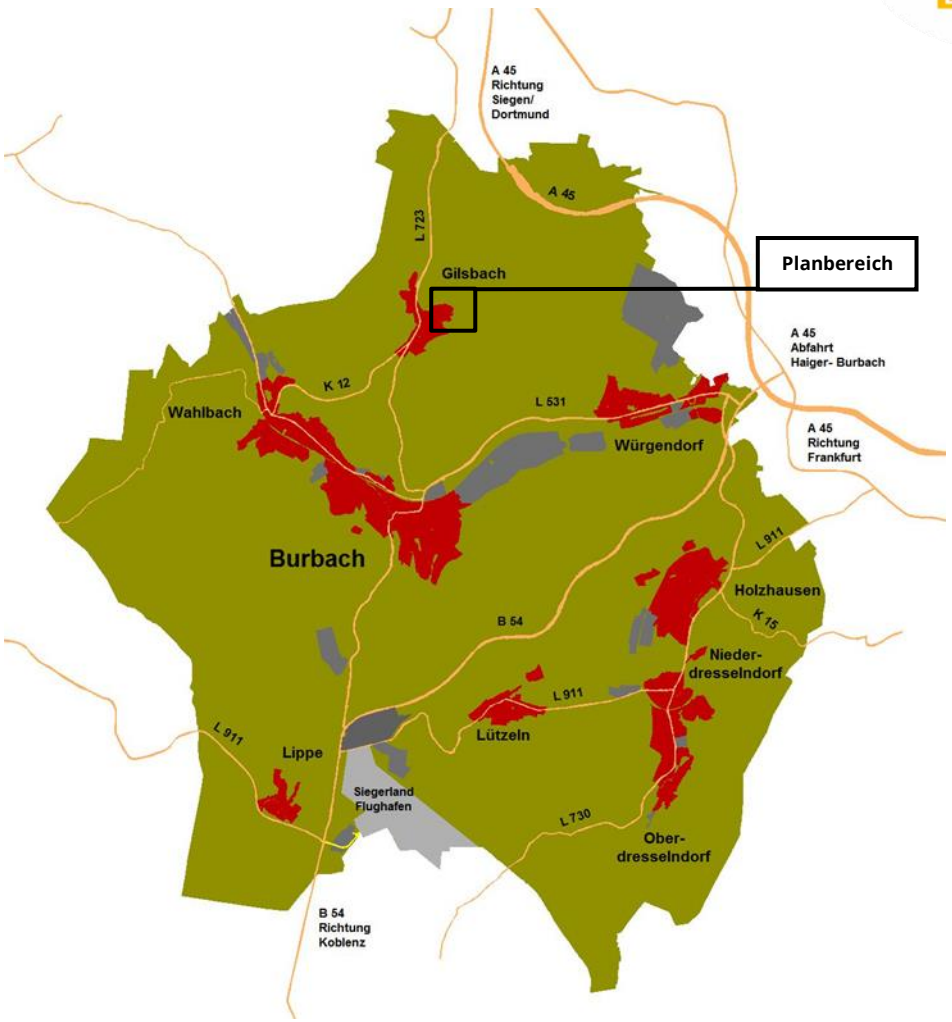
LEBENSWERTEDÖRFER
DIE BURBACH-INITIATIVE



Begründung

Bebauungsplan Nr. 2 „Hofacker-Hardstück“, Neuaufstellung, Gemarkung Gilsbach, Gemeinde Burbach

Begründung

Bebauungsplan Nr. 2 „Hofacker-Hardstück“, Neuaufstellung, Gemarkung Gilsbach, Gemeinde Burbach

Loth Städtebau und Stadtplanung
Marburger Tor 4-6 – 57072 Siegen
Telefon 0271 67349477
Mail info@loth-se.de
www.loth-stadtentwicklung.de

Gemeinde Burbach – Der Bürgermeister
Wirtschaftsförderung, Stadtplanung
Eicher Weg 13 – 57299 Burbach
Telefon 02736/45-0 – Telefax 02736/45-55
Mail rathaus@burbach-siegerland.de
www.burbach-siegerland.de
www.facebook.com/GemeindeBurbach
www.instagram.com/GemeindeBurbach

Ein Projekt im Rahmen der
Burbach Initiative LebensWERTE Dörfer

Impressum
Begründung
Bebauungsplan Nr. 2 „Hofacker-Hardstück“, Neuaufstellung,
Gemarkung Gilsbach, Gemeinde Burbach
Stand: 07.06.2023

Herausgeber (Projektsteuerung)
Gemeinde Burbach – Der Bürgermeister
Wirtschaftsförderung, Stadtplanung
Eicher Weg 13 - 57299 Burbach
Telefon 02736/45-0 – Telefax 02736/45-55
Mail rathaus@burbach-siegerland.de
www.burbach-siegerland.de
www.facebook.com/GemeindeBurbach
www.instagram.com/GemeindeBurbach

Auftragnehmer (Projektbearbeitung)
Loth Städtebau und Stadtplanung
Marburger Tor 4-6 – 57072 Siegen
Telefon 0271 67349477
Mail info@loth-se.de
www.loth-stadtentwicklung.de

Abbildungen
Bei allen Abbildungen liegt das Copyright bei der Gemeinde Burbach; bei fremden Abbildungen ist die Quelle jeweils bei der Abbildung angegeben und liegt bei dem Autor.

Copyright
Bei diesem Dokument und allen Inhalten, auch auszugsweise, liegt das Copyright bei der Gemeinde Burbach; bei fremden Angaben ist die Quelle jeweils angegeben und liegt beim Autor.

Hinweis
Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird auf eine geschlechterspezifische Differenzierung, wie z.B. Bürger/Bürgerinnen, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter.

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Ziele der Planung 7
1.1 Städtebauliche Zielsetzung 7
1.2 Alternativprüfung 8
2.0 Bauleitplanverfahren 8
2.1 Übergeordnete Planungen 8
2.2 Anwendung des beschleunigten Verfahrens 8
2.3 Vorprüfung im Einzelfall 10
2.4 Verfahrensschritte 11
3.0 Lage und Größe des Plangebietes 11
3.1 Lage und Abgrenzung 11
3.2 Größe und Gliederung 14
3.3 Lageplanübersicht 15
4.0 Baubestand 15
5.0 Plangrundlagen (Bestand) 16
5.1 Übergeordnete Planung 16
5.2 Vorbereitende Bauleitplanung 16
5.3 Verbindliche Bauleitplanung 16
6.0 Plangrundlagen (Planung) 17
6.1 Übergeordnete Planung 17
6.2 Vorbereitende Bauleitplanung 17
6.3 Verbindliche Bauleitplanung 17
6.4 Plangrundlagenübersicht 18
7.0 Planinhalte (Bestand) 21
7.1 Übersicht Planinhalte 21
7.2 Übersicht Planänderungen 23
8.0 Planinhalte (Planung) 23
8.1 Art der baulichen Nutzung 23
8.2 Maß der baulichen Nutzung 25
8.3 Offene Bauweise 25
8.4 Überbaubare Grundstücksfläche 26
8.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 26
8.6 Örtliche Bauvorschriften 27
9.0 Verkehrserschließung 27
9.1 Äußere Erschließung 27
9.2 Innere Erschließung 27
9.3 Erschließungsplanübersicht 28
10.0 Wasserversorgung 28
10.1 Trinkwasserversorgung 28
10.2 Löschwasserversorgung 28
11.0 Abwasserbeseitigung 29
11.1 Schmutzwasser 29
11.2 Niederschlagswasser 29

12.0 Stromversorgung 29
13.0 Gasversorgung 30
14.0 Telekommunikation 30
15.0 Umwelt und Natur 30
15.1 Allgemeines 30
15.2 Anwendung des beschleunigten Verfahrens 30
15.3 Vorprüfung im Einzelfall 30
15.4 Naturschutzvorgaben 31
15.5 Schutzgüter 31
15.6 Artenschutz 31
15.7 Immissionsschutz 32
15.8 Gewässerschutz 33
15.9 Eingriffsregelung 34
15.10 Grünordnerische Zielsetzung 34
16.0 Bodenbewertung 34
16.1 Altlasten 34
16.2 Bergbau 34
16.3 Bodenaushub 35
16.4 Bodenschutz 35
16.5 Bodenverunreinigungen 35
16.6 Kampfmittelverdachtsflächen 35
16.7 Mutterboden 36
17.0 Bodenordnung 36
18.0 Denkmalschutz 36
19.0 Rechtliche Grundlagen 36
20.0 Planungsvorgaben - Übersicht 37
21.0 Anlagen 38
22.0 Abbildungsverzeichnis 39

1.0 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der aus dem Jahr 1965 stammende (Ursprungs-)Bebauungsplan Nr. 2 „Hofacker-Hardstück", Gemarkung Gilsbach wurde mehrfach geändert, um weitere Baugrundstücke zu erschließen und den aktuellen Anforderungen einer modernen Stadtplanung gerecht zu werden.
Die Gesamtüberarbeitung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird vorgenommen, da u.a. regelmäßige erhebliche Diskussionen über Befreiungs- und Abweichungsanträge zur sinnvolleren Ausnutzung der Grundstücke im Rahmen von Bauantragsverfahren aufkommen. Der Bebauungsplan entspricht nicht mehr aktuellen städtebaulichen und rechtlichen Anforderungen, bis hin zur Durchführung von zeit- und kostenintensiven Teilflächenänderungsverfahren, wenn ein Befreiungs- und Abweichungsverfahren aus rechtlichen Gründen nicht mehr durchgeführt werden durfte.
Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll zu einem dauerhaften, einheitlichen und gesamtheitlichen Städtebau führen.
Zudem wird durch die breiter gefassten, überbaubaren Flächen eine Nachverdichtung im Sinne des ausdrücklich erklärten Ziels der Reduzierung des Flächenverbrauchs im noch unbebauten städtebaulichen Außenbereich ermöglicht. Entsprechend dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung" werden Flächenpotenziale innerhalb bestehender Strukturen reaktiviert, anstatt Neubaugebiete auszuweisen. Die Änderungsverfahren (Änderungen 1 bis 7) werden bei der Neuaufstellung berücksichtigt. Die geplanten Festsetzungen orientieren sich einerseits an den bestehenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans und seinen Änderungen, andererseits an den in der Vergangenheit bereits bei Neuaufstellungsverfahren bewährten Festsetzungskatalog der Gemeinde Burbach.
Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 unterstützt den Klimaschutz und klimaanpassende Maßnahmen. Zum Beispiel durch die ausdrückliche Zulässigkeit von Anlagen zur Solarnutzung, durch die Unzulässigkeit von Schottergärten und Festsetzungen zu nicht überbauten Grundstücksflächen. Auf diese Weise soll u. a. dem Entstehen von lokalen Hitzeinseln entgegengewirkt werden und neben der Förderung der Biodiversität eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht werden.
Die inhaltlichen Änderungen und Anpassungen im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hofacker-Hardstück", Gemarkung Gilsbach, Gemeinde Burbach umfassen im Wesentlichen die nachfolgend aufgeführten Punkte. Im Hinblick auf weitere Details zu den getroffenen Festsetzungen wird auf das Thema Planinhalte der Begründung verwiesen.

- Das Planwerk wird an die aktuelle Gesetzeslage angepasst,
- alle bisher durchgeführten Änderungsverfahren werden eingearbeitet,
- Festsetzungen werden vereinheitlicht und den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Burbach angepasst. Dies betrifft u.a. die Art der baulichen Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung.

- Gestalterische Festsetzungen berücksichtigen u.a. die Möglichkeit der Gewinnung von Solarenergie,
- überbaubare Flächen werden flexibler und größer gestaltet, auf Baulinien wird verzichtet,
- öffentliche und private Grünflächen werden planungsrechtlich eindeutig festgesetzt.

1.2 Alternativprüfung

Bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren handelt es sich um die Neuaufstellung bzw. Überarbeitung eines bestehenden Bebauungsplanes bzw. Wohngebietes, an dem in Art und Maß der baulichen Nutzung weiterhin festgehalten werden soll, zumal das Gebiet weitestgehend bebaut ist. Insofern ergeben sich keine Alternativmöglichkeiten für die Ausweisung des Baugebietes an anderer Stelle im Gemeinde- bzw. Ortsgebiet.

2.0 Bauleitplanverfahren

2.1 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan (RP) Arnsberg – Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe und Kreis Siegen-Wittgenstein – wird derzeit neu aufgestellt.
Der Regionalplan im Entwurf (Stand für das Beteiligungsverfahren vom 29. Januar bis 30. Juni 2021) stellt das gesamte Plangebiet als Fläche für allgemeine Freiraum und Agrarbereiche (AFAB) dar.
Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.06.2006 bereits als Wohnbaufläche und Gemischte Bauflächen dargestellt. Insofern bedarf es keines parallel durchzuführenden Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes (Details vgl. Kapitel 5.0 Plangrundlagen (Bestand) und Kapitel 6.0 Plangrundlagen (Planung)).

2.2 Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt
1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hofacker-Hardstück“, Gemarkung Gilsbach, Gemeinde Burbach dient der klassischen Innenentwicklung und der Nachverdichtung von Wohnbebauung. Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist u.a. bereits als Wohngebiet und als Mischgebiet festgesetzt. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Ortsmitte von Gilsbach und schließt sich an die bestehende Wohnbebauung an. Gemäß der Innenentwicklung werden keine neuen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen und die Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an der bestehenden GRZ.
Die zukünftig zulässige Grundfläche liegt zwischen 20.000 qm und 70.000 qm, wonach eine Vorprüfung im Einzelfall erforderlich ist. Auf das nachfolgende Kapitel wird entsprechend verwiesen.

Ferner ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan:
a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und
b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgebiete und Schutzgüter bestehen.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben:
Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umwelt-verträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
Mit dem Bebauungsplan Nr. 2 „Hofacker-Hardstück“, Neuaufstellung, Gemarkung Gilsbach, Gemeinde Burbach ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (vgl. geplante, zulässige Nutzungen). Es sind somit keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar.

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgebiete und Schutzgüter:
Hiermit sind die nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).
Mit dem Bebauungsplan Nr. 2 „Hofacker-Hardstück“ werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

Im Übrigen gelten für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens die Vorgaben des § 13a Abs. 2 BauGB, die folgendermaßen erfüllt werden:

1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 kann abgesehen werden, da diesen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben wird. Ferner kann von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung aufgrund der o.g. Prüfung abgesehen werden.
2. Der Flächennutzungsplan weist den Bereich bereits als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche aus. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch das Planverfahren nicht beeinträchtigt.
3. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, da durch die Innenentwicklung eine Innenverdichtung zugunsten von Wohnbaufläche erreicht wird und gleichzeitig der Außenbereich geschont wird.
4. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bzw. § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB nicht erforderlich, da der (planerische) Eingriff bereits vor dieser neuen planerischen Entscheidung zulässig war bzw. die bereits zulässige Grundflächenzahl, die den zulässigen maximalen planerischen Eingriff regelt, gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan nicht erhöht wird.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 2 „Hofacker-Hardstück“, Neuaufstellung, Gemarkung Gilsbach kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Es sind somit keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar. Des Weiteren liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.
Ferner erfüllt das Planverfahren die übrigen Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 2 BauGB, so dass es nach derzeit rechtlicher Einschätzung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes wie u.a. des Artenschutzes im Rahmen des Verfahrens und in der Abwägung Berücksichtigung finden müssen. Auf die Ausführungen im als Anlage beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird verwiesen.

2.3 Vorprüfung im Einzelfall

Voraussetzung für die Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren ist formalrechtlich eine sogenannte Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 2 BauGB, da die zulässige Grundfläche bzw. Grundflächenzahl im Baugebiet bereits zwischen 20.000 qm und 70.000 qm liegt. Die Vorprüfung des Einzelfalls ist als selbständige Anlage der Begründung beigefügt. Auf die Inhalte der als Anlage beigefügten Vorprüfung im Einzelfall wird somit an dieser Stelle verwiesen.

2.4 Verfahrensschritte

Das Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplanverfahrens der Gemeinde Burbach wird nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuell geltenden Fassung durchgeführt.

Verfahrensschritte nach Baugesetzbuch	Ratsbeschluss	Bekannt-machung im Amtsblatt	Durchführung	Abwägung Ratsbeschluss
	Datum	Datum	(Ort)/Dauer	Datum
Aufstellungsbeschluss nach §2/1 (und §2/4 BauGB*(1))	01.07.2021	23.07.2022	____	____
(frühzeitige) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/1 BauGB*(1)	____	____	____	____
(frühzeitige) Behördenbeteiligung nach §4/1 BauGB*(1)	____	____	____	____
(1.) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/2 BauGB*(2)	01.07.2021	23.07.2022	Rathaus 01.08.2022 bis 02.09.2022	13.12.2022
(1.) Behördenbeteiligung nach §4/2 BauGB*(2)	01.07.2021	23.07.2022	01.08.2022 bis 02.09.2022	13.12.2022
Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss nach §6/1 bzw.10/1 BauGB*(3)	13.12.2022	22.04.2023	____	____
Genehmigung*(4)	____	____	____	____

Abbildung 1: Verfahrensschritte

Hinweise:
*(1) Beschluss und Verfahrensschritt entfallen bei vereinfachten Verfahren gemäß §13a BauGB.
*(2) Die Öffentlichkeitsbeteiligung beinhaltet nicht nur die Auslegung von Planentwurf, Begründung und anderen verfahrensrelevanten Unterlagen, sondern auch von Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen und umweltbezogenen Stellungnahmen, sofern es sich nicht nur um ein vereinfachtes bzw. beschleunigtes, sondern um ein qualifiziertes Verfahren handelt.
*(3) Die Begründung, und sofern es sich um ein qualifiziertes Verfahren handelt auch der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung werden in gleicher Sitzung beschlossen.
*(4) Entfällt bei Bebauungsplanverfahren, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.0 Lage und Größe des Plangebietes

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Gilsbach der Gemeinde Burbach, unmittelbar östlich angrenzend an die bebaute Ortslage von Gilsbach.
Das Zentrum Burbachs liegt südlich in ca. 3 km Entfernung. Das Plangebiet ist topografisch bewegt und wird durch das Tal des Rosenbachs geprägt und liegt auf einer Höhe von circa

375 m ü. NHN. im Tal und circa 400 m ü. NHN. in den topografisch höher gelegenen Bereichen des Plangebiets.
Das Plangebiet umfasst bauplanungsrechtlich den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Hofacker-Hardstück“. Die Geltungsbereiche der 1. bis 7. Änderung des Bebauungsplanes liegen innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2. Grundlage für das Planverfahren ist die erweiterte Abgrenzung des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hofacker-Hardstück“ des jeweils aktuell gültigen Aufstellungsbeschlusses.

Das circa 8 ha große Plangebiet umfasst in Flur 4 die Flurstücke 94, 95, 99, 121, 129, 130, 131, 132, 136, 146, 147, 149, 215, 222, 223, 264, 275, 278, 288, 289, 307, 311, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 348, 349, 350, 353, 354, 355, 356, 357, 359, 363, 364, 365, 366, 368, 370, 371, 372, 376, 378, 379, 382, 383, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 406, 409, 412, 413, 414, 415, 419, 420, 422, 423, 424, 425, 426, 429, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, sowie teilweise die Flurstücke 37, 123, 135, 221, 369, 10, und in Flur 5 die Flurstücke 36, 37, 38, 39, 40, 238, 241 und 252.
Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Wiesen- und Waldflächen (Hahnkopf)
- im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung des Ortsteils Gilsbach,
- im Süden durch die Würgendorfer Straße und die daran angrenzenden Wiesenflächen und Wohnbebauung,
- im Westen durch Wiesenflächen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

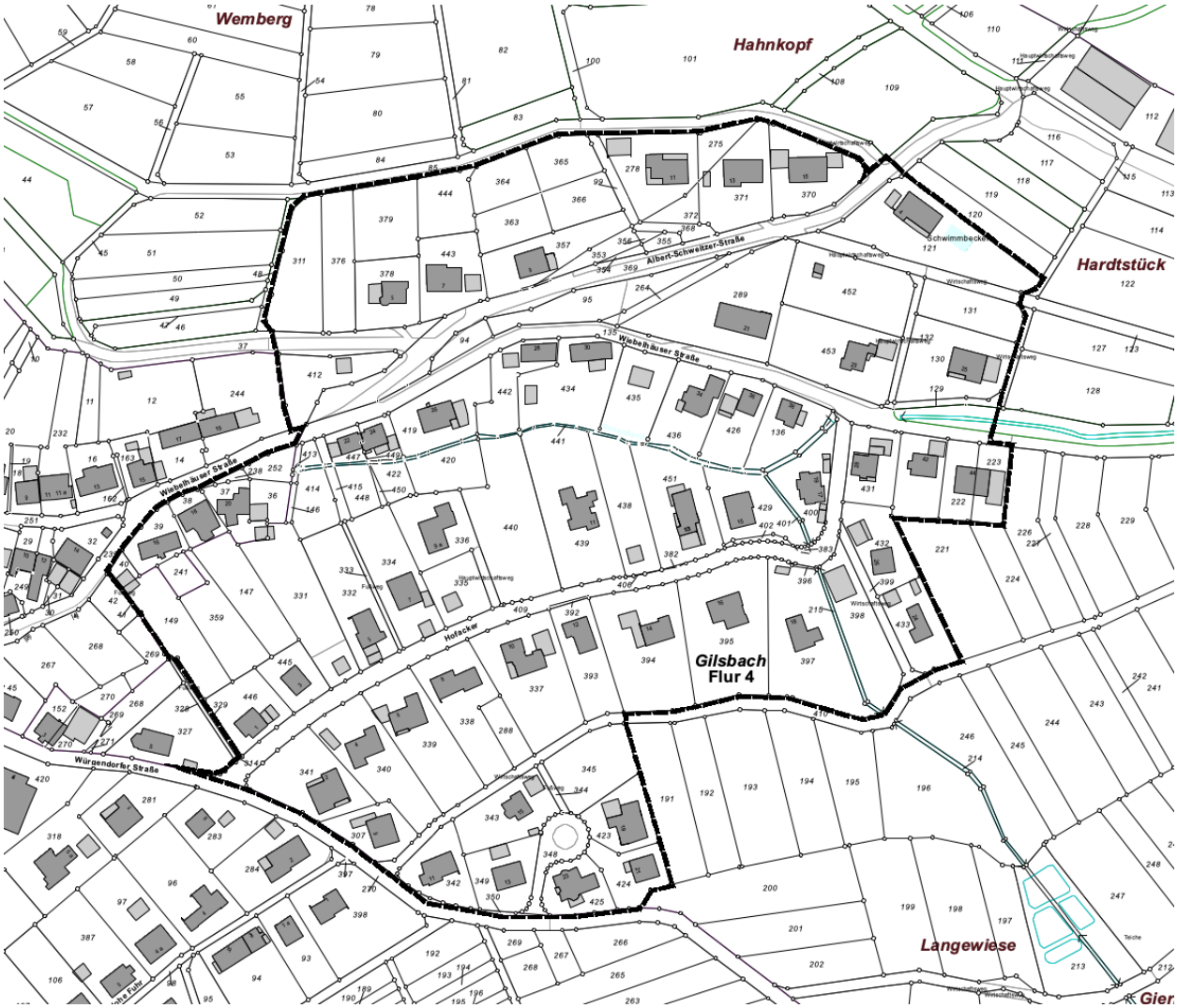


Abbildung 2: Grenze des Geltungsbereichs

3.2 Größe und Gliederung

Flächennutzung	Teilfläche in m²	Gesamtfläche in m²
Wohngebietsflächen (gesamt)		**66.577,1**
überbaubare Grundstücksfläche (nach zulässiger Grundflächenzahl 0,4)	26.630,8 *¹	
nicht überbaubare Grundstücksfläche (Differenz nach Abzug GRZ-Fläche – nicht nach Planfestsetzung)	39.946,3	
Mischgebietsfläche (gesamt)		**1.726,2**
überbaubare Grundstücksfläche (nach zulässiger Grundflächenzahl 0,6)	1.035.7 *¹	
nicht überbaubare Grundstücksfläche (Differenz nach Abzug GRZ-Fläche – nicht nach Planfestsetzung)	690,5	
Grünflächen		**3.644,6**
Öffentliche Grünflächen (ÖG1 und ÖG2)	1.373,2	
Private Grünflächen (PG–Am Rosenbach)	2.271,4	
Flächen für Versorgungsanlagen		**20,0**
Zweckbestimmung Elektrizität	20,0	
Verkehrsflächen (gesamt)		**9.222,9**
Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen)	7.539,0	
Öffentliche Verkehrsfläche (Wirtschaftsweg)	488,4	
Öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- und Anliegerweg)	1.125,6	
Öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg)	69,9	
Wasserfläche, Bach (gesamt)		**638,2**
Gesamtfläche Plangebiet	**81.829,0**	**81.829,0 (8,18ha)**

Abbildung 3: Größe und Gliederung

*¹ Mit **27.666,5 m²** (WA und MI) zulässiger Grundfläche bzw. Grundflächenzahl liegt der Wert zwischen den für eine Vorprüfung im Einzelfall relevanten 20.000 m² und 70.000 m². gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 2 BauGB.

3.3 Lageplanübersicht

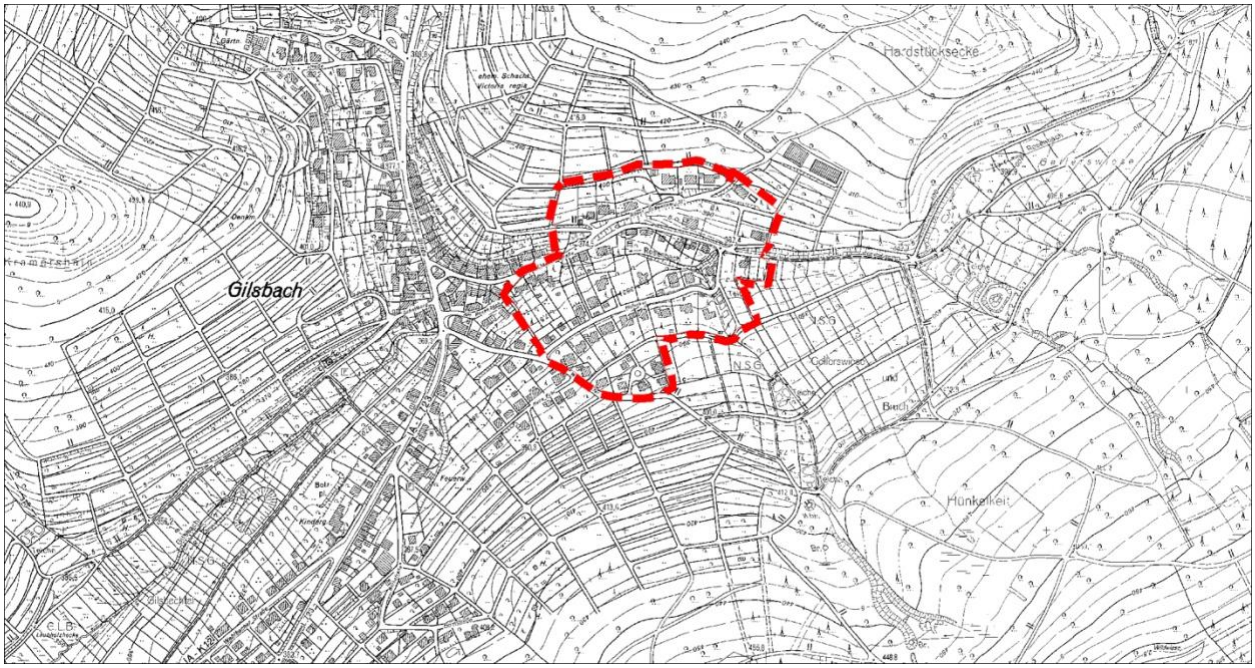


Abbildung 4: Lageplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan - Auszug Deutsche Grundkarte (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)



Abbildung 5: Detaillageplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan - Auszug Luftbild 2016 (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

4.0 Baubestand

Der gesamte Planbereich ist größtenteils mit Einzelgebäuden in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Unbebaute Grundstücke sind in geringem Maß vorhanden, vor

allem nördlich der Albert-Schweitzer-Straße und nördlich der Bebauung an der Straße Hofacker. Die Bebauung ist geprägt durch unterschiedliche Baujahre und einen starken Gestaltungsmix. Es fehlt an einem einheitlichen Ortsbild.

5.0 Plangrundlagen (Bestand)

5.1 Übergeordnete Planung

Der Planbereich ist im Regionalplan (RP), Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.2008 als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ (AFAB) ausgewiesen.
Der Regionalplan Arnsberg – Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe und Kreis Siegen-Wittgenstein – wird derzeit neu aufgestellt.
Der Regionalplan im Entwurf (Stand für das Beteiligungsverfahren vom 29. Januar bis 30. Juni 2021) stellt das gesamte Plangebiet als Fläche für „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ (AFAB) dar. Umliegend um das Gebiet befinden sich Bereiche der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“.
Im Norden und Osten angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 liegen die Bereiche für den Schutz der Natur (BSN) Nr. 183 „Hellertalaue und Nebentäler“. Der Bereich legt als wesentliche Teile unter anderem Magerwiesen- und Magerweiden, Feucht- und Nassgrünland, naturnahe Bachläufe und Quellbereiche fest. Das Tal des Rosenbachs und des Sehmbachs sollen als Nebentäler der Hellertalaue geschützt werden. Die Bereiche zum Schutz der Natur (BSN) Nr. 183 liegen außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 2 „Hofacker-Hardstück“. Lediglich der südliche Teil des BSN Nr. 183 des Sehmbachs grenzt an das Plangebiet nördlich der Albert-Schweitzer-Straße an.

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 16.06.2006 als „Wohnbaufläche“ und „Gemischte Baufläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB dargestellt.

5.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der gesamte Planbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hofacker-Hardstück“ umfasst den Bereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 2 „Hofacker-Hardstück“ aus dem Jahr 1965, einschließlich aller Änderungen, sowie teilweise eine Erweiterung im Westen und im Osten des Plangebiets. Aus verfahrenstechnischen Gründen und aus Gründen des städtebaulichen Regelbedarfs werden Flächen östlich und westlich des Plangebiets, die derzeit noch über die Innenbereichssatzung gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich abgesichert sind, in die Neuaufstellung integriert.
Der ursprüngliche Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1965 und ist am 23.10.1986 in Kraft getreten. Er wurde von der ehemals selbstständigen Gemeinde Gilsbach aufgestellt. Er weist

überwiegend Wohnbauflächen in ein- und zweigeschossiger offener Bauweise sowie eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Schule aus. Das zunächst geplante Schulgebäude wurde unter anderen durch die Zusammenlegung von Schulen nicht benötigt.

6.0 Plangrundlagen (Planung)

6.1 Übergeordnete Planung

Es handelt sich beim Ort Gilsbach um ein Dorf von weit weniger als 2.000 Einwohnern, das aus diesem Grund im Regionalplan entsprechend als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt ist.
Eine Anpassung der Planung in diesem Bereich an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist aufgrund der Darstellung im Regionalplan (RP) und der bereits bestehenden Bebauung somit nicht erforderlich.

6.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Da der Planbereich im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 16.06.2006 bereits als „Wohnbauflächen“ und „Gemischte Bauflächen“ dargestellt ist, bedarf es keiner Änderung des Flächennutzungsplanes.

6.3 Verbindliche Bauleitplanung

Bei diesem Bauleitplanverfahren handelt es sich um eine Neuaufstellung des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Hofacker-Hardstück“ von 1965, rechtskräftig geworden am 23.10.1986. Aus verfahrenstechnischen Gründen und aus Gründen des aktuellen städtebaulichen Regelungsbedarfs werden Bereiche, östlich und westlich des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2, die derzeit über die Innenbereichssatzung gemäß § 34 BauGB der Gemeinde Burbach vom 16.10.1980 planungsrechtlich abgesichert sind, in die Neuaufstellung integriert. Im Übrigen wird auf Punkt 1.0 der Begründung verwiesen.

6.4 Plangrundlagenübersicht



Abbildung 6: Regionalplan, Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) vom 12.03.2008 mit Plangebiet (rot) (Quelle: Bezirksregierung Arnsberg, genordet, ohne Maßstab)



Abbildung 7: Neuaufstellung Regionalplan Arnsberg, Räumlicher Teilplan (Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein vom 10.12.2020 (Erarbeitungsbeschluss – Ziele in Aufstellung) mit Plangebiet (rot) (Quelle: Bezirksregierung Arnsberg), genordet, ohne Maßstab)

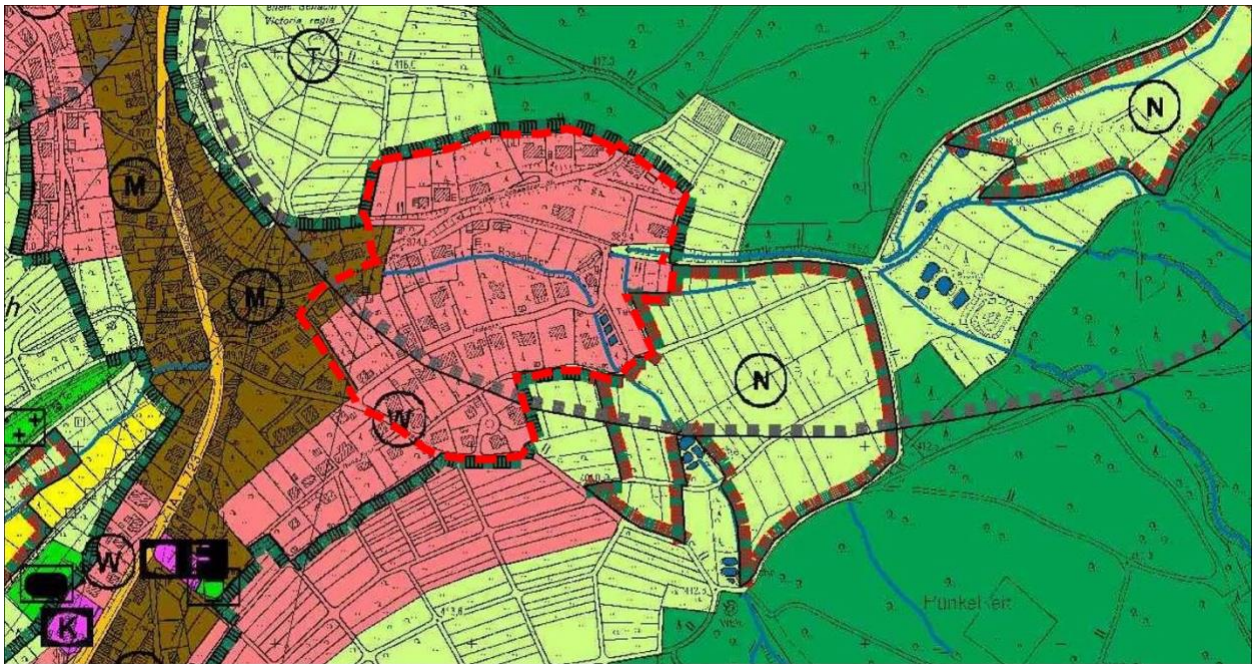


Abbildung 8: Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 16.06.2006 mit Geltungsbereich Bebauungsplan (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)



Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 2 "Hofacker-Hardstück" von 1965 mit Änderungen (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

7.0 Planinhalte (Bestand)

7.1 Übersicht Planinhalte

Bauleitplan rechtsgültig Lage	Art der Nutzung	Grund Flächen zahl (GRZ)	Ge-schoss-Flächen-zahl (GFZ)	Zahl der Vollge-schosse	Höhe der bau-lichen Anlage	Dach-form/ Dachnei-gung	Gesta lteris che Fests etzun gen	Überbaubare Fläche Baugrenzen Baulinien
Nr. 2 „Hofacker-Hardstück“ (Ursprungsplan) 1965, in Kraft getreten am 23.10.1986 Gemarkung Gilsbach, Gemeinde Burbach	Reines Wohngebiet (WR) Im Süden: Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Schule, Grünflächen und Verkehrsflächen	WR: 0,4 Gemeinbedarfsfläche: 0,3	WR: 0,4 / 0,7 Gemeinbedarfsfläche: 0,9	zwei Vollge-schosse zentral am Rosenbach und ein Vollge-schoss umliegend	---	---	---	Baugrenzen Baulinien
1. vereinfachte Änderung In Kraft getreten am 19.04.1972 im Bereich „Hofacker“ Hausnummer 10 und 12	Reines Wohngebiet (WR)			ein Vollge-schoss			---	Aufhebung Festsetzung Fußweg, Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche
2. vereinfachte Änderung In Kraft getreten am 21.04.1977 im Bereich „Hofacker“ Hausnummer 7, 9 und 9a	Reines Wohngebiet (WR)			zwei Vollge-schosse			---	Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche, Umwandlung Baulinien in Baugrenzen
3. vereinfachte Änderung In Kraft getreten am 16.03.1984 im Bereich „Würgendorfer Straße“ Haus-nummer 11 bis 23	Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,4	0,5	ein Vollge-schoss	---	SD/ WD 25 – 40 °	---	Umwandlung Gemeinbedarfs-fläche Zweckbestimmung Schule in Allgemeines Wohngebiet, Anpassung Verkehrsflächen und Baugrenzen
4. vereinfachte Änderung	Reines Wohngebiet (WR)	0,4	0,5 südlich / 0,7	ein Vollge-schoss	---	SD/ WD 25 – 40 °	---	Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche,

In Kraft getreten am 22.02.1985 im Bereich „Hofacker“ Hausnummer 13 bis 19			nördlich der Straße	südlich, zwei Vollgeschosse nördlich der Straße				Wegfall der Baulinie, Ergänzung um Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Umwandlung von Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz in Reines Wohngebiet (WR)
5. vereinfachte Änderung In Kraft getreten am 04.05.2001 im Bereich „Wiebelhäuser Straße“ Hausnummer 25	Reines Wohngebiet (WR)	0,4	0,4	ein Vollge-schoss	---	---	---	möglichst große überbaubare Grundstücksflächen, Abstand Straße 3m, nur Baugrenze, keine Baulinien, Fuß- und Anliegerweg
6. vereinfachte Änderung In Kraft getreten am 13.07.2001 im Bereich „Wiebelhäuser Straße“ Hausnummer 21 und 23	Reines Wohngebiet (WR)	0,4	0,4	ein Vollge-schoss	---	---	---	möglichst große überbaubare Grundstücksflächen, Abstand Straße 3m, nur Baugrenze, keine Baulinien,
7. vereinfachte Änderung In Kraft getreten am 07.03.2003 im Bereich „Wiebelhäuser Straße“ Hausnummer 34 bis 38	Reines Wohngebiet (WR) 2 WE Einzelhaus 4 WE Doppelhaus	0,3	0,6	zwei Vollge-schosse	---	---	---	Umwandlung Grünfläche in Reines Wohngebiet, möglichst große überbaubare Grundstücksflächen, Abstand Straße 3m, nur Baugrenze, keine Baulinien, Private Grünfläche am Rosenbach ca. 5-7 m
Fazit: Festsetzung Neuaufstellung	Allge-meines Wohngebiet (WA)	0,4	0,8	Zwei Vollge-schosse	Gebäud ehöhe max. 12,00m	Sattel-dach, Pultdach und versetztes Pultdach 25-45°	Gestal terisc he Fest-setz-ungen Dach und Fassa de	möglichst große überbaubare Grundstücksflächen, Abstand Straße 3m, nur Baugrenze, keine Baulinien, öffentliche und private Grünflächen, Gewässerrand-streifen am Rosenbach

Abbildung 10: Übersicht Planinhalte Bebauungspläne Bestand (Quelle: Planungsbüro Loth Städtebau und Stadtplanung)

7.2 Übersicht Planänderungen

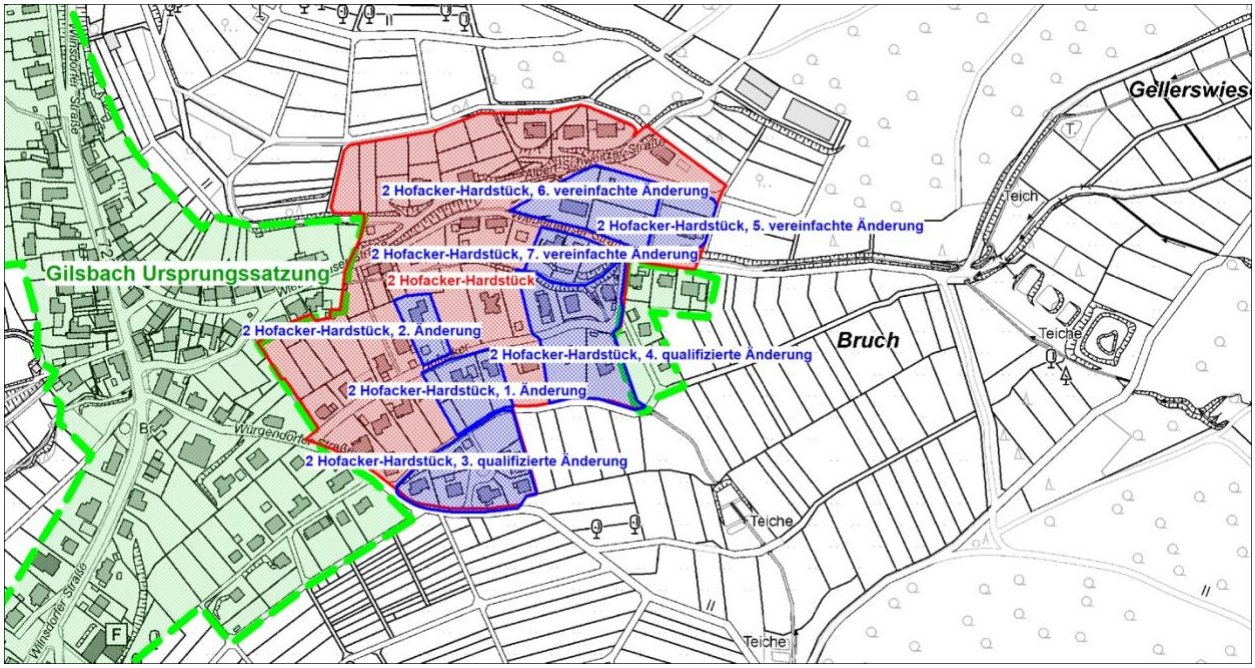


Abbildung 11: Übersicht Planungsrecht und Bebauungsplanänderungen (Bebauungsplan Nr. 2 „Hofacker-Hardstück“ (Bestand - rot), Bebauungsplanänderungen (Bestand – blau), Innenbereichssatzung gemäß §34 BauGB (Bestand grün) (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab))

8.0 Planinhalte (Planung)

8.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Die Art der baulichen Nutzung wird im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hofacker-Hardstück“ einheitlich und entsprechend der aktuellen Eigenart des Baugebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Abs. 1, 2 und Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Sie entspricht damit auch der bestehenden und beabsichtigten Nutzung im Bereich der Flächen, die bisher noch in der Innenbereichssatzung gemäß § 34 BauGB liegen.

Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ werden für unzulässig erklärt, da diese in der bereits nahezu vollständig bebauten städtebaulichen Struktur Fremdkörper wären.

Das „Reine Wohngebiet“ des Ursprungsbebauungsplans wird umgewandelt in „Allgemeines Wohngebiet“. Auf diese Weise soll eine behutsame Funktionsmischung innerhalb des Wohngebiets erreicht werden und eine dauerhafte und nachhaltige, breiter aufgestellte Nutzung des Plangebiets ermöglicht werden. Ganz im Sinne der gesamtgemeindlichen Entwicklungsstrategie „Die Burbach-Initiative LebensWERTE Dörfer“.

Das Baugebiet kann vielfältiger genutzt werden, während die vorwiegend durch das Wohnen geprägte Eigenart bestehen bleibt. Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ soll das Plangebiet vor den mit den Nutzungen verbundenen möglichen Immissionskonflikten schützen und den Charakter eines dörflich geprägten Siedlungsbereichs erhalten.
Mit der Nicht-Zulässigkeit von Tankstellen wird ein übermäßig hohes und damit typisches Verkehrsaufkommen und Immissionskonflikte mit der angrenzenden bestehenden Wohnnutzungen unterbunden.
Gartenbaubetriebe sollen aufgrund ihrer flächenintensiven Nutzung innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden, um aus städtebaulicher Sicht den dörflichen Charakter mit einer lockereren Bebauungsstruktur – mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern – zu bewahren.
Diese Nutzungen entsprechen auch aus städtebaulichen Gründen nicht dem gewünschten Charakter des Gebietes.

Mischgebiete
Im westlichen Plangebiet wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans ein Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 1,2 und Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Flächen lagen bisher im Bereich der Innenbereichssatzung gemäß § 34 BauGB und sollen bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hofacker-Hardstück mit einbezogen und städtebaulich geordnet werden.
Hier sind neben Wohnnutzungen auch Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe als Mischung vorgesehen, um eine gewollte Durchmischung und Versorgung des Ortsteils zu ermöglichen.
Wie in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten auch, werden in dem Mischgebiet gebietsunverträgliche Nutzungen wie „Tankstellen“ und „Gartenbaubetriebe“ ausgeschlossen. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen wird ein übermäßig hohes Verkehrsaufkommen und Immissionskonflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung unterbunden. Gartenbaubetriebe sollen aufgrund ihrer flächenintensiven Nutzung innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden, um aus städtebaulicher Sicht den dörflichen Charakter mit einer lockereren Bebauungsstruktur – mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern – zu bewahren.
Diese Nutzungen entsprechen auch aus städtebaulichen Gründen nicht dem gewünschten Charakter des Gebietes.
Darüber hinaus werden die in § 6 Abs. 8 BauNVO genannten „Vergnügungsstätten im Sinne des 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“, ausgeschlossen. Auch die ausnahmenweise Zulässigkeit von „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebietes“ wird ausgeschlossen. Vergnügungsstätten im Sinne von gewerblichen Nutzungsarten, die einer gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung dienen, welche den Sexual-, Spiel- und/oder den Geselligkeitstrieb ansprechen und Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen, sind nicht zulässig. Diese stehen der geplanten Entwicklung als überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereich entgegen. Auf diese Weise soll ein von den angesprochenen Nutzungen ausgehendes

negatives Image und ein zukünftig möglicher Trading-Down-Effekt verhindert werden. Das damit verbundene erhöhte Verkehrsaufkommen soll ebenfalls nicht in das Wohngebiet hineingezogen werden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist an anderer Stelle in der Gemeinde Burbach möglich.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes und ermöglichen darüber hinaus eine Nachverdichtung des Plangebiets.
Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten entspricht im Wesentlichen der Grundflächenzahl im bisher geltenden Bebauungsplan sowie seinen Änderungen und orientiert sich im Übrigen an der für „Allgemeine Wohngebiete“ nach der Baunutzungsverordnung empfohlenen höchstzulässigen Grundflächenzahl. Insofern wird gegenüber dem bisher geltenden Recht durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher planungsrechtlicher bzw. naturschutzrechtlicher Eingriff erwirkt. Die Mischgebiete werden mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, was der Empfehlung des § 17 BauNVO für ein Mischgebiet und auch der Dichte der vorhandenen Bebauung in diesem Bereich entspricht.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) orientiert sich an der festgesetzten Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen. Im Hinblick auf die geplante einheitliche Festsetzung der höchstzulässigen Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse (II) im gesamten Plangebiet, erfolgt auch eine Vereinheitlichung der Geschossflächenzahl. Für die Allgemeinen Wohngebiete wird diese auf 0,8 und für die Mischgebiete auf 1,2 festgesetzt.
Die Vereinheitlichung und Erhöhung der Geschossigkeit wird mit der ermöglichten Nachverdichtung und somit der Schaffung von zusätzlich benötigtem Wohnraum begründet, was im Übrigen auch den Zielen der Landespolitik entspricht bzw. durch entsprechende Wohnungsmarktgutachten nachgewiesen ist. Sie ist städtebaulich mit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes weiterhin vereinbar, da einem sonst möglicherweise trotzdem unkontrollierten „Höhenwachstum“ von Gebäuden durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 12,00 m begegnet wird. Mit Hilfe der Reglementierung der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) wird gewährleistet, dass sich neue Baukörper in den Bestand integrieren und negative, sich auf das Ortsbild auswirkende Entwicklungen vermieden werden.

8.3 Offene Bauweise

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hofacker-Hardstück“ setzt gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise fest. Daher sind nur Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig. Die Begrenzung der Gebäudelänge spiegelt zum einen die im Bestand vorhandene Bebauung wider. Zum anderen soll bei einer möglichen Zusammenlegung von Grundstücken vermieden werden, dass Gebäudelängen entstehen, die sich nicht mehr ins Planumfeld einfügen. Insgesamt kann hierdurch die für Gilsbach typische offene

Bebauungsstruktur und der Gebietscharakter mit den überwiegend freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Doppelhäusern gewahrt werden.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan so erweitert, dass eine höhere Flexibilität bei geplanten Gebäudestellungen bzw. bei geplanten baulichen Erweiterungen (z.B. Anbauten wie Wintergärten) möglich ist. Hierbei werden alle bis dato durchgeführten Bebauungsplanänderungen berücksichtigt. Ein Grundstücksstreifen von 3 m im Bereich aller öffentlichen Verkehrsflächen ist aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung des Straßenraums und aus Gründen der Verkehrssicherheit (Einsehbarkeit der Straße) von Bebauung freizuhalten (siehe Punkt nicht überbaubare Grundstücksfläche). Auf die Festsetzungen von Baulinien, wie sie bisher im Bebauungsplan teilweise fixiert waren, wird verzichtet, um eine höhere Flexibilität bei der Grundstücksnutzung zu erreichen. Dieser Verzicht ist städtebaulich vertretbar, da von diesem Instrument in der Vergangenheit im Rahmen von Bauanträgen bereits mehrfach befreit bzw. abgewichen worden ist. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird im Übrigen dem im Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach und in der gesamtgemeindlichen Entwicklungsstrategie „Die Burbach-Initiative LebensWERTE Dörfer“ fixierten städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche gegenüber der Inanspruchnahme neuer unbebauter Flächen im Außenbereich Rechnung getragen. Eine Erhöhung der im Ursprungsplan für „Allgemeine Wohngebiete“ nach der Baunutzungsverordnung bereits festgelegten maximal zulässigen Grundflächenzahl erfolgt nicht.

8.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 „Hofacker-Hardstück“ legt neben der Nachverdichtung der Wohnbauflächen Wert auf umweltschützende Festsetzungen.
Das Plangebiet wird geprägt durch den Rosenbach, der parallel zur „Wiebelhäuser“ Straße verläuft und an die rückwärtigen Gärten der Bebauung angrenzt. Um den Rosenbach vor Stoffeinträgen zu schützen und die Entwicklung eines naturnahen Bachbetts zu fördern, wird ein 3 m bis 5 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt.
Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet ortsbildprägende Grünstrukturen und Baumsetzungen, deren Erhalt festgesetzt wird, um unter anderem den dörflichen und durchgrünten Siedlungscharakter zu erhalten.
Es wird festgesetzt, dass bei Eingriffen in den Bestand in Form von Baufeldräumung, Gebäudeabriss, Sanierung oder Umbau die Strukturen und Örtlichkeiten zusammen mit betroffenen Gehölzen, Gebüschstrukturen, Gärten und Grünflächen vor einer Rodung oder Beseitigung durch eine fachkundige Person auf Besatz durch Fledermäuse, Vögel und Haselmaus zu untersuchen sind. Hierbei wird dem Artenschutz in einem bereits bestehendem Wohngebiet Rechnung getragen, indem im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen ist, ob objektbezogene arten-schutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind.

8.6 Örtliche Bauvorschriften

Bei der Festlegung der örtlichen Bauvorschriften wurde insbesondere vor dem Hintergrund des Gleichheitsgrundsatzes versucht, die Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes, die Gestaltung der bereits vorhandenen baulichen Anlagen im übrigen Baugebiet sowie mögliche Gestaltungswünsche der Grundstückseigentümer – u.a. im Hinblick auf die Nutzung von regenerativer Energie (z.B. Installation von Photovoltaik- und Solaranlagen) – in Einklang zu bringen. Ferner erfolgt die Regelung der örtlichen Bauvorschriften mit der Zielsetzung einer adäquaten Integration der neuen Baukörper in den städtebaulich regionaltypischen Materialkontext.
Die Beschränkung auf wenige Formen, Farben und Materialien zur Dach- und Fassadengestaltung tragen zu einer Harmonisierung des Gesamterscheinungsbilds des Baugebiets bei, ohne individuelle Lösungen allzu stark einzuschränken und erscheinen vor dem Hintergrund der vorstehend erläuterten städtebaulichen Zielsetzung angemessen. Zudem sind helle Fassaden im Hinblick auf die Klimaanpassung zu bevorzugen, da sich diese an sonnigen Tagen weniger stark aufheizen und so zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen.
Auch entsprechen die geplanten örtlichen Bauvorschriften den inzwischen seit etlichen Jahren angewandten und bewährten allgemeinen Regelungen in anderen (Neu-) Baugebieten der Gemeinde Burbach.
Für die Grundstücksgestaltung werden u.a. Festsetzungen zu den nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen (siehe Punkt 15.10 der Begründung).

9.0 Verkehrserschließung

9.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von Westen her über die von der Landesstraße L 723 (Wilnsdorf/A45 bzw. Hauptort Burbach) abzweigenden Straßen innerhalb von Gilsbach, d.h. über die Wiebelhäuser Straße und die Würgendorfer Straße mit Abzweigung in die Straße Hofacker von der Ortsmitte Gilsbach ausgehend.
Durch die verhältnismäßig kurze Entfernung von nur ca. 7 km bis zum Autobahnanschluss Wilnsdorf, ist eine optimale überregionale Anbindung des Plangebietes gewährleistet. Es ist lediglich mit einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen sowohl für das Plangebiet selbst als auch für die Bereiche der äußeren Erschließung zu rechnen, da das Plangebiet bereits nahezu bebaut ist und eine nennenswert intensivere Ausnutzung des Baugebietes, die weiteren Verkehr nach sich ziehen würde, durch diese Planung kaum möglich ist.

9.2 Innere Erschließung

Das vorhandene innere Erschließungssystem, bestehend aus den Straßen Wiebelhäuser Straße, Hofacker, Albert-Schweitzer-Straße und Würgendorfer Straße, ist nach den

derzeitigen technischen Anforderungen ausreichend für die Belange des Wohngebietes dimensioniert.

9.3 Erschließungsplanübersicht

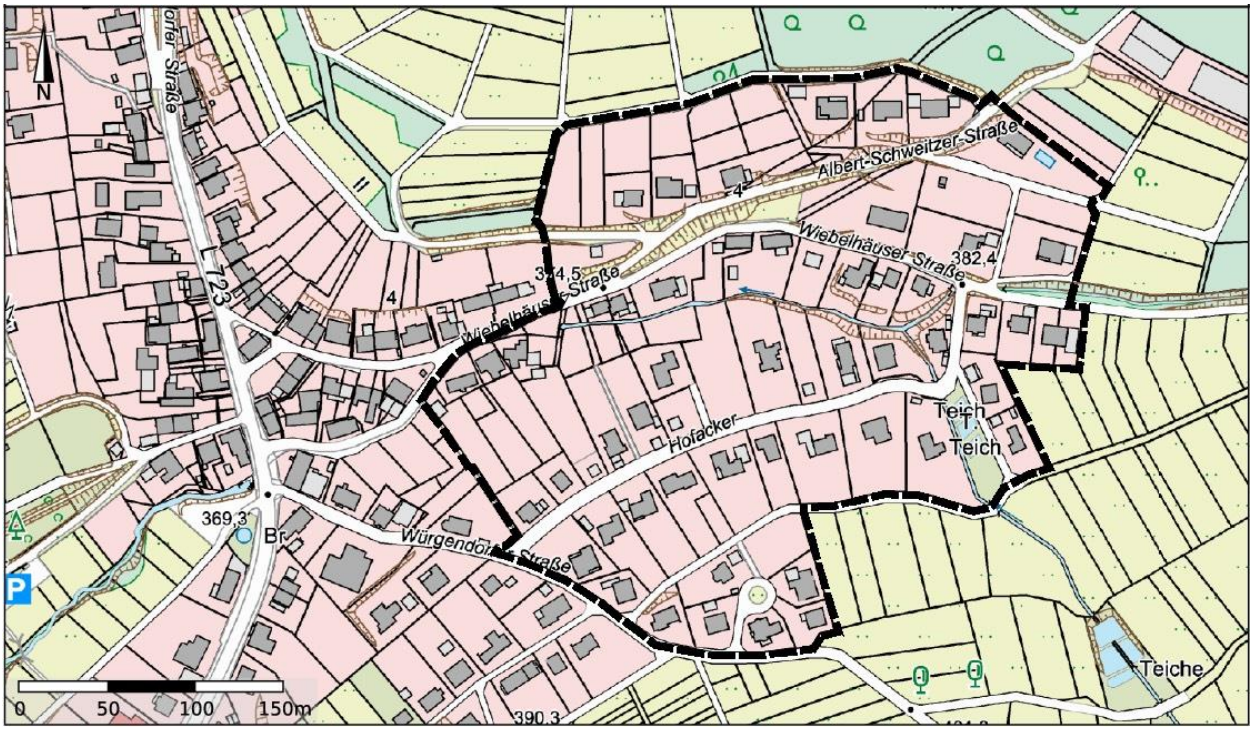


Abbildung 12: Äußere Erschließung mit Geltungsbereich Bebauungsplan, Amtliche Basiskarte (Quelle: www.tim-online.nrw.de, genordet, ohne Maßstab)

10.0 Wasserversorgung

10.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Planbereiches erfolgt bereits durch die Gemeinde Burbach und ist durch den Wasserverband Siegerland sichergestellt. Ein Anschluss neuer Bauvorhaben an das Wasserversorgungsnetz muss beim Tiefbau/Wasserwerk der Gemeinde Burbach beantragt werden.

10.2 Löschwasserversorgung

In Gilsbach existiert rechtlich keine Löschwasserbevorratung, da Gilsbach direkt an die Hauptversorgungsleitung des Wasserverbands Siegen-Wittgenstein (WVS) angeschlossen ist. Dahinter steht zwar der WVS-Behälter „Hambachswald“, dieser Behälter dient jedoch nur der reinen Trinkwasserversorgung der angeschlossenen Gemeinden über einen Zeitraum von 24 Stunden. Löschwasser wird dort nicht gesichert bevorratet.

11.0 Abwasserbeseitigung

11.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung im nahezu flächendeckend bebauten Plangebiet erfolgt durch das bereits vorhandene Mischkanalsystem der Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch den Abwasserverband Hellertal und die Verbandskläranlage in Herdorf. Entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung. Ein Anschluss ist mit dem Tiefbauamt der Gemeinde Burbach abzustimmen. Die Dimensionierung des Kanalsystems ist laut Generalentwässerungsplan ausreichend.

11.2 Niederschlagswasser

Die Beseitigung des im Großteil des Plangebiets anfallenden Niederschlagswassers und der im Bestand bebauten Grundstücke erfolgt im bereits vorhandenen Mischsystem der Gemeinde Burbach. Das Plangebiet ist mit Ausnahme einiger weniger Baulücken nahezu bebaut. Bei der Dimensionierung des Mischkanalsystems im Plangebiet sind diese Grundstücke bereits berücksichtigt worden. Die Errichtung von Abwasserbehandlungsanlagen bedarf der Genehmigung nach § 58 Abs. 2 LWG.
Aufgrund des Trennerlasses des MUNLV vom 26.05.2004 ist nur die Einleitung von unbelastetem/unverschmutztem Niederschlagswasser zulässig. Metalldächer sowie das Waschen von Fahrzeugen sind somit ausdrücklich im Plangebiet unzulässig. Eine Ausnahme bilden abriebsfreie Metalldächer.
In der Gemeinde Burbach besteht per Satzung ein Anschluss- und Benutzungszwang für die vorhandenen Abwasserleitungen. Die Nutzung des Regenwassers und damit die Verrieselung vor Ort ist grundsätzlich denkbar und zulässig, sofern eine entsprechende Wasseruhr installiert wird.

12.0 Stromversorgung

Die Stromversorgung des gesamten Planbereiches erfolgt bereits aufgrund der weitgehend flächendeckend vorhandenen Bebauung durch die Westnetz GmbH. Es handelt sich größtenteils um Niederspannungs-Freileitungen. Ein Anschluss weiterer Bauvorhaben an das Stromnetz ist somit möglich und muss zum gegebenen Zeitpunkt beim Versorgungsträger beantragt werden. Es gelten die Bestimmungen der Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute und Bauherren. Leitungstrassen zur Anbindung der rückwärtigen Grundstücke sind zusätzlich privatrechtlich abzusichern.
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ÖG 1 befindet sich im Bestand eine Ortsnetzstation der Westnetz GmbH. Sie wird über eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

13.0 Gasversorgung

Die Gasversorgung des gesamten Planbereiches erfolgt bereits aufgrund der weitgehend flächendeckend vorhandenen Bebauung durch das Gasnetz der Westnetz GmbH. Ein Anschluss weiterer Bauvorhaben an das Gasnetz ist somit möglich und muss zum gegebenen Zeitpunkt beim Versorgungsträger beantragt werden. Leitungstrassen zur Anbindung der rückwärtigen Grundstücke sind zusätzlich privatrechtlich abzusichern.

14.0 Telekommunikation

Der gesamte Planbereich ist bereits aufgrund der weitgehend flächendeckend vorhandenen Bebauung in Abhängigkeit des Straßenbereiches mit Telekommunikationslinien der Telekommunikationsunternehmen Deutschen Telekom erschlossen.
Die Internetbandbreiten des Unternehmens Deutschen Telekom liegen bei flächendeckend mindestens 50 Mbit/s. Ein Anschluss an das Fernmeldenetz ist somit möglich. Ein Anschluss für weitere Bauvorhaben muss beim Versorgungsträger beantragt werden. Leitungstrassen zur Anbindung der rückwärtigen Grundstücke sind zusätzlich privatrechtlich abzusichern.

15.0 Umwelt und Natur

15.1 Allgemeines

Das Bauleitplanverfahren Bebauungsplan Nr. 2 „Hofacker-Hardstück“, Neuaufstellung, Gemarkung Gilsbach, Gemeinde Burbach kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden (siehe Kapitel „Bauleitplanverfahren“). Einer Umweltprüfung bedarf es daher nach aktueller Rechtslage. Gleichwohl werden Umwelt- und naturschutz- sowie artenschutzrechtliche Belange in dem als selbstständige Anlage beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag entsprechend detailliert ausgeführt.

15.2 Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Im Hinblick auf die mögliche Anwendung des beschleunigten Verfahrens und dessen Prüfungskriterien wird auf die detaillierten Ausführungen des gleichnamigen Punktes im oben genannten Kapitel „Bauleitplanverfahren“ verwiesen.

15.3 Vorprüfung im Einzelfall

Im Hinblick auf die mögliche Anwendung des beschleunigten Verfahrens und dessen Prüfungskriterien wird auf die detaillierten Ausführungen des gleichnamigen Punktes im oben genannten Kapitel „Bauleitplanverfahren“ verwiesen. Im Übrigen wird auf die dem Bauleitplanverfahren als selbstständige Anlage beigefügte Vorprüfung im Einzelfall verwiesen.

15.4 Naturschutzvorgaben

Es gelten die im Landschaftsplan der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.2003 naturschutzrechtlichen Vorgaben und Schutzgebiete. Das Plangebiet liegt angrenzend an ein Naturschutzgebiet „Gellerswiese und Bruch“. Es liegen keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Plangebiet vor. Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Planungsgebiet oder grenzen unmittelbar an. Im Westen des Siedlungsbereichs Gilsbach grenzt das FFH-Schutzgebiet mit der Kennung DE-5214-302 und Bezeichnung „Gilsbachtal“ an und umfasst im Wesentlichen das Gilsbachtal. Im Hinblick auf das Thema Artenschutz wird auf das entsprechende Kapitel verwiesen.

15.5 Schutzgüter

Für das Bauleitplanverfahren muss aufgrund der verfahrensrechtlichen Vorschriften bzw. der Höhe der Grundfläche die festgesetzt wird, eine Vorprüfung im Einzelfall durchgeführt werden (vgl. entsprechendes Kapitel und Anlage). Da die Schutzgüter im Rahmen dieser Vorprüfung im Einzelfall einer entsprechenden Prüfung unterzogen werden, wird an dieser Stelle auf das entsprechende Dokument der Vorprüfung im Einzelfall und auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

15.6 Artenschutz

Das Thema Artenschutz bzw. die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG finden zwar erst auf Ebene der Einzelvorhabenzulassung ihre unmittelbare Anwendung, jedoch ist auf der Ebene der Bauleitplanung unabhängig davon, ob es sich um ein qualifiziertes oder beschleunigtes Verfahren handelt, bereits zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Hindernisse bzw. Verbotstatbestände die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes, der die rechtliche Grundlage für die spätere Zulassung von Einzelvorhaben bildet, grundsätzlich in Frage stellen. Insofern erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hofacker-Hardstück“ eine artenschutzrechtliche Vorprüfung, die als selbstständige Anlage ihren Niederschlag findet (Anlage Artenschutzprüfung (Stufe I), von BNL.baubkus, aus Kuhnhöfen).
Die Artenschutzvorprüfung zur Nachverdichtung im Burbacher Ortsteil Gilsbach hat ergeben, dass planungsrelevante Arten des Messtischblattes betroffen sein können.
Bei jedem Abriss-, Bau- und Sanierungsvorhaben im Geltungsbereich ist eine weiterführende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (ASP II) für die Artengruppe Vögel und Säugetiere (Fledermäuse und Haselmaus) sowie Reptilien (Schlingnatter & Zauneidechsen) durchzuführen, um eine Betroffenheit und somit eine Tötung/ Verletzung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausschließen zu können.
Zum Schutz von Insekten wird auf den "Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen" des Bundesamtes für Naturschutz (BfN-Skript Nr. 543) hingewiesen.

Im Bereich der bereits bebauten Flurstücke 222, 223, 431, 432, 433 und teilweise 221 der Flur 4 der Gemarkung Gilsbach liegt ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop.

15.7 Immissionsschutz

Lärmimmission

Schalltechnische Richtwerte/Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1. Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen folgende Orientierungswerte eingehalten werden: Allgemeine Wohngebiete (WA): Orientierungswert tags in dB(A): 55 und Orientierungswert nachts in dB (A): 45. Mischgebiete (MI): Orientierungswert tags in dB(A): 60 und Orientierungswert nachts in dB (A): 50.
Es handelt sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, der ausschließlich der Wohnnutzung diente und weiterhin dienen soll. Stark Lärm emittierende Institutionen und/oder Gewerbebetriebe waren und sind nicht zulässig und befinden sich auch nicht in relevanter Umgebung des Plangebietes. Dies gilt auch für regionale und überregionale Straßen. Lärmimmissionsschutzrechtliche Konflikte sind nach derzeitiger rechtlicher Einschätzung nicht zu erwarten. Aus den genannten Gründen wurde auf die Erstellung weitergehenden lärmschutzrechtlicher Untersuchungen verzichtet.

Luftimmission

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Dabei sind auch Belästigungen durch Gerüche zu vermeiden. Zur Beurteilung ist die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft heranzuziehen. Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind außerdem die Festlegungen der 1. Verordnung zur Durchführung des BImSchG – Kleinfeuerungsanlagenverordnung zu beachten.
Luftimmissionsschutzrechtliche Konflikte sind nach derzeitiger rechtlicher Einschätzung nicht zu erwarten. Aus den genannten Gründen wurde auf die Erstellung weitergehender luftimmissionsschutzrechtlicher Untersuchungen verzichtet.

15.8 Gewässerschutz

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Gewässerschutz

Vorhandene wasserführende Gräben und Wasserflächen, die rechtlich als Gewässer zu bewerten sind, werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung als Wasserfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB planungsrechtlich gesichert. Dabei handelt es sich um den Rosenbach, den Zulauf im Bereich der Wiebelhäuser Straße 42 und den aus Richtung Süden kommenden Zulauf. Nach den gesetzlichen Bestimmungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist ein Gewässerrandstreifen zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen einzuhalten. Gemäß § 31 Abs. 1 Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in Verbindung mit § 38 des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) wird ein Gewässerrandstreifen entlang des Rosenbachs festgesetzt. Gemäß § 38 Abs. 3 Nr. 3 WHG kann der Gewässerrandstreifen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit einer angemessenen Breite festgesetzt werden.
Verboten ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Satz 2 gilt nicht, wenn das Grundstück im Bereich des Gewässerrandstreifens bereits bebaut ist oder dort am 16. Juli 2016 Baurecht bestand. Auch wenn durch den noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Hofacker-Hardstück“ aus dem Jahr 1965 eine Bebauung in der Nähe des Gewässers bisher planungsrechtlich nicht ausdrücklich ausgeschlossen war, wird zur Würdigung des gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifens die Baugrenze nunmehr in der Neuaufstellung mit einem Abstand zu den Gewässern festgesetzt.
Sie wird zum Gewässer Rosenbach in einem Abstand von **5 m** festgesetzt. Im Bereich der Wiebelhäuser Straße Hausnummer 22 bis 24 wird der Gewässerrandstreifen auf der nördlichen Seite des Rosenbachs, aufgrund der heranrückenden Bestandsbebauung schmaler auf etwa **3 m** gefasst.
Zu den weiteren Gewässern, den Zuläufen des Rosenbachs im Süden und den Zulauf im Bereich der Wiebelhäuser Straße werden Abstände von weitgehend 3 m eingehalten. Bei dem Garagengebäude (Straße Hofacker) wird der Abstand im Bereich des verrohrten Baches auf 1 m reduziert sowie bei den Gebäuden Hofacker 28 und Wiebelhäuser Straße 42 wird der Abstand zu dem Zulauf auf 1,50 m reduziert.

Hochwasserschutz

Überschwemmungs- und Hochwasserschutzgebiete werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.
Teile des Plangebiets am Rosenbach liegen im Bereich der Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG des seltenen Starkregens und des Extremen Starkregens (Siehe Kapitel 4.4 Schutzgut Wasser, Hochwasserschutz, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag).

15.9 Eingriffsregelung

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bzw. § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB nicht erforderlich, da der (planerische) naturschutzrechtliche Eingriff bereits vor dieser neuen planerischen Entscheidung zulässig war bzw. die bereits zulässige Grundflächenzahl, die den zulässigen maximalen planerischen Eingriff regelt, gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan nicht erhöht wird.
Durch die Vergrößerung der „überbaubaren" Grundstücksflächen wird lediglich die Flexibilität der Gebäudestellung erhöht. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht erforderlich.

15.10 Grünordnerische Zielsetzung

Nach § 8 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen; Schotter-, Kies- oder Splittgärten sind damit ebenso unzulässig wie Fliese oder Folien.
Die Festsetzung zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen hat positive Auswirkungen auf die biologische Vielfalt, das Kleinklima und die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet.
Im Hinblick auf die gesetzlichen Anforderungen des Wasserrechtes wird festgesetzt, dass auf dem 5 Meter breiten Streifen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich aller Gewässer die Errichtung von sämtlichen baulichen und sonstigen Anlagen sowie Anschüttungen verboten sind (vgl. auch Punkt 15.8 Gewässerschutz).

16.0 Bodenbewertung

16.1 Altlasten

Für den Planbereich ist nach dem der Gemeinde vorliegenden Altlastenkataster und nach Aussage der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein sowie aufgrund der bereits bestehenden langjährigen Wohnbaunutzung nicht mit Bodenverunreinigungen und Altlastenvorkommen zu rechnen.

16.2 Bergbau

Laut dem Beiplan Nr. 13 des Flächennutzungsplans der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.06.2006 liegt das Plangebiet innerhalb eines Altbergbaugebiets. Bei den im Flächennutzungsplan gekennzeichneten Altbergbaugebieten handelt es sich um eine generalisierte Darstellung. Nicht in allen dargestellten Altbergbaugebieten ist zwangsläufig mit einer schädigenden Einwirkung auf die Tagesoberfläche zu rechnen. Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

16.3 Bodenaushub

Die Vermeidung von überschüssigen Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d.h. ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

16.4 Bodenschutz

Auf Basis der im Geologischen Dienst als Datengrundlage vorliegenden Bodenkarte 1:50.000 (Auskunftssystem BK 50 mit Karte der schutzwürdigen Böden", 1 CDROM, 20041) werden für das Plangebiet schutzwürdige Böden ausgewiesen. Es sind Böden betroffen, die wegen ihrer Bodenfruchtbarkeit und wegen ihres Biotopentwicklungspotentials als schutzwürdig klassifiziert wurden. Aus der Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist sicherzustellen, dass bei Eingriff in die schutzwürdigen Böden (z.B. durch Versiegelung beim zukünftigen Gebäudebau) eine ausreichende, bodenfunktionsbezogen wirksame Kompensation vorgenommen wird.
Hinweise zur Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen schutzwürdiger Böden ist folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S. 24): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung "Auskunftssystem BK 50 mit Karte der schutzwürdigen Böden". Unter http://www.gd.nrw.de/zip/gbk50hinw.Qdf sind Hinweise zur kostenfreien Nutzungsmöglichkeit dieser Karte als WMS-Version (TIM online Kartenserver) abrufbar. Inhaltliche Erläuterungen zur Schutzwürdigkeitsauswertung sind zu finden unter entsprechendem Link zu finden.

16.5 Bodenverunreinigungen

Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Verunreinigungen des Bodens (Färbung, Geruch oder Konsistenz) zu achten. Bei einem Verdacht auf Kontamination ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Siegen- Wittgenstein zu informieren.

16.6 Kampfmittelverdachtsflächen

Dem Ordnungsamt der Gemeinde Burbach liegt eine Übersichtskarte vor, in die die Bezirksregierung Arnsberg mit Stand von März 2002 bekannte Bombenabwurfgebiete und Flak-Stellungen aus dem II. Weltkrieg eingezeichnet hat. Innerhalb des Plangebiet liegen keine Kampfmittelverdachtsflächen vor.
Im Übrigen sollten Erdarbeiten mit Vorsicht ausgeführt werden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Burbach zur Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes zu verständigen.

16.7 Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

17.0 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen seitens der Gemeinde Burbach sind im Plangebiet nicht erforderlich, da entsprechende Grundstücksaufteilungen im Hinblick auf eine ausreichende Erschließung bereits erfolgt sind und der Bereich im übrigen weitestgehend bebaut ist.

18.0 Denkmalschutz

Denkmalwerte, oberirdische oder unterirdische Anlagen sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wurde folgender Hinweis mit in die Planlegende aufgenommen: Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangebiets 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/ Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/ oder der LWL-Archäologie Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax. 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt das Bodenmaterial zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

19.0 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634), die zuletzt durch Artikel 9 G vom 10. September 2021 (BGBl. I S.4147, 4151) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802,1807) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802,1808) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 G vom 18. August 2021 (BGBl. I S.3908) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), die zuletzt durch Art. 14 G vom 10. September 2021 geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)
in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch das Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S 1086) geändert worden ist

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 2016 (31. August 2015), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 4. Mai 2021 (GV. NRW. S. 560) geändert worden ist

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW S. 916) geändert worden ist und die Änderung Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 ((GV. NRW. S. 759. Ber. 2019 S. 23), in Kraft getreten am 1. Januar 2019 (Absatz 1) und 1. Januar 2021 (Absatz 2)

Raumordnungsgesetz (ROG)
in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist

20.0 Planungsvorgaben - Übersicht

Landesentwicklungsplan (LEP)
Landesentwicklungsplan (LEP) Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.01.2017, unter Abänderung durch die Änderung des LEP NRW 2019.

Regionalplan (RP)
Regionalplan (RP), Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.2008.
Regionalplan (RP) Arnsberg – Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe und Kreis Siegen-Wittgenstein – geplante Neuaufstellung, Erarbeitungsbeschluss vom 29. Januar bis 30. Juni 2021.

Flächennutzungsplan (FNP)
Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.06.2006.

Landschaftsplan (LP)
Landschaftsplan der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.2003.

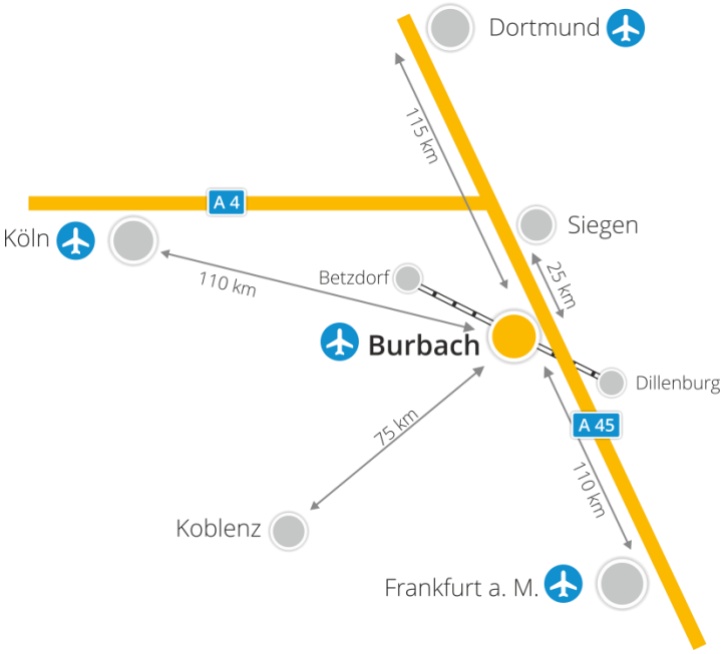
Bebauungsplan (BP)
Bebauungsplan Nr. 2 „Hofacker-Hardstück“, Gemarkung Gilsbach, Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.03.1966, rechtskräftig geworden am 23.10.1986, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungsverfahren im Bereich der Neuaufstellung.

21.0 Anlagen

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Vorprüfung des Einzelfalls nach BauGB

22.0 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verfahrensschritte 11
Abbildung 2: Grenze des Geltungsbereichs 13
Abbildung 3: Größe und Gliederung 14
Abbildung 4: Lageplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan - Auszug Deutsche Grundkarte (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab) 15
Abbildung 5: Detaillageplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan - Auszug Luftbild 2016 (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab) 15
Abbildung 6: Regionalplan, Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) vom 12.03.2008 mit Plangebiet (rot) (Quelle: Bezirksregierung Arnsberg, genordet, ohne Maßstab) 18
Abbildung 7: Neuaufstellung Regionalplan Arnsberg, Räumlicher Teilplan (Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein vom 10.12.2020 (Erarbeitungsbeschluss – Ziele in Aufstellung) mit Plangebiet (rot) (Quelle: Bezirksregierung Arnsberg), genordet, ohne Maßstab) 18
Abbildung 8: Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 16.06.2006 mit Geltungsbereich Bebauungsplan (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab) 19
Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 2 "Hofacker-Hardstück" von 1965 mit Änderungen (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab) 20
Abbildung 10: Übersicht Planinhalte Bebauungspläne Bestand (Quelle: Planungsbüro Loth Städtebau und Stadtplanung) 22
Abbildung 11: Übersicht Planungsrecht und Bebauungsplanänderungen (Bebauungsplan Nr. 2 „Hofacker-Hardstück“ (Bestand - rot), Bebauungsplanänderungen (Bestand – blau), Innenbereichssatzung gemäß §34 BauGB (Bestand grün) (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)) 23
Abbildung 12: Äußere Erschließung mit Geltungsbereich Bebauungsplan, Amtliche Basiskarte (Quelle: www.tim-online.nrw.de, genordet, ohne Maßstab) 28



BURBACH

ERFOLG LIEGT IN UNSERER NATUR

Gemeinde Burbach - Der Bürgermeister
Eicher Weg 13 - 57299 Burbach
Telefon 02736/45-0 – 02736/45-55
rathaus@burbach-siegerland.de
www.burbach-siegerland.de
www.facebook.com/GemeindeBurbach
www.instagram.com/GemeindeBurbach