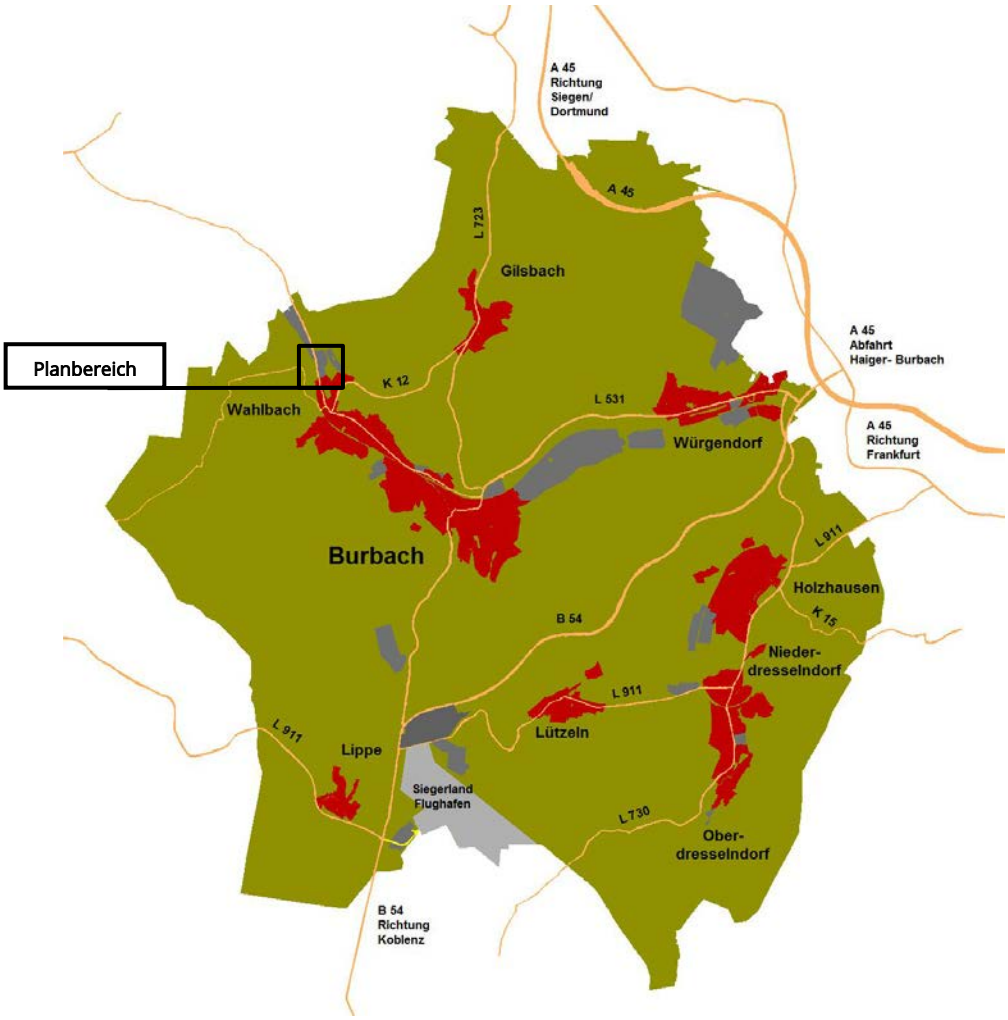


BURBACH
ERFOLG LIEGT IN UNSERER NATUR

Begründung

Bebauungsplan Nr. 6 „Lindenstock - Scheid“, 10. beschleunigte Änderung, Gemarkung Wahlbach, Gemeinde Burbach

Gemeinde Burbach
Der Bürgermeister
Wirtschaftsförderung - Stadtplanung
Eicher Weg 13
57299 Burbach

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Gemeindeverwaltung:

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

Planungsbüro:

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden
Ansprechpartner:
Dipl. Ing. Bauwesen (FH), Stadtplanerin AKH
Birgit Roeßing

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Ziele der Planung 5

1.1 Städtebauliche Zielsetzung 5

1.2 Übersicht der Planänderungen 6

2.0 Bauleitplanverfahren 7

2.1 Verfahrensschritte 7

3.0 Lage und Größe des Plangebietes 9

3.1 Lage und Abgrenzung 9

3.2 Größe und Gliederung 9

3.3 Lageplanübersicht 10

4.0 Baubestand 11

5.0 Plangrundlagen (Bestand) 11

5.1 Übergeordnete Planung 11

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung 12

5.3 Verbindliche Bauleitplanung 12

6.0 Plangrundlagen (Planung) 12

6.1 Übergeordnete Planung 12

6.2 Vorbereitende Bauleitplanung 12

6.3 Verbindliche Bauleitplanung 13

6.4 Plangrundlagenübersicht 14

7.0 Planinhalte (Bestand) 15

7.1 Übersicht Planinhalte 15

7.2 Übersicht Planänderungen 16

8.0 Planinhalte (Planung) 16

8.1 Art der baulichen Nutzung 16

8.2 Maß der baulichen Nutzung 17

8.3 Bauweise 18

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche 18

9.0 Verkehrserschließung 21

9.1 Äußere Erschließung 21

9.2 Innere Erschließung 21

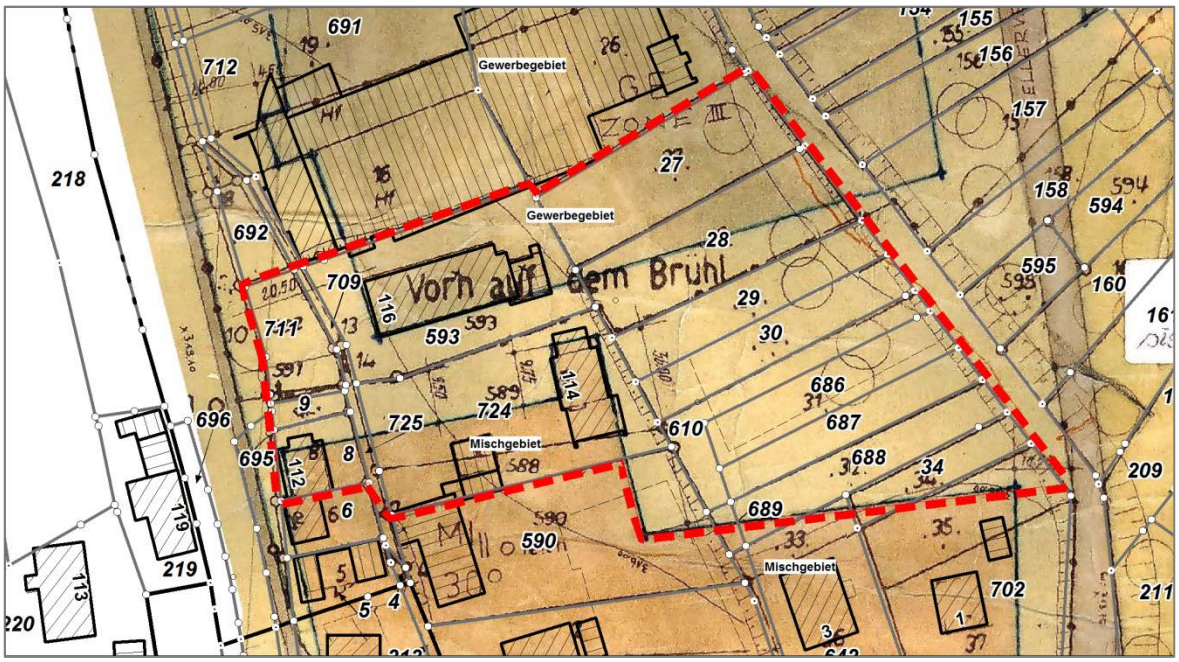
9.3 Erschließungsplanübersicht 22

10.0 Immissionsschutz 23
11.0 Wasserversorgung 23
11.1 Trinkwasserversorgung 23
11.2 Löschwasserversorgung 23
12.0 Abwasserbeseitigung 24
12.1 Schmutzwasser 24
12.2 Niederschlagswasser 24
13.0 Wasserwirtschaft 25
13.1 Wasser- und Heilquellenschutzgebiet 25
13.2 Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer 25
14.0 Stomversorgung 27
15.0 Gasversorgung 27
16.0 Telekommunikation 28
17.0 Natur und Landschaft 28
17.1 Eingriffsregelung 28
17.2 Umweltprüfung 29
17.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 29
17.4 Artenschutz 29
18.0 Bodenbewertung 30
18.1 Altlasten 30
18.2 Bergbau 30
18.3 Kampfmittel 31
19.0 Bodenordnung 31
20.0 Denkmalschutz 31
21.0 Rechtliche Grundlagen 32
22.0 Planungsvorgaben - Übersicht 34
23.0 Anlagen 34

1.0 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Wahlbach, Flur 5, Flurstücke 9, 27, 28, 29, 30, 590, 593, 610, 686, 689, 709, 711, 724 und 725 und 807 ist mit dem Anliegen an die Gemeinde Burbach herangetreten, auf einen Teilareal der Grundstücke eine Wohnhausbebauung vorzunehmen. Der Planbereich befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 „Lindenstock – Scheid“ aus dem Jahr 1966. Der Rechtsplan weist hier teilweise ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet aus. Eine überbaubare Grundstücksfläche ist in diesem Teilbereich jedoch nicht festgesetzt, so dass es an den planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung des Bauvorhabens fehlt.



Das Plangebiet im Bebauungsplan Nr. 6 „Lindenstock-Scheid“
(Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung - rot gestrichelte Abgrenzung)
(Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

Die Gemeinde Burbach hat sich im Sinne des Gesetzgebers als Ziel gesetzt, vor der Ausweisung neuer Baugebiete in Ortsrandlagen zunächst Baulücken und Bauflächen in bereits bebauten Ortsbereichen planungsrechtlich zu aktivieren. Mit der Anfrage ausgehend von der Landesstraße 531 im rückwärtigen Bereich eine zusätzliche

Bebauung zu realisieren, bietet sich der Gemeinde Burbach nun die städtebauliche Möglichkeit, im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung eine solche Mobilisierung von Bauflächen innerhalb der bebauten Ortslage vorzunehmen. Zumal auch aus wirtschaftlichen Aspekten die verkehrliche Erschließung bereits gewährleistet ist und auch die Ver- und Entsorgung durch Anschluss an die vorhandene Leitungsinfrastruktur grundsätzlich sichergestellt werden kann. Aus diesem Grund hat der Rat der Gemeinde Burbach in seiner Sitzung am 11.07.2017 die Aufstellung der 10. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Lindenstock - Scheid“ beschlossen.

Das Planziel der 10. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Aktivierung rückwärtiger Grundstücksflächen zur Realisierung eines Bauvorhabens seitens der Eigentümer. Hierzu wird das bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet in das südlich angrenzende Mischgebiet einbezogen. Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Form festgesetzt, dass sich die künftige Bebauung hinsichtlich Verdichtung und Höhenentwicklung in den vorhandenen Bestand und das Planumfeld einfügt. Darüber hinaus wird die überbaubare Grundstücksfläche derart modifiziert, dass unter Berücksichtigung wasserrechtlicher und artenschutzrechtlicher Belange im rückwärtigen Bereich, eine Bebauung im Sinne einer baulichen Flächenmobilisierung und Nachverdichtung ermöglicht wird.

1.2 Übersicht der Planänderungen

Die Inhalte der 10. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Lindenstock - Scheid“, Gemarkung Wahlbach, 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.

- Einbeziehung des Gewerbegebietes in das südlich angrenzende Mischgebiet,
- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung (Aufnahme einer Grund- und Geschossflächenzahl, Anpassung der Höhe baulicher Anlagen),

- Modifizierung der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Aufnahme einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Entwicklungsziel: Reptilienhabitat),
- Anpassung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften.

2.0 Bauleitplanverfahren

2.1 Verfahrensschritte

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Aktivierung bisher baulich ungenutzter rückwärtiger Grundstücksbereiche im siedlungsstrukturellen Zusammenhang des Ortes Wahlbach geschaffen werden. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,70 ha. Bei einer zulässigen Grundfläche von GRZ = 0,6 für das Mischgebiet wird der maßgebliche Schwellenwert von 2,0 ha deutlich unterschritten. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung

Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen im Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, der als Anlage der Begründung beigefügt ist).

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))	11.07.2017	04.10.2017	____	____
(frühzeitige) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/1 BauGB*(1)	____	____	____	____
(frühzeitige) Behördenbeteiligung nach §4/1 BauGB*(1)	____	____	____	____
(1.) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/2 BauGB*(2)	11.07.2017	04.10.2017	Rathaus Gemeinde Burbach Zi. 224 16.10.2017 bis 17.11.2017	
(1.) Behördenbeteiligung nach §4/2 BauGB*(2)	11.07.2017	____	16.10.2017 bis 17.11.2017	
Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss nach §6/1 bzw. 10/1 BauGB*(3)	06.03.2018	12.12.2018		____
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

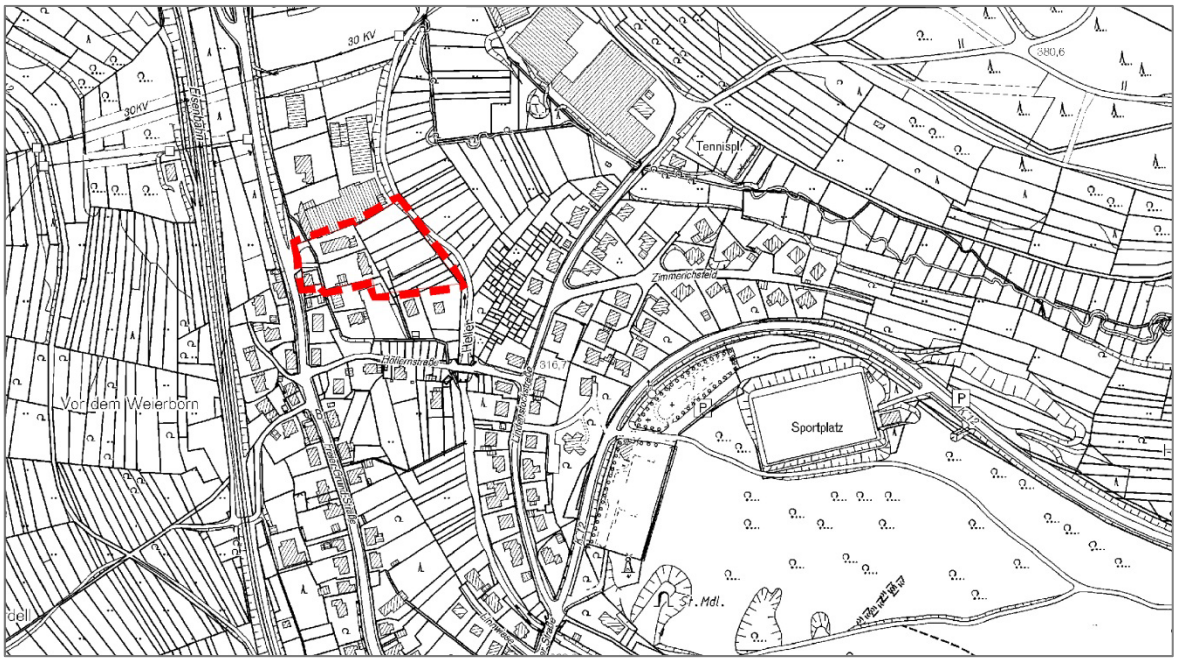
Der Planungsraum befindet sich in der Gemarkung Wahlbach der Gemeinde Burbach, am nördlichen Ortsausgang und ist formalrechtlich bereits der freien Strecke der Landesstraße 531 (L 531) zuzuordnen. Im Westen verläuft die L 531 mit anschließender Bebauung. Nördlich grenzt unmittelbar eine gewerbliche Nutzung mit den Betriebsgebäuden der hier ansässigen Unternehmen an. Im Osten des Plangebietes verläuft das oberirdische Gewässer Heller mit uferbegleitenden Gehölzstrukturen. Südlich schließt sich ebenfalls eine Bestandsbebauung an.

Das Plangebiet selbst, umfasst die Flurstücke 8, 9, 27, 28, 29, 30, 34 tlw., 590 tlw., 593, 610, 686, 687, 688 tlw., 689 tlw., 702 tlw., 709, 711, 724 und 725 der Flur 5 und befindet sich bauplanungsrechtlich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 „Lindenstock - Scheid“.

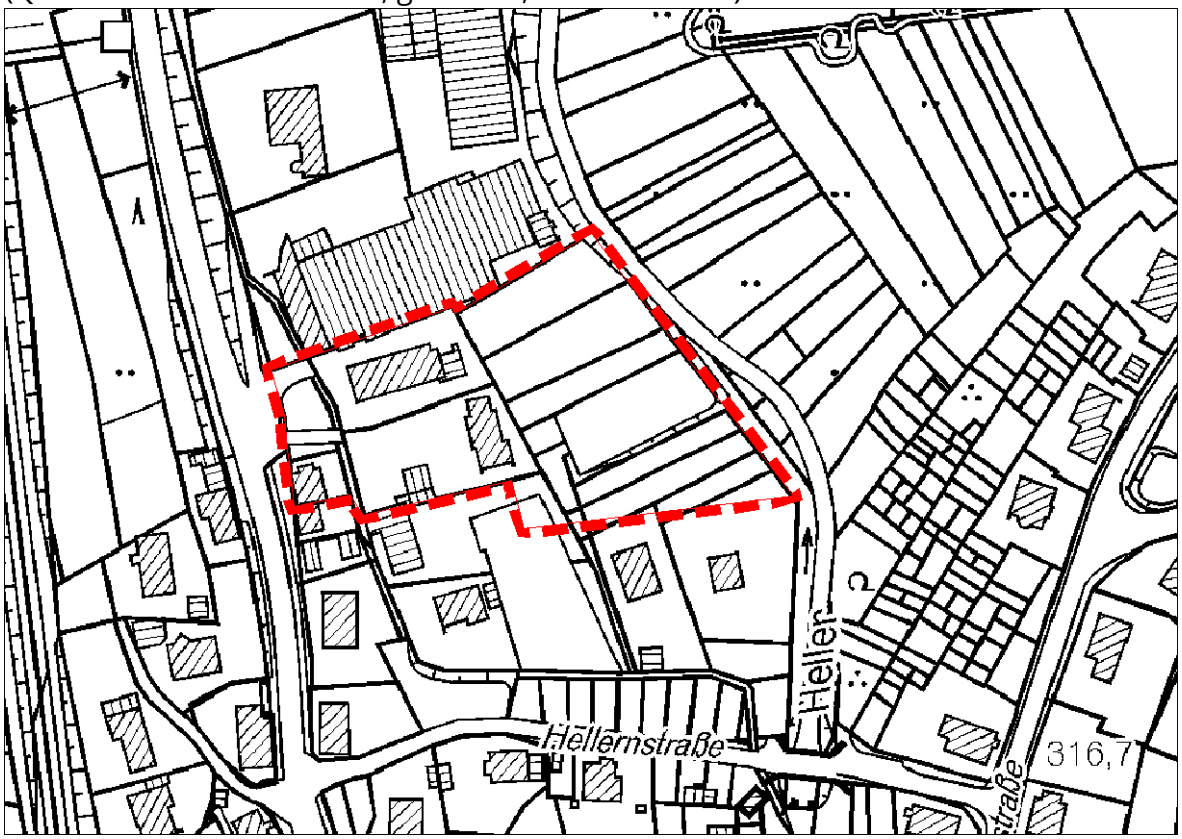
3.2 Größe und Gliederung

Flächennutzung	Teilfläche in m^2	Gesamtfläche in m^2
Bauflächen Mischgebiet (gesamt)		6327,20
überbaubare Grundstücksfläche	4779,44	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	1547,76	
Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		635,70
Gesamtfläche Plangebiet	**(= 0,70 ha)**	**6962,90**

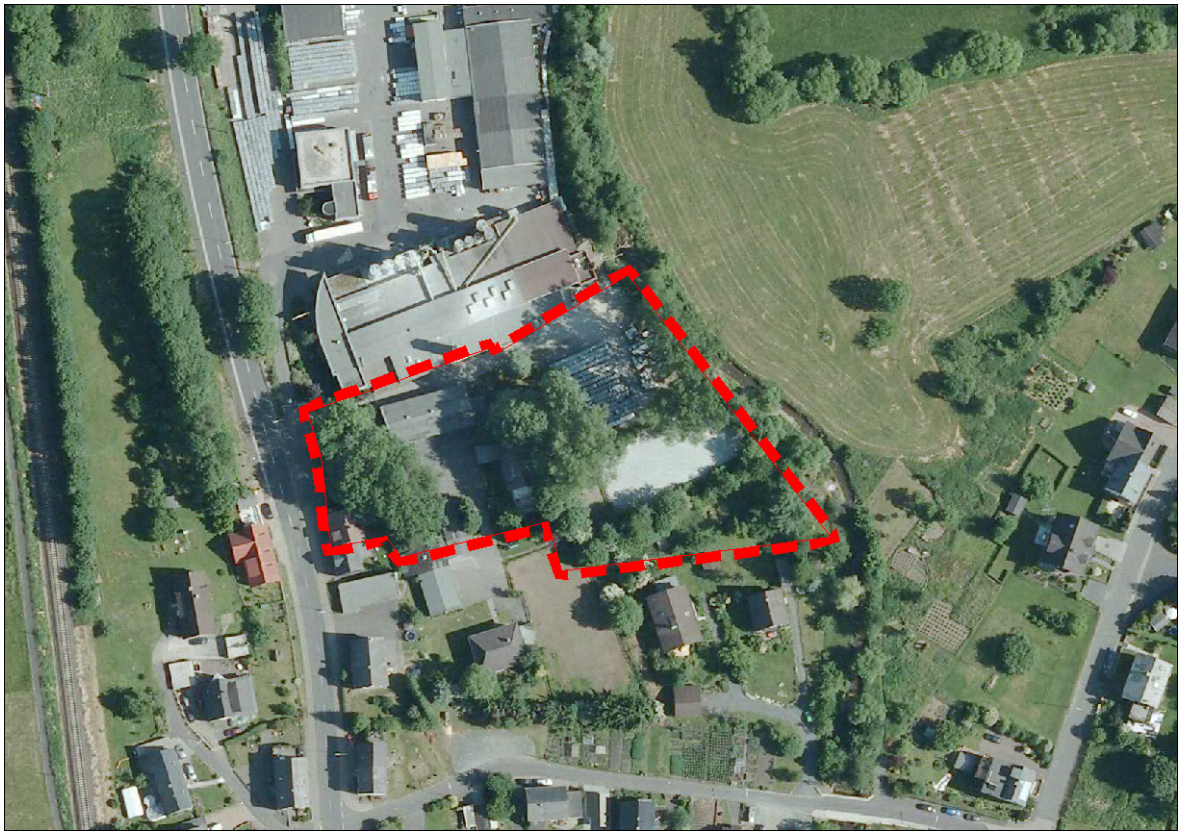
3.3 Lageplanübersicht



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 2013
(Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

4.0 Baubestand

Das Plangebiet ist gegenwärtig ausgehend von der L 531 im vorderen Bereich durch die Bestandsgebäude geprägt, die durch Schotter- und Asphaltflächen sowie Gartenflächen ergänzt werden. Der rückwärtige Bereich des Plangebietes stellt sich überwiegend als Schotterfläche (Parkplatz), Reitplatz (Sandfläche) und Gartenfläche dar. Vereinzelt befinden sich Laub- und Nadelgehölze im Plangebiet.

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 teilweise als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ und als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dargestellt.

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 16.06.2006 stellt das Plangebiet teilweise als gemischte Baufläche und als gewerbliche Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar.

5.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Lindenstock - Scheid“, der am 16.03.1966 durch Beschluss des Rates der Gemeinde Burbach als Satzung beschlossen wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan weist für den vorliegenden Geltungsbereich der 10. beschleunigten Änderung im Wesentlichen ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet aus.

6.0 Plangrundlagen (Planung)

6.1 Übergeordnete Planung

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 „Lindenstock - Scheid“ der für den Planbereich teilweise ein Gewerbegebiet sowie teilweise ein Mischgebiet ausweist. Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll das bisher ausgewiesene Gewerbegebiet in das südlich angrenzende Mischgebiet einbezogen werden, um eine städtebaulich klare Nutzungsabgrenzung zu erzielen. Trotz der sich hieraus ergebenden geringfügigen Abweichung zur Darstellung im Regionalplan vertritt die Gemeinde Burbach die Auffassung, dass aufgrund der verhältnismäßig geringen Flächengröße die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

6.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 16.06.2006 stellt den Planbereich teilweise als gewerbliche Baufläche und als gemischte Baufläche dar. Mit der Einbeziehung der gewerblichen Baufläche in die südlich angrenzende gemischte Baufläche ergibt sich eine geringfügige Abweichung zur Darstellung im

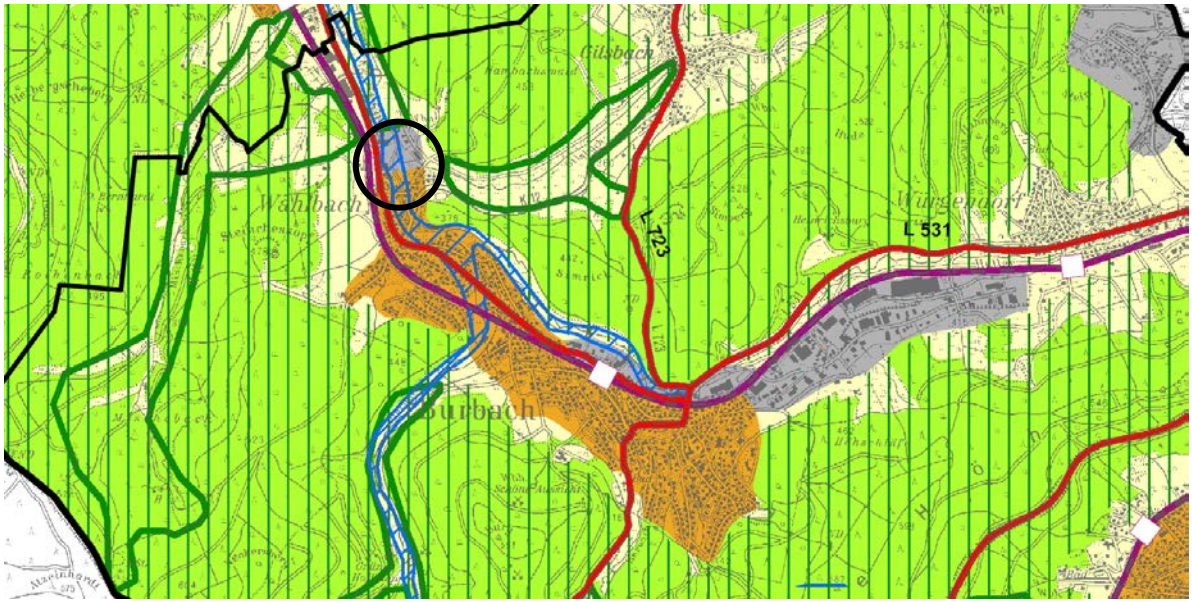
wirksamen Flächennutzungsplan. Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Demnach kann die Änderung der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen.

6.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Planziel der 10. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Lindenstock - Scheid“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Aktivierung rückwärtiger Grundstücksflächen zur Realisierung eines Wohnbauvorhabens seitens der Eigentümer. Hierzu wird das bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet in das südlich angrenzende Mischgebiet einbezogen. Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Form festgesetzt, dass sich die künftige Bebauung hinsichtlich Verdichtung und Höhenentwicklung in den vorhandenen Bestand und das Planumfeld einfügt. Darüber hinaus wird die überbaubare Grundstücksfläche derart modifiziert, dass unter Berücksichtigung wasserrechtlicher (gesetzlicher Gewässerrandstreifen, amtlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet, Risiko-Überschwemmungsgebiet) und artenschutzrechtlicher Belange (Vorkommen der Schlingnatter) sowie des im Bestand vorhandenen Abwasserkanals im rückwärtigen Bereich, eine Bebauung im Sinne einer baulichen Nachverdichtung ermöglicht wird.

Entlang der Gewässerparzelle der Heller wird zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ein 7 m breiter Streifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Reptilienhabitat festgesetzt.

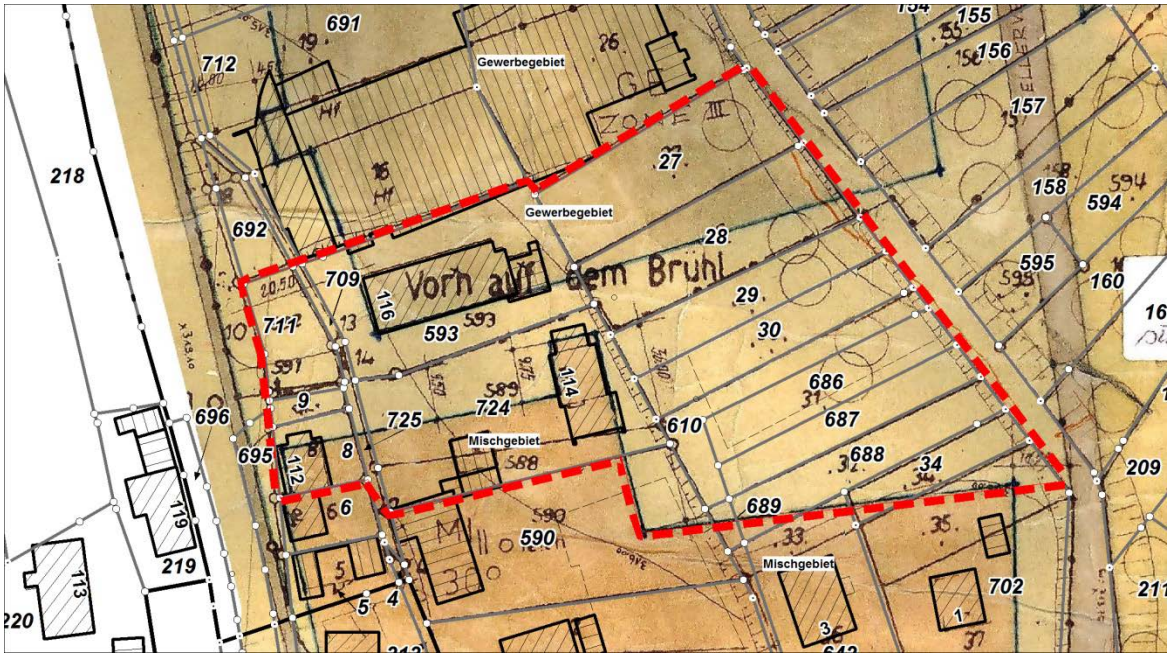
6.4 Plangrundlagenübersicht



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)



Das Plangebiet im Bebauungsplan Nr. 6 „Lindenstock-Scheid“

(Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung - rot gestrichelte Abgrenzung)

(Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

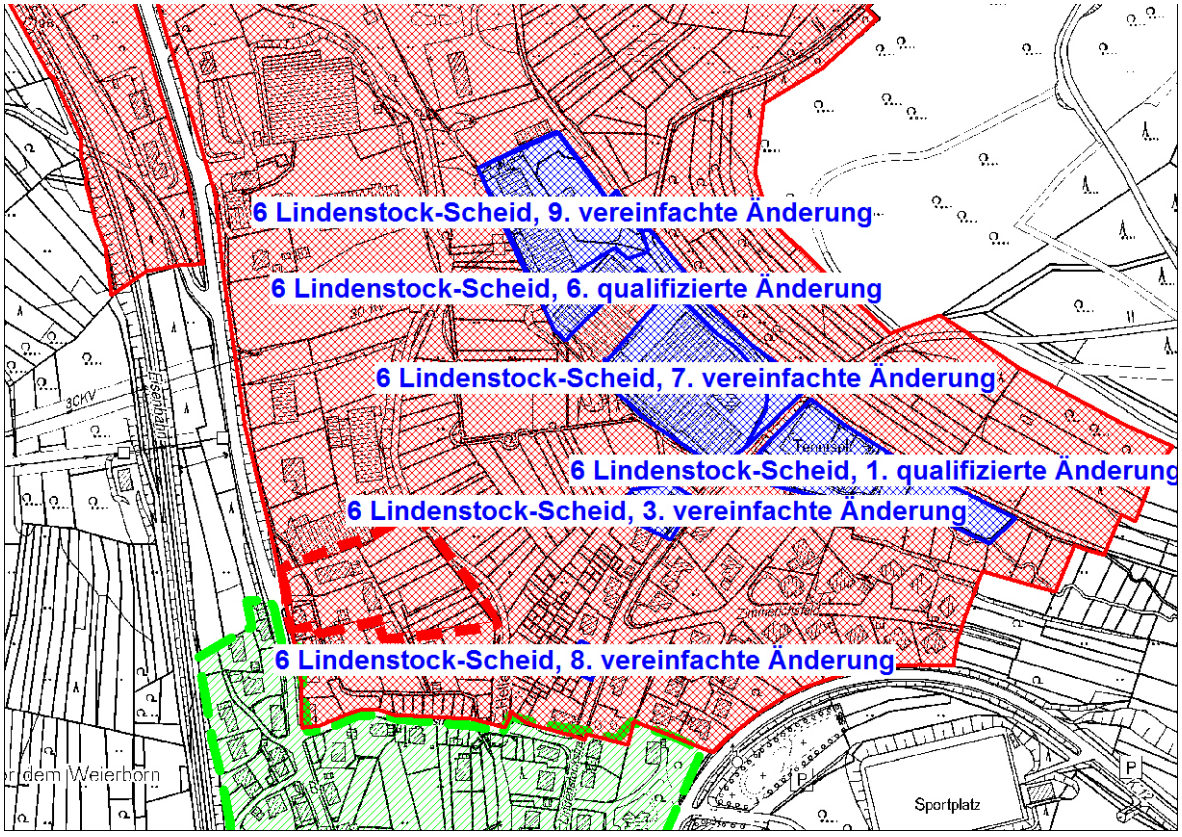
7.0 Planinhalte (Bestand)

7.1 Übersicht Planinhalte

Bauleitplan rechtsgültig Lage	Art der Nut-zung	Grund Flächen zahl (GRZ)	Ge-schoss-Flächen-zahl (GFZ)	Zahl der Vollge-schosse	Höhe der bau-lichen Anlage	Überbau-bare Fläche Baugrenzen Baulinien
Nr. 6„Lindenstock – Scheid“ (Ursprungs-plan) 16.03.1966 liegt im Planbereich vor	Mischgebiet (MI), Gewerbegebiet (GE)	-	-	II	Traufhöhen: MI = 6,0 m bzw. 7,5 m; GE=5,0 m bzw. 7,0 m (bergseitbzw. talseitig)	Baugrenzen
Festsetzung Nr. 6 „Lindenstock - Scheid“, 10. beschleunigte Änderung	Mischgebiet (MI)	0,6	1,2	II	Traufhöhe = 8,0 m	Baugrenzen (Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche)

Übersicht Planinhalte Bestand
(Quelle: Planungsbüro Holger Fischer)

7.2 Übersicht Planänderungen



Übersicht Planungsrecht und Bebauungsplanänderungen
Bebauungsplan Nr. 6 „Lindenstock-Scheid“ (Bestand - rot)
Bebauungsplanänderungen (Bestand – blau)
Satzung gemäß § 34 BauGB (Bestand – grün)
Bebauungsplanänderung 10. beschleunigte Änderung (rot gestrichelte Abgrenzung)
(Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

8.0 Planinhalte (Planung)

8.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt ein Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,

2. Geschäfts- und Bürogebäude,

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

4. sonstige Gewerbebetriebe,

5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche -Zwecke.
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen

Zu den Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Darüber hinaus ergibt sich aus § 13 BauNVO die Zulässigkeit von Räumen und Gebäuden für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger. Unter Anwendung der Möglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird die sich aus den Bestimmungen der BauNVO ergebende Nutzung Vergnügungsstätten (sowohl allgemein als auch ausnahmsweise) für unzulässig erklärt. Der Ausschluss der vorangehend genannten Nutzung begründet darin, dass die aufgeführte Nutzung nicht im Kontext der städtebaulichen Zielvorstellungen steht und aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung im Vorfeld bereits Nutzungskonflikte auszuschließen sind. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist auch vertretbar, da planungsrechtliche Möglichkeiten in anderen Bereichen der Gemeinde Burbach für diese Nutzung bestehen.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe i.S. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Sortiment im Sinne der „Burbacher Liste“ des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Burbach vom 08/2011 unzulässig sind. Hierdurch kann dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ der Gemeinde Burbach hinreichend Rechnung getragen und schädliche Auswirkungen auf die hier festgelegten zentralen Versorgungsbereiche auf Ebene der Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird anhand der vom Gesetzgeber gemäß § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen auf GRZ = 0,6 festgesetzt. Dies spiegelt den im Plangebiet bereits vorhandenen Versiegelungsgrad wieder und führt diesbezüglich zu einer Kontinuität der Bebauungsdichte im Planbereich. Die Geschossflächenzahl wird auf GFZ = 1,2 festgesetzt und würdigt die zulässige Grundflächenzahl in Verbindung mit

der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Diese wird analog des rechtskräftigen Bebauungsplan mit Z = II bestimmt und orientiert sich ferner am bereits bebauten Gebäudebestand. Um darüber hinaus eine Kontinuität der Höhenentwicklung im Plangebiet zu gewährleisten, wird eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen darf maximal 8,0 m betragen und ist von der natürlichen (ursprünglichen) Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt verlängerte Außenwand bis Oberkante Dachhaut zu messen.

8.3 Bauweise

Analog des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Demnach gilt, dass Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind und eine Länge von 50 Metern nicht überschreiten dürfen. Da sich diesbezüglich die städtebaulichen Zielvorstellungen nicht geändert haben, besteht hier kein Änderungsbedarf.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen festgesetzt, bis an die gebaut werden darf. Die Ausweisung erfolgt weitestgehend flächenhaft, um den vorhandenen Bestand zu erfassen und darüber hinaus im Vollzug des Bebauungsplanes, insbesondere für die rückwärtigen Grundstücksflächen, ein hohes Maß an Flexibilität zu erzielen. Im Norden orientiert sich die Festlegung am bebauten Bestand und hält im weiteren Verlauf einen Abstand von 6 m zur angrenzenden Bebauung ein. Dies erfolgt zum einen, um den Zufahrtsbereich für das rückwärtige Areal von hochbaulichen Anlagen frei zu halten und darüber hinaus auch im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Belange einen ausreichenden Abstand zur angrenzenden gewerblichen Nutzung einzuhalten. Im Osten verläuft die Baugrenze entlang der Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Im Westen wird die Baugrenze bestandsorientiert entlang der Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche im Süden des Plangebietes erfolgt im unmittelbaren Anschluss an die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen. Hierdurch kann

eine lückenlose überbaubare Grundstücksfläche erzielt werden, was auch hier zu einer höheren Ausnutzung der Baugrundstücke in Verbindung mit einer höheren Flexibilität der Gebäudestellung führt. Des Weiteren wird bei der Festlegung der Baugrenzen die vorhandene Abwasserleitung ausgespart, da die Leitung nicht überbaut werden darf und ein Sicherheitsabstand von 5 m zur Leitungsachse von hochbaulichen Anlagen einzuhalten ist. Darüber hinaus finden die wasserrechtlichen Belange bei der Ausweisung Berücksichtigung, da ein Teilbereich des Plangebietes als Risiko-Überschwemmungsgebiet der Heller gilt. Zur Vermeidung von Schäden an baulichen Anlagen bei extremen Hochwasserereignissen und Veränderungen bzw. Verlagerung der Überflutungsflächen und der Abflussverhältnisse wird dieser Bereich ebenfalls von einer Bebauung mit hochbaulichen Anlagen freigehalten.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gilt, dass hier ausschließlich Nebenanlagen, Hauszugänge, nicht überdachte Grundstückszufahrten, nicht überdachte Stellplätze sowie Stellplätze für Abfallbehälter (einschließlich Umbauung) zulässig. Im Bereich des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Heller sind bauliche Anlagen unzulässig.

8.5 Sonstige Festsetzungen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im August 2017 eine Geländebegehung durchgeführt. Darüber hinaus erfolgte im Zeitraum Juni - August eine Erhebung der Vögel und Reptilien im Plangebiet. Im Ergebnis der artenschutzfachlichen Erhebung konnte die streng geschützte Schlingnatter im Plangebiet festgestellt werden. Hieraus folgend besteht die Notwendigkeit der Aufnahme einer vorlaufenden Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahmenfläche gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG). Aus diesem Grund sieht der Bebauungsplan entlang der Gewässerparzelle der Heller einen 7 m breiten Streifen vor, der als Reptilienhabitat zu entwickeln ist. Das Areal ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Als Maßnahme ist Folgendes vorgesehen: Auf der Fläche sind für die Schlingnatter geeignete Strukturen zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten (CEF-Maßnahmenfläche gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG). Hierzu sind die auf der Fläche

vorhandenen Fichten und Pappeln zu fällen und die übrige Ufervegetation zu erhalten. Der Astschnitt ist teilweise vor Ort zu belassen und zu drei Totholzhaufen von maximal 1 m Höhe aufzuschichten. Zusätzlich sind in diesem Bereich zwei Lesestein- oder Schotterhaufen anzulegen. Eine dauerhafte Beschattung des Uferrandstreifens ist zu vermeiden.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan zur Gewährleistung der verkehrlichen Erschließung der ausgehend von der L 531 rückwärtigen Bereiche des Mischgebietes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Da die Festsetzung im Bebauungsplan kein dingliches Recht begründet, bedarf es im Vollzug des Bebauungsplanes der dinglichen Umsetzung (bspw. durch Baulasten, Grunddienstbarkeiten, etc.).

Des Weiteren sieht der Bebauungsplan im Bereich des vorhandenen Abwasserkanals zur Sicherung des Leitungsbestandes ein Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Burbach vor.

8.6 Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan beinhaltet örtliche Bauvorschriften mit der städtebaulichen Zielsetzung, eine homogene Bebauung unter Anwendung sich bereits bewährten Regelungen bezüglich der Dachgestaltung (Dachneigung und -eindeckung) zu erreichen, jedoch den jeweiligen Bauherren gewisse Freiheiten bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen zu ermöglichen. Demnach gilt: Für Hauptgebäude ist eine Dachneigung von bis 0°- 45° zulässig. Für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen, Nebenanlagen wie Gartenabstellräume, Gartenhäuser, überdachte Holzlagerplätze, Kinderspielhäuser/-geräte u.ä., Wintergärten und Dachgauben können auch andere Dachneigungen zugelassen werden. Die Dachflächen von geneigten Dächern sind ausschließlich mit dunkel getönten, matten Materialien (Farben Grau RAL 7012 oder dunkler/Farben Braun RAL 8011 oder dunkler) einzudecken. Dachbegrünungen als Eindeckung sind zulässig. Bei Wintergärten ist eine Dacheindeckung mit Glas zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

9.0 Verkehrserschließung

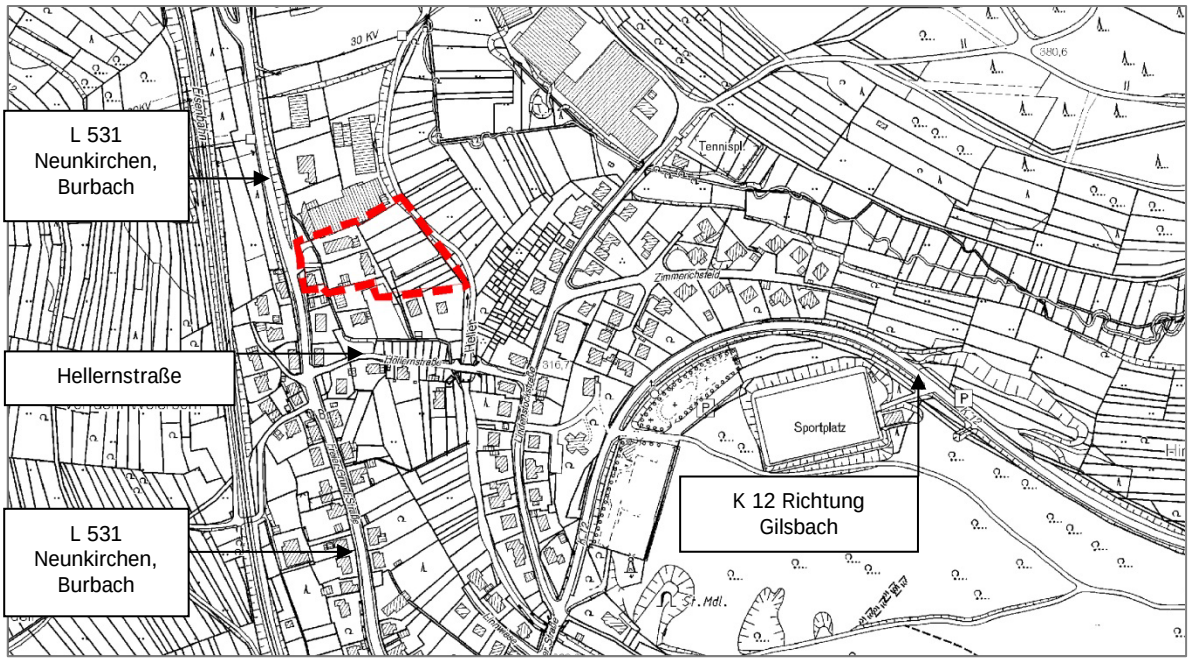
9.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist unmittelbar im Bereich der Ortsdurchfahrtsgrenze zur Ortschaft Wahlbach an die klassifizierte Landesstraße 531 angebunden. In Folge der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen an der äußeren Erschließung bzw. am bestehenden Zufahrtsbereich. Auch ist im Vollzug des Bebauungsplanes nicht mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens in dem Maße zu rechnen, dass leistungssteigernde bauliche Maßnahmen im Anbindungsbereich notwendig werden.

9.2 Innere Erschließung

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Wesentlichen eine Aktivierung von bisher unbebauten Flächen im rückwärtigen Grundstücksbereich. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Parkplatz ist dieser Bereich über die im Eigentum des Antragsstellers befindlichen Flurstücke 711, 709, 593 und 27 privat bereits verkehrstechnisch erschlossen. Zur Dokumentation sieht der Bebauungsplan hier ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vor.

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

Nördlich des Plangebietes grenzen unmittelbar gewerbliche Nutzungen an, für die mehrere immissionsschutzrechtliche Genehmigungen erteilt wurden, u.a auch für eine Nutzung zur Nachtzeit (22.00 Uhr – 06.00 Uhr). Als nächstgelegener Aufpunkt wurde zum damaligen Zeitpunkt die Wohnbebauung mit der Hausnummer 114 bestimmt, die als Mischgebiet bewertet wurde und hier ein Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nachts einzuhalten war. Im Rahmen seinerzeitigen Gutachten konnte der Nachweis geführt werden, dass dieser Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB (A) unterschritten wird. Mit der vorliegenden Bauleitplanung rückt die künftige Bebauung (Mischgebiet) nun näher an den Gewerbebetrieb heran, so dass hier mit einem höheren Schallimmissionspegel zu rechnen ist. Es ist aber weiterhin davon auszugehen, dass der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) eingehalten werden kann. Dies gilt auch für den östlichen Bereich des Plangebietes im Hinblick auf den dort in einer Entfernung von etwa 180 m ansässigen Gewerbebetrieb und der hier vorhandenen baurechtlichen Genehmigungen. Zusammenfassend ist daher nicht mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.

11.0 Wasserversorgung

11.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Planbereiches kann über eine vorhandene Wasserleitung im Bereich der Landdesstraße 531 durch die Gemeinde Burbach und den Wasserverband Siegerland sichergestellt. Ein Anschluss neuer Bauvorhaben muss mit dem Tiefbau/Wasserwerk der Gemeinde Burbach abgestimmt und dort beantragt werden. Leitungstrassen zur Anbindung der rückwärtigen Grundstücke sind privatrechtlich abzusichern.

11.2 Löschwasserversorgung

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Planbereich ein Mischgebiet und ein Gewerbegebiet fest. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der als Gewerbegebiet ausgewiesene Teil in das Mischgebiet einbezogen. Die

Löschwasserversorgung für die bestehende Nutzung kann nach derzeitigem Kenntnisstand durch das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Burbach gedeckt werden. Da die Nutzungsart eines Mischgebietes einen geringeren Löschwasserbedarf erfordert als ein Gewerbegebiet, ist auch weiterhin davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann. Die Leitungstrassen zur Anbindung der rückwärtigen Grundstücke sind zusätzlich privatrechtlich abzusichern.

12.0 Abwasserbeseitigung

12.1 Schmutzwasser

Die Leitungsinfrastruktur für die Schmutzwasserbeseitigung ist im Bereich der Landesstraße 531 im Bestand vorhanden. Darüber hinaus quert ein Abwasserkanal (Mischwasserkanal, DN 300) das Plangebiet. Die Ableitung des Schmutzwassers kann grundsätzlich durch Anschluss an die vorhandene Leitungsinfrastruktur erfolgen. Entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung. Ein wesentlicher Anstieg der Abflussmengen ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits weitestgehend bebaut und bereits an das Kanalnetz angeschlossen ist. Lediglich im rückwärtigen Bereich soll eine Bebauung im Sinne der Nachverdichtung bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Ein Anschluss ist beim Tiefbau der Gemeinde Burbach zu beantragen. Der Abwasserkanal ist zur Berücksichtigung in der Plankarte des Bebauungsplanes dargestellt. Der Kanal darf nicht überbaut werden. Ein Mindestabstand von 5,0 m von hochbaulichen Anlagen ist einzuhalten. Zur Sicherung des Leitungsbestandes erfolgt die Festlegung eines Geh- und Leitungsrechtes zu Gunsten der Gemeinde Burbach. Leitungstrassen zur Anbindung der rückwärtigen Grundstücke sind zusätzlich privatrechtlich abzusichern.

12.2 Niederschlagswasser

Hinsichtlich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser sind die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten:

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet

werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für das Plangebiet ist jedoch aufgrund der Bodenverhältnisse (Talaue) eine Versickerung oder Verrieselung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Im Planbereich verläuft ein funktionstüchtiger und ausreichend dimensionierter Mischwasserkanal, an den direkt angeschlossen werden kann. Der Aufwand einer Trennkanalisation würde daher in keinem Verhältnis zum erzielbaren Nutzen stehen, so dass hier von den geltenden Bestimmungen Abstand genommen werden kann.

Die Errichtung von Abwasserbehandlungsanlagen bedarf der Genehmigung nach § 58 Abs. 2 LWG.

13.0 Wasserwirtschaft

13.1 Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

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

13.2 Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

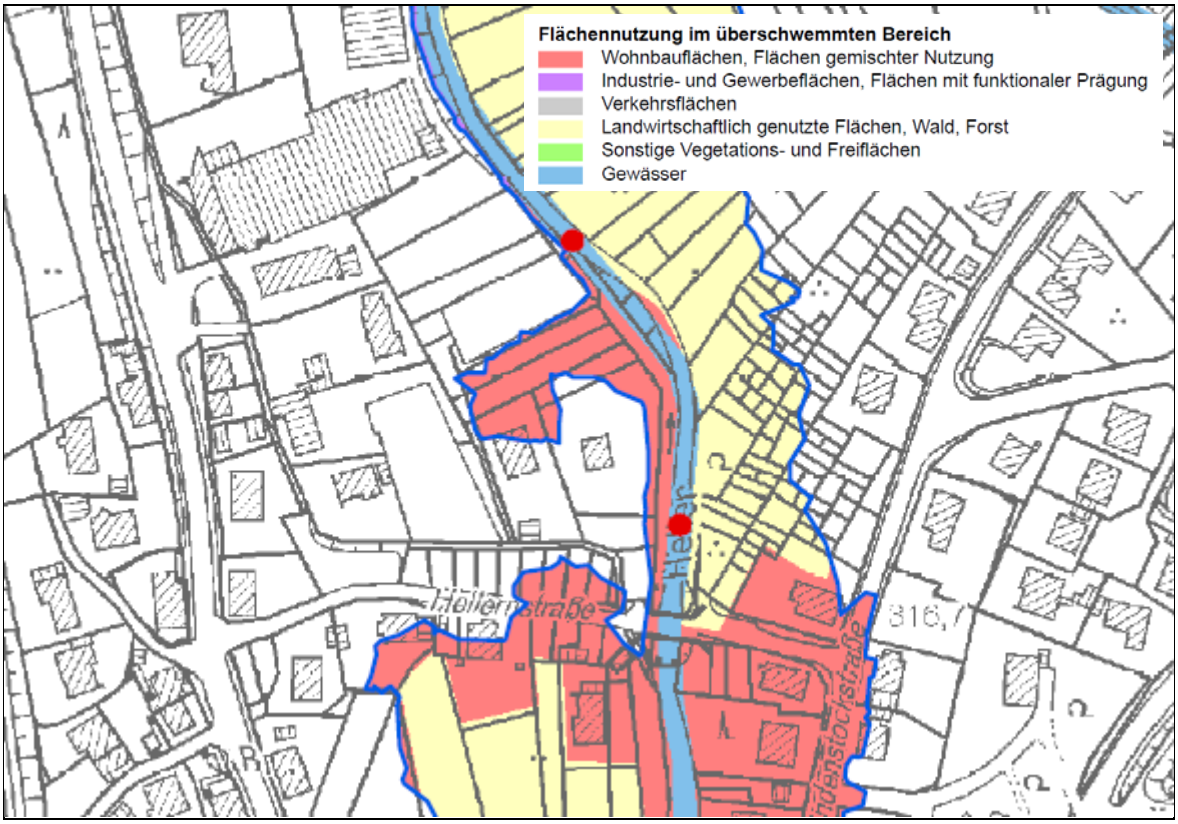
Östlich des Plangebietes grenzt unmittelbar die Gewässerparzelle des oberirdischen Gewässers Heller mit teilweise uferbegleitenden Gehölzen an. Nach den gesetzlichen Bestimmungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist ein Gewässerrandstreifen zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen einzuhalten. Gemäß § 31 Abs. 4 Landeswassergesetz (LWG) gilt vorliegend ein Gewässerrandstreifen von 5 Meter, der für den Planbereich überwiegend innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft liegt. Hierzu wird ergänzend angemerkt, dass der tatsächliche Gewässerverlauf nicht mit der Gewässerparzelle übereinstimmt, so dass sich der Gewässerrandstreifen teilweise außerhalb des Plangebietes befindet.

Das Plangebiet liegt aufgrund der räumlichen Nähe zum oberirdischen Gewässer teilweise innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Heller.

Hier gelten die gesetzlichen Bestimmungen nach § 78 WHG. Der vorliegende Bebauungsplan trägt den hier aufgeführten Schutzvorschriften hinreichend Rechnung. Das Überschwemmungsgebiet ist in der Plankarte nachrichtlich dargestellt. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich am Verlauf der Grenze des Überschwemmungsgebietes, so dass hier hochbauliche Anlagen unzulässig sind. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine baulichen Anlagen zulässig sind. Die Verbotstatbestände des § 78 WHG werden insofern vorliegend nicht berührt. Veränderungen hinsichtlich der Abflussverhältnisse bei Hochwasserereignissen sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt zusätzlich teilweise im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risiko-Überschwemmungsgebiet) der Heller, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen, und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Ein 100-jährliches Hochwasser tritt statistisch gesehen mindestens einmal in 100 Jahren auf. Es bildet in der Regel auch die Grundlage für den lokalen Hochwasserschutz und die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten. Daneben besteht das Restrisiko eines seltenen oder extremen Hochwassers.

Der vorliegende Bebauungsplan trägt der Lage im überschwemmungsgefährdenden Gebiet in der Form Rechnung, dass dieser Bereich von hochbaulichen Anlagen freigehalten wird. Hierdurch wird es nicht zu einer Barrierewirkung in Folge der künftigen Bebauung kommen. Veränderungen bzw. Verlagerungen hinsichtlich der auf der Risiko-Karte dargestellten Überflutungsfläche zu somit nicht zu erwarten. Der Verlauf ist in der Plankarte des Bebauungsplanes nachrichtlich dokumentiert (Extremes Hochwasser, HQ_{Extrem}) und zusätzlich im nachfolgenden Lageplan dargestellt.



Ausschnitt Hochwasserrisiko-Karte Heller, Hochwasserszenario: Extremes Hochwasser
(Quelle: Bezirksregierung Arnsberg, genordet, ohne Maßstab)

14.0 Stomversorgung

Die Stromversorgung des 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. Leitungstrassen zur Anbindung der rückwärtigen Grundstücke sind zusätzlich privatrechtlich abzusichern.

15.0 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Planbereiches und Umfeld erfolgt bereits aufgrund der flächendeckend vorhandenen Bebauung 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. Leitungstrassen zur Anbindung der rückwärtigen Grundstücke sind zusätzlich privatrechtlich abzusichern.

16.0 Telekommunikation

Der Planbereich ist bereits aufgrund der weitgehend vorhandenen Bebauung mit Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom versorgt, ein Anschluss an das Fernmeldenetz ist somit möglich. Ein Anschluss neuer Bauvorhaben muss mit der Deutschen Telekom AG in Siegen abgestimmt und dort beantragt werden. Leitungstrassen zur Anbindung der rückwärtigen Grundstücke sind zusätzlich privatrechtlich abzusichern.

17.0 Natur und Landschaft

17.1 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. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Da wie eingangs bereits erläutert die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gegeben sind, kann insofern die Notwendigkeit der Eingriffskompensation entfallen.

17.2 Umweltprüfung

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBI. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (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.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

17.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sei auf den im Anhang beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

17.4 Artenschutz

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im August 2017 eine Geländebegehung durchgeführt. Darüber hinaus erfolgte im Zeitraum Juni - August eine Erhebung der Vögel und Reptilien im Plangebiet.

Als Ergebnis wurden für das Plangebiet mit Ringelnatter und Schlingnatter zwei Reptilienarten nachgewiesen. Während die Ringelnatter lediglich besonders geschützt sind und somit nicht als planungsrelevante Art geführt werden, ist die Schlingnatter als streng geschützte Art (FFH Anhang IV) einer vertiefenden Darstellung und Prüfung zu unterziehen. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen. Zusammenfassend kommt die artenschutzrechtliche Prognose hier zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

(Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für die im Einflussbereich des Vorhabens vorkommenden geschützten Arten bei Einhaltung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen nicht berührt werden bzw. die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Die Tatbestände des Fangs, der Verletzung oder Tötung sowie der erheblichen Störung europäischer Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BNatSchG sind durch die vorgesehene Bauzeitenbeschränkung und ökologische Baubegleitung ebenfalls nicht zu erwarten. Zur Berücksichtigung im Vollzug des Bauleitplans sind entsprechende Hinweise Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Untere Naturschutzbehörde Kreis Siegen-Wittgenstein empfiehlt im Rahmen der ökologischen Baubegleitung Vorsorge dafür zu treffen, dass im Planungsraum vorkommende wild lebende Tiere (auch wenn diese nach LANUV wie z.B. die Ringelnatter nicht als planungsrelevant eingestuft sind) ein Schutz z.B. durch ein vorheriges Abfangen und Verbringen in geeignete Biotope außerhalb der Eingriffsflächen gewährt wird.

18.0 Bodenbewertung

18.1 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.

18.2 Bergbau

Nach den Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie NRW, die zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde

Burbach (rechtswirksam seit 16.06.2006) vorgelegt wurden, ist im Plangebiet Bergbau umgegangen. Weitere Informationen zu Art und Umfang der bergbaulichen Tätigkeiten sowie zu eventuellen Risiken sind bei der genannten Institution einzuholen. Im Rahmen möglicher Baumaßnahmen bzw. im Rahmen eines möglichen Bauantragsverfahrens liegt es in der Verantwortung des Bauherren, die abschließende Gefährdungseinschätzung in einer möglichen weiteren Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vorzunehmen (z.B. um Grubenbilder einzusehen) und bei Bedarf eigenständige bergbauliche Gutachten in Auftrag zu geben, um daraus evtl. weitergehende notwendige statische Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

18.3 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.

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 durchtzuführen. Insbesondere zur Erschließung des rückwärtigen Bereiches sollten entsprechende Trassen privatrechtlich über Baulasten und Eintragungen im Grundbuch gesichert werden.

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 Art. 421 Zehnte Zuständigkeitsanpassungs-Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Gemeindeordnung (GO NW)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz zur Beschleunigung der Aufstellung kommunaler Gesamtabschlüsse und zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

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 Art. 2 Gesetz zur Änderung von Bestimmungen des Rechts des Energieleitungsbaus vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490).

Landesbauordnung (BauONW)

Landesbauordnung (BauONW), Bauordnung für das Land Nordrhein – Westfalen, Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Modernisierung des Verwaltungsverfahrens-Gesetz und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änderung anderer Vorschriften in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.2016 (GV. NRW. S. 933).

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Planzeichenverordnung (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 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 Art. 124 Zehnte Zuständigkeitsanpassungs-Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

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. 6 „Lindenstock - Scheid“ der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.10.1966

23.0 Anlagen

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag