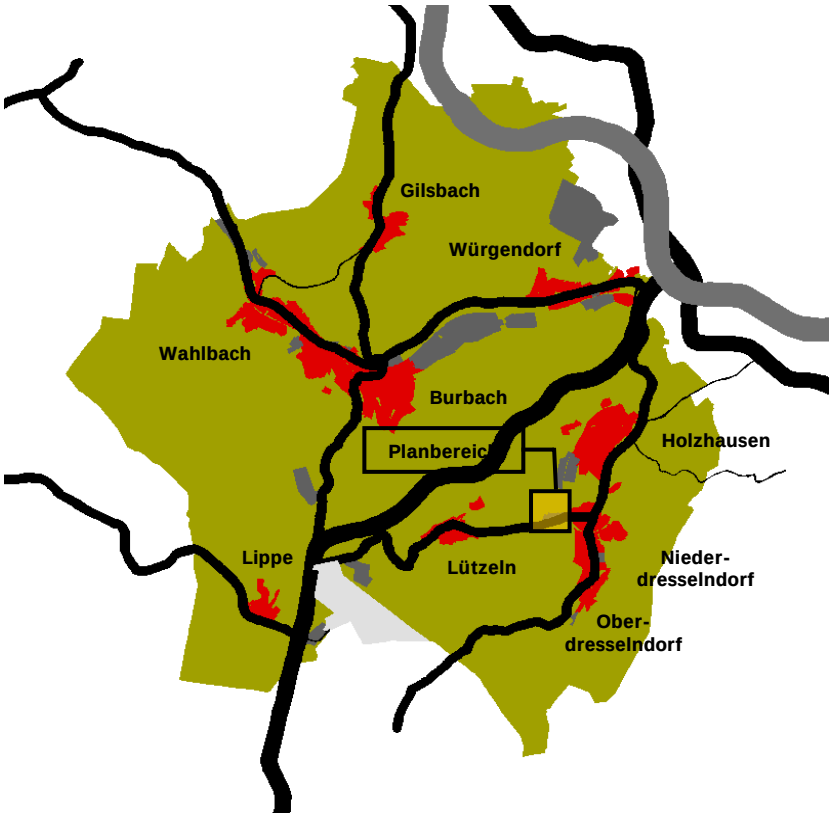


Begründung

Bebauungsplan Nr. 37 „Struth“ 3. qualifizierte Änderung und Erweiterung, Gemarkung Niederdresselndorf, Gemeinde Burbach

GEMEINDE BURBACH
Stadtplanung

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Planungshoheit:
Gemeinde Burbach
Eicher Weg 13
57299 Burbach
Ansprechpartner:
Dipl. Ing. Christian Feigs

Planungsbüro:
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden
Ansprechpartner:
Dipl. Ing. Nina Späth

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis **3**
1.0 Anlass und Ziele der Planung **4**
2.0 Bauleitplanverfahren **10**
3.0 Lage und Größe des Plangebietes **11**
3.1 Lage und Abgrenzung 11
3.2 Größe und Gliederung 11
3.3 Lageplanübersicht 12
4.0 Baubestand **13**
5.0 Plangrundlagen **13**
5.1 Bestand 13
5.2 Planung 14
5.3 Plangrundlagenübersicht 15
6.0 Planinhalte **17**
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 17
6.2 Bauweise 18
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche 18
6.4 Sonstige Festsetzungen 18
6.5 Örtliche Bauvorschriften 19
7.0 Immissionsschutz **20**
8.0 Verkehrserschließung **20**
8.1 Äußere Erschließung 20
8.2 Innere Erschließung 20
8.3 Erschließungsplanübersicht 21
9.0 Wasserversorgung **21**
9.1 Trinkwasserversorgung 21
9.2 Löschwasserversorgung 21
10.0 Abwasserbeseitigung **22**
10.1 Schmutzwasser 22
10.2 Niederschlagswasser 22
11.0 Stromversorgung **23**
12.0 Gasversorgung **23**
13.0 Telekommunikation **23**
14.0 Natur und Landschaft **23**
15.0 Bodenbewertung **24**
15.1 Altlasten 24
15.2 Kampfmittel 25
15.3 Bergbau 25
16.0 Bodenordnung **25**
17.0 Denkmalschutz **25**
18.0 Quellenverzeichnis **26**
18.1 Gesetzesgrundlagen 26
18.2 Plangrundlagen 27
19.0 Anlagen **27**

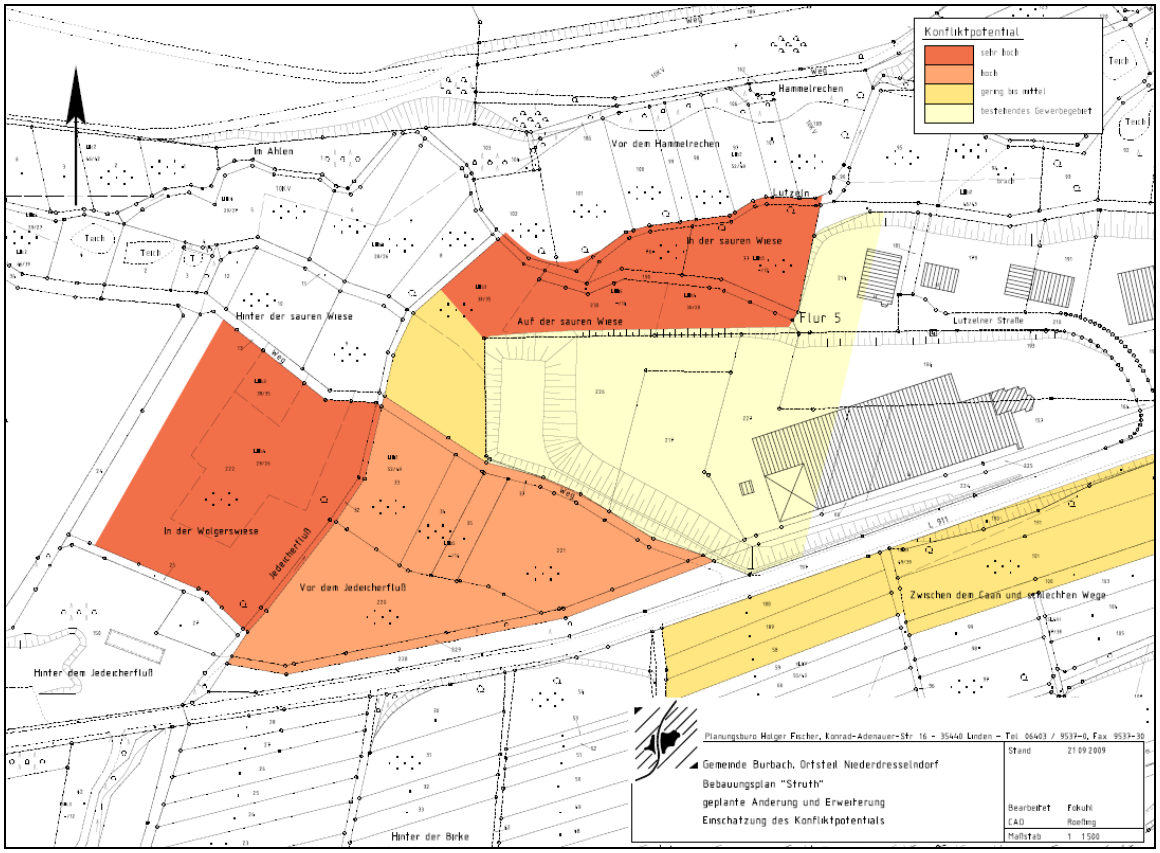
1.0 Anlass und Ziele der Planung

Der Rat der Gemeinde Burbach hat in seiner Sitzung am 29.10.1991 den Bebauungsplan Nr. 37 „Struth“ als Satzung beschlossen. Damit wurde am westlichen Ortsrand des Ortsteils Niederdresselndorf ein Gewerbe- sowie ein Industriegebiet planungsrechtlich vorbereitet. Das Plangebiet konnte kurzzeitig nach Rechtskraft des Bebauungsplanes einer Nutzung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugeführt werden.
Die Flächen des südlich der erschließenden Stichstraße (Lützelner Straße) gelegenen Industriegebietes wurden durch die Fa. H&G Entsorgungssysteme GmbH erworben. Hierbei handelt es sich um ein metallverarbeitendes Unternehmen, welches sich insbesondere auf die Entwicklung und Produktion von Entsorgungssystemen spezialisiert hat. Am Standort Lützelner Straße befindet sich die Verwaltung des Unternehmens, darüber hinaus sind hier aber auch Produktionsstätten, Lagerflächen usw. vorhanden.
Im Jahr 2007 ist das Unternehmen an die Gemeinde Burbach mit der Bitte herangetreten, Erweiterungsmöglichkeiten westlich angrenzend an den vorhandenen Produktionsstandort zu schaffen. Die nach intensiven Vorabstimmungen insbesondere mit Vertretern des amtlichen und ehrenamtlichen Naturschutzes durchgeführte 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Struth“ wurde am 18.09.2007 durch den Rat der Gemeinde Burbach beschlossen. Die damit bauplanungsrechtlich vorbereiteten Erweiterungsflächen werden als Lagerfläche genutzt. Darüber hinaus wurde das bestehende Produktionsgebäude durch einen Anbau im rückwärtigen Bereich erweitert.
Im Hinblick auf die steigende Nachfrage der Produkte der Fa. H&G ist zwischenzeitlich eine Situation eingetreten, die einen dringenden Bedarf insbesondere für ein weiteres Produktionsgebäude, darüber hinaus aber auch für Lagerflächen begründet. Teilweise mussten bereits Lagerkapazitäten an einen externen Standort ausgelagert werden, was allerdings zu logistischen Erschwernissen bei dem Betriebsablauf führt. Auch die intensiven Bemühungen des Unternehmens innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Struth“ vorhandene gewerbliche Bauflächen hinzuzuerwerben waren nur tlw. erfolgreich: Lediglich das Flurstück 214, Lützelner Straße 44, nördlich des bestehenden Firmengeländes konnte käuflich erworben werden. Dies vermag den verstärkten Bedarf an Lagerfläche allerdings nur kurzfristig befriedigen, da die Nutzungskapazitäten auf diesem Flurstück aufgrund der geringen Größe, des Zuschnittes und der vorhandenen Bebauung relativ begrenzt sind. Darüber hinaus liegt das Niveau dieses angekauften Gewerbegrundstückes deutlich unterhalb des Höhenniveaus des

Firmengeländes der Fa. H&G. Eine direkte Anbindung ist daher gegenwärtig nicht möglich, vielmehr hat der betriebsinterne Verkehr über die Lützelner Straße zu erfolgen.

Vor dem Hintergrund der vorangehend geschilderten Situation ist die Fa. H&G im Jahr 2009 neuerlich an die Gemeinde Burbach mit einem Antrag auf Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Struth“ in westliche Richtung herangetreten. Diese Anfrage war zunächst Anlass neuerlich – eine entsprechende Prüfung hat auch bereits im Jahr 2007 schon stattgefunden – die Möglichkeiten der Bauflächenerweiterung im Umfeld der Fa. H&G unter funktionalen aber insbesondere auch umweltschützenden und artenschutzrechtlichen Belangen zu überprüfen. Diese Alternativstandortdiskussion erfolgte insbesondere vor dem Hintergrund des Wissens über das Vorhandenseins hochwertiger Biotopstrukturen und gesetzlich geschützter Biotope sowie die Vermutung des Vorkommens geschützter Tier- und Pflanzenarten im direkten Umfeld des Firmenstandortes. Eine daraufhin durch das Planungsbüro Fischer, 35440 Linden, durchgeführte Konfliktanalyse bestätigte diese Einschätzung für Teile des möglichen Erweiterungsbereichs. Insbesondere handelt es sich hierbei um die Flächen nördlich des bestehenden Firmengeländes bis hin zum Lützelnbach und die Bereiche westlich des Jedeicherflusses. Ein hinsichtlich der Aspekte des Biotop- und Artenschutzes vergleichsweise unkritischer Erweiterungsbereich südlich der Landesstraße L 911 kommt allerdings aufgrund topographischer (steil abfallendes Gelände), städtebaulicher (direkte Nähe zum örtlichen Friedhof, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und Immissionsschutz) sowie funktionaler Gründe (Teilung des Firmengeländes) nicht in Betrachtung.

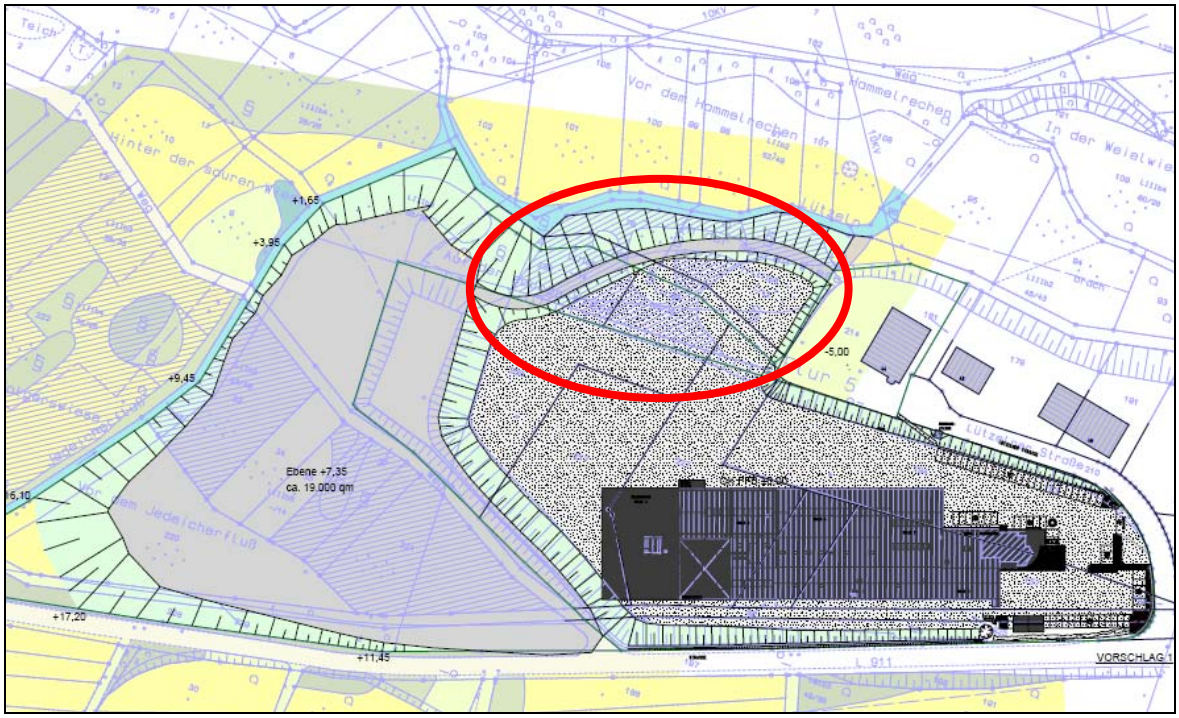
Darstellung des Konfliktpotenzials möglicher Erweiterungsbereiche Fa. H&G



Die verbleibenden Teilflächen, für die ein geringes bis erhöhtes Konfliktpotenzial festgestellt wurde, wurden in einem weiteren Schritt hinsichtlich des Vorkommens gesetzlich geschützter Arten und Biotope untersucht und eine Artenschutzprüfung – Vorstufe I durchgeführt. Die entsprechenden Ergebnisse wurden den Vertretern des amtlichen und ehrenamtlichen Naturschutzes präsentiert und unter Würdigung der von dortiger Seite formulierten Belange die Möglichkeiten der Bauflächenausweisung diskutiert.

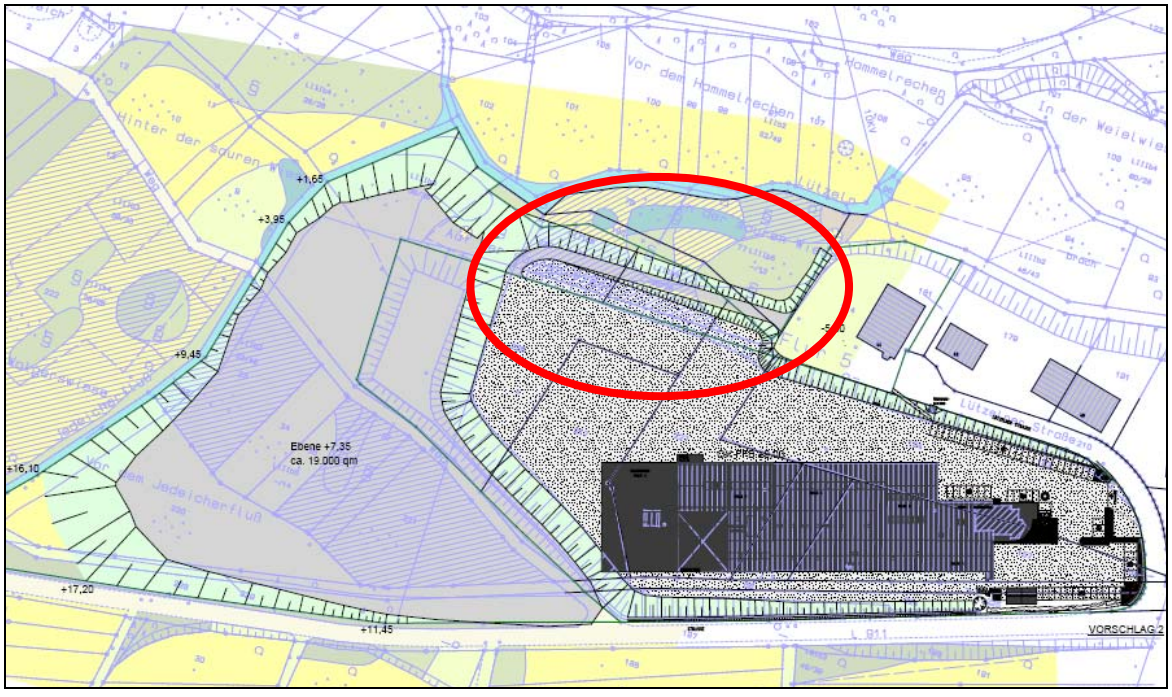
In diesem Kontext fand auch eine Auseinandersetzung mit den Möglichkeiten der direkten Anbindung des Flurstückes 214 an das bestehende bzw. erweiterte Firmengelände statt. Seitens der Fa. H&G wurden verschiedene Varianten zu dieser Thematik vorgelegt. Variante 1 stellte hinsichtlich der künftigen Flächenverfügbarkeit für gewerblich-industrielle Zwecke die Maximalvariante dar. Aufgrund des unmittelbaren Heranrückens der Zufahrt an den Lützelnbach und die vollständige Inanspruchnahme gesetzlich geschützter Biotope scheidet diese Variante für die Bauleitplanung allerdings aus.

Anbindung Erweiterungsbereich an Flurstück 214 – Variante 1



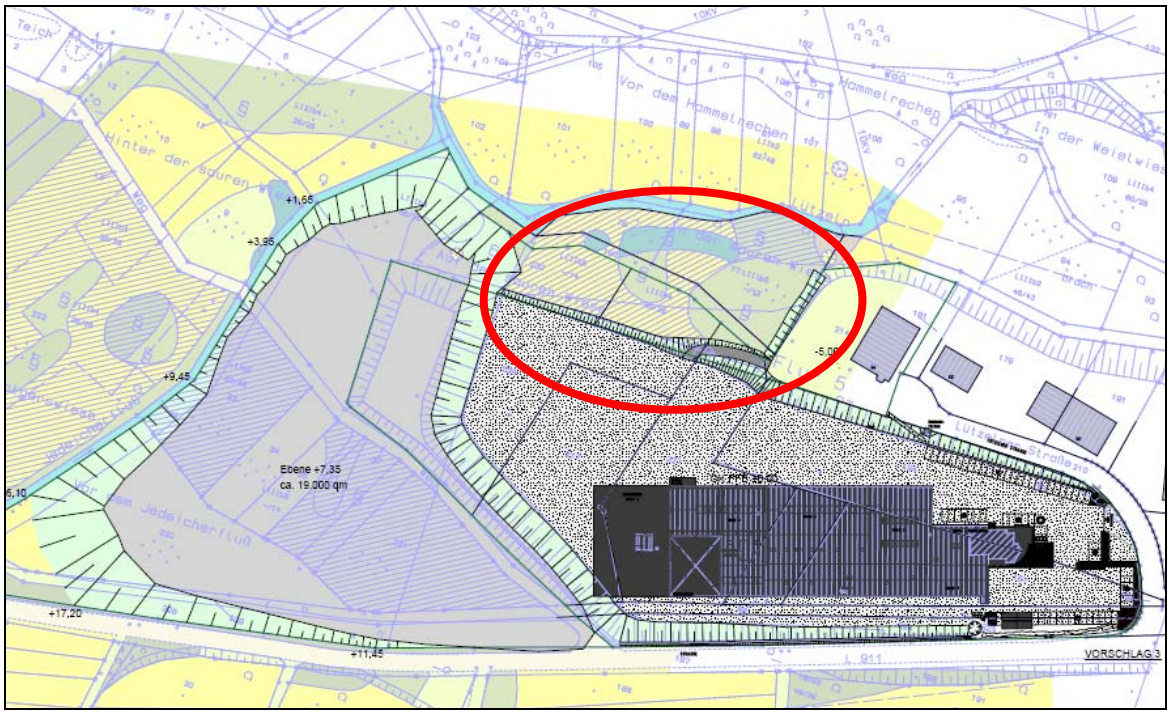
Die Variante 2 nimmt die Flächenausdehnung zurück und richtet die Rampe parallel zu dem vorhandenen Firmengelände der Fa H&G aus. Der Nachteil bei dieser Variante besteht in der fehlenden Anbindung des Erweiterungsbereiches, lediglich das vorhandene Firmengelände und das Flurstück 214 können miteinander verbunden werden.

Anbindung Erweiterungsbereich an Flurstück 214 – Variante 2



Die Variante 3 verkürzt die Rampe zwischen dem Flurstück 214 und dem bestehenden Firmengelände weiter, um die Eingriffe in die Biotopstrukturen weiter zu reduzieren. Dies führt allerdings zu einer Neigung der Zufahrtsrampe von mehr als 6 %, die mit Schwerlastfahrzeugen nicht zu überwinden sind, so dass diese Art der Erschließung nur sehr eingeschränkt für das Unternehmen nutzbar wäre.

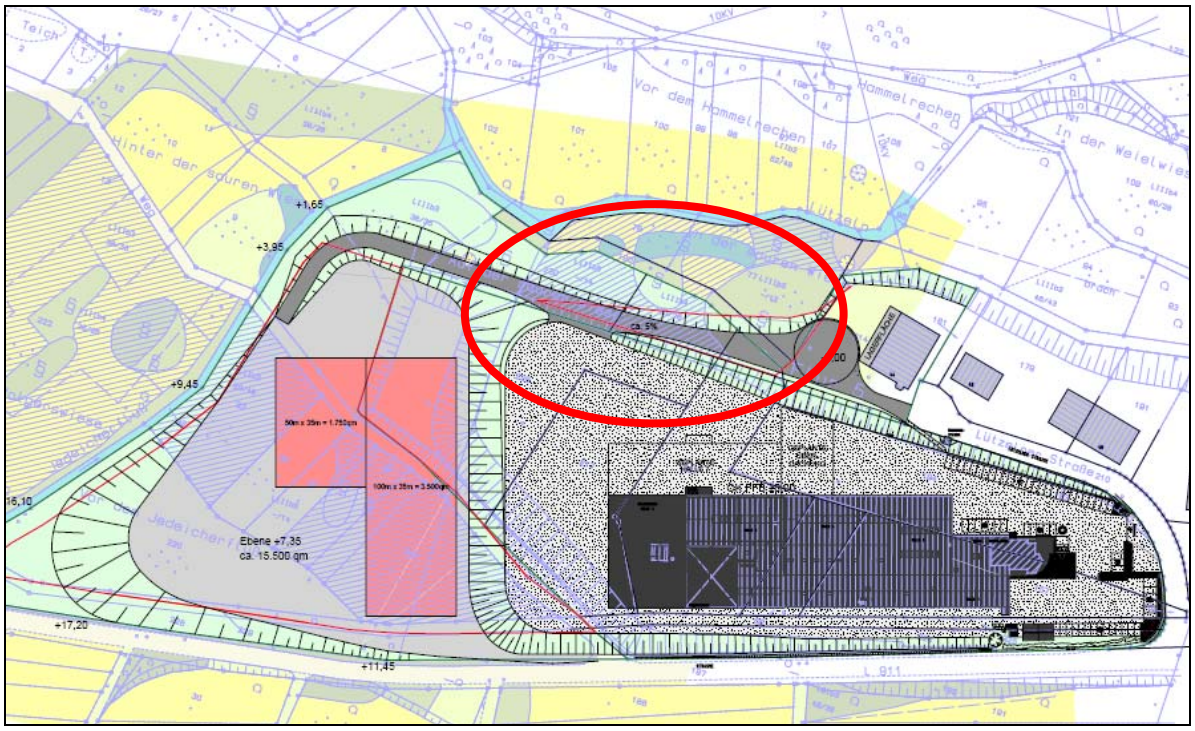
Anbindung Erweiterungsbereich an Flurstück 214 – Variante 3



Innerhalb des vorangehend aufgezeigten Spannungsfeldes wurde sodann eine Lösungsmöglichkeit für die notwendige verkehrliche Verbindung der verschiedenen Betriebsteile erarbeitet, die den Eingriff in Natur und Landschaft so weit wie möglich reduziert, gleichzeitig aber auch den funktionalen Ansprüchen Rechnung trägt. In dieser Variante wird die Rampe parallel zu dem vorhandenen Firmengelände ausgerichtet, setzt allerdings weiter im Norden des Flurstückes 214 an, so dass sich der Neigungswinkel in einer für gewerbliche Nutzungen üblichen Größenordnung bewegt. Dies ermöglicht sodann sowohl das bestehende Firmengelände als auch den Erweiterungsbereich mit dem Flurstück 214 zu verbinden. Weitere Merkmale dieses Bebauungskonzeptes sind die Ausbildung des Erweiterungsbereichs als Plateau, welches über dem derzeitigen Höhenniveau der Fa. H&G liegt und die Sicherung eines hinreichenden Abstandes der baulichen Anlagen sowie der Geländemodellierungen zu dem westlich angrenzenden Jedeicherfluss. Die Erschließung des Erweiterungsbereichs der Fa. H&G wird

ausschließlich über das bestehende Betriebsgelände erfolgen. Eine zunächst diskutierte direkte Zufahrt von der L 911 ist nicht mehr geplant, da im Übrigen auch verkehrsrechtliche Belange gegen die Zulassung der Zufahrt außerhalb des OD-Bereiches sprechen.

Anbindung Erweiterungsbereich an Flurstück 214 – Variante 4



Auf Grundlage des vorangehend skizzierten Nutzungskonzeptes hat der Rat der Gemeinde Burbach in seiner Sitzung am 08.03.2011 die Aufstellung der 3. qualifizierten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Struth“ beschlossen. Mit dieser Bauleitplanung sollen neuerlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Fa. H&G in Niederdresselndorf unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Natur-, Biotop- und Artenschutzes sowie der wasserwirtschaftlichen Aspekte geschaffen werden. Entsprechend der Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Struth“ und „Struth“ 2. Änderung gelangt ein Industriegebiet im Sinne § 9 BauNVO zur Ausweisung. Der durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Festsetzung und Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen, die im Vorfeld mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt wurden, erbracht. Dabei findet auch der erhöhte Kompensationsbedarf in Folge der tlw. Überplanung der im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes zwischen Firmengelände H&G und dem Lützelnbach rechtskräftig ausgewiesenen Ausgleichsflächen Berücksichtigung. Den Belangen des Orts- und Landschaftsbild sowie der Wasserwirtschaft wird durch

Ausweisung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie eines Uferrandstreifens entlang des Jedeicherflusses, der von Bebauung freizuhalten ist, Rechnung getragen. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden im Übrigen unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Struth“ 2. Änderung übernommen, um die planerische Kontinuität bei der Ausweisung von Bauflächen im Westen der Gemarkung Niederdresselndorf zu dokumentieren.

Im Hinblick darauf, dass im Umfeld des Standortes der Fa. H&G keine Alternativflächen für die Firmenerweiterung vorhanden sind und unter Berücksichtigung der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange wie bspw. auch die Sicherung und Fortentwicklung von Arbeitsplätzen begründet sich das städtebauliche Erfordernis für die vorliegende Bauleitplanung für die Flächen zwischen dem Lützelnbach im Norden, dem bestehenden Firmengelände im Osten, der L 911 im Süden und dem Jedeicherfluss im Westen.

2.0 Bauleitplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Verfahrensstand	Verfahrensschritte nach Baugesetzbuch	Ratsbeschluss	Bekanntmachung im Amtsblatt	Durchführung	Abwägung Ratsbeschluss
X	Aufstellungsbeschluss nach §2/1	08.03.2011	23.03.2011	_____	_____
X	(frühzeitige) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/1 BauGB	08.03.2011	23.03.2011	04.04.2011-05.05.2011	_____
X	(frühzeitige) Behördenbeteiligung nach §4/1 BauGB	08.03.2011	_____	04.04.2011-05.05.2011	_____
X	(1.) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/2 BauGB	05.07.2011	27.07.2011	08.08.2011-09.09.2011	_____
X	(1.) Behördenbeteiligung nach §4/2 BauGB	05.07.2011	_____	08.08.2011-09.09.2011	_____
X	Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss nach §6/1 bzw. 10/1 BauGB	18.10.2011	15.02.2012	_____	_____
_____	Genehmigung	_____	_____	_____	_____

3.0 Lage und Größe des Plangebietes

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Niederdresselndorf westlich angrenzend an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Struth“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der 3. Änderung und Erweiterung umfasst auch das Plangebiet der 2. Änderung, die im Jahr 2007 als Satzung beschlossen wurde. Dies wird notwendig, um die in der 2. Änderung enthaltenen Festsetzungen bspw. bzgl. der Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der aktuell vorliegenden Erfordernisse zu überplanen.

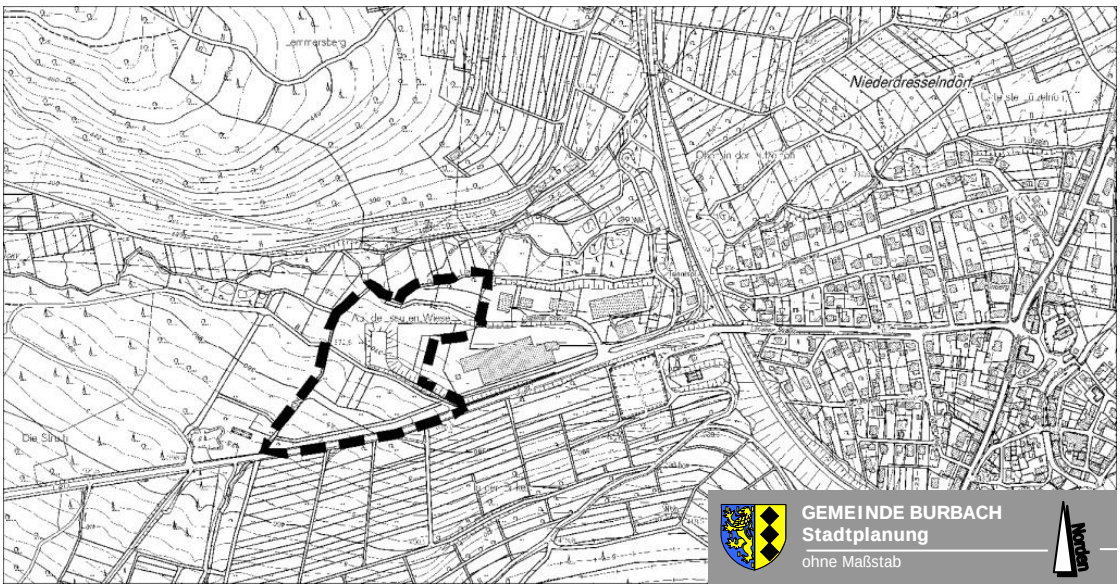
Das Plangebiet der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird begrenzt vom Lützelnbach im Norden, bestehenden Gewerbeflächen im Osten, der Landesstraße L 911 im Süden und dem Jedeicherfluss im Westen. Für eine dezidierte Nutzungsbeschreibung im Plangebiet wird auf den im Anhang beigefügten Umweltbericht verwiesen.

3.2 Größe und Gliederung

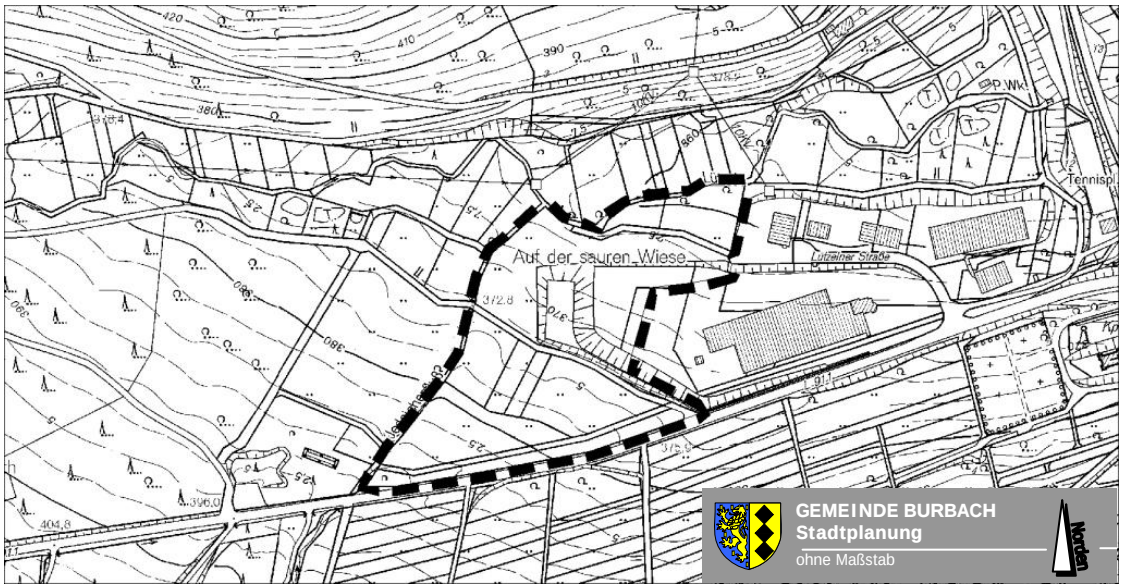
Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 3,5 ha, die sich entsprechend der Aufgliederung in der nachfolgenden Tabelle auf die unterschiedlichen Flächennutzungen verteilen.

Flächennutzung	**Flächengröße in m^2**
Baugebiet	
- überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet	24.203
- nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet	2.813
(hiervon Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	2.284)
- öffentliche Grünflächen mit Signatur Flächen mit Bindungen zum Erhalt im Baugebiet	2.914
Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4.956
Gesamtfläche Plangebiet	**34.886**

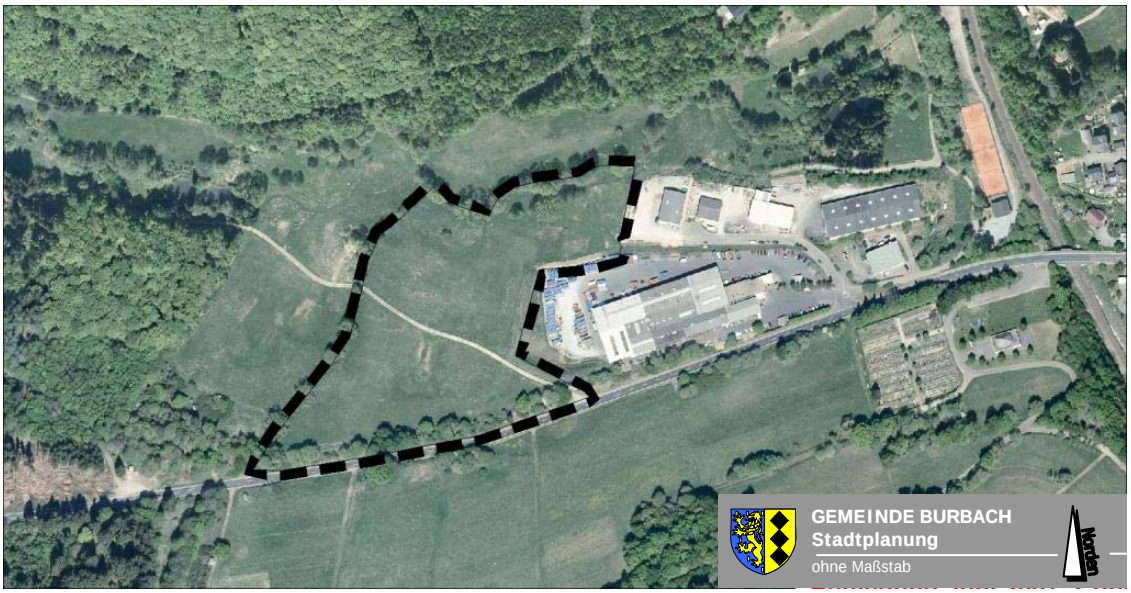
3.3 Lageplanübersicht



Lageplan – Auszug Deutsche Grundkarte
– – – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches



Detaillageplan - Auszug Deutsche Grundkarte
– – – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches



Detaillageplan – Auszug Luftbild 2007
– – – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches

4.0 Baubestand

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist dem baulichen Außenbereich zuzuordnen. Vorwiegend handelt es sich um Extensivgrünland in unterschiedlichen Ausprägungen. Einzelne Flächen sind als gesetzlich geschützte Biotope im Sinne § 62 Landschaftsgesetz anzusprechen (vgl. hierzu im Detail den beiliegenden Umweltbericht). Die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Struth“ bereits als überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen Teile des Plangebietes werden als Lagerflächen der Fa. H&G genutzt. Darüber hinaus wurde hier der im Rahmen der bereits getätigten Baumaßnahmen anfallende Erdaushub als Wall aufgeschüttet.

5.0 Plangrundlagen

5.1 Bestand

Übergeordnete Planung

Der Planbereich ist aufgrund der relativ geringen Flächengröße im Regionalplan (RP), Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.2008 als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ ausgewiesen.

Vorbereitende Bauleitplanung

Teile des Geltungsbereiches der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes wurden im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (Wirksamkeit seit dem 03.01.2008) in gewerbliche Baufläche sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur und Landschaft umgewidmet. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist allerdings weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die notwendige 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes durchgeführt.

Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet wird überwiegend bisher nicht von einem Bebauungsplan oder einer sonstigen Satzung erfasst. Lediglich der östliche und nördliche Teilbereich liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Struth - 2. Änderung und Erweiterung“ und wird hier überwiegend als Industriegebiet sowie Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

5.2 Planung

Übergeordnete Planung

Eine Anpassung der Planung in diesem Bereich an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung erfolgt im Rahmen der parallel eingeleiteten 5. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Struth“, Gemarkung Niederdresselndorf, Gemeinde Burbach. Einer Änderung des Regionalplanes bedarfs es aufgrund der verhältnismäßig geringeren Flächengröße nicht. Weitere Informationen sind den Ausführungen dieses Verfahrens zu entnehmen.

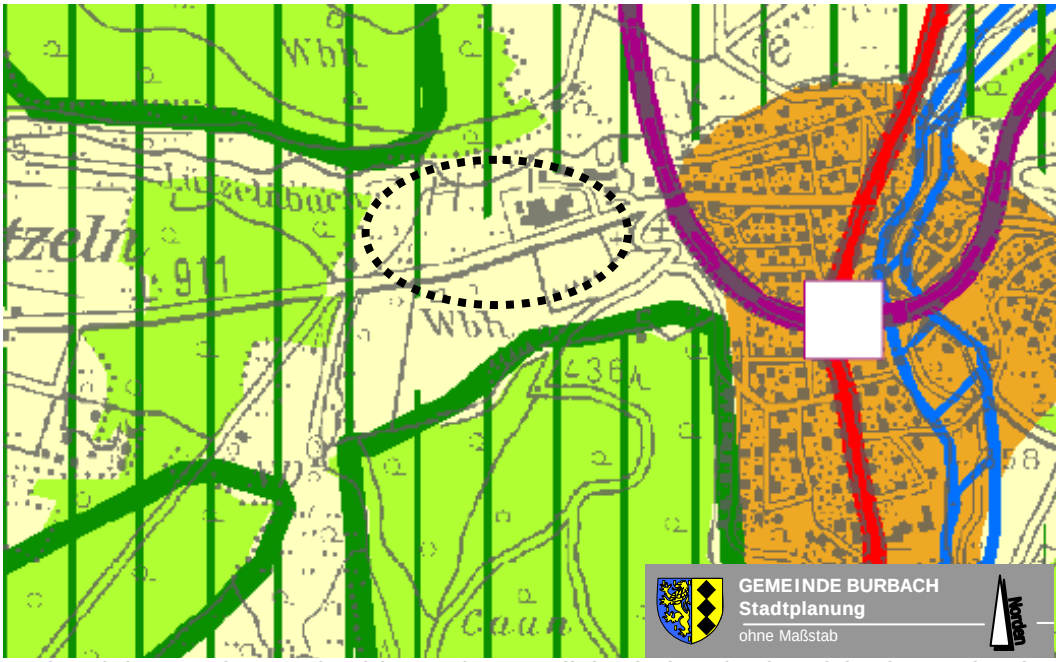
Vorbereitende Bauleitplanung

Im Rahmen der notwendigen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Umwidmung von Flächen entsprechend der Festsetzungen der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes angestrebt. Zur Darstellung gelangen somit gewerbliche Bauflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Verbindliche Bauleitplanung

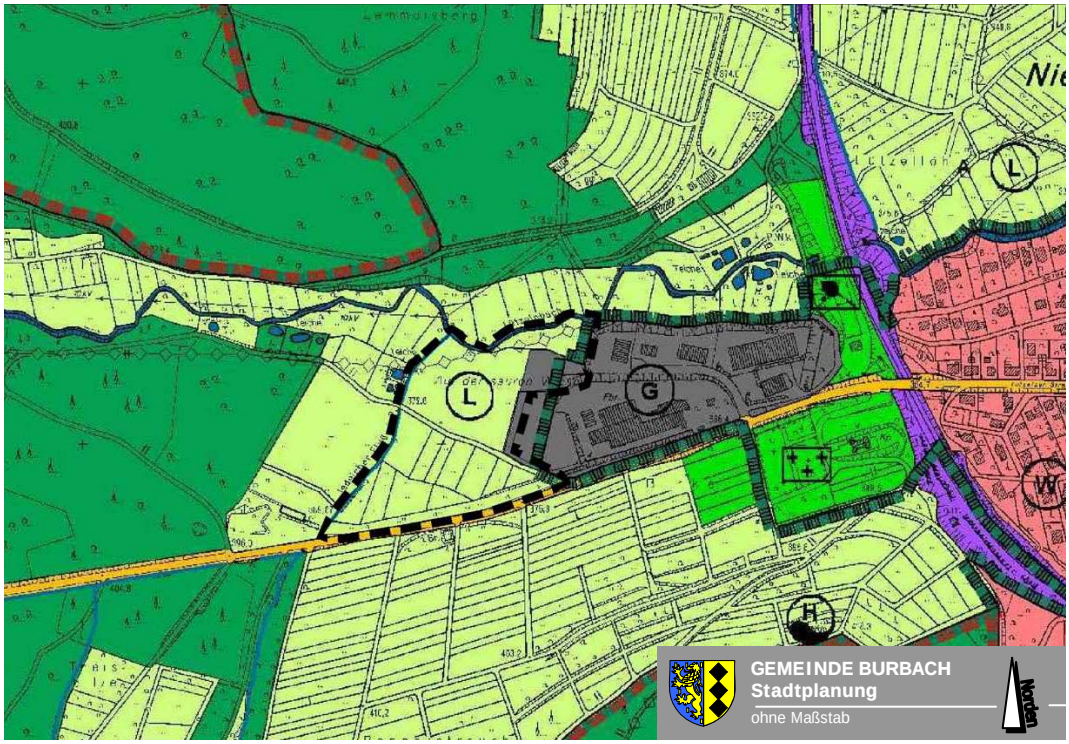
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen vorhandene Außenbereichsflächen in ein eingeschränktes Industriegebiet im Sinne § 9 BauNVO umgewidmet werden. Darüber hinaus werden bestehende Biotope als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Zur Sicherung der vorhandenen Eingrünung wird der Baumbestand nördlich parallel zur Landesstraße zum Erhalt festgesetzt. Zur Wahrung des Gewässerabstandes zum Jedeicherfluss erfolgt die Festsetzung einer Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, parallel zum tatsächlichen Verlauf des Fließgewässers. Gleichzeitig wird das Fließgwässer als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen, um hier Renaturierungsmaßnahmen, insbesondere den Rückbau der vorhandenen Verrohrung im Bereich eines Schotterwegs, der künftig nicht mehr benötigt wird, vorzunehmen.

5.3 Plangrundlagenübersicht

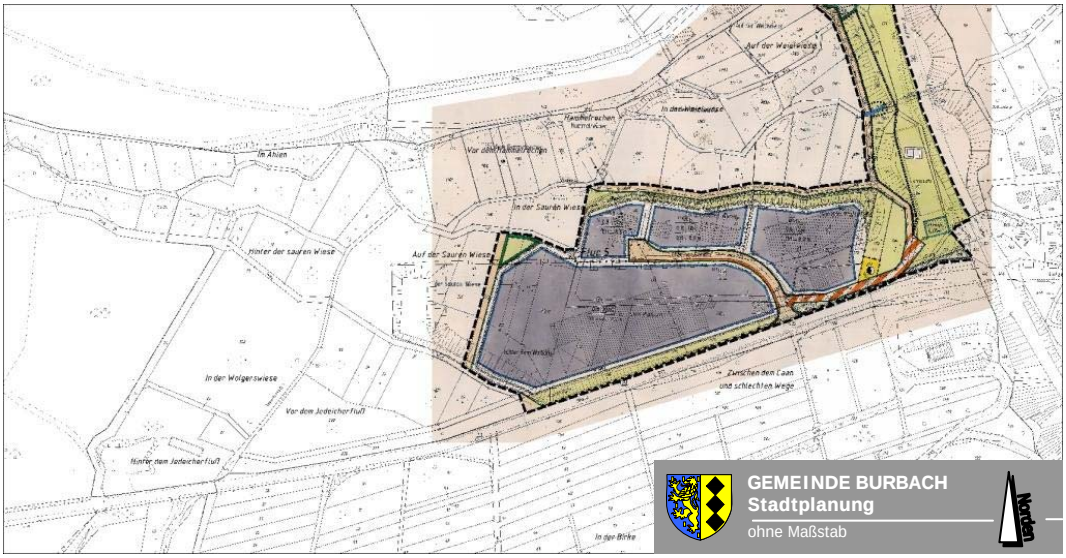


Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreise Siegen–Wittgenstein und Olpe) vom 12.03.2008

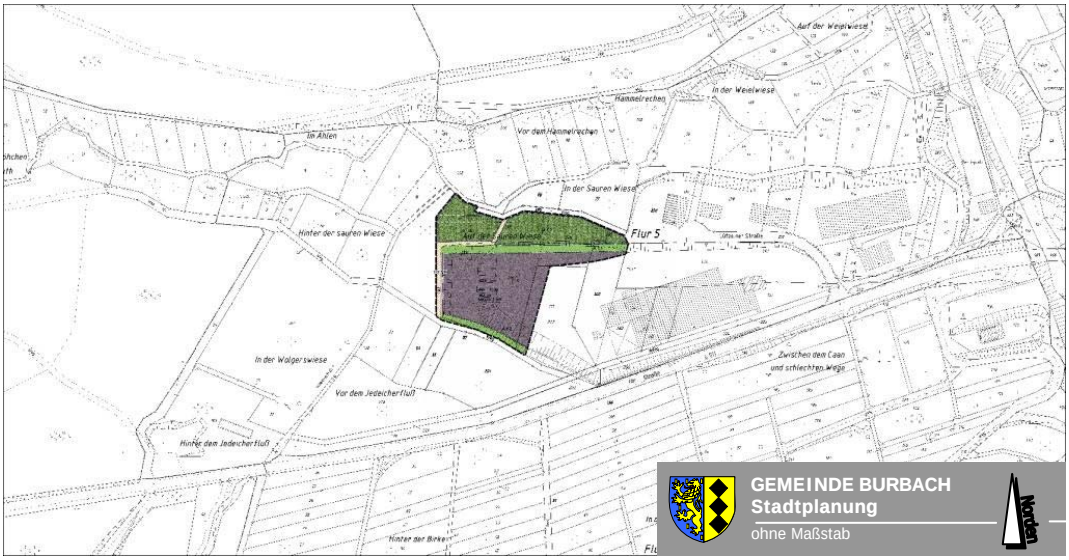
▪▪▪▪▪▪▪▪▪▪▪▪ Planungsbereich



Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 16.06.2006
– – – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches



Bebauungsplan Nr. 37 „Struth“, Gemarkung Niederdresselndorf, Gemeinde Burbach vom 22.01.1993



Bebauungsplan Nr. 37 „Struth“, 2. qualifizierte Änderung und Erweiterung, Gemarkung Niederdresselndorf, Gemeinde Burbach vom 03.01.2008

6.0 Planinhalte

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt ein nutzungseingeschränktes Industriegebiet im Sinne § 9 BauNVO. Die Nutzungseinschränkung erfolgt dahingehend, dass Betriebe der Abstandsklassen I-V mit den lfd. Nr. 1-94, 97-150 sowie 152-160 gemäß RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007 unzulässig sind. Es handelt sich hiermit um eine Übernahme aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Struth“ sowie „Struth“ 2. Änderung unter Berücksichtigung der aktualisierten Fassung des Abstandserlasses und dokumentiert somit die planerische Kontinuität bei der Bauflächenausweisung der Gemeinde Burbach.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht ebenfalls den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Es gilt demgemäß eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 als Höchstmaß. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird mit 388 m ü.NN. angegeben, was unverändert aus den Vorgaben der 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen wird. Innerhalb dieses Bereiches haben sich die Geländeaufschüttungen und die Bebauung zu bewegen.

6.2 Bauweise

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich aus den Vorgaben der überbaubaren Grundstücksfläche und unter Berücksichtigung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird flächendeckend für das gesamte Industriegebiet ausgewiesen. Im Osten, im Anschluss an das bestehende Gelände der Fa. H&G, wird auf die Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche durch eine Baugrenze vollständig verzichtet, um hier die Möglichkeiten einer durchgehenden baulichen Nutzung zu schaffen. Im Norden wird die Baugrenze unmittelbar auf der Grenze des Industriegebietes ausgewiesen, wobei sich die Ausdehnung an dem Flächenbedarf für die notwendige Erschließungsrampe orientiert. Im Westen gilt es durchgängig einen Abstand von 10 m zur Mittellinie des Jedeicherflusses zu wahren. Im Süden reicht die Baugrenze bis an den vorhandenen Baumbestand entlang der Landesstraße heran, der durchschnittlich eine Breite von ca. 12 m hat.

6.4 Sonstige Festsetzungen

Zwischen Jedeicherfluss und Baugrenze im Industriegebiet wird eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um einen Uferstreifen, in dem bauliche Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig sind.

Die im Norden, zwischen Industriegebiet und Lützelnbach gelegenen Flächen, die tlw. als gesetzlich geschützte Biotope im Sinne § 62 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen zu bewerten sind, werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen, um die entsprechenden Strukturen dauerhaft im Bestand zu sichern.

Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine kommunale Abwasserleitung vorhanden. Diese wird im Bestand ergänzt und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde ausgewiesen.

Mit der Festsetzung einer Fläche zum Erhalt vom Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der L 911 wird den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen. Die Flächen, die in ihrer Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün ausgewiesen werden, verbleiben im Eigentum der Gemeinde Burbach sowie des Landkreis Siegen-Wittgenstein, so dass auch eine privatrechtliche Sicherung der Maßnahmen erfolgt. Lediglich im Südosten unmittelbar angrenzend an das bestehende Firmgelände wird diese Ausweisung zu Gunsten einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Industriegebiet zurückgenommen. Die Notwendigkeit begründet sich darin, dass dieser Bereich zwingend als Rangierfläche vor der bestehenden Produktionshalle benötigt wird.

Auf den Plankarten 2-5 werden externe Ausgleichsflächen, die zur Kompensation des verursachten Eingriffs sowie als vorlaufende Ersatzmaßnahmen des Artenschutzes (CEF-Maßnahmen) dienen, festgesetzt. Die Flächen und Maßnahmen wurden im Vorfeld mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt. Aussagen zur Sicherung der Umsetzung weitergehender Ausgleichsmaßnahmen (Erhalt von Totbäumen im Bereich Struth in Niederdressendorf) sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan enthalten.

Aufgrund der Stellungnahme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) vom 09.09.2011 wurden zum Satzungsbeschluss die beiden CEF-Maßnahmen A7 und A8 in den Bebauungsplan aufgenommen, um Beeinträchtigungen der Lebensraumqualität für den Schwarzstorch ausschließen zu können.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden im Bebauungsplan nicht getroffen, da auch im Ursprungsplan - Bebauungsplan Nr. 37 „Struth“ - im Hinblick auf eine möglichst große Gestaltungsflexibilität für die Firmen bereits auf entsprechende Regelungen verzichtet wurde.

7.0 Immissionsschutz

Grundsätzlich gilt, dass aufgrund der hinreichenden räumlichen Distanz zu den Wohnsiedlungsgebieten der Ortslage Niederdresselndorf den Belangen des Immissionsschutzes hinreichend Rechnung getragen wird. Um auch planerisch zu dokumentieren, dass besonders emissionsträchtige Nutzungen vorliegend nicht zur Ansiedlung kommen, wird festgesetzt, dass Betriebe der Abstandsklassen I-V mit den lfd. Nr. 1-94, 97-150 sowie 152-160 gemäß RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007 unzulässig sind.

8.0 Verkehrserschließung

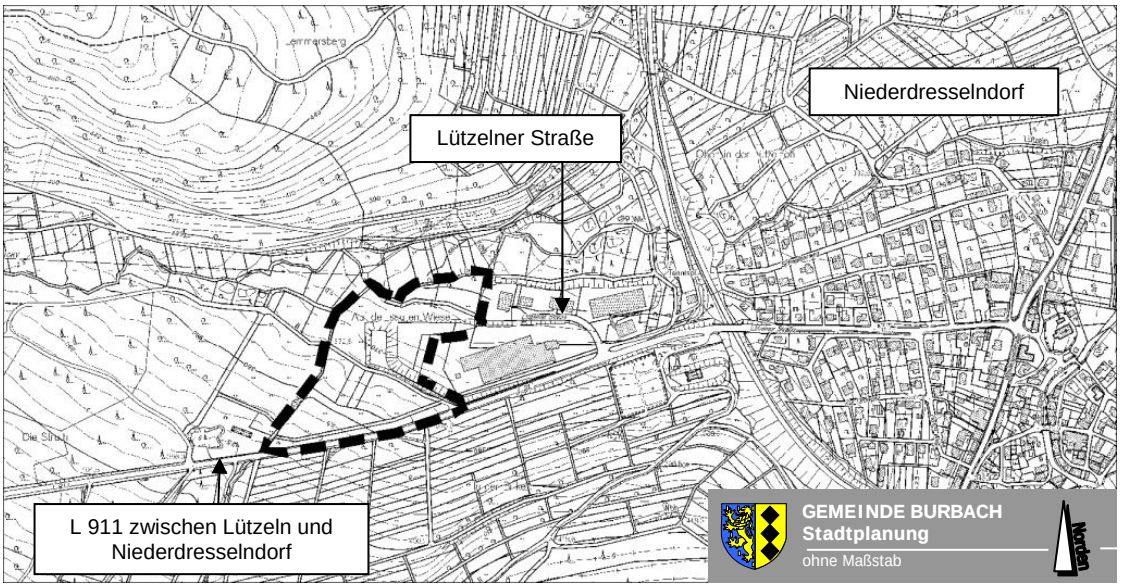
8.1 Äußere Erschließung

In Folge der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen an der äußeren Erschließung. Sowohl das bestehende Firmengelände als auch der Erweiterungsbereich werden von der Lützelner Straße, die an einem vorfahrtgeregelten Knotenpunkt mit der L 911 mündet, erschlossen.

8.2 Innere Erschließung

Die Notwendigkeit einer öffentlichen inneren Erschließung besteht nicht. Die Zufahrt zwischen den beiden Ebenen des Firmengeländes wird durch eine Rampe am nördlichen Rand des Plangebietes sichergestellt.

8.3 Erschließungsplanübersicht



Auszug aus der Deutschen Grundkarte
– – – Abgrenzung des Geltungsbereiches

9.0 Wasserversorgung

9.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Planbereiches erfolgt über eine vorhandene Wasserleitung im Bereich der Lützelner Straße und ist sichergestellt durch die Gemeinde Burbach und den Wasserverband Siegerland. Ein Anschluss neuer Bauvorhaben muss mit dem Tiefbau der Gemeinde Burbach abgestimmt und dort beantragt werden.

9.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für die geplante Nutzung kann durch das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Burbach maximal bis zu 1.200 l/min über zwei Stunden sichergestellt werden. Der Löschwasserbedarf der Firma wird gemäß E-Mail vom 17.06.2011 auf 1.600 l/min über zwei Stunden beziffert. Da es sich um ein Vorhaben bezogenes Bauleitplanverfahren handelt, hat der Antragsteller bzw. die Firma spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auch den entsprechenden Nachweis über den Grundschutz, d.h. über das Löschwasserbereitstellungsdefizit von 400 l/min selbst zu erbringen.

10.0 Abwasserbeseitigung

10.1 Schmutzwasser

Die mit der E-Mail vom 17.06.2011 seitens der Firma angegebene Schmutzwassermenge der geplanten Firmenerweiterung, d.h. der bisher nicht durch Planungsrecht abgedeckten Plangebietsfläche (außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 37 „Struth“ und der 2. Änderung und Erweiterung) kann wie die bisher anfallende Schmutzfracht der Firma über den bereits bestehenden Mischkanal in der Lützelner Straße entsorgt werden. Entsprechende Kapazitäten der Kläranlage in Haiger stehen zur Verfügung. Anschluss und Einleitung sind mit dem Tiefbau der Gemeinde Burbach abzustimmen.

10.2 Niederschlagswasser

Das bisher auf dem Firmengelände anfallende Niederschlagswasser wird einem im Norden gelegenen Graben zugeführt, der in den Lützelbach entwässert. Hierfür liegt eine entsprechende Einleitungsgenehmigung vor. Die Einleitung von weiterem Niederschlagswasser der Erweiterungsfläche in diesen Graben ist abhängig von den anfallenden Niederschlagsmengen; ggf. ist eine Retention notwendig. Die Einleitungsmöglichkeit und die hierfür notwendige wasserrechtliche Genehmigung sind mit dem Tiefbau der Gemeinde Burbach und mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein frühzeitig abzustimmen.

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass im Plangebiet Wegeseitengräben und Hanggräben vorhanden sind, über die Wasser in ein Gewässer abgeleitet wird. Im Rahmen der sachgemäßen Erschließung ist durch die Erstellung dauerhaft funktionsfähiger Ableitungssysteme sicherzustellen, dass im Plangebiet anfallendes Wasser schadlos abgeleitet wird.

Das Einleiten von Drainagewasser in ein Gewässer ist eine Gewässerbenutzung und bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine Gewässerbenutzung gemäß § 9 WHG und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 10 WHG. Die Errichtung von Abwasserbehandlungsanlagen bedarf der Genehmigung nach § 58 Abs. 2 LWG.

11.0 Stromversorgung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das Stromnetz der RWE Rhein Ruhr Strom Netzservice GmbH im Bereich der Carl-Benz-Straße. Ein Anschluss weiterer Bauvorhaben an das Stromnetz ist somit möglich und muss zum gegebenen Zeitpunkt frühzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt und beim selbigen beantragt werden.

12.0 Gasversorgung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das Gasnetz der RWE Rhein Ruhr Gas Netzservice GmbH im Bereich der Lützelner Straße. Ein Anschluss weiterer Bauvorhaben an das Gasnetz ist somit möglich und muss zum gegebenen Zeitpunkt frühzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt und beim selbigen beantragt werden.

13.0 Telekommunikation

Ein Anschluss an das bestehende Telekommunikationsnetz ist im Bereich der Lützelner Straße möglich. Ein Anschluss neuer Bauvorhaben muss mit der Deutschen Telekom AG in Siegen abgestimmt und dort beantragt werden.

14.0 Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Aufgrund des durch die Bauleitplanung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft sowie der tlw. Überplanung bereits festgesetzter Ausgleichsflächen bedarf es der Festlegung und Zuordnung neuer externer Ausgleichsflächen.

Auf den Plankarten 2-5 werden externe Ausgleichsflächen, die zur Kompensation des verursachten Eingriffs dienen, festgesetzt. Die Flächen und Maßnahmen wurden im Vorfeld mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt. Aussagen zur Sicherung der Umsetzung weitergehender Ausgleichsmaßnahmen (Erhalt von Totbäumen im Bereich Struth in Niederdressendorf) sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan enthalten.

Mit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBI. I S. 1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan notwendig geworden (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde. Auf den im Anhang beigefügten Umweltbericht wird insofern verwiesen.

Im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung wurde das Plangebiet hinsichtlich gesetzlich geschützter Tier- und Pflanzenarten untersucht. Diese Erhebungen stellen die Grundlage für die Artenschutzprüfung Teil I und II dar. Das faunistische Gutachten sowie die Artenschutzprüfung Teil I und II sind dieser Begründung im Anhang beigefügt. Zur Würdigung der artenschutzrechtlichen Belange und um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausschließen zu können, werden auch Ausgleichsflächen festgesetzt, die als CEF-Maßnahmen vorgezogen hergestellt werden, um Ersatzhabitate schaffen zu können. Aufgrund der Stellungnahme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) vom 09.09.2011 wurden zum Satzungsbeschluss die beiden CEF-Maßnahmen A7 und A8 in den Bebauungsplan aufgenommen, um Beeinträchtigungen der Lebensraumqualität für den Schwarzstorch ausschließen zu können.

Aufgrund der Lage in räumlicher Nähe zu einem Vogelschutz- und einem FFH-Gebiet bedarf es auch der Erstellung einer Natura-2000-Verträglichkeitsuntersuchung. Diese ist Bestandteil des Umweltberichtes.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird tlw. ein gesetzlich geschütztes Botop im Sinne § 62 LG NW überplant. Die festgesetzten Ausgleichsflächen tragen diesem Rechnung, um einen funktionalen Ausgleich und damit die Voraussetzungen für die Zulassung einer biotopschutzrechtlichen Befreiung zu schaffen.

15.0 Bodenbewertung

15.1 Altlasten

Nach dem der Gemeinde vorliegenden Altlastenkataster sowie unter Berücksichtigung der bisher nur ausgeübten Nutzung ist mit Bodenverunreinigungen und Altlastenvorkommen im Planbereich nicht zu

rechnen. Die Vermeidung von überschüssigem 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.

15.2 Kampfmittel

Die der Gemeinde Burbach zur Verfügung stehenden Karten der Bezirksregierung Arnsberg lassen für den Planbereich selbst keine Bombenabwürfe erkennen. Allerdings bestehen Aufzeichnungen bzgl. des Bereiches westlich des Jedeicherflusses, die das Risiko einer Streuung in den Planbereich nicht ausschließen könnten. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub dennoch auf außergewöhnliche Verfärbung hin, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

15.3 Bergbau

Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie NRW liegt der Planbereich außerhalb verliehener Bergwerksfelder. Im geplanten Baugebiet selbst ist kein Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Nachwirkungen in diesem Bereich ist daher nicht zu rechnen.

16.0 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren seitens der Gemeinde Burbach ist nicht vorgesehen. Sofern eine Veränderung von anderen Grundstücksgrenzen notwendig wird, erfolgt dies auf Grundlage privatvertraglicher Regelungen.

17.0 Denkmalschutz

Denkmalschutzrechtliche Belange sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NW) wird verwiesen.

18.0 Quellenverzeichnis

18.1 Gesetzesgrundlagen

Raumordnungsgesetz (ROG)
Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 G zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Baugesetzbuch (BauGB)
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 9 G zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBL. 1991 I S. 58).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Artikel 9 G zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Landesbauordnung (BauONW)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV NRW S.644).

Gemeindeordnung (GONW)

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 17.12.2009 (GV NRW S. 950).

18.2 Plangrundlagen

Regionalplan (RP)

Regionalplan (RP), Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.2008.

Flächennutzungsplan (FNP)

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 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.

19.0 Anlagen

- Umweltbericht
- Faunistisches Gutachten
- Strategische Artenschutzprüfung