernis durch den nachfolgenden Hinweis Rechnung getragen:
"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen oder Verfärbungen von der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Burbach als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon 02761/1261) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen)."

8.0 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Die zur Planverwirklichung erforderlichen bodenordnerischen Maßnahmen führt die Gemeinde Burbach im Rahmen eines Umlegungsverfahrens durch.

9.0 Kostenschätzung

Die Verwirklichung der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraße hätte zu erheblichen Kosten geführt. Zum einen hätte ein tiefer Geländeeinschnitt zum Teil in Fels erfolgen müssen, zum anderen wären die vorgesehenen Bauspiegel in ihrer Bebaubarkeit beeinträchtigt worden.

Die geänderte Erschließungsstraße bringt durch eine Verlängerung Mehrkosten mit sich, die aber wiederum auf zusätzliche Baugrundstücke (in diesem Bebauungsplanteil und im Bebauungsplanteil 4 B "An der Burg") umgelegt werden können.

Die veranschlagten Kosten für die Erstellung der noch zu errichtenden Erschließungsanlage in dem Planbereich 4 A und 4 B "An der Burg" untergliedern sich wie folgt:

1. Straßenbau	DM	800.000,--
2. Kanal	DM	650.000,--
3. Wasserleitung	DM	350.000,--
	DM	1.800.000,--

Üblicherweise werden die umlagefähigen Kosten zu 90 % durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen abgedeckt. Die restlichen 10 % werden durch Bereitstellung im Rahmen des Vermögenshaushaltes finanziert.

Weiterhin entstehen bei der Umsetzung der Ausgleichsflächen und-maßnahmen Kosten, die von der Gemeinde zu tragen sind.

Gemeinde Burbach
Bauamt
-Planung 61-

i. A. Kleber