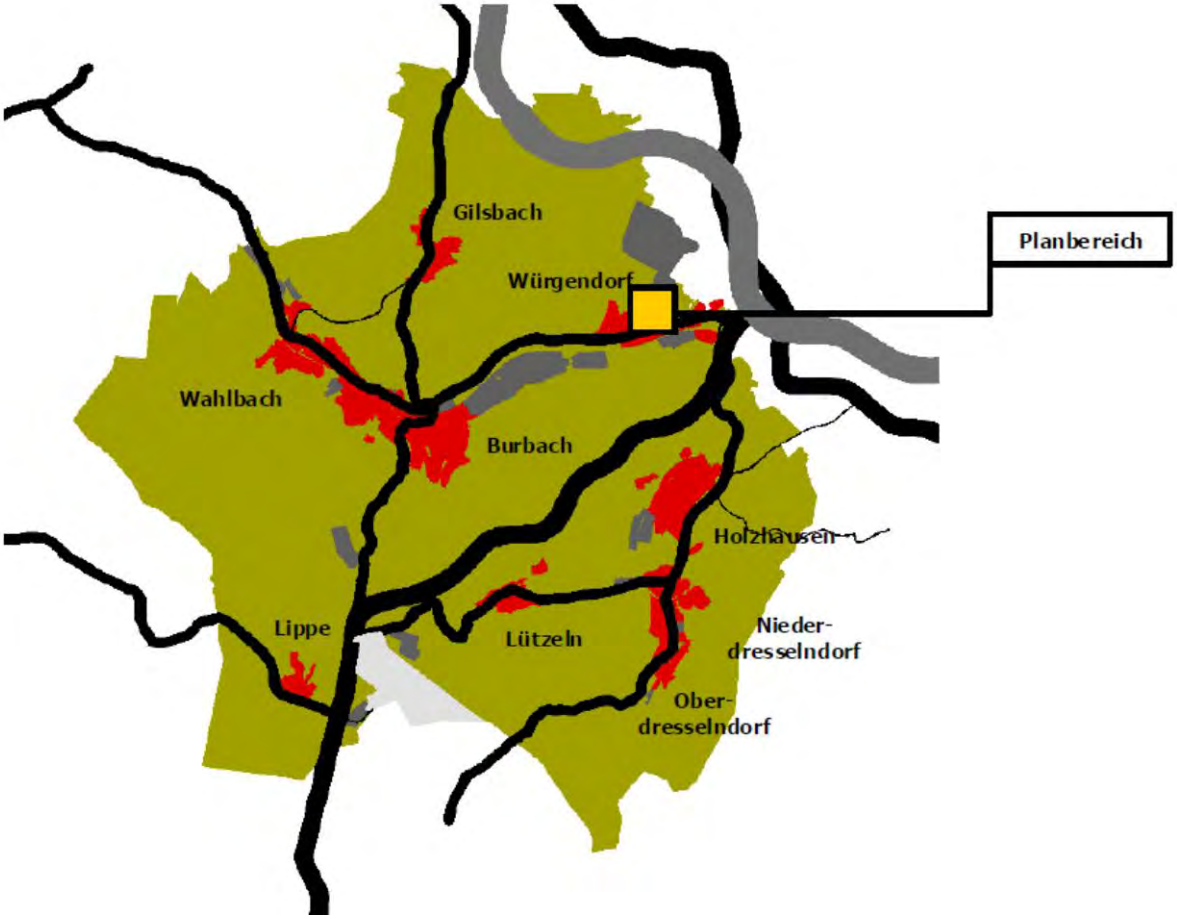


BURBACH

ERFOLG LIEGT IN UNSERER NATUR

Begründung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 „Füllen-Erweiterung“ 2. beschleunigte Änderung und Erweiterung, Gemarkung Würgendorf, Gemeinde Burbach

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Projektbetreuung	Gemeinde Burbach
Auftraggeber	Eicher Weg 13
	57299 Burbach
	Ansprechpartner:
	Dipl. Ing. Christian Feigs
Projektbearbeitung	Holger Fischer
Auftragnehmer	Konrad-Adenauer-Straße 16
	35440 Linden
	Ansprechpartner:
	Dipl. Ing. Nina Späth
Planstand	Satzung, 09.09.2014

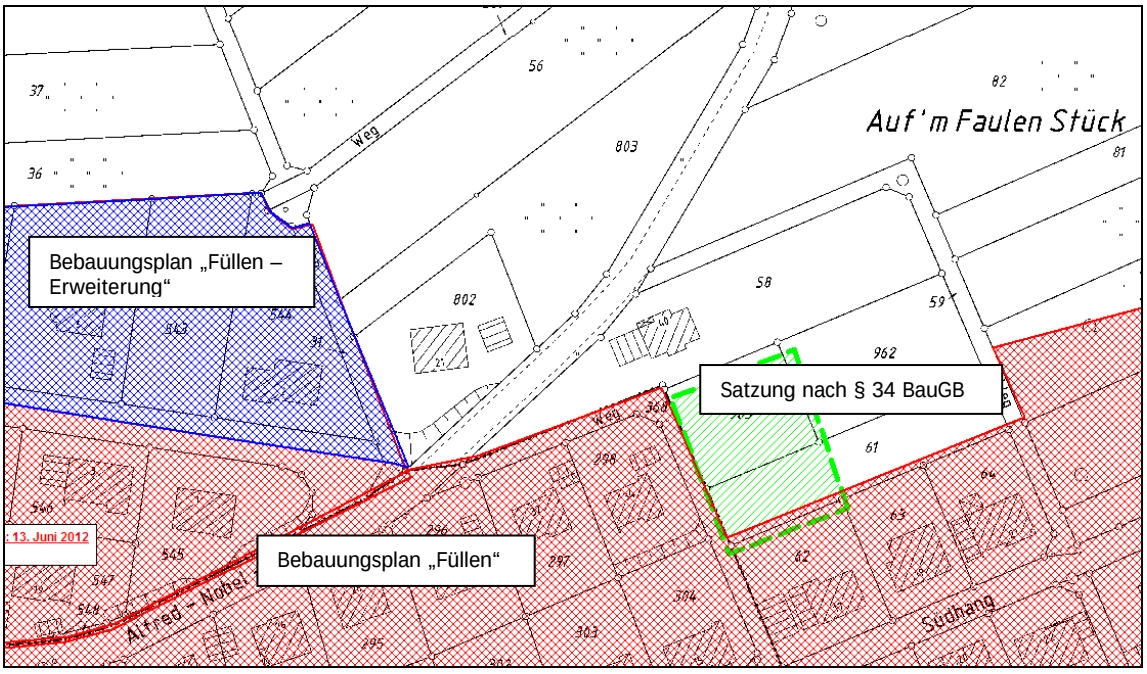
Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis **3**
1.0 Anlass und Ziele der Planung **4**
2.0 Bauleitplanverfahren **5**
3.0 Lage und Größe des Plangebietes **6**
3.1 Lage und Abgrenzung 6
3.2 Größe und Gliederung 7
3.3 Lageplanübersicht 7
4.0 Baubestand **8**
5.0 Plangrundlagen **9**
5.1 Bestand 9
5.2 Planung 9
5.3 Plangrundlagenübersicht 10
6.0 Planinhalte **11**
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 11
6.2 Bauweise / Zahl der Wohnungen 12
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche 12
6.4 Sonstige Festsetzungen 13
6.5 Örtliche Bauvorschriften 13
7.0 Immissionsschutz **14**
8.0 Verkehrserschließung **14**
8.1 Äußere Erschließung 14
8.2 Innere Erschließung 14
8.3 Erschließungsplanübersicht 14
9.0 Wasserversorgung **15**
9.1 Trinkwasserversorgung 15
9.2 Löschwasserversorgung 15
10.0 Abwasserbeseitigung **15**
10.1 Schmutzwasser 15
10.2 Niederschlagswasser 16
11.0 Stromversorgung **16**
12.0 Gasversorgung **17**
13.0 Telekommunikation **17**
14.0 Natur und Landschaft **17**
14.1 Eingriffsregelung 17
14.2 Artenschutz 18
14.3 Biotopschutz 19
15.0 Bodenbewertung **19**
15.1 Altlasten 19
15.2 Kampfmittel 20
15.3 Bergbau 20
16.0 Bodenordnung **20**
17.0 Denkmalschutz **20**
18.0 Quellenverzeichnis **21**
18.1 Gesetzesgrundlagen 21
18.2 Plangrundlagen 22
19.0 Anlagen **22**

1.0 Anlass und Ziele der Planung

Die Siedlungsentwicklung im Norden des Ortsteils Würgendorf wurde im Wesentlichen durch die Bebauungspläne Nr. 3 „Füllen“ aus dem Jahr 1965 und Nr. 3 „Füllen-Erweiterung“ aus dem Jahr 1973 planungsrechtlich vorbereitet. Auf dieser Grundlage wurden nahezu alle im Bereich Alfred-Nobel-Straße und Steinpfad vorhandenen Wohngebäude genehmigt. Außerhalb des Geltungsbereiches der genannten Bebauungspläne und sonstiger Satzungen sind derzeit lediglich die Wohngebäude Alfred-Nobel-Straße 21 (Flurstück 802) und Alfred-Nobel-Straße 40 (Flurstück 58) gelegen, die auf Grundlage der Bestimmungen des § 34 BauGB bauaufsichtlich genehmigt wurden.

Übersicht städtebauliche Satzungen im Nordosten von Würgendorf



An die Gemeinde Burbach ist nun die Eigentümerin des Flurstückes 803 mit der Anfrage herangetreten, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes zur Eigennutzung auf dem westlichen Teil dieses Flurstückes zu schaffen. Die Gemeinde Burbach ist nach Prüfung der Anfrage zu der Überzeugung gelangt, dass es sich hierbei um eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des durch die o.g. nach § 34 BauGB genehmigten Wohnhäuser bestimmten Siedlungsrand handelt. Der Rat der Gemeinde Burbach hat insofern in seiner Sitzung am 03.12.2013 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Füllen-Erweiterung“ im beschleunigten Verfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB gefasst. Damit sollen zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die

ergänzende Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Flurstück 803 geschaffen werden, im Übrigen werden die bisher unbeplanten Flurstücke 802 und 58 tlw. in den Geltungsbereich einbezogen und damit der nordöstliche Ortsrand einer durchgehenden städtebaulichen Ordnung unterzogen. Entsprechend der jeweils angrenzenden Bebauungspläne kommen die nördlich der Alfred-Nobel-Straße gelegenen Flächen als Reines Wohngebiet mit der Zulässigkeit von max. einem Vollgeschoss und die südlich davon gelegenen Flächen als Allgemeines Wohngebiet mit der Zulässigkeit von max. zwei Vollgeschossen zur Ausweisung.

2.0 Bauleitplanverfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

- der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b 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 zum einen vorhandene Wohngebäude planungsrechtlich gesichert, zum anderen aber auch der bestehende Ortsrand unter Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen um einen weiteren Bauplatz arrondiert werden soll.

Die Größe des Plangebietes beträgt lediglich rd. 0,4 ha, wovon lediglich 0,3 ha auf die Wohngebiete entfallen. Die Größe der Grundfläche liegt damit deutlich unterhalb der Grenze von 2,0 ha. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeits-prüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor (vgl. hierzu den im Anhang beigefügten landschaftspflegerischen Planungsbeitrag).

Unter Anwendung der sich aus diesem Verfahren nach § 13a BauGB ergebenden Möglichkeiten wird auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB verzichtet und der Öffentlichkeit die Möglichkeit zur

Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.

Verfahrens stand	Verfahrensschritte nach Baugesetzbuch	Ratsbeschluss	Bekanntmachung im Amtsblatt	Durchführung	Abwägung Ratsbeschluss
X	Aufstellungsbeschluss nach §2/1	03.12.2013	02.04.2014	_____	_____
_____	(frühzeitige) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/1 BauGB	_____	_____	_____	_____
_____	(frühzeitige) Behördenbeteiligung nach §4/1 BauGB	_____	_____	_____	_____
X	(1.) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/2 BauGB	03.12.2013	02.04.2014	14.04.2014 – 16.05.2014	09.09.2014
X	(1.) Behördenbeteiligung nach §4/2 BauGB	03.12.2013	_____	14.04.2014 – 16.05.2014	09.09.2014
X	Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss nach §6/1 bzw. 10/1 BauGB	09.09.2014	26.11.2014	_____	_____
_____	Genehmigung	_____	_____	_____	_____

3.0 Lage und Größe des Plangebietes

3.1 Lage und Abgrenzung

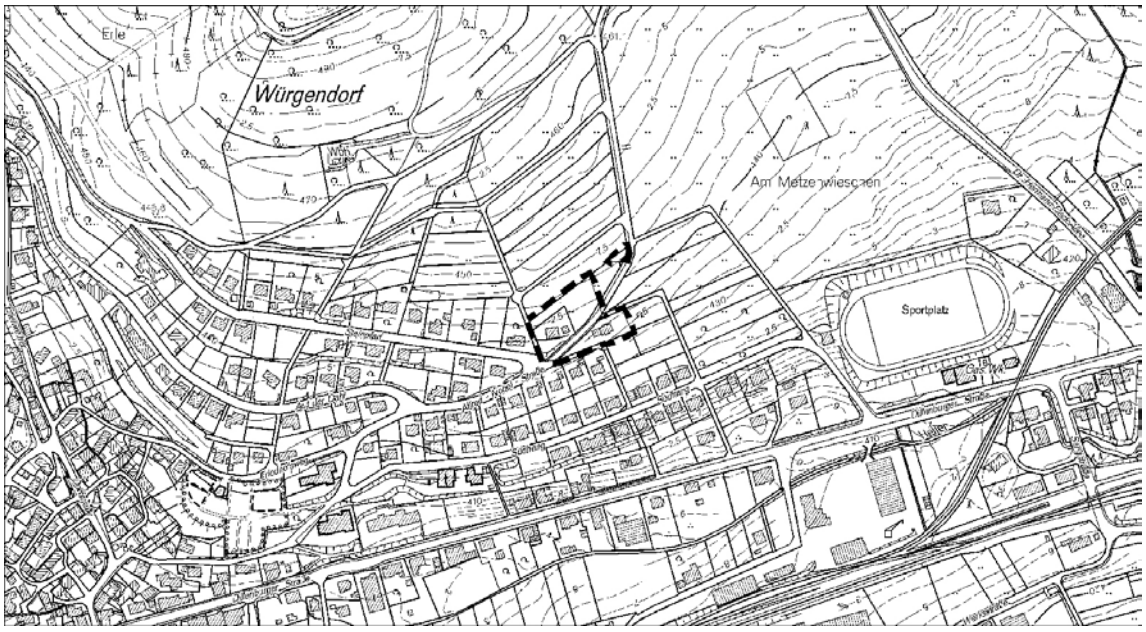
Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Würgendorf am nordöstlichen Ortsrand beidseits der Alfred-Nobel-Straße. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke 802, 803 tlw. und 58 tlw. sowie einen Teilabschnitt der Alfred-Nobel-Straße (Flurstück 259 tlw.). Die Nutzung im Geltungsbereich wird bestimmt von den beiden Wohngebäuden Alfred-Nobel-Straße 21 und 40, das Flurstück 803 stellt sich als extensiv genutztes Grünland dar. Das natürliche Gelände fällt in südliche Richtung ab. Im Westen und Süden schließt sich vorhandene Wohnbebauung an den Geltungsbereich an, im Norden und Osten sind Grünlandflächen im baulichen Außenbereich gelegen.

3.2 Größe und Gliederung

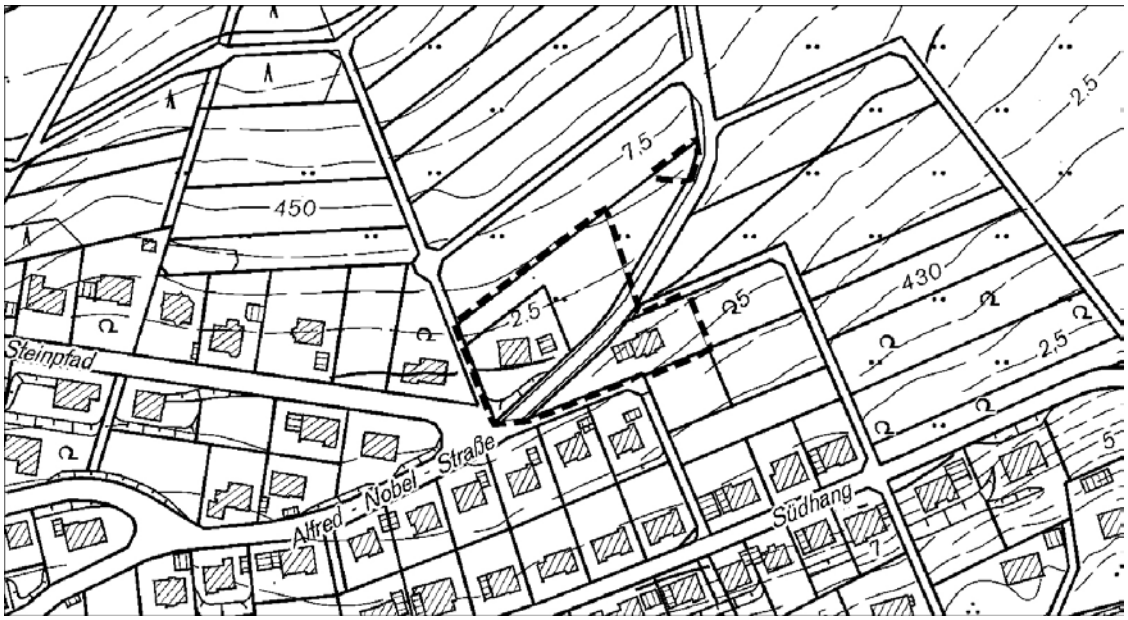
Die Größe des Plangebietes beträgt 4.297 qm, die sich entsprechend der Aufgliederung in der nachfolgenden Tabelle auf die unterschiedlichen Flächennutzungen verteilen.

Flächennutzung	Flächengröße in m^2
Allgemeines Wohngebiet	1.091
Reines Wohngebiet	1.927
Straßenverkehrsfläche	548
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	731
Gesamtfläche Plangebiet	**4.297**

3.3 Lageplanübersicht



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



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



Detaillageplan – Auszug Luftbild 2010
– – – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches

4.0 Baubestand

Die Nutzung im Geltungsbereich wird bestimmt von den beiden Wohngebäuden Alfred-Nobel-Straße 21 und 40; das Flurstück 803 stellt sich als extensiv genutztes Grünland dar, welches als Magerwiese und damit als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 62 LG zu bewerten ist.

5.0 Plangrundlagen

5.1 Bestand

Übergeordnete Planung

Der Planbereich ist im derzeit gültigen 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“ dargestellt.

Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist mit Ausnahme des Flurstückes 803 im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach als Wohnbaufläche Bestand dargestellt. Das Flurstück 803 ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und liegt im Übrigen im Landschaftsschutzgebiet.

Verbindliche Bauleitplanung

Ein Bebauungsplan liegt bisher nicht vor.

5.2 Planung

Übergeordnete Planung

Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist und derzeit auch die unbebauten Flächen keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, wird kein Widerspruch zu dem Z 14 des Regionalplanes bzgl. der zulässigen Nutzungen in einem allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich gesehen, so dass der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist

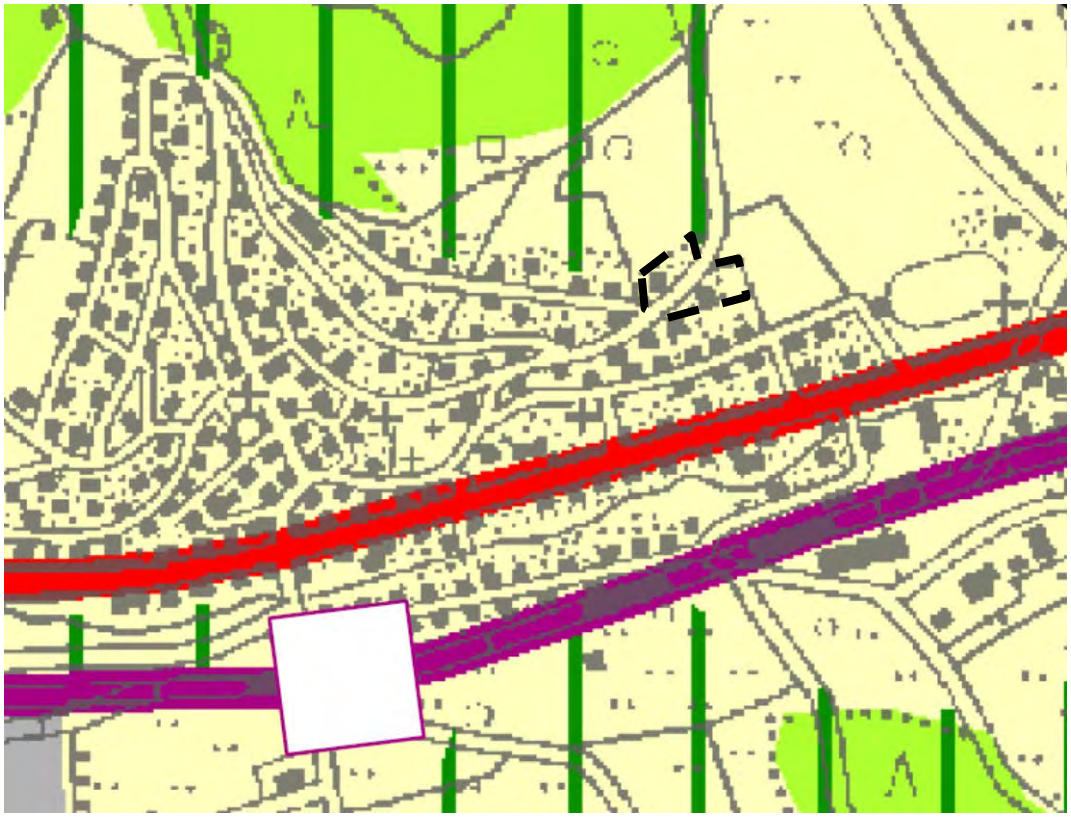
Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist tlw. nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dies ist insofern unbeachtlich, als dass bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann. Hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

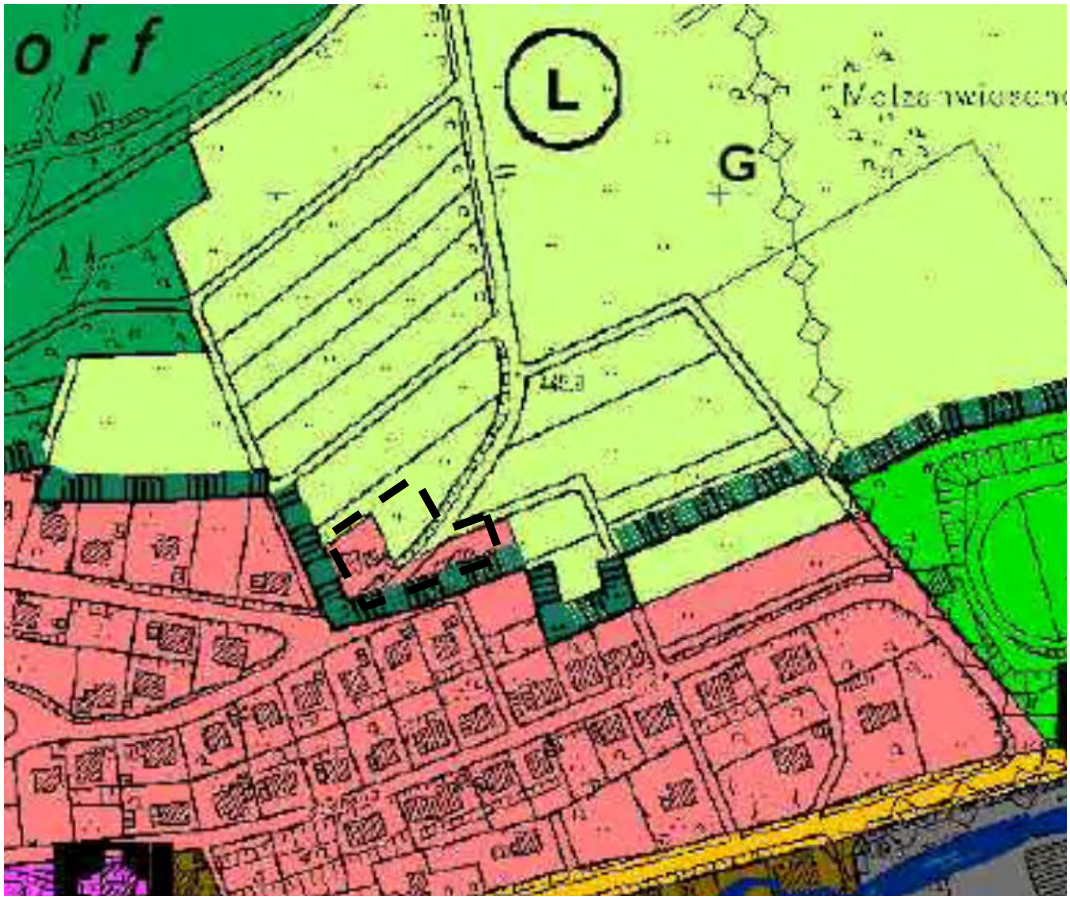
Verbindliche Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Plangebiet als Allgemeines bzw. Reines Wohngebiet entsprechend der umgebenden planungsrechtlichen Situation zur Ausweisung gebracht und Baurecht für maximal ein weiteres Wohngebäude geschaffen.

5.3 Plangrundlagenübersicht



Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreise Siegen–Wittgenstein und Olpe) vom 12.03.2008
– – – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches



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

6.0 Planinhalte

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend des eingangs dargelegten Planziels und entsprechend des im Umfeld ausgewiesenen Bestandes kommen ein Reines und ein Allgemeines Wohngebiet zur Ausweisung. Während für das Reine Wohngebiet keine Notwendigkeit besteht, den Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 3 BauNVO einzuschränken, werden die in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für unzulässig erklärt, da unter Berücksichtigung der Nutzungsstruktur im Umfeld des Plangebietes sowie der Größe des Geltungsbereichs aus diesen Nutzungstypen städtebauliche Unverträglichkeiten resultieren könnten, die es zu vermeiden gilt.

Während die Grundflächenzahl für das gesamte Plangebiet auf GRZ = 0,4 begrenzt wird, werden die übrigen Parameter zum Maß der baulichen Nutzung differenziert für die Flächen nördlich und südlich der Alfred-Nobel-Straße

festgesetzt. Bezugsmaßstab sind jeweils die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne für die unmittelbar angrenzenden Flächen sowie der bereits gebaute Bestand. Demgemäß wird nördlich der Alfred-Nobel-Straße maximal ein Vollgeschoss mit einer Firsthöhe von 7,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche zugelassen. Im südlichen Teil des Plangebietes sind max. II Vollgeschosse mit einer Firsthöhe von 10,0 m über dem genannten Bezugspunkt zulässig.

Entsprechend der gesetzlichen Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO gilt, dass die zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Nebenanlagen usw. bis zu einer GRZ = 0,6 überschritten werden darf.

6.2 Bauweise / Zahl der Wohnungen

Es gilt die offene Bauweise, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nach den Bestimmungen der Landesbauordnung zu errichten sind. Die Zulässigkeit wird weiter auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, um ein Einfügen der Bebauung in den umgebenden Bestand sicherzustellen.

Der Umgebungsmaßstab begründet im Übrigen auch die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude, um einer der Umgebung unangemessenen Verdichtung und einem damit zu starken Verkehrsaufkommen vorzubeugen.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, bis an die gebaut werden darf. Sowohl nördlich als auch südlich der Alfred-Nobel-Straße kommen durchgehende Baufenster zur Ausweisung, die das gesamte Baugebiet erfassen und lediglich 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurücktreten. Dieser Abstand erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus städtebaulichen Gründen. Seitlich und rückwärtig wird ein entsprechendes Rücktreten der Baugrenze aus städtebaulichen Gründen nicht für erforderlich erachtet. Vielmehr werden hier – unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung 1.3 des Bebauungsplanes – die Voraussetzung dafür geschaffen, in dem seitlichen Grenzabstand nach Landesbauordnung (LBO) Nebenanlagen und Stellplätze platzieren zu können. Im Übrigen sei grundsätzlich bzgl. der maßgeblichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken auf die einschlägigen

Bestimmungen der LBO verwiesen, deren Einhaltung im Bauantragsverfahren zu dokumentieren ist. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Richtung der Alfred-Nobel Straße wird gemäß textlicher Festsetzung 1.3. folgende Nutzungseinschränkung getroffen: Hier sind lediglich Hauseingänge, nicht überdachte Zufahrten sowie PKW- und Abfallbehälterstellplätze zulässig, um diese stadtbildprägenden Flächen im Wesentlichen von Bebauung freizuhalten.

6.4 Sonstige Festsetzungen

Im Hinblick auf das Ziel, eine ausschließlich bedarfsorientierte Entwicklung von Stellplätzen und Garagen im Plangebiet sicherzustellen, wird bestimmt, dass sich deren zulässiger Umfang aus der zulässigen Nutzung des jeweiligen Grundstückes ergibt: *Auf dem Grundstück sind ausschließlich Garagen, Carports und Stellplätze zulässig, die sich aus dem Bedarf der auf dem jeweiligen Grundstück zulässigen Nutzung ergeben. (Bspw. ist die gewerbliche Vermietung von Garagen, Carports und Stellplätzen unzulässig).*

Auch wenn im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB regelmäßig ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich wird, sieht die Gemeinde Burbach es im vorliegenden Fall aufgrund der Ortsrandlage als sinnvoll an, durch die Entwicklung einer Baumgruppe im unmittelbaren Nahbereich eine naturschutzfachliche Aufwertung sicherzustellen. Mit der getroffenen Festsetzung können zum einen Lebensraumhabitate geschaffen, ein Beitrag zur positiven Entwicklung des Kleinklimas geleistet und das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet werden.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften entsprechen im Wesentlichen den entsprechenden Vorgaben für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Füllen-Erweiterung“ gelegenen Flächen. Demgemäß gilt, dass für Hauptgebäude lediglich Sattel-, Walm- und (versetzte) Pultdächer mit einer Neigung von 28°- 38° zulässig sind. Die Dacheindeckung hat mit dunklen und matten Materialien zu erfolgen, alternativ sind auch Dachbegrünungen zulässig. Dachgauben sind in begrenztem Umfang zulässig. Die Drempelhöhe, die wesentlich für die Wahrnehmung des Ortsbildes verantwortlich ist, wird auf 1,10 m begrenzt.

7.0 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

8.0 Verkehrserschließung

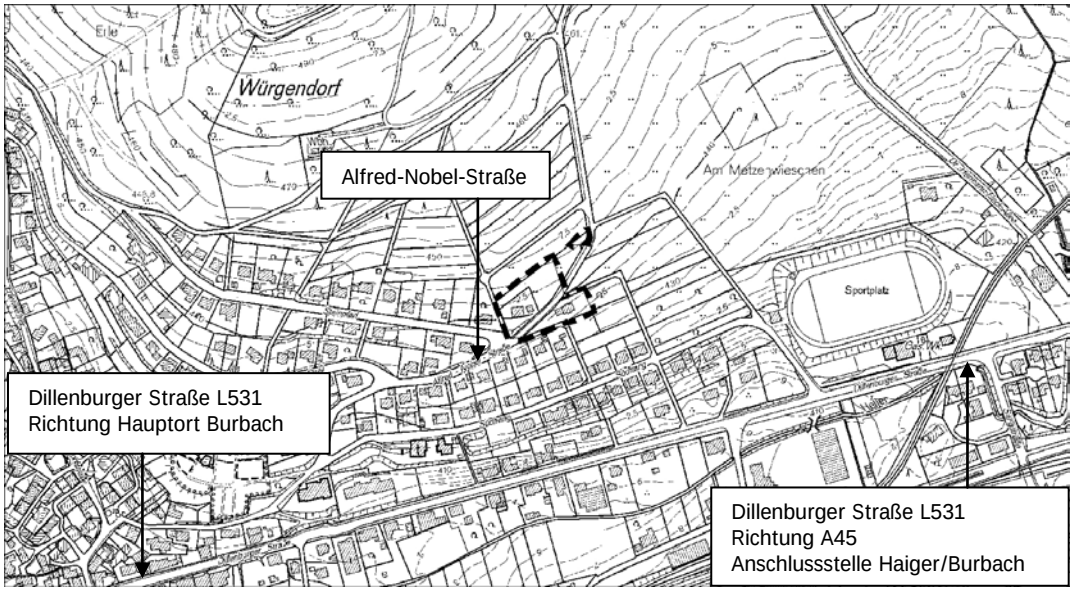
8.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die gemeindliche Alfred-Nobel-Straße erschlossen. Eine signifikante Zunahme des Verkehrsaufkommens ist in Folge der Umsetzung der Planung von max. einem Wohnhaus nicht zu erwarten.

8.2 Innere Erschließung

Die Notwendigkeit einer inneren Erschließung besteht aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht.

8.3 Erschließungsplanübersicht



Auszug aus der Deutschen Grundkarte

– – – Abgrenzung des Geltungsbereiches

9.0 Wasserversorgung

9.1 Trinkwasserversorgung

Ein Anschluss des neuen Bauplatzes an das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Burbach in der Alfred-Nobel-Straße ist grundsätzlich möglich, da auch entsprechende Kapazitäten des Wasserverbandes Siegen- Wittgenstein zur Verfügung stehen. Jedoch bedarf es aufgrund der Entfernung des bestehenden Trinkwassernetzes in der Alfred-Nobel Straße bis zur freien Baufläche (Leitung liegt nur etwa bis zum Kreuzungsbereich Alfred-Nobel-Straße/Steinpfad) einer baulichen Leitungsverlängerung, für den ein Erschließungsvertrag mit der Gemeinde Burbach abzuschließen ist. Details des Erschließungsvertrages und ein Anschluss des neuen Bauvorhabens sind mit dem Tiefbau der Gemeinde Burbach abzustimmen. Der Erschließungsvertrag und die bauliche Umsetzung sind neben der Schaffung von Planungsrecht Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit eines Bauantrages.

9.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für die geplante Nutzung kann durch das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Burbach sichergestellt werden. Details zum Anschluss des geplanten Wohngebäudes an das bestehende Wasserleitungsnetz sind im notwendigen Erschließungsvertrag in Abstimmung mit dem Tiefbau der Gemeinde Burbach abzustimmen.

10.0 Abwasserbeseitigung

10.1 Schmutzwasser

Ein Anschluss des neuen Bauplatzes an den bestehenden Mischwasserkanal der Gemeinde Burbach in der Alfred-Nobel-Straße ist grundsätzlich möglich, da auch entsprechende Kapazitäten der Kläranlage in Herdorf zur Verfügung stehen. Jedoch bedarf es aufgrund der Entfernung des bestehenden Kanalnetzes in der Alfred-Nobel Straße bis zur freien Baufläche (Leitung liegt nur etwa bis zum Kreuzungsbereich Alfred-Nobel-Straße/Steinpfad) einer baulichen Verlängerung

des Kanals, für den ein Erschließungsvertrag mit der Gemeinde Burbach abzuschließen ist. Details des Erschließungsvertrages und ein Anschluss des neuen Bauvorhabens sind mit dem Tiefbau der Gemeinde Burbach abzustimmen. Der Erschließungsvertrag und die bauliche Umsetzung sind neben der Schaffung von Planungsrecht Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit eines Bauantrages.

10.2 Niederschlagswasser

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 zu errichten und zu betreiben. Aufgrund dieser Vorgabe wurde ein Bodengutachten zur Versickerung von Niederschlagsabflüssen auf dem Grundstück durch das Büro geodata in Aßlar bzw. Herborn für die genannte Wohnbauerweiterungsfläche (Flurstück 803) in Auftrag gegeben. Gemäß dieses Gutachtens „sind die über der Felszone anstehenden Bodenbildungen sowie im Untergrund anstehende, klüftige Tonschiefer als durchlässig einzustufen und somit für die Versickerung von Niederschlagsabflüssen geeignet“. Das zukünftig auf dem o.g. Grundstück anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen wie u.a. der Dachflächen ist somit auf dem Grundstück zu versickern. Metalldächer sowie das Waschen von Fahrzeugen sind ausdrücklich im Plangebiet unzulässig. Eine Ausnahme bilden abriebsfreie Metalldächer. Lage und Ausführung der Versickerungsanlagen z.B. Mulden-, Rigolen- oder Mulden-Rigolensystem sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Hiermit werden die Voraussetzungen des § 51a LWG NW erfüllt.

11.0 Stromversorgung

Ein Anschluss des neuen Bauplatzes an das bestehende Stromnetz der Westnetz GmbH in der Alfred-Nobel-Straße ist grundsätzlich möglich, da auch entsprechende Kapazitäten

zur Verfügung stehen. Jedoch bedarf es aufgrund der Entfernung des bestehenden Stromnetzes in der Alfred-Nobel Straße bis zur freien Baufläche (Leitung liegt nur etwa bis zum Kreuzungsbereich Alfred-Nobel-Straße/Steinpfad) einer baulichen Verlängerung des Stromnetzes. Erschließungsdetails und der Anschluss des neuen Bauvorhabens sind frühzeitig mit der Westnetz GmbH in Siegen abzustimmen und zu beantragen.

12.0 Gasversorgung

Ein Anschluss des neuen Bauplatzes an das bestehende Gasnetz der Westnetz GmbH in der Alfred-Nobel-Straße ist grundsätzlich möglich, da auch entsprechende Kapazitäten zur Verfügung stehen. Jedoch bedarf es aufgrund der Entfernung des bestehenden Gasnetzes in der Alfred-Nobel Straße bis zur freien Baufläche (Leitung liegt nur etwa bis zum Kreuzungsbereich Alfred-Nobel-Straße/Steinpfad) einer baulichen Verlängerung des Gasnetzes. Erschließungsdetails und der Anschluss des neuen Bauvorhabens sind frühzeitig mit der Westnetz GmbH in Siegen abzustimmen und zu beantragen.

13.0 Telekommunikation

In der Alfred-Nobel-Straße ist Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Ein Anschluss weiterer Bauvorhaben an dieses Netz ist grundsätzlich möglich und muss zum gegebenen Zeitpunkt frühzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt und beim selbigen beantragt werden.

14.0 Natur und Landschaft

14.1 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 sind. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

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

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. Die landschaftspflegerischen Belange werden im Bauleitplanverfahren durch den im Anhang beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag berücksichtigt. Auf diesen sei an dieser Stelle verwiesen.

Auch wenn im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB regelmäßig ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich wird, sieht die Gemeinde Burbach es im vorliegenden Fall aufgrund der Ortsrandlage als sinnvoll an, durch die Entwicklung einer Baumgruppe im unmittelbaren Nahbereich eine naturschutzfachliche Aufwertung sicherzustellen. Mit der getroffenen Festsetzung können zum einen Lebensraumhabitate geschaffen, ein Beitrag zur positiven Entwicklung des Kleinklimas geleistet und das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet werden.

Der Landrat des Kreises Siegen-Wittgenstein weist in seiner Stellungnahme vom 06.05.2014 darauf hin, dass für das Flurstück 58 (Alfred-Nobel-Straße 40), welches teilweise im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt, im Rahmen der Genehmigung des dortigen Wohnhauses auf ca. 0,2 ha ein Ausgleich in Form von 6 Obstbäumen und 20 sonstigen Laubgehölzen festgesetzt wurde. Diese sind auch zukünftig zu erhalten.

14.2 Artenschutz

Das Plangebiet wurde im Mai bis Juli 2014 mehrfach begangen. In diesem Kontext wurde auch der Frage des Vorkommens der im Sinne § 44 BNatSchG geschützten

Tierarten einschließlich des Ameisenbläulings nachgegangen. Entsprechende Tierarten konnten nicht erhoben werden.

Dennoch sei auf Folgendes hingewiesen: Im Rahmen der Satzungsrealisierung sind von jedermann die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zu beachten. Durch Geländeveränderungen, Gehölzrodungen, Baumaßnahmen und insbesondere evtl. Abbrucharbeiten an bisher vorhandenen Gebäuden darf nicht gegen die im BNatSchG geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, 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.

14.3 Biotopschutz

Im Plangebiet wurden im Mai bis Juli 2014 weitere Begehungen zur Konkretisierung der vorgefundenen Biotopstruktur durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass es sich im Bestand um eine Magerwiese und damit ein geschütztes Biotop im Sinne § 62 LG handelt. Daraus resultierend wurde seitens der Gemeinde Burbach mit Datum vom 06.08.2014 ein Ausnahmeantrag gemäß § 62 Abs. 2 LG bei der zuständigen Behörde gestellt. Seitens der Unteren Landschaftsbehörde des Landkreises Siegen-Wittgenstein wurde eine Ausnahme vom Biotopschutz in Aussicht gestellt, sofern ein möglichst gleichwertiger Ausgleich erfolgt. Folgende Maßnahmen werden zugeordnet: Entbuschung im Bereich Dengelshecke, Gemarkung Oberdresselndorf, Flur 2, Flurstück 3 (Naturschutzgebiet Grabland).

15.0 Bodenbewertung

15.1 Altlasten

Nach dem der Gemeinde vorliegenden Altlastenkataster sowie unter Berücksichtigung der bisher nur ausgeübten Nutzung ist mit Bodenverunreinigungen und Altlastenvorkommen im Planbereich nicht zu rechnen. Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d.h. ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

15.2 Kampfmittel

Die der Gemeinde Burbach zur Verfügung stehenden Karten der Bezirksregierung Arnsberg lassen für den Planbereich und die Umgebung keine Bombenabwürfe erkennen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub dennoch auf außergewöhnliche Verfärbung hin, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

15.3 Bergbau

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

16.0 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren seitens der Gemeinde Burbach ist nicht vorgesehen, da die Grundstücke der Antragstellerin bereits erschlossen sind. Sofern eine Veränderung von anderen Grundstücksgrenzen notwendig wird, erfolgt dies auf Grundlage privatvertraglicher Veranlassung.

17.0 Denkmalschutz

Denkmalwerte, oberirdische oder unterirdische Anlagen sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wurde folgender Hinweis mit in die Planlegende aufgenommen: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen oder Verfärbungen von der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Burbach als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen – Lippe, Westfälischen Museum für Archäologie, LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon Nummer: 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist

mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

18.0 Quellenverzeichnis

18.1 Gesetzesgrundlagen

Raumordnungsgesetz (ROG)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619).

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954),

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 5 Absatz 15 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.

Landesbauordnung (BauONW)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV NRW S.729).

Gemeindeordnung (GONW)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.2011 (GV NRW S. 539).

18.2 Plangrundlagen

Regionalplan (RP)

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

Flächennutzungsplan (FNP)

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.06.2006.

Landschaftsplan (LP)

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

19.0 Anlagen

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer
- Bodengutachten zur Versickerung von Niederschlagsabflüssen, Büro geodata