Gemeinde Burbach
- Amt 60 -
61103001.03v/fei/ko

Burbach, 29.03.2001

Begründung

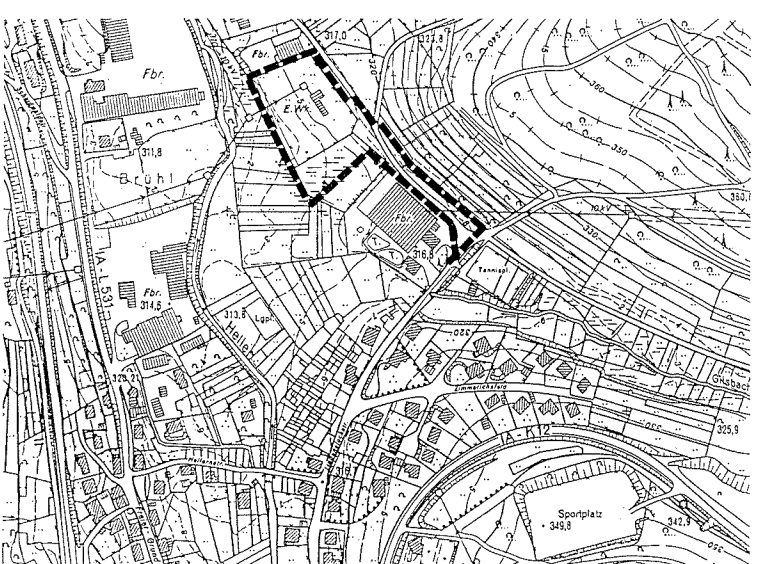
Bebauungsplanes Nr. 6 "Lindenstock/Scheid", 6. qualifizierte Änderung, Gemarkung Wahlbach, Gemeinde Burbach

1.0. Verfahrensstand

- ☐ Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB
- ☐ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- ☐ Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- ☒ Satzungsbeschluß gemäß § 10 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB

2.0 Übersichtsplan

Die Abgrenzung des Gebietes geht aus nachstehender Skizze hervor
- - - Gebietsabgrenzung



Dienstkopie Gemeinde Burbach
Dienstkopie Gemeinde Burbach

3.0 Anlaß und Ziele der Planungsaufstellung

Der Eigentümer der Flurstücke 362, 364, 365 und 700 Flur 5, Gemarkung Wahlbach plant zur Erweiterung seines Unternehmens die Errichtung einer neuen Produktionshalle auf den Parzellen 362, 364 und 365.
Um eine planungsrechtliche Basis für die o.g. Maßnahme zu erwirken, ist es notwendig, den o.g. Babauungsplan, d.h. die Baugrenze entsprechend dem durch den Produktionsablauf vorgegebenen Maß zu verschieben. Um einen möglichst großen Spielraum für die Bebaubarkeit zu gewährleisten, werden die vorhandenen Bauspiegel miteinander verbunden.
Bei dieser Maßnahme wird die im 1966 in Kraft getretenen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Straßenfläche mit Wendeanlage überplant (siehe Anlage), sowie im übrigen Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche.
Auf den Ausbau der geplanten Straßenfläche wurde bis heute verzichtet, da zur Ausführung der Planung eine Verlegung des gesamten "Hellerbaches" in diesem Bereich erforderlich ist.
Ferner wurde der nördliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Lindenstock-Scheid" in der Sitzung des Rates am 15.12.1986 aufgehoben, wodurch das geplante Erschließungskonzept für den gesamten Bebauungsplan nicht mehr dem heutigen Stand der Technik entspricht.
Ein Ausbau der Wendeanlage ist somit hinfällig.

4.0 Bauleitplanung

Der Rat der Gemeinde Burbach hat in seiner Sitzung am 23.03.1999 den Aufstellungsbeschluß zur o.g. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB sowie den Beschluß zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefaßt.

Da bei diesem Verfahren Grundzüge der Planung berührt werden, erhielten Bürger und alle Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit im Rahmen der beschlossenen Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.04.1999 bis 18.05.1999 Anregungen und Bedenken zu äußern. In der Sitzung des Rates am 16.05.2000 erfolgte die Beratung und der Beschluss über die während der Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung seitens der Bürger und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen, eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses aufgrund der eingegangenen Anregungen, sowie der Beschluss zur Durchführung der 2. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB.Die Beschlüsse wurden in Amtsblatt der Gemeinde Burbach"burbach aktuell" Nr.15 am 28.07.2000 veröffentlicht. Die 2. öffentliche Auslegung von Planwerk und Begründung erfolgte in der Zeit vom 07.08.2000 bis 06.09.2000 im Rathaus der Gemeinde Burbach. In gleichem Zeitraum wurde den Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. In der Sitzung des Rates am 05.12.2000 erfolgte die Beratung und der Beschluss über die während der Durchführung der 2. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung seitens der Bürger und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen, sowie der Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs.1 und Abs.3 BauGB.

Dienstkopie Gemeinde Burbach

5.0 Rechtsgrundlage

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV NW S. 124).

- Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) zuletzt geändert am 18.08.1997 mit der Bekanntmachung vom 03.09.1997 und Rechtswirksamkeit vom 01.01.1998 (BG Teil I Satz 2141 F).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

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

- Neufassung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung (BAUO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256)

6.0 Übergeordnete Planvorgaben

6.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.1974

6.2 Bebauungsplan Nr. 6 "Lindenstock/Scheid"

In der Fassung der Bekanntmachung vom 06.09.1966

7.0 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in nördlicher Ortslage der Gemarkung Wahlbach Flur 5, Flurstücke 362, 364, 365 und 700. Der Änderungsbereich wird im Osten durch die "Lindenstockstraße" und im Norden und Süden durch "gewerbliche Baufläche" begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt 0,9 ha.

8.0 Planinhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich wird unverändert zum Ursprungsbebauungsplan als "Nicht wesentlich störendes Gewerbegebiet (GE)" gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis

5 BauNVO festgesetzt. Lediglich der nördliche als "Fläche für Versorgungsanlagen"ausgewiesene Teilbereich unterliegt der Änderung von "Industriegebiet" in "Gewerbegebiet". Diese Änderung wird damit begründet, daß der nördliche Bereich des Ursprungsbebauungsplanes ohnehin bereits aufgegeben wurde.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ): </= 0,8
- Geschoßhöhe (GH): </= 12,00 m

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Norden und Süden des Planbereiches wurden zusammengefaßt, da die Ausweisung der nicht realisierten Wendeanlage im Ursprungsplan überholt ist.

9.0 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt über die "Lindenstockstraße".

10.0 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch die Gemeinde Burbach und den Wasserverband Siegerland sichergestellt. Ein entsprechendes Leitungsrecht für die vorhandene Leitungstrasse ist in der Bebauungsplanänderung festgesetzt.

11.0 Entwässerung

11.1 Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem der Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch den Abwasserberband Hellertal mit einem Klärwerk in Herdorf. Ein Anschluß erfolgt an den westlich des Plangebietes liegenden Hauptsammler.

11.2 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß §51a LWG NRW in das westlich des Plangebietes befindliche namenlose Gewässer einzuleiten. Eine entsprechende Einleitungsgenehmigung für den geplanten ersten Hallenabschnitt liegt bereits vor.

11.3 Vorhandener Wasserlauf

Zur genauen Lokalisierung des in der Nähe des Plangebietes verlaufenden "Schillerbaches" sowie zur Mündungsortung wurden Wassereinfärbungen in Höhe des Wasserhochbehälters vorgenommen. Ein Austreten des Wassers im Bereich der o.g.

Dienstkopie Gemeinde Burbach

Grundstücke sowie ein Einmünden in den das Änderungsareal begrenzenden "Gilsbach" konnte nicht nachgewiesen werden. Somit liegt im Änderungsbereich keine Wasserführung vor.

12.0 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Elektrizitätswerk Siegerland sichergestellt.

13.0 Gasversorgung

Ein Anschluß des Plangebietes an die vorhandene Hochdruckleitung der Westfälischen Ferngas AG in der "Lindenstockstraße" ist möglich.

14.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

14.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Ausgangszustand des Plangebietes/Bestehendes Planungsrecht

Nach dem bestehenden Planungserecht sind im Plangebiet überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Straßenflächen und landwirtschaftliche Flächen festge setzt.Teilweise ist das Plangebiet bereits bebaut bzw. versiegelt.

Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird Straßenfläche reduziert und die maximal bebaubare Fläche erweitert. Durch die Festsetzung der Anpflanzung von Einzelbäumen - als Baumreihe mit Unterpflanzung von Sträuchern - werden die landwirtschaftlichen Flächen entlang der Straße ökologisch aufgewertet. Im nördli chen und südlichen Bereich dieser Fläche sind folgende standortgerechte und stand ortheimische, hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von 12-14cm im Abstand von ca. 10m zu pflanzen und zu erhalten:
Sommerlinde (Tila- platyphyllos), 3 Stück und Stieleiche (Quercus robur), 3 Stück.
Ferner sind auf dieser Fläche je 10 Exemplare der folgenden standortgerechten und standortheimischen Stäucher in einem Abstand von 2m zu pflanzen und zu erhalten:
Roter Holunder (Sambucus racemosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata), Hasel (Corylus avellana) und Hundrose (Rosa canina)
Damit ergibt sich in der Bilanzierung ein Ausgleich von 109 % (siehe Anlage).

14.2 Nach § 62 Landschaftsgesetz (LG) NW geschützte Biotope

Es ist festzuhalten, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Aussage der Unteren Landschaftsbehörde vorliegt, dass sich ein nach § 62 LG geschütztes Biotop

auf den Grundstücken Gemarkung Wahlbach, Flur 5, Flurstück 362, 364 und 365, befindet. Allerdings wurde dies bisher nicht öffentlich bekannt gemacht. Auch der Eigentümer ist bisher hierüber nicht informiert worden. Ihm wurde bereits für einen ersten Bauabschnitt trotz Vorliegen des Biotops eine Baugenehmigung für die Parzellen Nr. 362 und 364 ohne Auflagen der Unteren Ladnschaftsbehörde erteilt, die er aus innerbetrieblichen Gründen zwar immer wieder verlängerte, jedoch bisher noch nicht nutzte. Im Vorgriff auf die geplante, genehmigte Baumaßnahme wurden von ihm ca. ein Drittel der Grundstücke 362 und 364 mit Erdaushub aufgefüllt, so dass dieser Bereich gegenwärtig nicht mehr die Kriterien für eine Schutzwürdigkeit nach § 62 LG erfüllt.
Die Überplanung dieses Biotops stellt auch insofern einen Sonderfall dar, weil die Schutzwürdigkeit von nach § 62 geschützten Biotopen in Berichen mit bestehen dem Planungsrecht rechtlich bis heute noch nicht eindeutig geklärt ist. Ein Gerichts verfahren in dieser Angelegenheit ist schon seit einigen Jahren anhängig.

Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten besonderen Gesichtspunkte wurde das Vorhandensein eines nach § 62 geschützen Biotops bei der Frage der Aus gleichsregelung als weniger beachtlich angesehen. Die zusätzlichen Eingriffe auf grund der Änderung des Planungsrechtes dagegen wurden ermittelt und ausgegli chen (vgl. 14.1).

15.0 Bodenordnung

Die jetzige Lage und die Eigentumsverhältnisse der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke werden durch das Änderungsverfahren nicht berührt, da ein Umlegungsverfahren für den im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Wendehammer nie stattgefunden hat (siehe auch Punkt 3.0 der Begründung).

16.0 Denkmalschutz

Im Planbereich befinden sich keine Baudenkmäler, so daß lediglich hinsichtlich evtl. Bodenfunde bei der Bebauung des Plangebietes entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind. Im Rahmen der Bauleitplanung wird diesem Erfordernis durch den nachfolgenden Hinweis Rechnung getragen:

"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, 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, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist min. 3 Werktage in unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW)".

Burbach, den 29.03.2001
Der Bürgermeister
i.A.

Tielmann

Dienstkopie Gemeinde Burbach

Anlage

Eingriffsbilanzierung

6. Änderung des Bebaungsplanes Nr. 6 "Lindenstock-Scheid"/ Wahlbach

Gesamtgröße: 11.320 m² **Datum: 24.02.2000**

A. Ausgangszustand des Plangebietes/Bestehendes Planungsrecht

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code (lt. Biotop-typen-liste)	Biotoptyp bzw. Flächentyp	Fläche (m²)	Aus-gangs-wert	Kor- - rek-tur-wert	Ge-samt-wert (Sp.5 + Sp.6)	Einzel-flächen-wert (Sp.4 x Sp 7)
1.	1.	Überbaubare Fläche	5.798	1	-1	0	0
2.	1.	Straßenfläche	2.458	1	-1	0	0
3.	12.	Nicht überbaubare Grundstücks-fläche	2.070	2	0	2	4.140
4.	19.	Landwirtschaft-liche Fläche	994	3	+1	4	3.976
						Gesamtflächenwert A (Summe Spalte 8):	**8.116**

B. Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code (lt. Biotop-typen-liste)	Biotoptyp bzw. Flächentyp	Fläche (m^2)	Aus-gangs-wert	Kor-rek-tur-wert	Ge-samt-wert (Sp. 5 + Sp. 6)	Einzel-flächen-wert (Sp. 4 x Sp. 7)
A.	1.	Überbaubare Fläche	7.112	1	-1	0	0
B.	12.	Nicht überbaubare Grundstücks-fläche	1.803	2	0	2	3.606
C.	1.	Straße	1.415	1	-1	0	0
D.	10.	Straßenbegleitgrün	240	3	0	3	720
E.	35.	Einzelbäume mit Unterpflanzung von Sträuchern	750	6	0	6	4.500
						Gesamtflächenwert B (Summe Spalte 8):	**8.826**

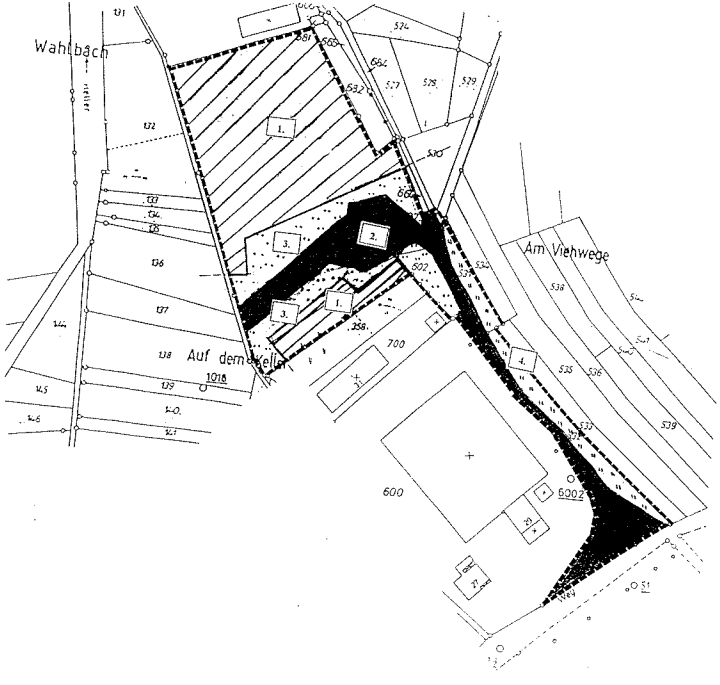
C. Gesamtbilanz	
Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A	**+ 710**
Ausgleich in %	**109**

Erläuterung:
Zur Berechnung der Größe der überbaubaren Fläche nach Änderung des Bebauungsplanes (Fläche A.) fand die festgelegte Grundflächenzahl von 0,8 Berücksichtigung.

Dienstkopie Gemeinde Burbach

Gemarkung Wahlbach, Gemeinde Burbach

A. Ausgangszustand des Plangebietes/Bestehendes Planungsrecht



B. Zustand gemäß den Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes

