Begründung (6107102.04b)

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

Stand: Satzungsbeschluß
Termin: 04.07.1995

1.0 Verfahrensablauf

1.1 Stand des Bauleitverfahrens

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

Ebenfalls hat der Rat in seiner Sitzung die Änderung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr.4 A beschlossen.

Die (frühzeitige) Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Burbach in seiner Sitzung am 28.8.1990 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 erneute 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 dieser 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.

Am 27.04.1993 beschloß der Rat die Änderung des Plangebietes sowie die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses.

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 geänderterten 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 Investitionern und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- 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)

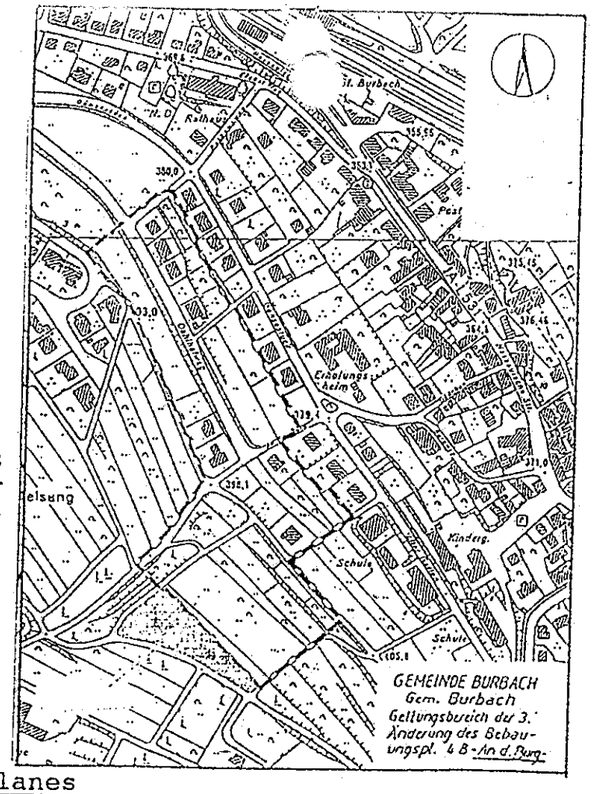
- Die Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 90) vom 18.12.1990 (BG Bl. I S. 58)

- 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 westlich des Ortskerns und hat eine Größe von ca. 4,1 ha. Durch die Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 B überplant.

Das Plangebiet wird im Norden durch den Rathausweg begrenzt. Im Osten schließt es an die bebaute Ortslage des Ortskernes Burbach an. Im Süden grenzt der Bebauungsplan an den sich ebenfalls in einer Änderung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4 A "An der Burg" an. Im Südwesten wird das Plangebiet gemäß der Kennzeichnung in der nachfolgenden Übersichtsskizze (35 m -Linie zur überbaubaren Fläche) begrenzt.



3.0 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Burbach vom 03.07.1974 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 B - 3. Änderung und Erweiterung - "An der Burg" Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft dar.

4.0 Anlaß der Planung

Veranlaßt wurde die Änderung durch die notwendige Verlegung einer Erschließungsstraße im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 4 A "An der Burg". Bei der Ausbauplanung stellte sich heraus, daß der Bau dieser Straße nur unter erheblichem Aufwand durchzuführen ist. Es wären unverhältnismäßig große Böschungen und ein starkes Gefälle im Einmündungsbereich der Straße entstanden.
Die nun vorgesehene Erschließungstraße liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 4 A und 4 B "An der Burg".

5.0 Angaben zum Bestand

Der Planbereich ist im Norden mit Wohngebäuden bebaut; weiterhin befinden sich über das Plangebiet verteilt einige Einzelhäuser im Geltungsbereich des B-Planentwurfes. Im Westen und Südwesten befinden sich bewirtschaftete Wald- und Wiesenparzellen. Über den gesamten Planungsraum verteilt befinden sich Baumgruppen und Einzelbäume sowie andere Gehölzformen.

6.0 Planinhalte

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Für das Plangebiet wird in großen Teilflächen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 BauNVO "allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung trägt dem Bedarf an Wohnbauland in der Gemeinde Burbach Rechnung und berücksichtigt auch den Gebäudebestand und die vorhandene Wohnnutzung innerhalb bzw. in der Umgebung des Plangebietes. Weiterhin wurde die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht den Festsetzungen des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

6.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Planbereich werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO eingegrenzt.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in Form durchgehender Bauspiegelbänder festgesetzt worden. Durch diese Art der Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen wird die Ausnutzbarkeit der Grundstücke nur geringfügig eingeschränkt und individuellen Gestaltungswünschen Raum gelassen.

6.1.3 Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl

Für die jeweiligen Teilbereiche des Plangebietes wird nach § 16 (2) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO eine Grund- (GRZ) und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt.
Die Festsetzung der GRZ und GFZ erfolgt für das Gebiet einheitlich, es wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Mit dieser Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung ist die nach BauNVO zulässige Obergrenze der GRZ für allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt worden, um die größtmögliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu ermöglichen. Die GFZ von 0,8 stellt die bei zweigeschossiger höchstmögliche Geschoßflächenzahl in WA-Gebieten dar.

6.1.4 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Für das Plangebiet wurde einheitlich die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf II festgesetzt. Somit wird eine Anpassung der Gebäudehöhen an den Bestand im Plangebiet bzw. der Umgebung des Planbereiches erreicht.

6.1.5 Bauweise

Aus gestalterischen Gründen wird für das gesamte Plangebiet offene Bauweise festgesetzt. Somit sind ortsbildbeeinträchtigende Gebäudelängen von mehr als 50 m ausgeschlossen.

6.2 Verkehrsflächen

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

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

Die neue Lösung sieht vor, die Trasse der südwestlichen, im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraße zu nutzen. Man läßt diese nicht wie ursprünglich geplant in einem Wendehammer enden, 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 (dargestellt im Bebauungsplan Nr. 4 A "An der Burg").

Diese geplante Erschließung stellt sich als einzig wirtschaftlich vertretbare und technisch realisierbare Form der verkehrlichen Anbindung der festgesetzten Bauspiegel in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes dar. Eine abweichende Führung dieser Erschließungsstraße zur verkehrlichen Anbindung der sich südlich anschließenden Flächen ist schon aus Kostengründen nicht möglich und daher im Planungskonzept nicht vorgesehen.

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

Die Haupterschließung wird nicht von der Änderung berührt.

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

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

Ausgangszustand (bestehendes Planungsrecht):

Flächen- und Biotoptyp		Bewertung	Flächengröße x Bewertung
1.I	Straßenflächen (5 271 m²)	0	0
2.	Wirtschaftswege (454 m²)	2	908
9b).	Straßenbegleitgrün (2 537 m²)	2	5 074
12.	Spielplatz (1 604 m²)	3	4 812
	Gesamtfläche: 9 866 m²	Gesamtpunkte:	10 794

Planung:

Flächen- und Biotoptyp		Bewertung	Flächengröße x Bewertung
1.I	Straßenflächen (5 436 m²)	0	0
1.IV	Asphaltierter Wirtschaftsweg (330 m²)	0	0
2.I	Fußwege u. Anliegerwege (724 m²)	1	724
2.II	Wirtschaftsweg (330 m²)	1	330
12.	Spielplatz (585 m²)	3	1 755
13.	Öffentliche Grünflächen (572 m²)	3	1 716
	Gesamtfläche: 7 977 m²	Gesamtpunkte:	4 525

6.3 Grünflächen

Im Planbereich wurden zwei Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m Nr. 20 BauGb festgesetzt. Vorgesehen ist, den derzeitigen Fichtenbestand auf diesen Flächen zu beseitigen und im Anschluß daran eine landschaftsgerechte Bepflanzung vorzunehmen. Eine Hochwaldnutzung muß auf den Teilflächen, die weniger als 35 m Abstand zu den festgesetzten Bauspiegeln aufweisen, auch zukünftig ausgeschlossen bleiben.

Diese öffentlichen Grünflächen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach als "Fläche für die Forstwirtschaft" ausgewiesen und durch den derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 B "An der Burg" nicht erfaßt. Diese Flächen sind daher nie Gegenstand der planerischen Konzeption zur Baulandausweisung gewesen und wurden ausschließlich zur Sicherung eines ausreichenden Waldabstandes zu den überbaubaren Flächen und insbesondere zur Realisierung von Kompenstationsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche wurde hier gewählt, um die Intention des Planungskonzeptes, die Realisierung der ökologisch sinnvollen Kompensationsmaßnahmen in der Verantwortlichkeit der Gemeinde durchzuführen, zu verdeutlichen.

Die Festsetzung dieser öffentlichen Grünflächen muß auch vor dem Hintergrund der Flächennutzungsplanausweisung, die für diese wie auch für die sich außerhalb des Plangebietes anschließenden Flächen eine forstwirtschaftliche Nutzung vorsieht, gesehen werden. Diese forstwirtschaftliche Nutzung soll grundsätzlich beibehalten werden, um den Nutzungszusammenhang und den Übergang zur freien Landschaft zu wahren.

Die geplanten Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sollen die mit der Erstellung der verkehrlichen Erschließungsanlagen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft kompensieren und somit den angestrebten Ausgleich sicherstellen.

Weiterhin wurde nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche Grünflächen festgesetzt. In einem Teilbereich ist ein Spielplatz ausgewiesen, der mit konventionellen Spielgeräten bestückt werden und somit dem Bedarf an derartigen Flächen in den geplanten Wohnbereichen Rechnung tragen soll. Da hier weder ein Bolzplatz noch ein Abenteuerspielplatz o.ä. vorgesehen ist, sind hier keine, die Wohnnutzung in unzulässigem Maße beeinträchtigenden Lärmemissionen zu erwarten. Für diese öffentlichen Grünflächen wird ferner festgesetzt, daß die Flächen mit standortgerechten Gehölzen herzustellen sind. Damit ist eine Wiederherstellung nach Inanspruchnahme im Rahmen der Errichtung der Erschließungsanlagen sichergestellt.

6.4 Eingrifre in Natur und Landschaft / Ausgleichs- und Ersatzflächen

Durch die Erweiterung des Planbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 B "An der Burg" wird zusätzliche überbaubare Fläche geschaffen, zudem werden die Straßenflächen erweitert. 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 eine Erweiterung der Bebauung nach Südenwesten durch spätere Planungen nicht vorgesehen ist, werden die Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen durchgeführt, die im südwestlichen Plangebiet liegen und die einen Übergang von dem besiedelten Teil des Baugebietes zum Wald darstellen. Bei diesen Flächen handelt es sich um einen Wirtschaftsweg, einen Fichtenforst, eine mit Douglasien bestandene Fläche, eine Brache mit Obstbäumen und anderen einheimischen Gehölzen und verschiedene Einzelbäume an den Wegrändern. Da der Wirtschaftsweg zur Erschließung von Wiesen dient, die zukünftig bebaut werden, wird er überflüssig und kann aufgegeben werden.

Auf allen drei Ausgleichsflächen (31.I, 31.II u. 32., siehe beiliegenden Plan) wird, in Fortsetzung der angrenzenden Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 4 A, ein strukturreicher Waldrand bzw. ein Feldgehölz (Fläche 31.II) aufgebaut. Dazu werden zunächst die Nadelgehölze entfernt. Bereits vorhandene heimische Sträucher, Einzelbäume und Obstbäume bleiben nach Möglichkeit erhalten. Die gesamte Fläche wird mit einheimischen, der potentiell natürlichen Vegetation entsprechenden Laubgehölzen bepflanzt, auf 100 m² mit je 3 Bäumen 2.Ordnung und 45 Sträuchern. Bäume 1. Ordnung werden wegen der Nähe zur Bebauung nicht verwendet. Es erfolgt ein stufiger Aufbau zum Wald bzw. zu dem Wirtschaftsweg hin, der Raum für einen Krautsaum läßt.

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

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.

Die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet (12 u. 13.) werden, soweit ohne Sichtbehinderung möglich, mit einheimischen Gehölzen bepflanzt. Da die ökologische Wertigkeit dieser Flächen jedoch durch die angrenzende Straße beeinträchtigt wird und einige Bereiche aus Gründen der Verkehrssicherheit als intensiv gepflegte Böschungen oder als Spielplatz angelegt werden, gehen sie in die Bilanzierung nur mit drei Punkten ein.

Durch die dargestellten Maßnahmen im Bereich des Landschafts- und Naturschutzes kann im Plangebiet ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft von 87 % erreicht werden.

Berechnung der Eingriffsintensität und des Kompensationsbedarfs

a) Ausgangszustand (bestehendes Planungsrecht):

Flächen- bzw. Biotoptyp		Bewertung	Flächengröße x Bewertung
1.I	Straßenflächen (5 271 m²)	0	0
1.II	Überbaubare Flächen (14 721 m²)	0	0
4.	Flächen mit Leitungsrechten (865 m²)	1	865
9b).	Straßenböschungen, intensiv gepflegt (2 537 m²)	2	5 074
11.	Nicht überbaubare Grundstücksflächen [Hausgärten] (9 688 m²)	3	29 064
12.	Öffentliche Grünfläche/ Spielplatz (1 604 m²)	3	4 812

- Außenbereichsflächen, die in den neuen Planbereich integriert wurden: -

2.	Wirtschaftswege (454 m²)	2	908
22.	Grünland (Vielschnittwiese) (6 304 m²)	3	18 912
25.I	Douglasienforst (600 m²)	3	1 800
25.II	Fichtenforst (928 m²)	2	1 856
28.	Brachfläche am Waldrand (486 m²)	6	2 916
29.	Brache mit Obstbäumen u. anderen Gehölzen (317 m²)	6	1 902
30a).	Verschiedene Einzelbäume (450 m²)	6	2 700
		Gesamt:	70 809

b) Planung:

Flächen- bzw. Biotoptyp		Bewertung	Flächengröße x Bewertung
1.I	Straßenflächen (5 436 m²)	0	0
1.II	Überbaubare Fläche (17 280 m²)	0	0
1.III	Fläche für Versorgungsanlagen (237 m²)	1	237
1.IV	Asphaltierter Wirtschaftsweg (330 m²)	0	0
2.I	Fußwege u. Anliegerwege (724 m²)	1	724
2.II	Wirtschaftsweg (330 m²)	1	330
4.	Flächen mit Leitungsrechten (788 m²)	1	788
11.	Nicht überbaubare Grundstücksfläche [Hausgärten] (15 414 m²)	3	46 242
12.	Öffentliche Grünfläche / Spielplatz (585 m²)	3	1 755
13.	Öffentliche Grünflächen (572 m²)	3	1 716
31.I	Ausgleichsfläche: Neu anzulegender Waldsaum (928 m²)	4	3 712
31.II	Ausgleichsfläche: Feldgehölz [z.T. mit altem Baumbestand] (1 112 m²)	5	5 560
32.	Ausgleichsfläche: Gebüsch (133 m²)	4	532
		Gesamt:	61 596

c) Bilanz:

Ausgangszustand	70 809
- Planung	- 61 596
Differenz	**9 213= 13,0%**

Das Bilanzierungsdefizit ergibt sich in erster Linie aus den Bewertungsverlusten der Erschließungsanlage. Dabei werden die Verkehrsflächen (Straße) nur unerheblich von 5271 qm auf 5436 qm erweitert. Die Bewertungsverluste bestehen darin, daß in der Neuplanung, im Gegensatz zum bestehenden Planungsrecht, die Böschungen der Erschließungsanlagen als private Grünflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen) - altes Planungsrecht Straßenbegleitgrün - festgesetzt sind und somit in den anderen Teil der Bewertung einfließen. Zudem ist die öffentliche Grünfläche (Spielplatz) aufgrund der Nähe zum Schulhofgelände (Planbereich Nr. 4 A) mit Teilfuntion als Spielplatz von 1604 qm auf 585 qm reduziert worden.

Ausgeglichen wird dieses Bewertungdefizit durch die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen für die Erschließungsanlagen.

Das geringfügig verbleibende Defizit der Gesamtbwertung (ca. 3000 Punkte = ca. 4 %) resultiert aus der zusätzlich festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, die aus einem wirtschaftlicheren Erschließungssystem mit entsprechend größerer Anzahl von Bauplätzen resultiert. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen im Planbereich sind ohne Verzicht auf Bauplätze nicht möglich. Wegen des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung (vgl. 1.1) und der somit dringenden Erfordernis zur Bereitstellung von Bauplätzen wird hierfür der Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen der Vorrang eingeräumt.

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 (Tel.: 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 durchzuführen.

9.0 Kostenabschätzung

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 Bebauungsplananteil und im Bebauungsplananteil 4 A "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,--
4. Ausgleichsmaßnahmen und sonstige Grünordnung	DM	80.000,--
	DM	1.880.000,--

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

Gemeinde Burbach
Bauamt
- Planung -

i. A. Kleber