GEMEINDE BURBACH
Bauamt - Planung
Eicher Weg 13, 57299 Burbach
Telefon: 02736/ 45- 61
Telefax: 02736/ 45- 55

Begründung

Bebauungsplan Nr. 44 "Vor den Haßeln" Gemarkung Lippe, Gemeinde Burbach

1.0 Verfahrensstand

- ☒ Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs.1 BauGB
- ☒ Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB
- ☒ Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB
- ☒ Beschluss zur Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB ohne Umweltverträglichkeitsprüfung
- ☒ Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs.1 und Abs.3 BauGB

2.0 Übersichtsplan

Die Abgrenzung des Gebietes geht aus nachstehender Planübersicht hervor.
– – – – - Abgrenzung des Geltungsbereiches

3.0 Anlass und Ziel der Planung

Eine Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist erforderlich, da die in der Ortschaft Lippe ausgewiesenen Bauflächen in Bebauungsplangebieten und im Innenbereich nahezu bebaut sind. Eine Überplanung dieses Bereiches mit Wohnbaufläche wurde favorisiert, da sich gegenüber anderen potentiellen Erweiterungsgebieten in unmittelbarer Ortsrandlage (z.B. die Flächen zwischen "Buchhellernstraße" und "Wiesenstraße" sowie zwischen "Breitenbachstraße" und "Buchhellernstraße") die gesamte Fläche im Gemeindebesitz befindet und somit einer privaten Grundstücksbevorratung an anderer Stelle durch zügige Bebauung entgegengewirkt werden kann. Neben der Eigentumsfrage ergeben sich bei eventuellen städtebaulich vertretbaren Alternativflächen auch erhebliche technische Erschließungsprobleme (z.B im Bereich nördlich der L911: einseitige Erschließung unter Würdigung der erforderlichen Abstände zur Landesstraße, sowie Bachlauf). Ferner wird die langfristige Suche nach Wohnbauflächen auch durch die erst kürzlich ausgewiesenen FFH- und Vogelschutzgebiete in Lippe ganz erheblich eingeschränkt.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll darüberhinaus eine der Siedlungsstruktur adäquate Bebauung geschaffen werden. Durch diese Planung werden 12 neue Bauplätze von Grundstücksgrößen zwischen ca. 400 m² bis ca. 650 m² für die Ortschaft Lippe angeboten. Insbesondere die Ausweisung auch von Grundstücken von ca. 400 m² ermöglicht den zukünftigen Bauherren, in den Genuß der staatlichen Förderung für flächensparendes Bauen zu kommen.
Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine rechtwinklig von der "Daadener Straße" abzweigende Stichstraße mit Wendeanlage.

4.0 Bauleitplanverfahren

Am 02.07.2001 wurde der Antrag auf Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 Abs. 1 LPLG für die 28. Flächennutzungsplanänderung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 “Vor den Haßeln”, Gemarkung Lippe, Gemeinde Burbach bei der Bezirksregierung Arnsberg gestellt.
Die landesplanerische Anpassung lag am 12.09.2001 bei der Gemeinde Burbach vor. Das Verfahren zur 28. Flächennutzungsplanänderung wird parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 44 “Vor den Haßeln”, Gemarkung Lippe, Gemarkung Burbach durchgeführt. Nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung bedarf es keiner Genehmigung des Bebauungsplanes mehr, da dieser aus der genehmigten Flächennutzungsplanänderung entwickelt wird. Aufgrund des Gesetzes zur Umsetzung der Umweltverträglichkeitsprüfungsrichtlinie wurde das Baugesetzbuch mit Rechtswirkung zum 03.08.2001 dahingehend geändert, dass zukünftig auch für bestimmte Bauleitplanverfahren gemäß § 3 Abs. 1 UVPG entsprechend der im Anhang des Gesetzes aufgeführten Liste eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen ist. Obwohl nach dem UVP-Gesetz für das o.g. Verfahren keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, muss zur Frage der Erforderlichkeit im Rahmen der Durchführung der 1. öffentlichen

Auslegung der Planunterlagen ein entsprechender Hinweis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. In der Sitzung am 08.06.1999 faßte der Rat der Gemeinde Burbach die erforderlichen Beschlüsse zur Austellung des Bebauungsplanes Nr.44 “Vor den Haßeln”, Gemarkung Lippe, Gemeinde Burbach: den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB, den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, sowie den Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Bekannt gemacht wurden der Aufstellungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Amtsblatt der Gemeinde Burbach "burbach aktuell - Gemeinde Nachrichten" Nr. 18 am 07.09.2001. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte im Rathaus der Gemeinde Burbach während der Dienststunden vom 17.09.2001 bis 16.10.2001. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit der Bitte um Stellungnahme zum o.g. Bauleitplanverfahren bis zum 16.10.2001 beteiligt. Die Beratung und der Beschluss über die während der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung, sowie der Beschluss zur Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Erläuterungsbericht erfolgten in der Sitzung des Rates am 19.02.2002. Eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses zur Erweiterung des Geltungsbereiches um die Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und für die Versickerung, wurde in gleicher Sitzung beschlossen.

5.0 Gesetzesgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 und Rechtswirksamkeit zum 01.01.1998 (BGBL. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 und Rechtswirksamkeit zum 03.08.2001 (BGBL. I S. 2013)

Baunutzungsverordnung (Bau NVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18.12.1990 (BGBL. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung (BauO NW)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, Landesbauordnung (Bau ONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.03.2000 (GV NW S. 256)

Gemeindeordnung (GO NW)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV NW S. 590)

6.0 Übergeordnete Planvorgaben

Vorbereitende Bauleitplanung
Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 03.07.1974 als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

7.0 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar am Ortseingang Lippe im südöstlichen Bereich dieses Ortes in der Gemarkung Lippe Flur 13. Der Planbereich umfaßt folgende Flurstücke: teilweise 199, 459, teilweise 473, teilweise 476. Im Norden wird das Plangebiet durch Laubmischwald begrenzt, im Osten durch landwirtschaftliche Nutzfläche, im Süden durch die "Daadener Straße" und im Westen durch die Hausgärten der Bebauung "Wiesenstraße". Die Größe des geplanten Wohngebietes ohne die externen Ausgleichsflächen und die Fläche für die Regenrückhaltung beträgt ca. 0,8 ha.

8.0 Planinhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO festgesetzt und orientiert sich damit an der Art der baulichen Nutzung der vorhandenen angrenzenden Bebauung. Um diesen Gebietscharakter nicht durch ggf. entstehende Immissionskonflikte und durch ein zu hohes Verkehrsaufkommen negativ zu beeinflussen und gleichzeitig die Nutzungsart zu wahren bzw. gebietskonform weiter zu entwickeln, werden die sonst nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten für nicht zulässig erklärt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem nach der Baunutzungsverordnung für "Allgemeine Wohngebiete" höchstzulässigem Maß mit 0,4 insbesondere mit Blick auf das Angebot der in der Gemeinde vergleichsweise kleinen Grundstücksgrößen (400 m²: staatliche Förderung) festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird bei einer maximal zulässigen Zahl von zwei Vollgeschossen mit 0,8 festgesetzt. Die Geschossigkeit und die maximal zulässige Firsthöhe orientieren sich damit an der vorhandenen angrenzenden Bebauung.

8.3 Bauweise

Neben der offenen Bauweise werden für das geplante Baugebiet nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen pro Haus zugelassen, um eine zu hohe Wohndichte und damit ein zu hohes

Verkehrsaufkommen von fließendem und ruhendem Verkehr zu vermeiden und so die Wohnqualität des Gebietes zu wahren.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig, um den Straßenrandbereich einerseits aus Verkehrssicherheitsgründen und andererseits aus städtebaulichen Gründen von Bebauung freizuhalten.
Die "überbaubaren Flächen" werden verhältnismäßig großzügig bemessen, um dem zukünftigen Bauherren eine möglichst große Flexibilität bei der Gebäudestellung zu ermöglichen und Bebauungsplanänderungsverfahren zur Erweiterung der "überbaubaren Fläche" vorzubeugen.

8.5 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an den Ergebnissen eines Leitfadens für die Dorfentwicklung in Lippe, der unter Federführung des Fachbereiches Architektur und Städtebau der Universität-Gesamthochschule Siegen gemeinsam mit den Lipper Bürgerinnen und Bürgern und der Verwaltung erarbeitet wurde. Durch die gestalterischen Vorschriften wird einerseits eine ortsadäquate Bebauung erreicht, andererseits erlauben die Vorschriften noch ein ausreichendes Maß an Gestaltungsflexibilität bei der Erstellung von baulichen Anlagen.

9.0 Verkehrserschließung

9.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die von der Landstraße L 911 (von Dillenburg nach Daaden) abzweigende "Daadener Straße".

9.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung der neuen Wohnbaufläche erfolgt über eine von der "Daadener Straße" rechtswinklig abzweigende ca. 110 m lange, 5,50 m breite Stichstraße mit Wendeanlage. Die Wendeanlage (Typ 3 nach der EAE 85/95) ist ausgelegt für einen Lastkraftwagen bis 10,00 m Länge und ein 3-achsiges Müllfahrzeug. Durch die zweibündige Erschließung wird einer flächensparenden und rationellen Erschließung Rechnung getragen.

10.0 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über die Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch den Wasserverband Siegerland.

11.0 Abwasserbeseitigung

11.1 Schmutzwasser

Es ist geplant die Abwässer der gemeindeeigenen Kläranlage in Lippe zuzuführen. Da die erforderliche Kapazität durch die Kläranlage Lippe für das neue Baugebiet derzeit noch nicht zur Verfügung steht, wird ein Lipper Gasthaus bzw. Hotel von der Kläranlage Lippe an die momentan im Bau befindliche Kläranlage in Liebenscheid (Rheinland-Pfalz) "umgeklemmt". Die Berechnungen liegen vor; die technische Umsetzung erfolgt während des Bauleitplanverfahrens, so daß die notwendigen Einwohnergleichwerte vor Abschluß des Verfahrens nachgewiesen werden können.

11.2 Niederschlagswasser

Das im Südosten, außerhalb des Plangebietes durch die topographischen Eigenschaften des Geländes anfallende Niederschlagswasser wird durch das Anlegen einer Mulde entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze abgefangen (Die Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan). Überschüssiges Niederschlagswasser, welches vor Ort aufgrund der geologischen Bodenverhältnisse nicht versickern kann (siehe Gutachten), wird einem Trennkanal unter der geplanten Stichstraße zugeführt. Der Trennkanal, der südlich der Daadener Straße als Rigole weitergeführt wird, nimmt neben dem o.g. verbleibenden Niederschlagswasser auch das anfallende Niederschlagswasser des gesamten Baugebietes auf. Das überschüssige Niederschlagswasser, welches durch die Rigole nicht sukzessiv abgeführt werden kann, wird dem Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück Gemarkung Lippe, Flur 2, Flurstück 400 zugeführt. Eine Anbindung des Beckens an den Vorfluter "Buchheller" erfolgt über einen offenen Graben. Durch die beschriebenen Maßnahmen werden die nach § 51a Landeswassergesetz NRW gestellten Anforderungen erfüllt.

12.0 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch die RWE Energie AG Siegen; entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung. Abstimmungsgespräche zwischen dem Versorgungsträger und der Gemeinde Burbach finden grundsätzlich im Rahmen der Tiefbauplanungen und während der Umsetzung statt.

13.0 Gasversorgung

Im gesamten Ortsteil Lippe liegt kein Gasnetz vor. Eine Versorgung der Ortschaft und damit u.a. auch des geplanten Baugebietes ist nach Auskunft der RWE Gas Dortmund derzeit nicht geplant. Abstimmungsgespräche zwischen dem Versorgungsträger und der Gemeinde Burbach finden grundsätzlich im Rahmen der Tiefbauplanungen und während der Umsetzung statt.

14.0 Natur und Landschaft

14.1 Allgemeines

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit "Nordrand des Hohen Westerwaldes"(322) an einem mäßig geneigten Hang in unmittelbarer Nähe der bebauten Ortslage von Lippe. Es wird derzeit land- und fortwirtschaftlich genutzt. An einen Bestand Japanischer Lärchen grenzt im Südosten des Plangebietes eine extensiv bewirtschaftete Weidefläche.

14.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde nach dem Bewertungsmodell der Gemeinde Burbach vorgenommen (siehe Anlage).

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren wird die Errichtung von Wohnbebauung sowie die Anlage einer Straße ermöglicht Dies bedeutet einen Eingriff in Natur und Landschaft, der im Plangebiet selbst nicht vollständig ausgeglichen werden kann (vgl. Bilanzierung). Im Plangebiet wird eine 791,5 m² große Teilfläche des Lärchenwaldes in einen naturnahen Gehölzsaum umgewandelt. Durch diese Kompensationsmaßnahme soll eine Waldrandstruktur als Übergang zu dem nordöstlich angrenzenden Laubwald geschaffen werden. Außerdem ist die Pflanzung zweier großkroniger, einheimischer Laubbäume links und rechts der Zufahrt zu dem geplanten Wohngebiet vorgesehen.
Das nach der Bilanzierung dennoch entstandene Defizit wird durch folgende Ersatzmaßnahmen außerhalb des Wohngebietes ausgeglichen:

a. Buchenvoranbau unter Lärchen auf einer Teilfläche von 0,75 ha der Abt. 51 G im Gemeindewald in der Gemarkung Lippe (Fläche westlich der B 54 in Höhe Einmündung der Landstraße nach Lützeln)
Eine Beimischung von maximal 20% der Edellaubhölzer Bergahorn, Esche und Sommerlinde erfolgt belichtungsbedingt nur in den Randbereichen.
=> Aufwertung von 0,75 ha um 2 Punkte, insgesamt daher 15.000 Punkte
(Anmerkung: Die übrige Teilfläche der Abt. 51 G von 0,45 ha dient als Fläche für Ersatzmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 41 "Gewerbegebiet Siegerlandflughafen", Gemarkung Lippe. Ursprünglich sollte die gesamte Fläche zusammen mit drei weiteren Flächen als Kompensationsfläche für das Gewerbegebiet dienen. Es verblieb bei der Bilanzierung dort jedoch ein rechnerischer "Überschuss" von 15.000

Punkten, der hiermit für den Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 44 verwendet wird. Es wird auf das gemeinsame Gespräch zwischen Forstamt Siegen, Unterer Landschaftsbehörde und Gemeinde Burbach am 15.02.2001 verwiesen.)

b. Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern entlang des südöstlich des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftsweges und auf einer angrenzenden Teilfläche von ca. 500 m² der Parzelle Nr. 476 Flur 13, Gemarkung Lippe. Ein Bepflanzungsplan ist als Anlage beigefügt (Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde vom 07.06.2001).
=> Aufwertung von ca. 0,8 ha um 1 Punkt, insgesamt daher 800 Punkte

Der errechnete Eingriff nach dem Bewertungsmodell der Gemeinde Burbach kann damit zu 95 % ausgeglichen werden. Die Durchführung der dargestellten Ersatzmaßnahmen ist gewährleistet, da sie ausschließlich auf gemeindeeigenen Flächen durchgeführt werden sollen.

14.3 Nach §62 LGNRW geschützte Biotope

Das im Süden an das Plangebiet angrenzende nach § 62 LGNW geschützte Biotop wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht überplant.

14.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Bauleitplanverfahren fällt gemäß § 3 Abs. 1 UVP-Gesetz nicht unter die im Anhang des UVPG aufgeführten Projekte; somit bedarf es für dieses Verfahren keiner Umweltverträglichkeitsprüfung.

14.5 FFH- und Vogelschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des EG-Vogelschutzgebietes "Wälder und Wiesen bei Burbach und Neunkirchen" (DE-5214-401) sowie außerhalb des nahegelegenen, geplanten FFH-Gebietes " Bergwiesen Lippe mit Buchheller- und Mischebachtal" (DE-5214-303). Nach Ziffer B.1 Absatz 2 sowie Ziffer D.2.1, Absatz 1 u. 2 der Rahmen-Vereinbarung "Burbach-Neunkirchen" vom 17.11.2000 wurden bei der Abgrenzung der Gebiete von gemeinschaftlichen Interesse ausreichende Entwicklungs- und Abstandsflächen bereits berücksichtigt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes oder des EG-Vogelschutzgebietes nicht vorliegt.

14.6 Wald

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden ca. 0,6 ha Nadelwald überplant. Um einen Ausgleich für den Verlust an Forstfläche zu schaffen, werden die notwendigen Ersatzmaßnahmen überwiegend auf einer Forstfläche durchgeführt (siehe 14.2 Maßnahme a.). Es werden dort qualitative Verbesserungen erreicht: langfristig gesehen werden 0,75 ha

Lärchenwald in standortgerechten Buchenwald umgewandelt. Ein Abstand der Wohnbebauung von 30 m zum angrenzenden Wald wird in Absprache mit der Unteren Forstbehörde eingehalten.

15.0 Bodenordnung

Da sich der gesamte Planbereich einschließlich der Flächen für die geplanten Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen im Eigentum der Gemeinde Burbach befindet, bedarf es keines förmlichen Umlegungsverfahrens.
Bezüglich der Flächen, die für die Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich sind, finden derzeit Verhandlungen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern statt.

16.0 Denkmalschutz

Denkmalwerte, oberirdische oder unterirdische Anlagen sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wurde folgender Hinweis mit in die Planlegende aufgenommen: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen oder Verfärbungen von der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Burbach als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon Nummer: 02761/1261) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

17.0 Plan

Planwerk, Festsetzungen, sowie weitere planungsrelevante Unterlagen sind als Anlage beigefügt.

Burbach, den 31.01.2003
Der Bürgermeister
i.A.

Feigs

Anlage(n): Ökologische Bilanzierung (Tabellen und Karten)

Öko Bil
1576_08_E Bl. 1-4

Bebauungsplan Nr. 44 "Vor den Haßeln"/ Gemarkung Lippe

Gesamtgröße: 9.827 m² **Datum: 01.03.2002**

A. Ausgangszustand des Plangebietes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code (lt. Biotoptypen-liste)	Biotoptyp bzw. Flächentyp	Fläche (m²)	Ausgangs-wert	Korrektur-wert	Gesamt-wert (Sp. 5 + Sp. 6)	Einzel-flächen-wert (Sp. 4 x Sp. 7)
1.	27.	Lärchenwald	6.031	3	0	3	18.093
2.	20.	Magerweide	2.506	7	0	7	17.542
3.	1.	Fläche für Versorgungs-anlagen	82	1	0	1	82
4.	31.	Brachfläche	1.208	5	0	5	6.040
						Gesamtflächenwert A (Summe Spalte 8):	**41.757**

Erläuterungen zur Bewertung einzelner Flächen:

Zu 2.: Nach der Kartierung der LÖBF und nach eigenen Untersuchungen der Gemeinde erfüllt die im Planbereich gelegene Teilfläche der extensiv genutzten Weide die Kriterien für einen Schutz nach § 62 LG nicht. Sie wird daher nach dem vor Ort vorgefundenen Artenbestand als Magerweide mit 7 Punkten bewertet.

Zu 3. bzw. D.: Auf der Fläche steht ein Gebäude. Um das Gebäude herum befindet sich Rasen. Sie ist damit nicht vollständig versiegelt, jedoch nicht von großer Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten, daher wird sie mit 1 Punkt bewertet. Die Fläche ändert sich durch die Planung nicht.

Zu F.: Da es Jahre bzw. Jahrzehnte dauert, bis einzelne Bäume eine entsprechende ökologische Bedeutung für ihre Umgebung erreichen, wird – im Gegensatz zu der Waldrandstruktur, die sich in relativ kurzer Zeit entwickeln sollte - eine Abwertung um 1 Punkt vorgenommen.

Zu G.: Für die Fläche werden keinerlei Festsetzungen bezüglich Gestaltung oder Bepflanzung getroffen.

B. Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code (lt. Biotoptypen-liste)	Biotoptyp bzw. Flächentyp	Fläche (m²)	Ausgangs-wert	Korrektur-wert	Gesamt-wert (Sp. 5 + Sp. 6)	Einzel-Flächen-wert (Sp. 4 x Sp. 7)
A.	1.	Überbaubare Grundstücksfläche	2.506,5	1	-1	0	0
B.	11.	Nicht überbaubare Grundstücks-Fläche	3.760	3	0	3	11.280
C.	1.	Straßenfläche	775	1	-1	0	0
D.	1.	Fläche für Versorgungs-anlagen	82	1	0	1	82
E.	34.	Waldrand	791,5	6	0	6	4.749
F.	32.	Flächen zur Anpflanzung von Einzelbäumen	164	6	-1	5	820
G.	11.	Private Grünfläche	207	3	0	3	621
H.	8.	Versickerungs-mulde (naturnah)	333	3	+1	4	1.332
I.	8.	Künstl. Kleingewässer (naturnah)	1.208	3	+1	4	4.832
						Gesamtflächenwert B (Summe Spalte 8):	**23.716**

C. Gesamtbilanz	
Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A	- 18.041
Ausgleich im Plangebiet in %	57

Erforderliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:
(siehe auch Punkt 14.2 der Begründung)

a. Buchenvoranbau unter Lärchen auf einer Teilfläche von 0,75 ha der Abt. 51 G im Gemeindewald in der Gemarkung Lippe (Fläche westlich der B 54 in Höhe Einmündung der Landstraße nach Lützeln)
=> Aufwertung von 0,75 ha um 2 Punkte, insgesamt daher **15.000 Punkte**

b. Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern entlang des südöstlich des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftsweges und auf einer angrenzenden Teilfläche von ca. 500 m² der Parzelle Nr. 476 Flur 13, Gemarkung Lippe. Ein Bepflanzungsplan ist als Anlage beigefügt (Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde vom 07.06.2001).
=> Aufwertung von ca. 0,8 ha um 1 Punkt , insgesamt daher **800 Punkte**

In Hinblick auf die Gesamtbilanzierung verbleibt somit ein Defizit von **2.241** Punkten, der errechnete Eingriff nach dem Bewertungsmodell der Gemeinde Burbach kann damit zu **95 %** ausgeglichen werden. Die Durchführung der dargestellten Ersatzmaßnahmen ist gewährleistet, da sie ausschließlich auf gemeindeeigenen Flächen durchgeführt werden sollen.

Planzeichenerklärung:

Straßenflächen

Überbaubare u. nicht überbaubare Flächen

Flächen für Versorgungsanlagen

Öffentliche u. private Grünflächen

Fläche für naturnahes, künstliches Kleingewässer (zur Regenrückhaltung)

Nadelwald

Extensives Grünland

Brachfläche

Waldrand

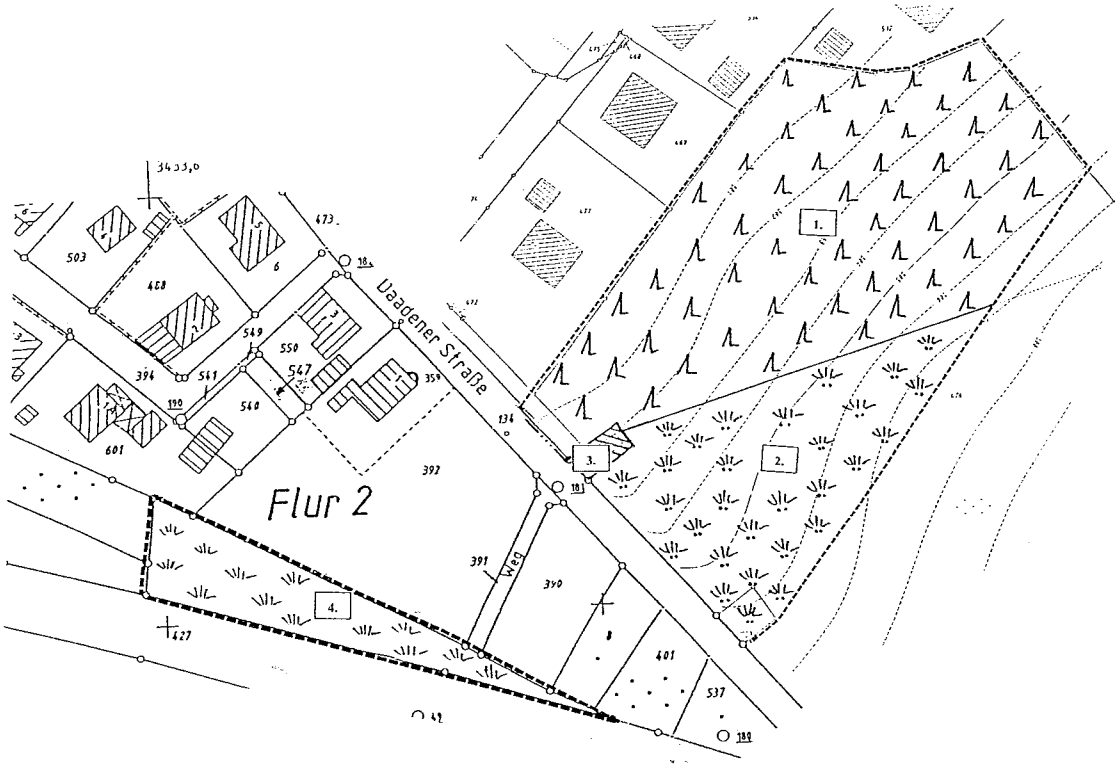
Versickerungsmulde (naturnah)

Weitere Planzeichen: siehe Bebauungsplan u. Eingriffsbilanzierung

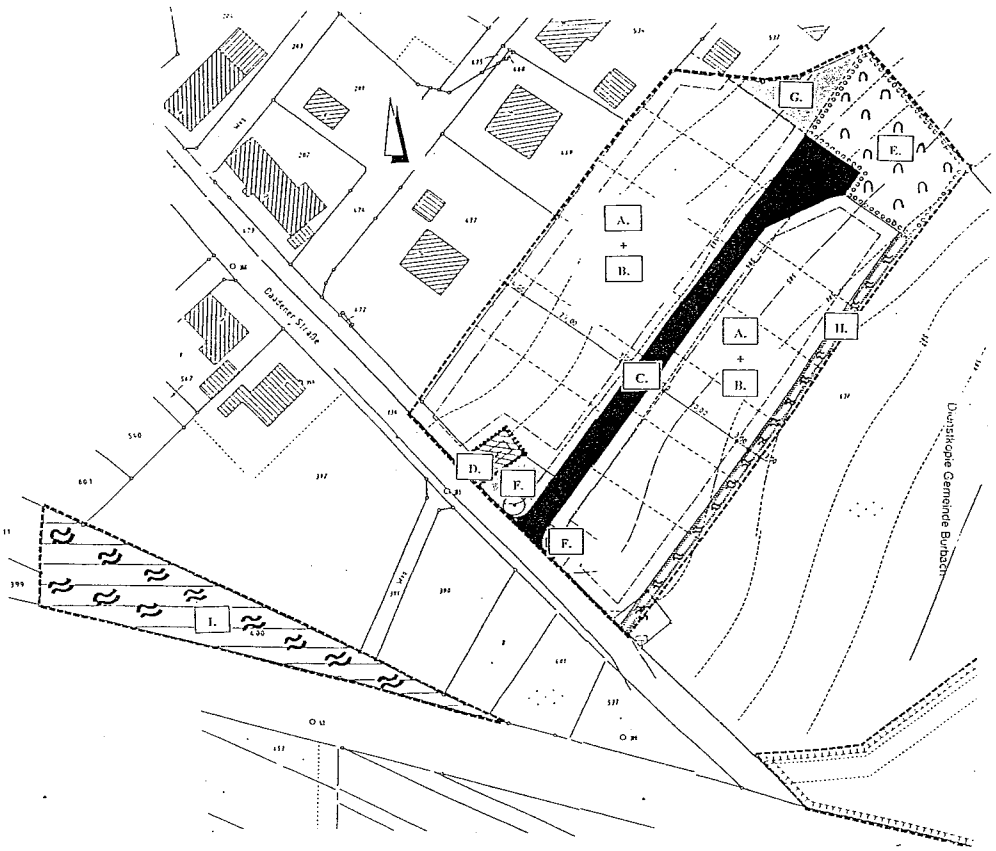
Plangebiet:
Bebauungsplan Nr. 44 "Vor den Haßeln"

Gemarkung Lippe, Gemeinde Burbach

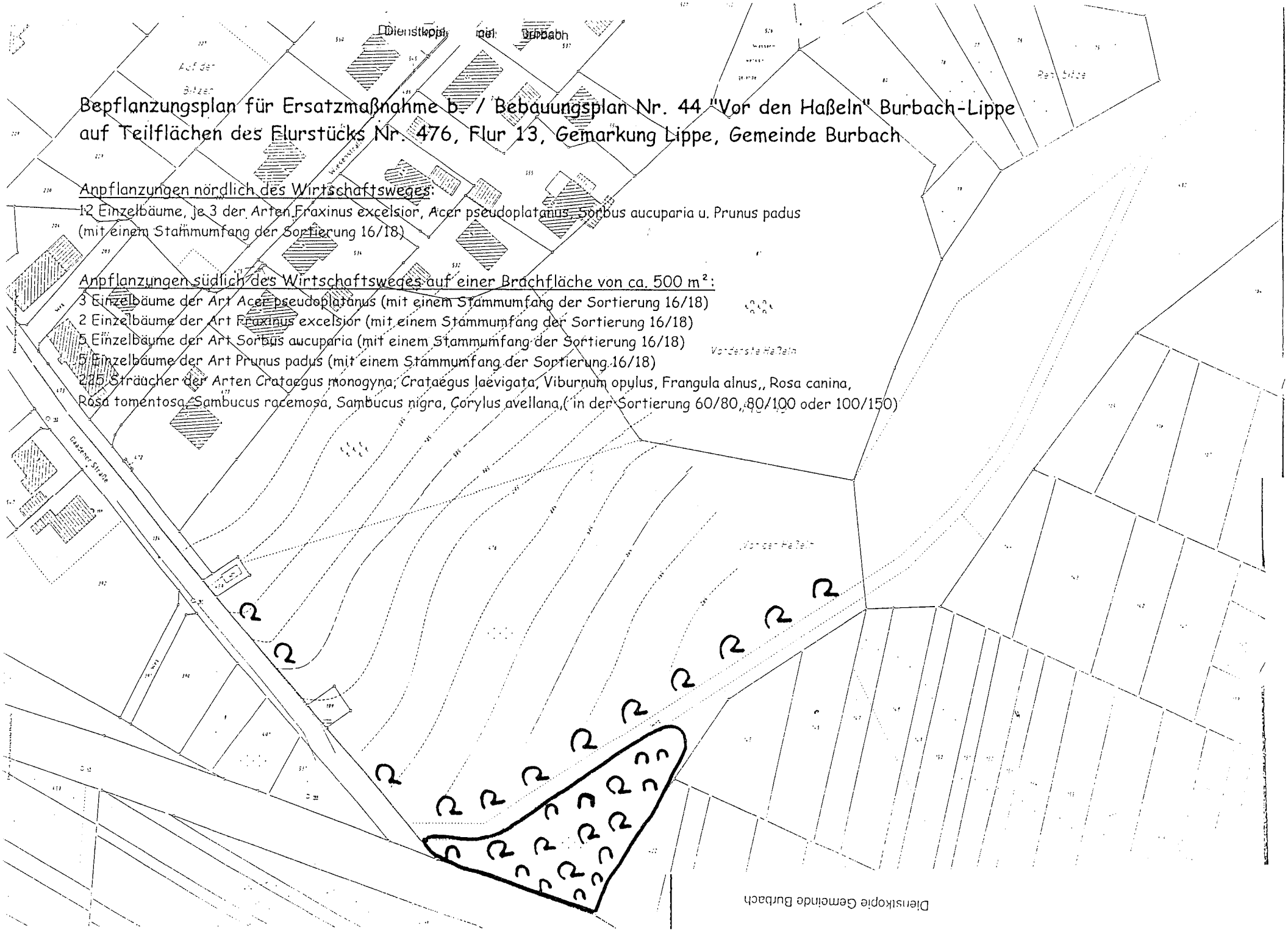
A. Ausgangszustand des Plangebietes



B. Zustand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes



Bepflanzungsplan für Ersatzmaßnahme b. / Bebauungsplan Nr. 44 "Vor den Haßeln" Burbach-Lippe auf Teilflächen des Flurstücks Nr. 476, Flur 13, Gemarkung Lippe, Gemeinde Burbach



Anpflanzungen nördlich des Wirtschaftsweges:

12 Einzelbäume, je 3 der Arten Fraxinus excelsior, Acer pseudoplatanus, Sorbus aucuparia u. Prunus padus (mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18)

Anpflanzungen südlich des Wirtschaftsweges auf einer Brachfläche von ca. 500 m²:

3 Einzelbäume der Art Acer pseudoplatanus (mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18)
2 Einzelbäume der Art Fraxinus excelsior (mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18)
5 Einzelbäume der Art Sorbus aucuparia (mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18)
5 Einzelbäume der Art Prunus padus (mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18)
225 Sträucher der Arten Crataegus monogyna, Crataegus laevigata, Viburnum opulus, Frangula alnus,, Rosa canina, Rosa tomentosa, Sambucus racemosa, Sambucus nigra, Corylus avellana,(in der Sortierung 60/80,, 80/100 oder 100/150)

Dienstkopie Gemeinde Burbach