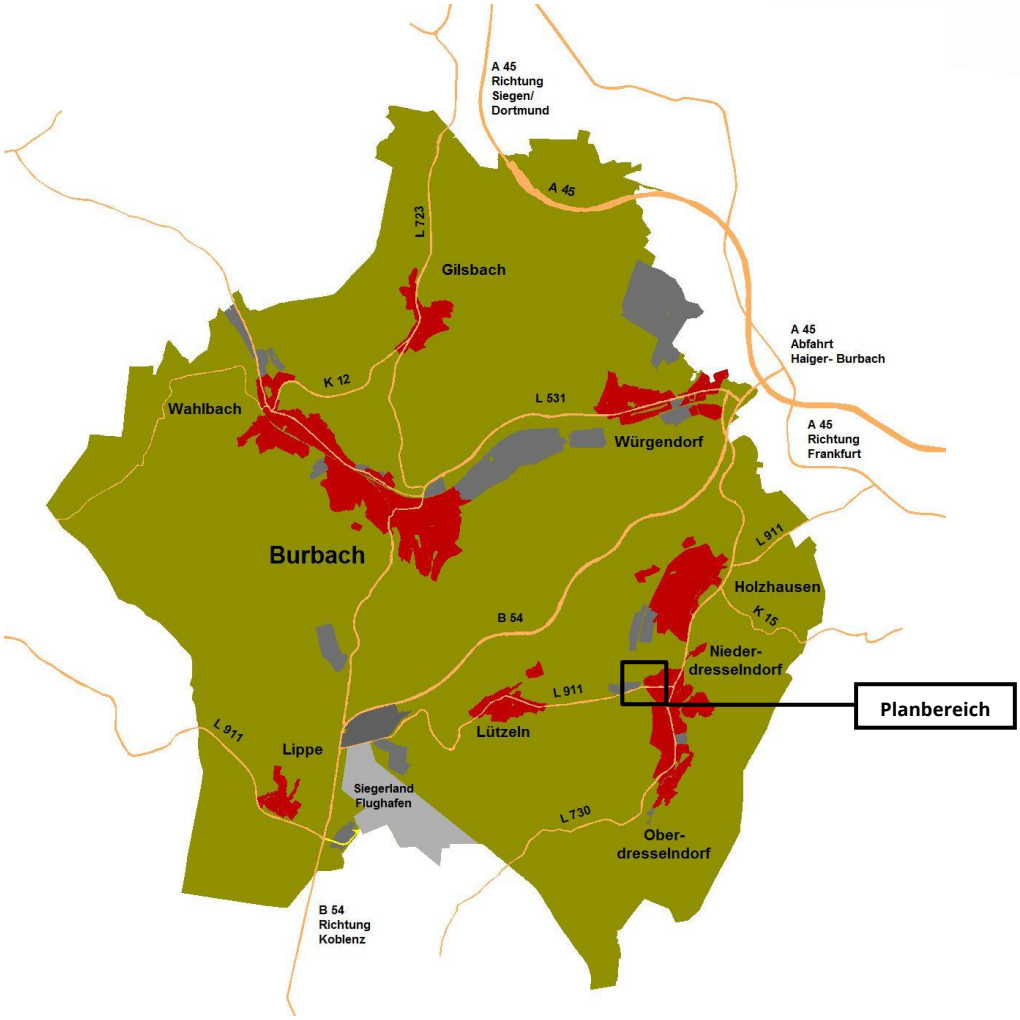
LEBENSWERTEDÖRFER
DIE BURBACH-INITIATIVE



Begründung
Bebauungsplan Nr. 37 „Struth“
4. qualifizierte Änderung

Gemarkung Niederdresselndorf, Gemeinde Burbach

Begründung
Bebauungsplan Nr. 37 „Struth“
4. qualifizierte Änderung

Gemarkung Niederdresselndorf, Gemeinde Burbach

Gemeinde Burbach – Der Bürgermeister
Wirtschaftsförderung, Stadtplanung
Eicher Weg 13 - 57299 Burbach
Telefon 02736/45-67 – Telefax 02736/45-9967
rathaus@burbach-siegerland.de
www.burbach-siegerland.de
www.facebook.com/GemeindeBurbach
www.instagram.com/GemeindeBurbach

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Ein Projekt im Rahmen der
Burbach Initiative LebensWERTE Dörfer

Impressum
Begründung
Bebauungsplan Nr. 37 „Struth“ 4. qualifizierte Änderung
Gemarkung Niederdresselndorf, Gemeinde Burbach
Stand: 12/2019

Herausgeber
Gemeinde Burbach – Der Bürgermeister
Wirtschaftsförderung, Stadtplanung
Eicher Weg 13 - 57299 Burbach
Telefon 02736/45-67 – Telefax 02736/45-9967
rathaus@burbach-siegerland.de
www.burbach-siegerland.de
www.facebook.com/GemeindeBurbach
www.instagram.com/GemeindeBurbach

Bearbeitung
Planungsbüro Fischer, Im Nordpark 1, 35435 Wettenberg

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

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 beide Geschlechter

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Ziele der Planung 8

1.1 Städtebauliche Zielsetzung 8

1.2 Übersicht der Planänderungen 11

2.0 Bauleitplanverfahren 12

2.1 Verfahrensschritte 12

3.0 Lage und Größe des Plangebietes 14

3.1 Lage und Abgrenzung 14

3.2 Größe und Gliederung 14

3.3 Lageplanübersicht 15

4.0 Baubestand 17

5.0 Plangrundlagen (Bestand) 17

5.1 Übergeordnete Planung 17

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung 17

5.3 Verbindliche Bauleitplanung 17

6.0 Plangrundlagen (Planung) 18

6.1 Übergeordnete Planung 18

6.2 Vorbereitende Bauleitplanung 18

6.3 Verbindliche Bauleitplanung 19

6.4 Plangrundlagenübersicht 20

7.0 Planinhalte (Bestand) 21

7.1 Übersicht Planinhalte 21

7.2 Übersicht Planänderungen 22

8.0 Planinhalte (Planung) 22

8.1 Art der baulichen Nutzung 22

8.2 Maß der baulichen Nutzung 23

8.3 Bauweise 24

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche 24

8.5 Sonstige Festsetzungen 24

8.6 Örtliche Bauvorschriften 26

9.0 Verkehrserschließung 26

9.1 Äußere Erschließung 26

9.2 Innere Erschließung 26

9.3 Erschließungsplanübersicht 27

10.0 Immissionsschutz 28

11.0 Wasserversorgung 29

11.1 Trinkwasserversorgung 29

11.2 Löschwasserversorgung 30

12.0 Abwasserbeseitigung 30

12.1 Schmutzwasser 30

12.2 Niederschlagswasser 31

13.0 Stromversorgung 31

14.0 Gasversorgung 31

15.0 Telekommunikation 32

16.0 Natur und Landschaft 32

16.1 Eingriffsregelung 32

16.2 Umweltprüfung 32

16.3 Artenschutz 33

17.0 Bodenbewertung 34

17.1 Altlasten 34

17.2 Bergbau 34

17.3 Kampfmittel 34

18.0 Deutsche Bahn AG 34

19.0 Bodenordnung 35

20.0 Denkmalschutz 35

21.0 Rechtliche Grundlagen 35

22.0 Planungsvorgaben – Übersicht 37

23.0 Anlagen 38

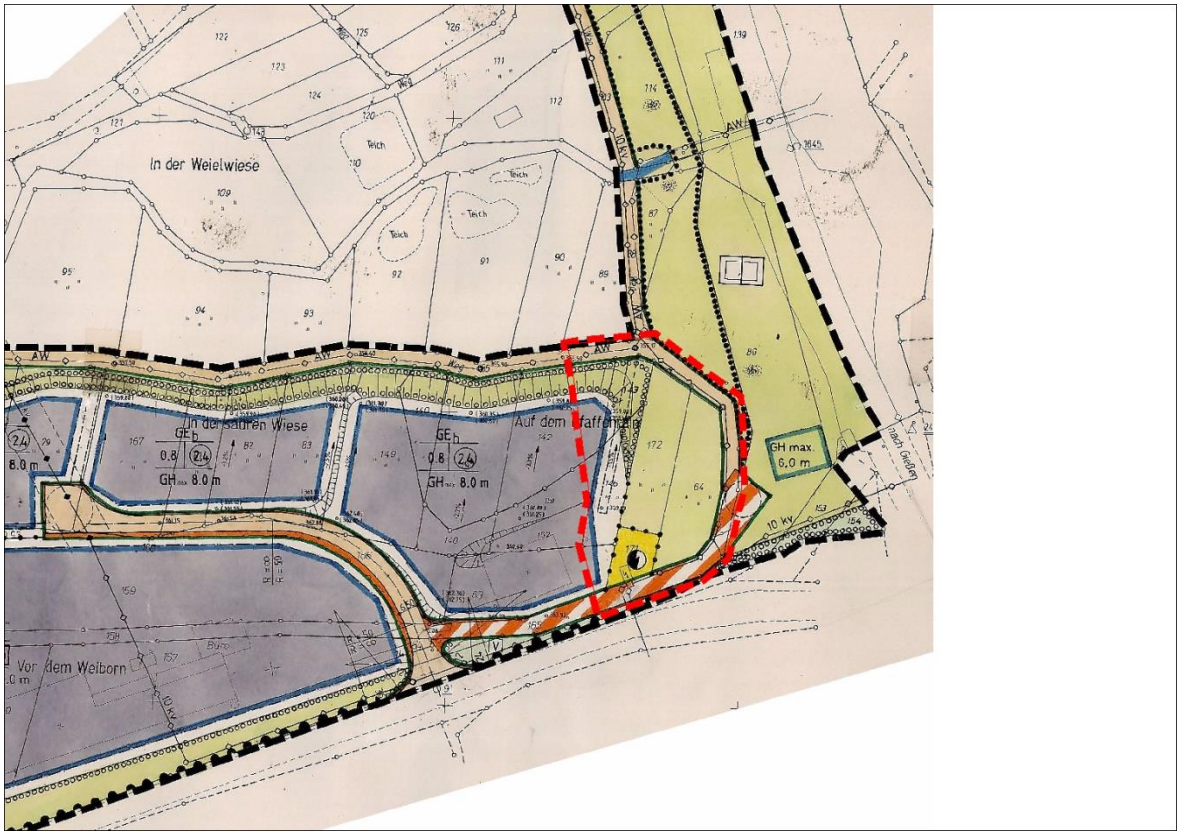
1.0 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Städtebauliche Zielsetzung

Westlich der Ortschaft Niederdresselndorf befindet sich leicht abgesetzt vom bebauten Siedlungszusammenhang und durch Bahnanlagen getrennt das Gewerbe- und Industriegebiet „Struth“ nördlich der Landesstraße 911. In dem Gewerbe- und Industriegebiet ist die Unternehmensgruppe Henrich (Firmen Greis, H&G und Steelforming) ansässig. Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in den letzten Jahren bestand bereits die Notwendigkeit der betrieblichen Erweiterung der Unternehmensgruppe. So wurde im Jahr 2011 durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Struth“ 3. qualifizierte Änderung bereits eine Erweiterung des Unternehmens in westliche Richtung bauplanungsrechtlich vorbereitet.

Die gegenwärtige Situation stellt sich derzeit so dar, dass durch die anhaltende wirtschaftliche Entwicklung nun ein weiterer Expansionsbedarf hinsichtlich des Betriebsgeländes der Firma Stahlbehälterbau Greis besteht. Die Unternehmensgruppe ist daher erneut an die Gemeinde Burbach herangetreten, mit der planerischen Absicht, eine flächenhafte Betriebserweiterung in östliche Richtung auf den Flurstücken 64, 171 und 172 vorzunehmen. Die besagten Flurstücke befinden sich bereits im Eigentum der Unternehmensgruppe. Hier sieht die Unternehmensplanung vor, die Flächen als Lagerplatz für das Abstellen von Containern zu nutzen und darüber hinaus eine Umfahrung um das bestehende Hallengebäude für den betriebsbedingten Lkw-Verkehr herzustellen. Durch die Erweiterung sollen die bestehenden Betriebsabläufe und die Andienung des Hallengebäudes optimiert und zusätzlicher Lagerplatz geschaffen werden.

Bauplanungsrechtlich befindet sich das Plangebiet innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 37 „Struth“ aus dem Jahr 1991 der hier ein nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet und eine private Grünfläche ausweist. Die Ausweisung im rechtsgültigen Bebauungsplan steht der geplanten Betriebserweiterung gegenwärtig entgegen, so dass es der Änderung des Bebauungsplanes bedarf.



Das Plangebiet der 4. qualifizierten Änderung im Bebauungsplan Nr. 37„Struth“ (rot gestrichelte Abgrenzung)
(Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

Um das Unternehmen langfristig an den vorhandenen Gewerbestandort zu binden und darüber hinaus Arbeitsplätze zu sichern und fortzuentwickeln, sieht die Gemeinde Burbach das städtebauliche Erfordernis, die Erweiterungsabsichten der Unternehmensgruppe zu unterstützen. Aus diesem Grund hat der Rat der Gemeinde Burbach in seiner Sitzung am 27.09.2016 die Aufstellung der 4. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Struth“ beschlossen. Planziel der Änderung ist, die bisher als private Grünfläche ausgewiesene Fläche auch als nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die betriebsbedingten Erweiterungsabsichten der ansässigen Firma zu schaffen. Ferner wird die Art der baulichen Nutzung geringfügig modifiziert. Da es sich um eine Erweiterung rückwärtiger Grundstücksflächen handelt, werden Nutzungen von der Zulässigkeit

ausgeschlossen, die nicht im Kontext der im Bestand der vorhandenen gewerblichen Nutzungen stehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird unverändert aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen, um weiterhin eine städtebaulich homogene Bebauung und Kontinuität des Gewerbe- und Industriegebietes zu gewährleisten. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt weitestgehend bestandsorientiert. Sie wird bewusst nicht in östlicher Richtung erweitert, um ein Heranrücken von hochbaulichen Anlagen in Richtung der bebauten Ortslage von Niederdresselndorf zu vermeiden. Dies entspricht den Zielen des Unternehmens, da die Flächenerweiterung lediglich der Schaffung von zusätzlichen Containerlagerflächen und zusätzlichen Rangierflächen zur Optimierung der Betriebsabläufe dienen soll. Darüber hinaus wird der wieder offen gelegte Graben als Wasserfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 ausgewiesen und die sich hieraus ergebenden Anpassungen im Bereich der ursprünglich als Wirtschaftsweg festgesetzten Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen.

Im Vorfeld der Bauleitplanung hat das ansässige Unternehmen bereits eine Geländeauffüllung vorgenommen, um für die geplanten Nutzungen ein niveaugleiches Gelände zu erhalten. Aus diesem Grund ist ein weiterer wesentlicher Aspekt des vorliegenden Bebauungsplanes die klare Ab- und Begrenzung der für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehenden Bereiche. Hierzu wird der gegenwärtige Böschungsbereich als private Grünfläche festgesetzt. Damit diese planungsrechtlich gesichert wird, erfolgt entlang der Böschungsoberkante und des Böschungsfußes bestandsorientiert die Festlegung von Geländesollhöhen. Ergänzend wird eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgelegt. Hierdurch können die Flächen nicht beispielsweise mittels einer Änderung der Böschungsneigung oder durch die Errichtung einer Stützmauer für eine gewerbliche Nutzung herangezogen werden. Die Böschung ist durch Darstellung im Bebauungsplan dokumentiert, wobei der Böschungsfuß den gesetzlich einzuhaltenden Abstand von 5 m zum östlich verlaufenden wieder seitens der Firma offen gelegten Gewässer einhält (im Bereich des bereits seit Jahren verrohrten und damit nicht zwingend offen zu legenden

Gewässers wird ein Abstand von 3m eingehalten). Die vorgesehene Bepflanzung auf der Böschungsfläche dient insbesondere der Eingrünung des Gewerbe- und Industriegebietes gegenüber der östlich angrenzenden Tennisanlage und Wohnbebauung. Darüber hinaus wird zur weiteren Einbindung des Gewerbegebietes auf einem 3 m breiten Streifen entlang der Böschungsoberkante eine Sichtschutzpflanzung planungsrechtlich festgesetzt.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch eine externe Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Niederdresselndorf, Flur 4, Flurstücke 62 und 63 ausgeglichen. Zur Ausweisung gelangt eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Ein Teilbereich der genannten Flurstücke stellt sich im Bestand als Wald dar. Dieser wird als solcher im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

1.2 Übersicht der Planänderungen

Die Inhalte der 4. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Struth“, Gemarkung Niederdresselndorf, 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.

- Änderung der bisher festgesetzten privaten Grünfläche in nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet,
- bestandsorientierte Anpassung der Art der baulichen Nutzung,
- Modifizierung der überbaubaren Grundstücksflächen (geringfügige Arrondierung der überbaubaren Grundstücksflächen), Ausweisung von nicht überbaubarer Grundstücksfläche für Lagerung und Rangierbetrieb,

- Änderung und Erweiterung der Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zwecks Eingrünung,
- Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) absolut in m über Normalnull,
- Verzicht auf Ausweisung der Versorgungsfläche für Elektrizität

2.0 Bauleitplanverfahren

2.1 Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuell geltenden Fassung durchgeführt.

Verfahrensschritte nach Baugesetzbuch	**Ratsbeschluss**	**Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Burbach**	**Durchführung**	**Abwägung Ratsbeschluss**
	Datum	**Datum**	**(Ort)/Dauer**	**Datum**
Aufstellungsbeschluss nach §2/1 (und §2/4 BauGB*(1))	27.09.2016	06.09.2017	____	____
(frühzeitige) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/1 BauGB*(1)	27.09.2016	06.09.2017	Rathaus Gemeinde Burbach Zi. 224 11.09.2017 bis 13.10.2017	24.04.2018
(frühzeitige) Behördenbeteiligung nach §4/1 BauGB*(1)	27.09.2016	____	11.09.2017 bis 13.10.2017	24.04.2018

(1.) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/2 BauGB*(2)	24.04.2018	01.08.2018	Rathaus Gemeinde Burbach Zi. 224 13.08.2018 bis 14.09.2018	
(1.) Behördenbeteiligung nach §4/2 BauGB*(2)	24.04.2018	-	13.08.2018 bis 14.09.2018	
(2.) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/2 BauGB*(2)	11.12.2018	06.03.2019	Rathaus Gemeinde Burbach Zi. 224 18.03.2019 bis 23.04.2019	
(2.) Behördenbeteiligung nach §4/2 BauGB*(2)	11.12.2018	-	18.03.2019 bis 23.04.2019	
Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss nach §6/1 bzw. 10/1 BauGB*(3)	10.12.2019	29.01.2020	____	10.12.2019
Genehmigung*(4)	____	____	____	____

Hinweise:

*(1) Beschluss und Verfahrensschritt entfallen bei vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahren gemäß §13 (a) 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

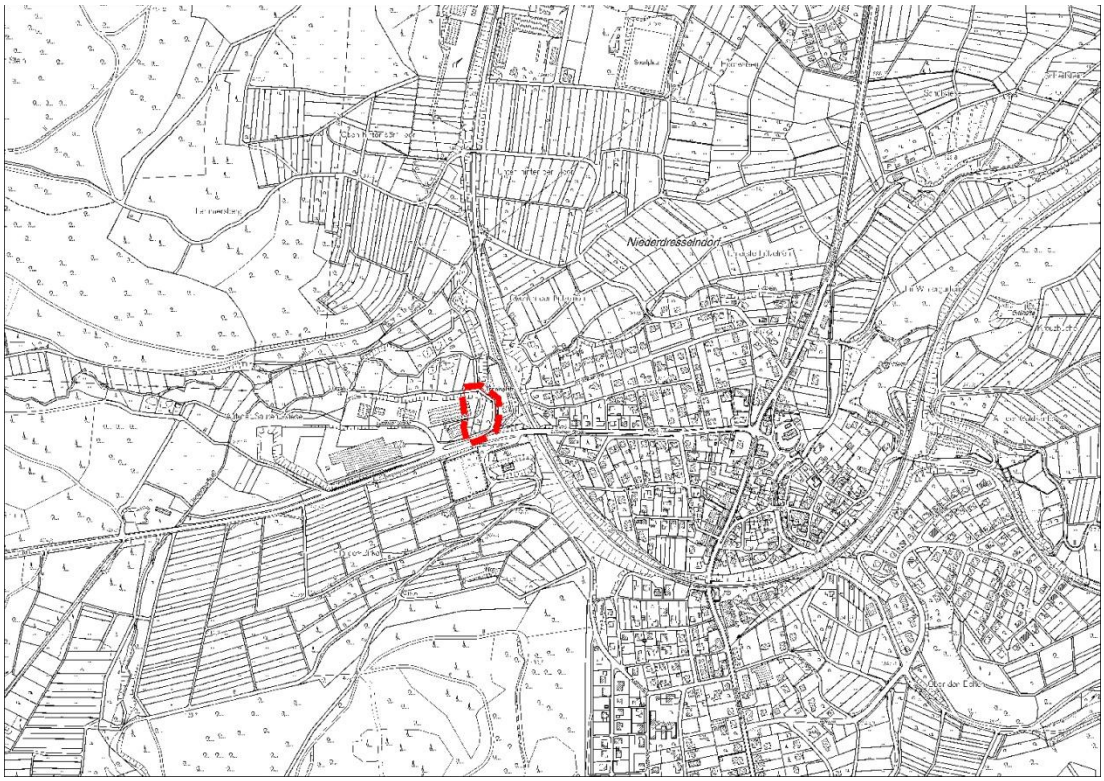
Der Planungsraum befindet sich in der Gemarkung Niederdresselndorf der Gemeinde Burbach, westlich der vorhandenen Bahnanlagen, die das bestehende Gewerbegebiet vom Siedlungsbereich der Ortschaft Niederdresselndorf trennt. Im Westen des Plangebietes schließt sich das Betriebsgelände des ansässigen Unternehmens an. Im Norden wird das Plangebiet von Gehölzstrukturen und Grünland begrenzt. Südlich des Plangebietes verläuft die Lützelner Straße (L 911). Im Osten befinden sich neben Gehölzstrukturen eine Tennisanlage, bestehend aus zwei Tennisplätzen mit Clubhaus. Das Plangebiet selbst, umfasst die Flurstücke 64, 171, 172, 176 tlw., 178 und 216 tlw., 211 tlw. und 209 tlw. der Flur 5 und befindet sich bauplanungsrechtlich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 37 „Struth“.

3.2 Größe und Gliederung

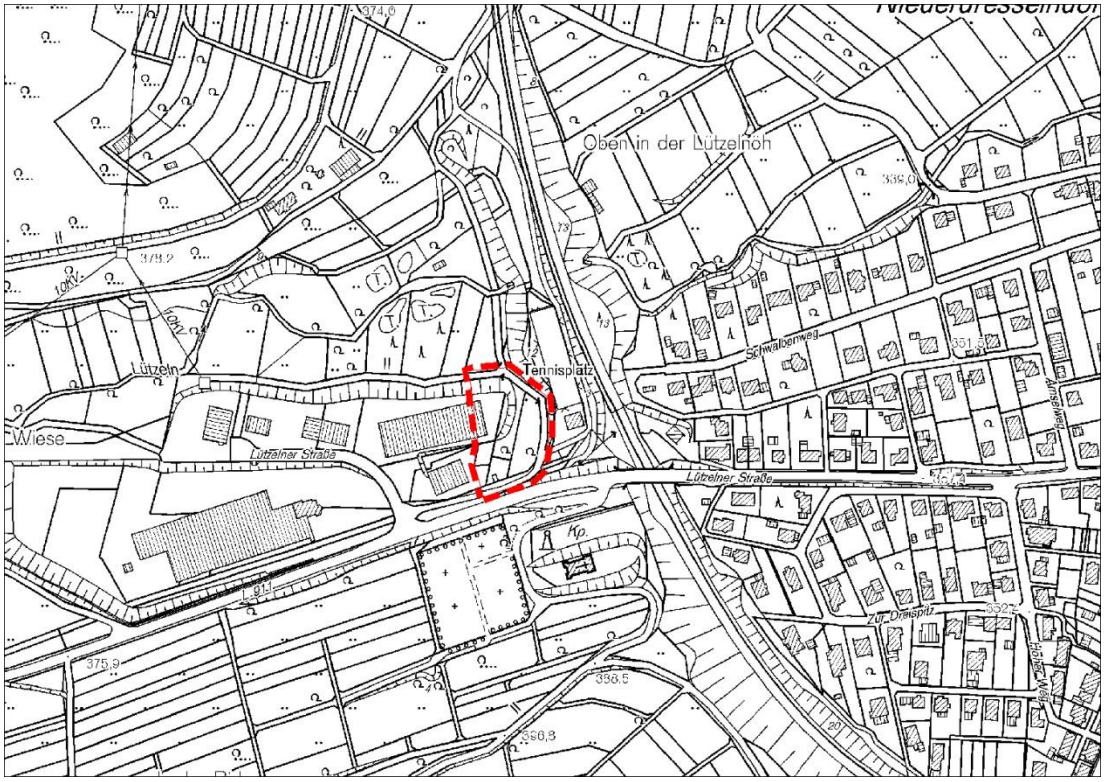
Flächennutzung	**Teilfläche in m^2**	**Gesamtfläche in m^2**
Bauflächen Gewerbegebiet (gesamt)		2.437
überbaubare Grundstücksfläche	589,0	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.848,0	
Private Grünfläche		762
Wasserfläche		106
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg		860
Gesamtfläche Plangebiet	**(= 0,42 ha)**	**4.165**

Für die durch den Bebauungsplan generierten Eingriffe in Natur und Landschaft werden in der Gemarkung Niederdresselndorf, Flur 4 die Flurstücke 62 tlw. und 63 als Ausgleichsfläche mit einer Größe von rd. 3.807 m² festgesetzt. Auf einen Teilbereich des Flurstücks 62 befindet sich auf einer Fläche von rd. 593 m² bereits Wald, welcher als solcher planungsrechtlich gesichert wird.

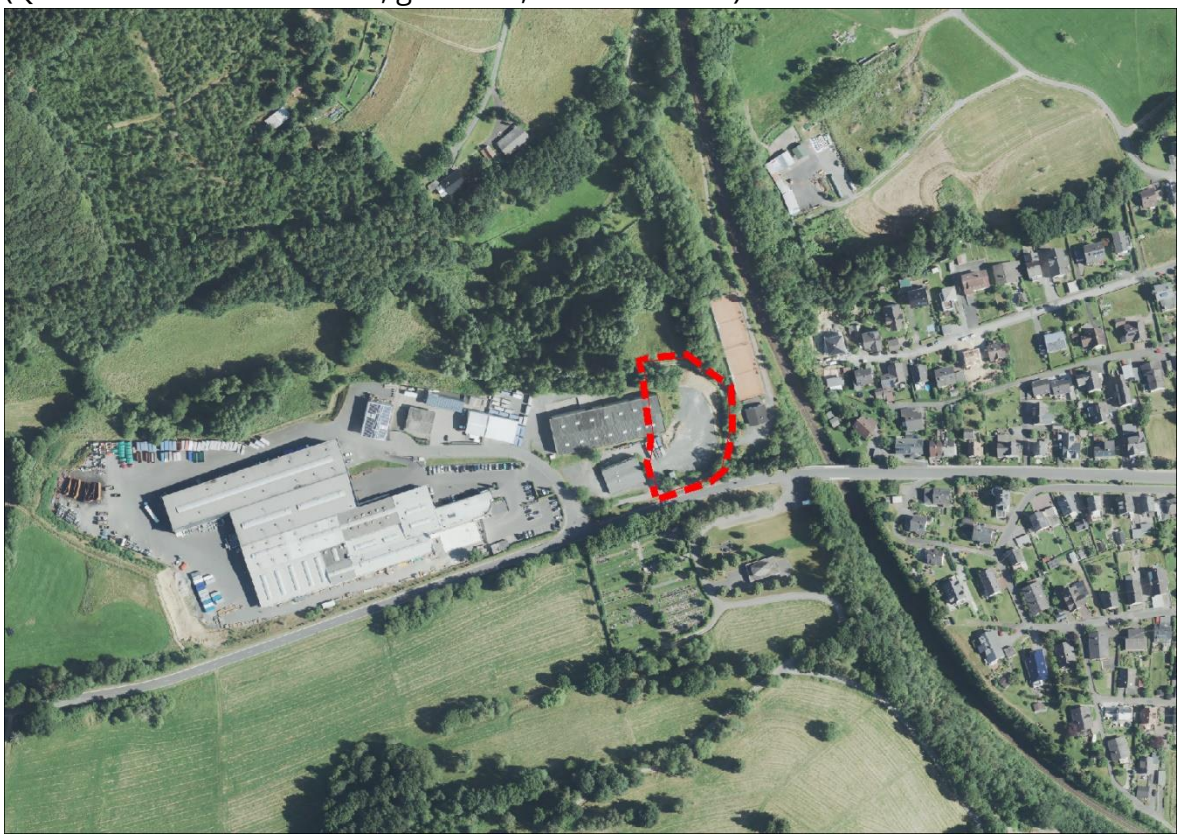
3.3 Lageplanübersicht



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



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



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

4.0 Baubestand

Das Plangebiet ist gegenwärtig durch eine geschotterte Fläche sowie im Osten durch einen steil anstehenden Böschungsbereich geprägt, der seitens des Unternehmens aufgeschüttet wurde, um für die geplante Nutzungserweiterung ein einheitliches Geländeniveau zu erhalten. Im westlichen Bereich ragt das bestehende Hallengebäude des ansässigen Unternehmens in den vorliegenden räumlichen Geltungsbereich. Darüber hinaus befindet sich eine Trafostation innerhalb des Plangebietes.

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 „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ ausgewiesen.

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 16.06.2006 stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar. Der Bereich der externen Ausgleichsfläche wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, überlagert mit der Signatur Naturschutzgebiet.

5.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Struth“, der am 29.10.1991 durch Beschluss des Rates der Gemeinde Burbach als Satzung beschlossen wurde (rechtsgültig seit 22.01.1993). Der rechtsgültige Bebauungsplan weist für den vorliegenden Geltungsbereich der 4. qualifizierten Änderung im Westen ein nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

sowie eine private Grünfläche aus, die durch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergänzt wird. Des Weiteren enthält der rechtsgültige Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität.

6.0 Plangrundlagen (Planung)

6.1 Übergeordnete Planung

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 37 „Struth“ der für den Planbereich bereits ein nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet sowie eine private Grünfläche ausweist. In dessen Vollzug haben sich bereits gewerbliche Unternehmen im Planbereich angesiedelt. Aufgrund des grundsätzlich bestehenden Planungsrechts und der verhältnismäßig geringen Flächengröße des Plangebietes bedarf es keiner Änderung des Regionalplanes, zumal der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche darstellt und zeitlich vor dem Regionalplan im Jahr 2006 wirksam wurde.

6.2 Vorbereitende Bauleitplanung

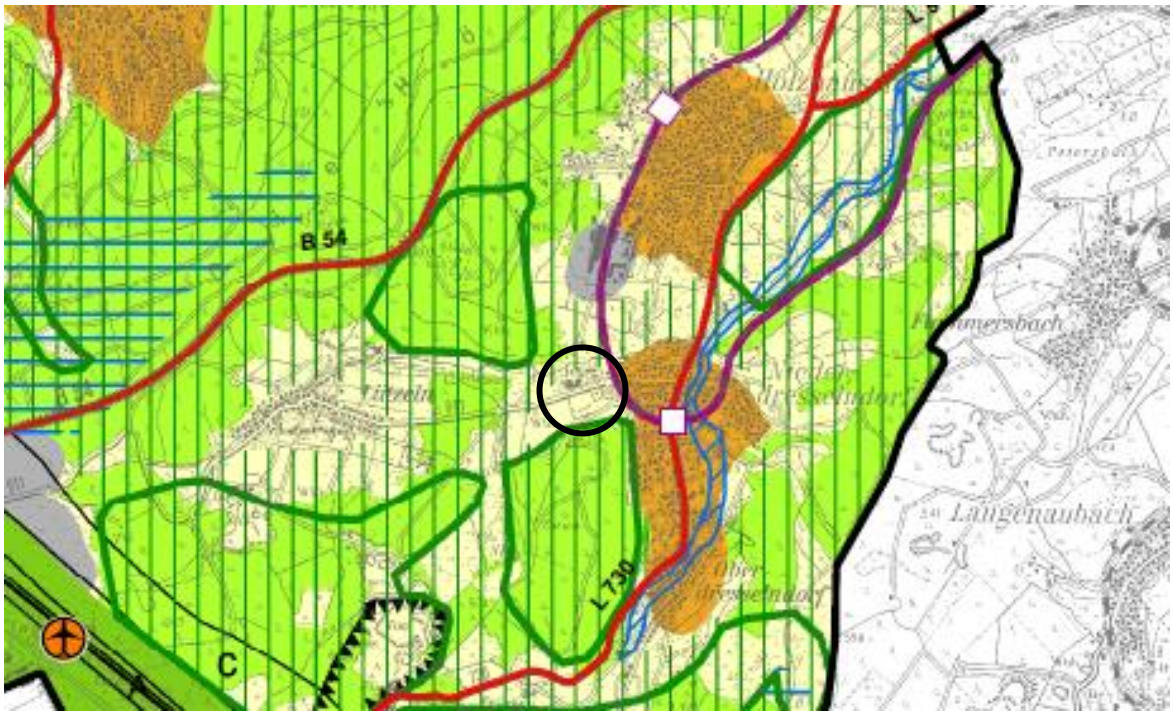
Da der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 16.06.2006 bereits gewerbliche Baufläche darstellt, ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Auch der Bereich der externen Ausgleichsfläche, der als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar beurteilt werden. Die bisherige Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft steht den geplanten Maßnahmen nicht entgegen. Zumal die Ausgleichsfläche eine naturschutzfachliche Aufwertung bedeutet, die der Lage innerhalb des Naturschutzgebietes Rechnung trägt. Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes wird somit nicht erforderlich.

6.3 Verbindliche Bauleitplanung

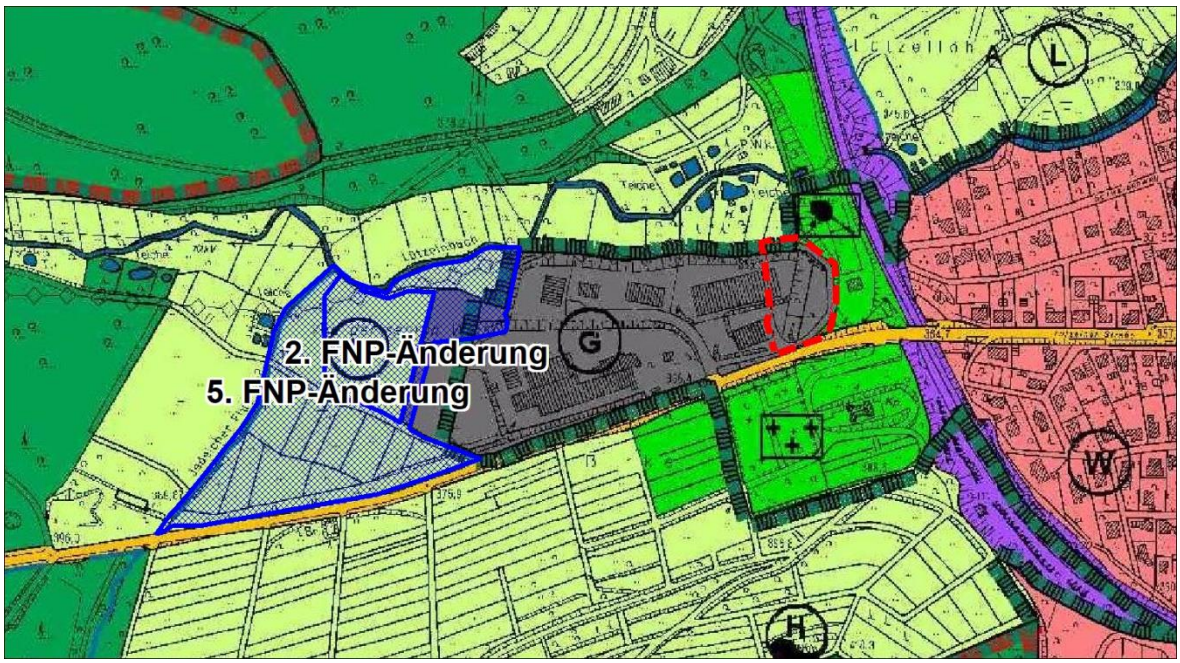
Das Planziel der 4. qualifizieren Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Struth“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebsflächenerweiterung, um im rückwärtigen Grundstücksbereich neben Lagerflächen auch ausreichend dimensionierte Rangierflächen für den betriebsbedingten Lkw-Verkehr zu entwickeln. Hierzu wird die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene private Grünfläche in das westlich angrenzende nutzungseingeschränkte Gewerbegebiet einbezogen, wobei das Maß der baulichen Nutzung unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen wird. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt weitestgehend bestandsorientiert. Da die Änderungsfläche nur als Lagerplatz für Container sowie als Umfahrung genutzt und von hochbaulichen Anlagen insbesondere im Hinblick auf den östlich angrenzenden Tennisplatz und die Wohnbebauung freigehalten werden soll, wird dort nur nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen.

Seitens des ansässigen Unternehmens wurde bereits das Gelände aufgeschüttet, dass einheitliches Geländeniveau für das Rangieren des Lkw-Verkehrs entsteht. Die hierzu entstehende Böschung wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Böschungsbereich festgesetzt und um eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergänzt. Hierdurch kann zum einen die Standsicherheit des Böschungsbereiches verbessert werden. Zum anderen fungiert die Bepflanzung als Eingrünung des Plangebietes gegenüber der sich östlich angrenzenden Tennisanlage und Wohnbebauung. Des Weiteren wird als unverbindliche Darstellung der Böschungsbereich unter Einhaltung des gesetzlichen Gewässerabstandes in der Plankarte dokumentiert.

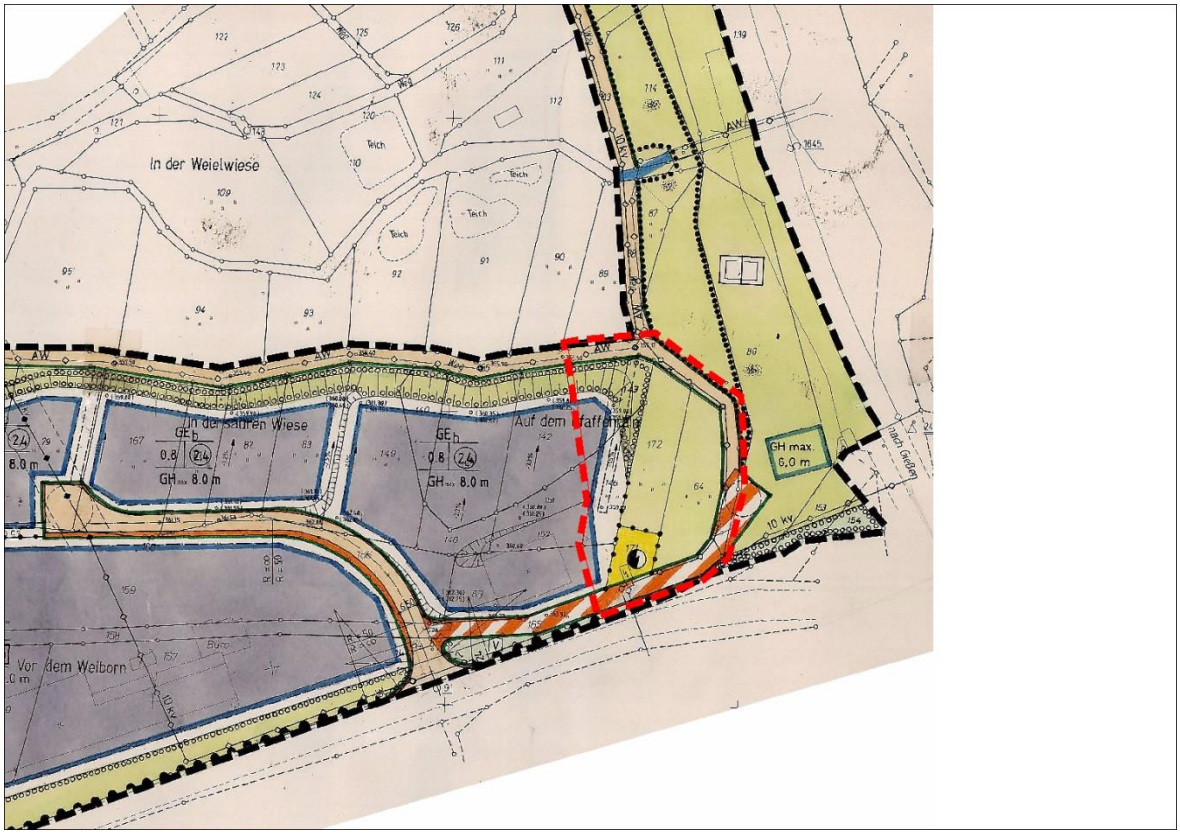
6.4 Plangrundlagenübersicht



Regionalplan (RP), Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) vom 12.03.2008 mit Plangebiet (schwarzer Kreis) (Quelle Bezirksregierung Arnsberg, genordet, ohne Maßstab)



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



Plangebiet der 4. qualifizierten Änderung im Bebauungsplan Nr. 37 „Struth“ vom 29.10.1991 (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

7.0 Planinhalte (Bestand)

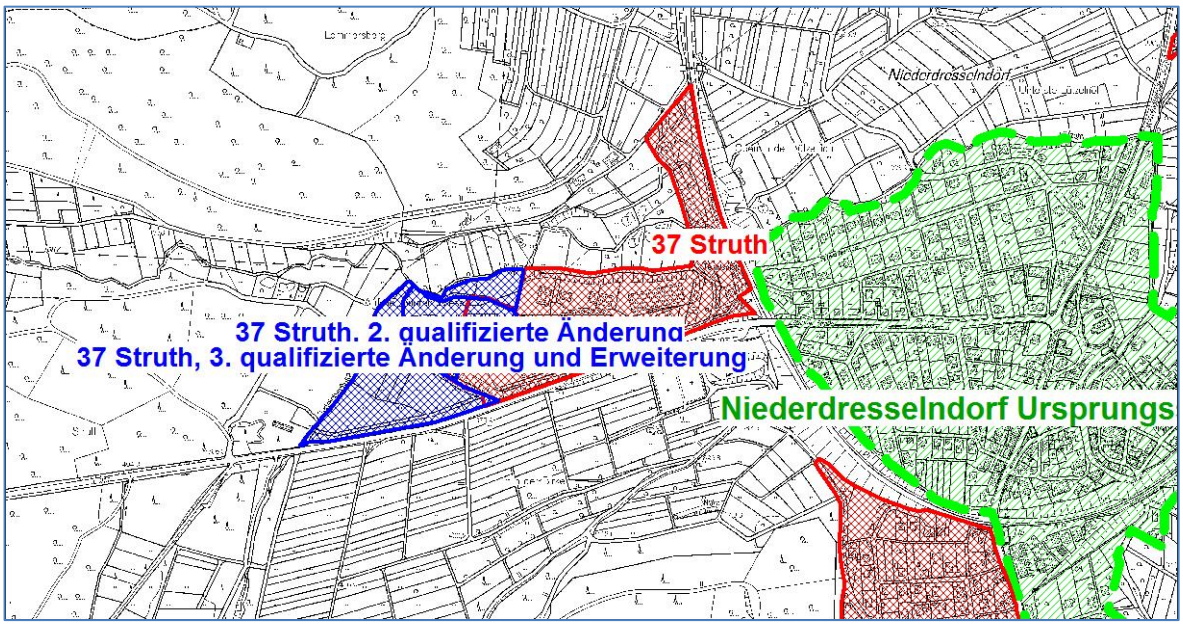
7.1 Übersicht Planinhalte

Bauleitplan rechtsgültig Lage	**Art der Nutzung**	**Grund Flächen zahl (GRZ)**	**Ge-schoss-Flächen-zahl (GFZ)**	**Zahl der Vollge-schosse**	**Höhe der bau-lichen Anlage**	**Überbau-bare Fläche Baugrenzen Baulinien**
Nr. 37„Struth“ (Ursprungs-plan) 29.10.1991 liegt im Planbereich vor	Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet (GEb)	0,8	2,4	-	Gebäudehöhe 8,0 m	Baugrenzen
Festsetzung Nr. 37 „Struth“ ,	Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet (GEb)	0,8	2,4	-	Gebäudehöhe 370,0 m ü NN (entspricht rd. 8	Baugrenzen (Geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche)

4. qualifizierte Änderung					m über Gelände)	

Übersicht Planinhalte Bestand
(Quelle: Planungsbüro Fischer)

7.2 Übersicht Planänderungen



Übersicht Planungsrecht und Bebauungsplanänderungen
Bebauungsplan Nr. 37 „Struth“ (Bestand - rot)
Bebauungsplanänderungen (Bestand – blau)
(Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

8.0 Planinhalte (Planung)

8.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt ein nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO. Die Nutzungseinschränkung erfolgt dahingehend, dass Anlagen-/ Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII gem. Anlage 1 zum RdErl des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 6.6.2007 unzulässig sind. Es handelt sich hiermit um eine Übernahme aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 37 „Struth“ unter Berücksichtigung der aktualisierten Fassung des Abstandserlasses und dokumentiert somit die planerische Kontinuität bei der Bauflächenausweisung der Gemeinde Burbach.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Wie bereits aufgeführt sind Anlagen-/Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII unzulässig. Darüber hinaus werden die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies begründet sich darin, dass durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes im Wesentlichen eine Erweiterung des nutzungseingeschränkten Gewerbegebietes Richtung Osten, einhergehend mit der Modifizierung der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt. Die aufgeführten Nutzungen stehen somit nicht im Kontext der städtebaulichen Zielvorstellungen und werden daher als unzulässig festgesetzt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird unverändert aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen. Auch die Geschossflächenzahl wird unverändert beibehalten und auf GFZ = 0,8 begrenzt. Zur Steuerung der Höhe baulicher Anlagen wird eine maximale Gebäudehöhe absolut in m über Normalnull (NN) festgesetzt. Diese beträgt maximal 370,0 m über NN und entspricht rund 8,0 m über dem anstehenden Gelände. Der rechtsgültige Bebauungsplan setzt die maximale Gebäudehöhe auf 8,0 m fest. Unterer

Bezugspunkt ist hier die Oberkante Erdgeschossfußboden. Da dieser jedoch in Bezug auf die Geländeoberfläche nicht eindeutig bestimmt ist (mögliche Varianz von bis zu 1,6 m nach Landesbauordnung), erfolgt in der vorliegenden Änderung die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe absolut in m über Normalnull und dies abschließend festzusetzen. Ferner wird definiert, dass die höchstzulässige Höhe baulicher Ablagen bis zur Oberkante First bzw. Oberkante Attika gemessen wird.

8.3 Bauweise

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

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen festgesetzt, bis an die gebaut werden darf. Diese wird in der 4. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes lediglich im westlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt. Sie umfasst im Wesentlichen den Gebäudebestand. Die überbaubare Fläche wird bewusst nicht weiter in Richtung Osten erweitert, da diese Fläche nur der Containerlagerung und dem LKW-Rangierbetrieb dienen soll. Ferner soll dadurch vermieden werden, dass hochbauliche Anlagen zu nah an den sich östlich angrenzenden Tennisclub und die Wohnbebauung rücken.

8.5 Sonstige Festsetzungen

Im Osten des Plangebietes befindet sich ein steil anstehender Böschungsbereich. Für diesen Bereich des Bebauungsplanes wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen sind differenziert festgesetzt. Demnach gilt im Bereich mit der Kennzeichnung 1, dass eine geschlossene Baum-Strauch-Hecke unter Verwendung

einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher anzupflanzen ist. Der Anteil Anpflanzung von Laubbäumen 1. Ordnung beträgt für die Gesamtpflanzung 10 % und von Laubbäumen 2. Ordnung 20% der Einzelpflanzen. Im Bereich mit der Kennzeichnung 3 soll hingegen die Fläche locker mit Sträuchern in Gruppen von 4-6 Exemplaren bepflanzt werden. Hierdurch soll zum einen die Standsicherheit des Böschungsbereiches verbessert werden. Zum anderen dient die Baum-Strauch-Hecke als Eingrünung des Plangebietes und der optische Trennung zur benachbarten Tennisanlage und den sich daran anschließenden Siedlungsbereich des Ortsteils Niederdresselndorf. Zur weiteren Eingrünung und Abschirmung der gewerblichen Nutzung in Bezug auf die Wohnbebauung ist im Bereich der Kennzeichnung 2 auf einem ein Meter breiten Streifen entlang des oberen Böschungsbereiches durch Anpflanzung von Hainbuche (Carpinus betulus) oder Feldahorn (Acer campestre) eine geschlossene Baumhecke zu entwickeln und regelmäßig zu pflegen (Mindest-Pflanzqualität: Heckenpfl., 2 x v., m.B., Höhe 200 cm). In Bezug auf die Mindest-Pflanzqualität ist darauf hinzuweisen, dass die angegebene Höhe von 200 cm nicht der späteren Wuchshöhe entspricht. Ergänzend sind zur Eingrünung des südlichen Bereichs des Plangebietes 3 Baumstandorte zur Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen im Bebauungsplan festgesetzt.

An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Gewässer, das im südlichen Bereich bereits seit Jahren verrohrt ist und im nördlichen Bereich offen verlief, jedoch durch die Erdbewegungen des Unternehmens überdeckt bzw. verrohrt wurde. Dieser nördliche Bereich ist in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein wieder offen gelegt worden. Zwischen Böschungsoberkante des wieder offen gelegten Wasserlaufes und dem Böschungsfuß der Anschüttung ist ein Abstand von mindestens 5m einzuhalten. Zur planungsrechtlichen Fixierung des Böschungsbereiches wird sowohl für den Böschungsfuß als auch für die Böschungsoberkante eine Sollhöhe Gelände in m über Normalhöhennull festgesetzt, so dass eine weitere Geländemodellierung hier ausgeschlossen werden kann. Eine Abweichung von $\pm$ 0,1 m ist zulässig. Ferner ist eine Sollhöhe Gelände für das

entstandene Plateau im Bebauungsplan festgesetzt. Grundlage hierzu ist ein im Bestand vorhandener und vermessener Kanaldeckel.

8.6 Örtliche Bauvorschriften

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

9.0 Verkehrserschließung

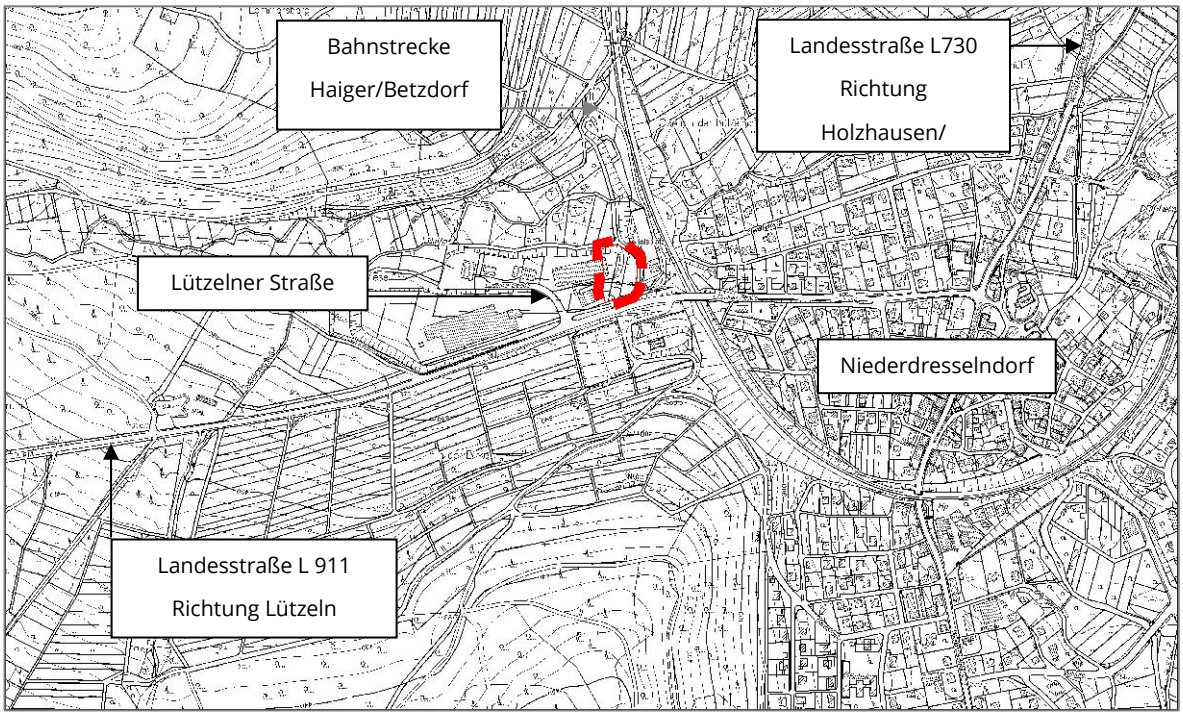
9.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt nördlich der Lützelner Straße (Landesstraße 911) und ist über den bestehenden Einmündungsbereich an die klassifizierte Straße angebunden. In Folge der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen an der äußeren Erschließung.

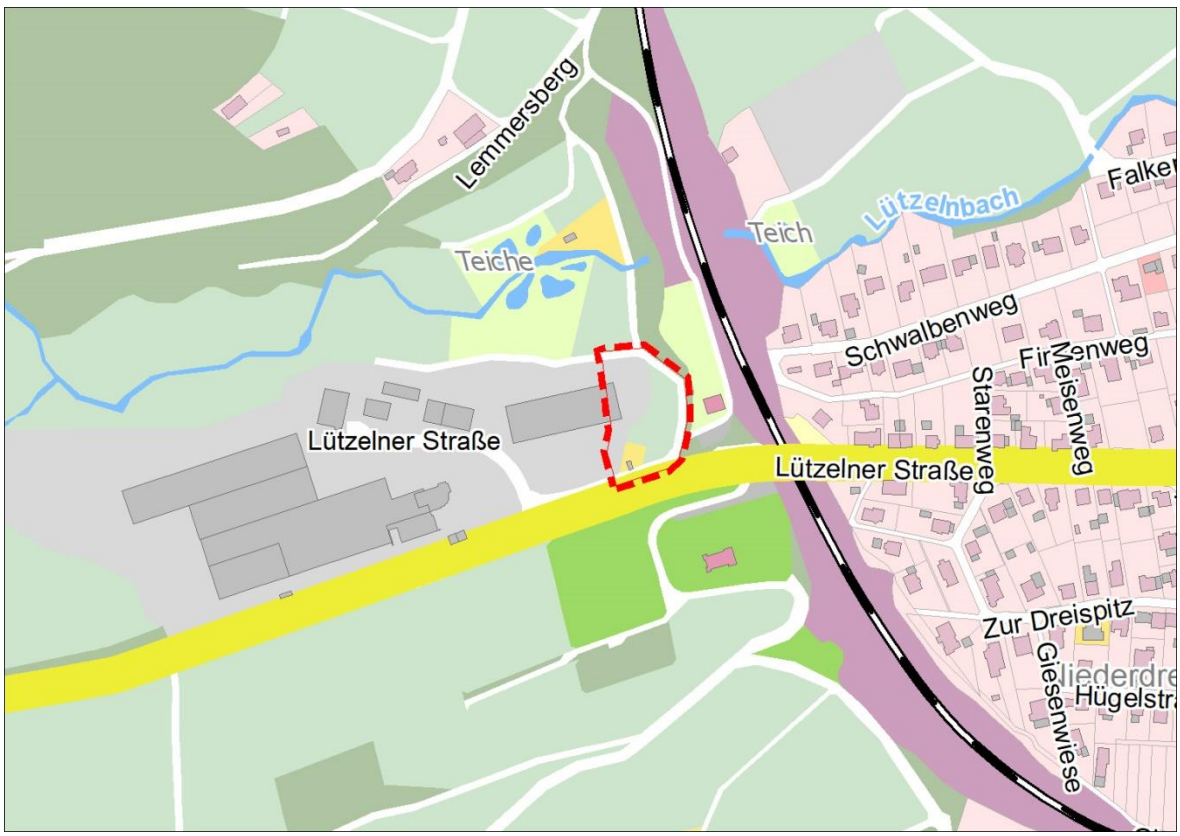
9.2 Innere Erschließung

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Wesentlichen die Erweiterung des Betriebsgeländes im rückwärtigen Bereich. Insofern besteht nicht die Notwendigkeit einer inneren Erschließung. Die verkehrliche Erschließung des Unternehmens ist über die gemeindliche Erschließungsstraße Lützelner Straße im Bestand vorhanden.

9.3 Erschließungsplanübersicht



Äußere Erschließung mit Geltungsbereich Bebauungsplan, Auszug Deutsche Grundkarte (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)



Innere Erschließung mit Geltungsbereich Bebauungsplan, Auszug Stadtplan
(Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

10.0 Immissionsschutz

Mit der vorliegenden 4. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die Einbeziehung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche in das westlich angrenzende nutzungseingeschränkte Gewerbegebiet. Die Erweiterung des Betriebsgeländes erfolgt mit dem Ziel im rückwärtigen Grundstücksbereich Rangiermöglichkeiten für den betriebsbedingten Lkw-Verkehr zu schaffen bzw. diesen als Umfahrung des bestehenden Hallengebäudes und als Lagerplatz zu nutzen. Hierdurch wird die gewerbliche Nutzung, insbesondere der betriebsbedingte Lkw-Verkehr an die in rund 150 m östlich befindliche Wohnbebauung heranrücken. Zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte durch die Betriebserweiterung in Bezug auf die schutzbedürftige Wohnbebauung wurde eine Geräuschprognose über die zu erwartenden Geräuschbelastung erstellt. Diese ist als Anlage der Begründung beigefügt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die berechneten Beurteilungspegel die gebietsbezogenen Immissionsschutzrichtwerte unterschreiten. Vorliegend wurde für die Bewertung ein Reines Wohngebiet zu Grunde gelegt, wobei der Beurteilungspegel um mindestens 4 dB(A) unterschritten wird. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, die die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte um mehr als 30 dB(A) überschreiten, treten nicht auf.

Das sogenannte Irrelevanzkriterium, für dessen Erfüllung die berechneten maximalen Beurteilungspegel um min. 6 dB(A) unter den gebietsbezogenen Immissionsrichtwerten liegen müssen, wird um 2 dB(A) verfehlt. Zur Einhaltung enthält die Geräuschimmissionsprognose Optionen für zu treffende bauliche (Lärmschutzwand) oder organisatorische Minderungsmaßnahmen. Im Vollzug des Bebauungsplanes soll durch organisatorische Maßnahmen des Betriebsablaufes gewährleistet werden, dass ausgeschlossen wird, dass die im Gutachten näher beschriebenen Vorgänge (Lkw-Geräusche, Absetzen und Aufnehmen von Containern) nicht in den Nachtzeiten von

22.00 bis 06.00 Uhr und in der Ruhezeit bis 07.00 Uhr stattfinden. Hierdurch kann eine Unterschreitung der gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte von mindestens 6 dB(A) sichergestellt werden. Für weiterführende Informationen wird auf die der Begründung als Anlage beigefügten Geräuschimmissionsprognose verwiesen.

Hinsichtlich der Geräuschimmissionsprognose wurde seitens des Kreises Siegen-Wittgenstein Bauen und Immissionsschutz darauf hingewiesen, dass in der Schallimmissionsprognose in Tabelle 1 für das Rangieren ein Schallleistungspegel von 103 - 105 dB(A) genannt wird, laut Anhängen 4 bis 10 wurde jedoch für die Berechnung ein solcher in Höhe von lediglich 99 dB(A) zugrunde gelegt. Nach Rücksprache mit dem Schallgutachter kann diesbezüglich angemerkt werden, dass je nach Literatur für das Rangieren von Lkw verschiedene Werte mit verschiedenen Einwirkzeiten und verschiedenen Voraussetzungen angegeben werden. Der in den Berechnungen verwendete Emissionsansatz wurde dem Technischen Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungsanlagen und Speditionen entnommen. Der Ansatz kann hier genutzt werden, ohne dass es zu falschen Ergebnissen kommt. Die Berechnungen müssen somit nicht korrigiert werden. Darüber hinaus liegen die immissionswirksamen Geräuschanteile für das Rangieren im Bereich von ca. 18 dB(A) bis 21 dB(A) unterhalb der ermittelten Beurteilungspegel, sodass hier auch eine Erhöhung des Emissionspegels nicht zu einer relevanten Erhöhung der Beurteilungspegel führt.

11.0 Wasserversorgung

11.1 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/Wasserwerk der Gemeinde Burbach abgestimmt und dort beantragt werden.

11.2 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. Einen ggf. benötigten höheren Löschwasserbedarf hat das Unternehmen spätestens im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens selbst zu erbringen, da es sich um ein vorhabenbezogenes Baubauleitplanverfahren handelt, das das Unternehmen beantragt hat. An dieser Stelle sei erwähnt, dass mit dem Planverfahren lediglich Lagerfläche und LKW-Rangierfläche in Form von nicht überbaubarer Grundstücksfläche ausgewiesen wird. Eine hochbauliche Nutzung ist nicht zulässig.

12.0 Abwasserbeseitigung

12.1 Schmutzwasser

Wie bereits aufgeführt handelt es sich vorliegend um eine Änderung der baulichen Ausnutzungen des rückwärtigen Grundstücksbereichs eines bereits vorhandenen Gewerbebetriebes. Die Leitungsinfrastruktur zur Schmutzwasserbeseitigung ist im Bestand vorhanden. Die Ableitung des Schmutzwassers wird auch weiterhin über den bestehenden Mischwasserkanal in der Lützelner Straße erfolgen. Ein wesentlicher Anstieg der Abflussmengen im Vollzug des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten, da die Flächenausweisung nicht der Errichtung von baulichen Anlagen dient, sondern der Lagerung von Containern und dem LKW-Rangierbetrieb. Im Plangebiet befindet sich ein Mischwasserkanal, der der Schmutzwasserentsorgung der inzwischen im Eigentum des Unternehmens befindlichen Lagerhalle und der Grundstücke dient. Im weiteren Verfahren ist zu klären, wie mit dem Mischwasserkanal eigentumsrechtlich und im Hinblick auf die rechtliche Absicherung umzugehen ist.

12.2 Niederschlagswasser

Sämtliches auf dem Plateau anfallende verschmutzte wie auch unverschmutzte Niederschlagswasser ist gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Burbach in die vorhandene Mischwasserkanalisation einzuleiten. Sollte in Abhängigkeit der zu erwartenden Nutzung Niederschlagswasser auf den versiegelten Flächen anfallen, das mit wassergefährdenden Stoffen verunreinigt ist, ist dieses vor Einleitung in die Mischwasserkanalisation entsprechend den Vorgaben der Abwasserbeseitigungssatzung vorzubehandeln. Die Einleitung von Drainagewasser in die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Grundsätzlich wird auf Folgendes hingewiesen: 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.

13.0 Stromversorgung

Die Stromversorgung des gesamten Planbereiches erfolgt bereits aufgrund der weitgehend vorhandenen Bebauung durch die Netzgesellschaft Südwestfalen mbH & Co. KG. Technischer Ansprechpartner ist die Westnetz GmbH, Siegen. 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.

14.0 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an das Gasnetz im Bereich der Lützelner Straße durch die Netzgesellschaft Südwestfalen mbH & Co. KG. Technischer Ansprechpartner ist die Westnetz GmbH, Siegen. Ein Anschluss weiterer

Bauvorhaben an das Gasnetz ist grundsätzlich möglich und muss zum gegebenen Zeitpunkt beim Versorgungsträger beantragt werden. Es gelten die Bestimmungen der Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute und Bauherren.

15.0 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.

16.0 Natur und Landschaft

16.1 Eingriffsregelung

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 teilweisen Überplanung bereits festgesetzter Ausgleichsflächen bedarf es der Festlegung und Zuordnung neuer externer Ausgleichsflächen. Die Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich, die neben den bereits in den Bebauungsplan eingearbeiteten Vorkehrungen und eingriffsminimerenden Maßnahmen erforderlich werden, werden zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

16.2 Umweltprüfung

Mit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. 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.

16.3 Artenschutz

Die Durchführung faunistischer Erhebungen ist bereits erfolgt. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist als Anlage zur Begründung Bestandteil des Bauleitplanverfahrens und Gegenstand der Entwurfsoffenlegung.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass durch Geländeveränderungen, Gehölzrodungen, Baumaßnahmen und insbesondere evtl. Abbrucharbeiten an bisher vorhanden Gebäuden nicht gegen die im BNatSchG geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden darf, welche u.a. für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es demnach u.a. verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften nach BNatSchG.

Die Gehölzrodungen, Erschließungsarbeiten und Baufeldfreimachungen dürfen während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) zwecks Beachtung dieses artenschutzrechtlichen Störungsverbotes nach § 44 BNatSchG nicht durchgeführt werden.

17.0 Bodenbewertung

17.1 Altlasten

Nach dem der Gemeinde vorliegenden Altlastenkataster sowie unter Berücksichtigung der bisher 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.

17.2 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 auf diesen Bereich ist daher nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht zu rechnen.

17.3 Kampfmittel

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 zu verständigen, welches seinerseits den Kampfmittelräumdienst benachrichtigt.

18.0 Deutsche Bahn AG

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu

Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

19.0 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen seitens der Gemeinde Burbach sind im Plangebiet nicht erforderlich. Mögliche Grundstücksteilungen sind seitens des Antragstellers bzw. seitens des betreffenden Grundstückseigentümers bei Bedarf selbst durchzuführen.

20.0 Denkmalschutz

Denkmalwerte, oberirdische oder unterirdische Anlagen sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wurde folgender Hinweis mit in die Planlegende aufgenommen: Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes können Bodendenkmäler (Kultur- und/ oder naturgeschichtlicher Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/ oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL), Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

21.0 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)

Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO), Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Art. 1 Dritte ÄndVO vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

Gemeindeordnung (GO NRW)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Zuständigkeitsbereinigungsgesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes über die Prävention und das Management der Einbringung und Ausbreitung invasiver gebietsfremder Arten vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

Landesbauordnung (BauO NRW)

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen, Landesbauordnung (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änderung anderer Vorschriften in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934).

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Planzeichenverordnung (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Raumordnungsgesetz (ROG)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07. 2017 (BGBl. I S. 2808).

22.0 Planungsvorgaben – Übersicht

Landesentwicklungsplan (LEP)

Landesentwicklungsplan (LEP) Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.01.2017.

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)

Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.06.2006.

Landschaftsplan (LP)

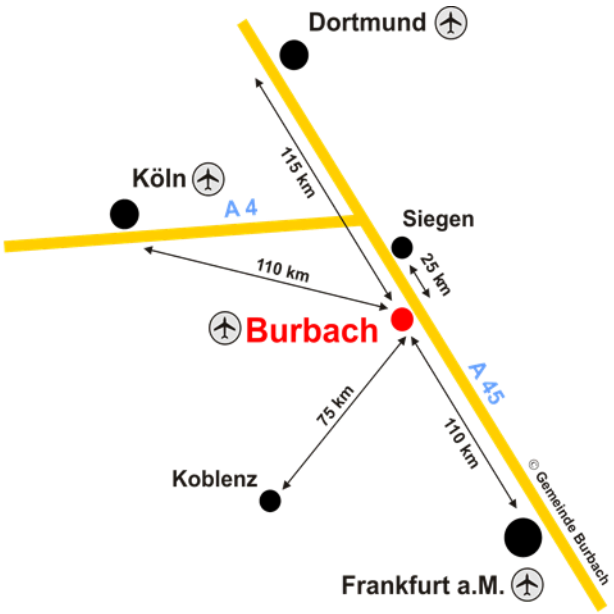
Landschaftsplan der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.2003.

Bebauungsplan (BP)

Bebauungsplan Nr. 37 „Struth“ der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.10.1991

23.0 Anlagen

- Umweltbericht (12/2019)
- Geräuschimmissionsprognose (04/2017)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (12/2019)



BURBACH

ERFOLG LIEGT IN UNSERER NATUR

Gemeinde Burbach – Der Bürgermeister
Eicher Weg 13- 57299 Burbach
Telefon 02736/45-0 – Telefax 02736/4555
rathaus@burbach-siegerland.de
www.burbach-siegerland.de
www.facebook.com/GemeindeBurbach
www.instagram.com/GemeindeBurbach