E_1587_41 1-76

GEMEINDE BURBACH
Bauamt – Planung
Eicher Weg 13, 57299 Burbach
Telefon: 02736/ 45- 61
Telefax: 02736/ 45- 55

Begründung

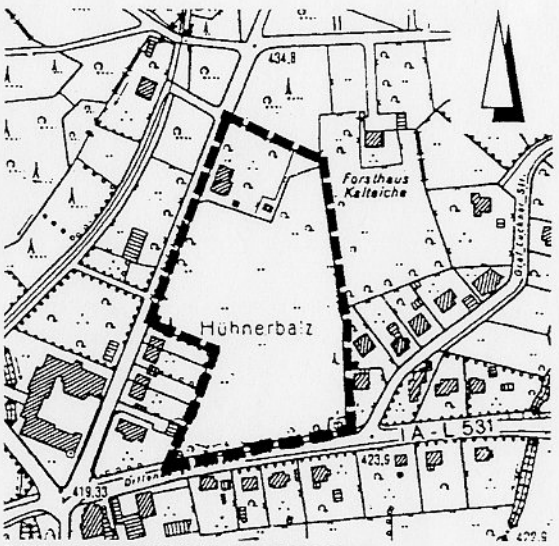
Bebauungsplan Nr. 45 Hühnerbalz
Gemarkung Würgendorf, Gemeinde Burbach

1.0 Verfahrensstand

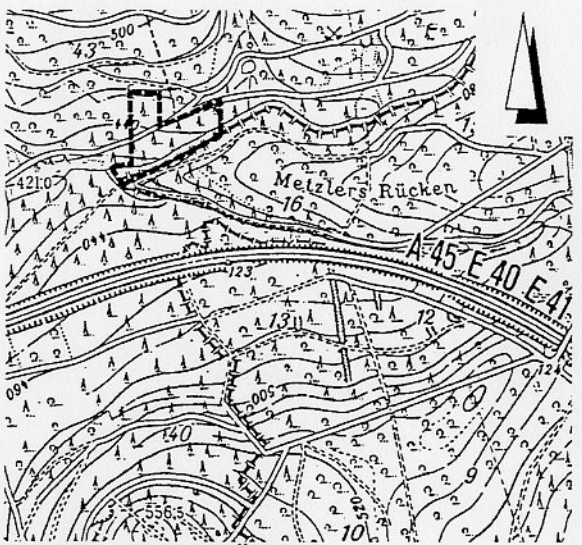
- ☒ Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- ☒ Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- ☒ Beschluss zur Durchführung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- ☒ Beschluss zur Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ohne Umweltverträglichkeitsprüfung
- ☒ Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB

2.0 Übersichtsplan

Die Abgrenzung des Plangebietes geht aus nachstehender Planübersicht hervor:



BEBAUUNGSPLANBEBIET



AUSGLEICHSFLÄCHE

Bearbeitung:
LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein - Westfalen GmbH
44263 Dortmund, Karl-Harr-Strasse 5 Tel.(0231)4341-0

3.0 Anlass und Ziele der Planaufstellung

3.1 Ausgangslage

Die zu entwickelnde Fläche mit der Bezeichnung „Hühnerbalz" ist im Bereich der Ortsmitte Burbach-Würgendorfs gelegen. Aus ihrem integrierten Standort im lokalen Siedlungsgefüge resultiert eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Struktur und das Erscheinungsbild des Ortsteils. Sie weist – analog zu anderen Flächen in zentraler Lage Würgendorfs – bislang zahlreiche unbebaute und mindergenutzte Grundstücke auf und bedarf somit einer dringenden städtebaulichen Aufwertung. Neben den Lagebeziehungen im Ortsteil ist darüber hinaus die Nähe zum Schienenhaltepunkt Würgendorf der Bahnlinie RB 96 Betzdorf – Dillenburg („Hellertalbahn") für den Standort des Plangebietes kennzeichnend.

Der wahrgenommene Handlungsbedarf trifft nun auf die unerwartete Verkaufsbereitschaft der Dynamit Nobel GmbH, dem bisherigen Haupteigentümer im Plangebiet. Dieser Umstand ist von erheblicher Bedeutung für die Implementierung eines Neubauvorhabens.

Vor dem Hintergrund der Komplexität und gewünschten Ideenvielfalt des weiter unten beschriebenen Projektes sowie der Perspektive einer beachtlichen Kosteneinsparung wurde in einem frühen Stadium eine kooperative und interdisziplinär angelegte Zusammenarbeit mit der Universtät-Gesamthochschule Siegen am 08.06.1999 eingegangen. Im Rahmen eines städtebaulichen Entwurfprojektes wurden Studenten des Fachbereichs Architektur und Städtebau angeregt, innerhalb eines seitens der Gemeinde am 31.08.99 definierten Anforderungsprofils Planentwürfe für den Bereich „Hühnerbalz" anzufertigen. Für die Prämierung der besten Arbeiten wurde ein Preisgeld in Höhe von 3.000 DM ausgesetzt.

Im Frühjahr 2000 beriet ein Gremium, bestehend aus Vertretern des Ministeriums für Städtebau, der Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH (LEG), der Bezirksregierung Arnsberg, der Gemeinde Burbach und des Fachbereichs Architektur und Städtebau über den studentischen Ideenwettbewerb und wählte die drei sachgerechtesten und qualitativ hochwertigsten Arbeiten aus. Diese Ansätze wurden von der LEG als von der Gemeinde Burbach eingesetzter treuhänderischer Entwicklungsträger aufgegriffen und in einem städtebaulichen Rahmenplan weiterentwickelt und konkretisiert. Dieser städtebauliche Entwurf ist Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes.

3.2 Baulicher Bestand

Während das Plangebiet in südlicher, westlicher und östlicher Richtung von Wohnbebauung umgeben ist, weist es selbst bei gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung Weidencharakter auf und ist fast ausschließlich unbebaut. Eine Ausnahme stellt das Gebäude Heimhofstraße 28 am nordwestlichen Ausläufer des Plangebietes dar.

Außerhalb des Plangebietes grenzt in Richtung Ortsteilmitte (Südwesten) mit dem „Heimhof" ein derzeit mindergenutztes, repräsentatives Gebäude-Ensemble an, das ggf. für die Ansiedlung zentraler Funktionen (Kultur, Versorgung) vorgesehen werden kann. Die Wohnbebauung der übrigen Umgebung setzt sich zusammen aus ein- und zweigeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern.

3.3 Ziel der Planung

Mit der potenziellen Wohnbaufläche „Hühnerbalz“ will sich die Gemeinde Burbach am Grundsatz einer modellhaften, zukunftsweisenden Stadtentwicklung orientieren. Als lokales Neubauvorhaben zur Bereitstellung zusätzlichen Wohnraums konzipiert, gilt es im Plangebiet in besonderem Maße, den Prinzipien des flächen- und kostensparenden Bauens Rechnung zu tragen – sowohl aus ökologischen als auch aus ökonomischen Gründen. In zentraler Lage des Ortsteils Würgendorf gelegen, soll die zu entwickelnde Fläche die Leitlinie einer verstärkten Innenentwicklung unterstützen und gleichzeitig einen erheblichen Beitrag im Rahmen der Umgestaltung zu einer funktionsfähigen und verdichteten Ortsmitte leisten. Auf Grund der Nähe zum Schienenhaltepunkt ist der Standort auch hochgradig kompatibel zum Ziel einer stadtverträglichen Verkehrsabwicklung. Die Gestaltung zielt darauf ab, elementare Bedingungen einer städtebaulichen Ordnung für ein ortstypisches, einheitliches Ensemble an Wohngebäuden auf der einen Seite und die Gewährung flexibel umsetzbarer Detaillösungen auf der anderen Seite möglichst optimal konzeptionell zu verbinden.

Auf diesen Grundlagen wird es möglich sein, insbesondere für junge Familien ein attraktives Wohnraumangebot mit gleichzeitig marktgerechten, günstigen Verkaufspreisen zu schaffen. Der Verkauf soll vorrangig an Interessenten der unmittelbaren Umgebung erfolgen. Durch die Erschließung des Plangebietes über die Heimhofstraße und die Zurücksetzung des angrenzenden Baufeldes kann die Belastung durch die südlich flankierende Landstraße L531 auf ein Minimum reduziert werden.

Eine mittelfristige Erweiterung des Siedlungsbereichs auf Hessisches Landesgebiet ist denkbar, die Fläche bietet sich daher ferner für ein grenzüberschreitendes Pilotprojekt an. Diese Option fand erschließungstechnische Berücksichtigung.

Versorgungstechnisch wird ein hoher Standard angestrebt, der verschiedenen Nachhaltigkeitskriterien überaus gerecht wird. Komponenten dieses ökologisch verantwortungsbewussten und zugleich wirtschaftlich effizienten Ansatzes sind eine zentrale Energieversorgung durch ein Block- oder Holzkraftwerk, die gewählte Ausrichtung der Gebäude zur Begünstigung der Solarenergienutzung sowie ein umfassendes Konzept zur Regenwasser- und Brauchwassernutzung. Dabei ermöglicht die Verwendung von Niedrigenergiehäusern als Bautyp eine lokale Reduktion des Verbrauchs.

4.0 Bauleitplanverfahren

Der Rat der Gemeinde Burbach hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141f) am 08.02.2000 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht.
Im Sinne des § 30 BauGB entspricht dieser Bebauungsplan den Kriterien eines „qualifizierten Bebauungsplans“, der Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die örtlichen Verkehrsflächen enthält.

Der Bebauungsplan wird aus der im Parallelverfahren durchgeführten 30. Flächennutzungsplanänderung entwickelt. Nach der Genehmigung dieser Planung durch die Bezirksregierung wird der Bebauungsplan hieraus entwickelt und bedarf keiner Genehmigung mehr.
Auf Grund des Gesetzes zur Umsetzung der Umweltverträglichkeitsprüfungsänderungs-Richtlinie wurde das Baugesetzbuch mit Rechtswirkung zum 03.08.2001 dahingehend geändert, dass zukünftig auch für bestimmte Bauleitplanverfahren gemäß § 3 Abs. 1 UVPG ent-

sprechend der im Anhang des Gesetzes aufgeführten Liste eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen ist. Obwohl nach dem UVP-Gesetz für das o.g. Verfahren keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, muss zur Frage der Erforderlichkeit im Rahmen der Durchführung der ersten öffentlichen Auslegung der Planunterlagen ein entsprechender Hinweis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

5.0 Gesetzesgrundlagen

Diesem Bebauungsplan liegen folgende gesetzliche Bestimmungen zu Grunde:

Baugesetzbuch (BauGB)
Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 und Rechtswirksamkeit zum 03.08.2001 (BGBl. I S. 2013)

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 Art. 3 Investitionserleichterungs- und Baulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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

Landesbauordnung (BauO NW)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.1999 (GV NW S. 622)

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 Gesetz vom 01.03.2000 (GV NW S. 256)

6.0 Übergeordnete Planvorgaben

Das Plangebiet ist im Entwurf des Gebietsentwicklungsplans (GEP) des Regierungsbezirks Arnsberg von 1997 als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen. Das Vorhaben folgt somit der landesplanerischen Schwerpunktbildung und trägt ferner dem im GEP formulierten Ziel, „neue Bauflächen an vorhandene Siedlungen anzuschließen", in besonderem Maße Rechnung.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstreckt sich derzeit noch über zwei verschiedene Flächenausweisungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Burbach in der gültigen Fassung aus dem Jahre 1974. Der FNP kennzeichnet lediglich den südlichen Teil (entlang der Landstraße L531) als Wohnbaufläche und weist den nördlichen Teil als landwirtschaftliche Fläche aus. Ein Verfahren zur Änderung des FNP verläuft daher parallel zur Bebauungsplanaufstellung.

7.0 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet wird südlich von der Dillenburger Straße (L531) und westlich von der Heimhofstraße begrenzt. Eine Einbuchtung des Geltungsbereichs zum südwestlich gelegenen Kreuzungsbereich der beiden Verkehrswege resultiert aus der in diesem Areal bestehenden Wohnbebauung. Auf die Integration dieses Bereichs in das vorliegende Bebauungsplanverfahren wurde verzichtet, da hier städtebaulich nicht ordnend oder leitend eingegriffen werden muss. Am nördlichen und östlichen Rand verläuft die Plangebietsgrenze analog zur Landesgrenze nach Hessen. Nach Norden und Nordosten schließen sich forst- und landwirtschaftlich genutzte Flächen an, während sich im Osten, in der Verlängerung der Dillenburger Straße, Grundstücke mit Einfamilienhausbebauung befinden.

Topographisch ist das Plangebiet durch eine Südhanglage charakterisiert. Das Gelände fällt recht kontinuierlich von 430m ü. NN im Norden auf 421m ü. NN im Südwesten ab.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2,2 ha. Im Rahmen der vorgesehenen städtebaulichen Gestaltung ergibt sich ein Nettobaulandvolumen von ca. 1,4 ha, das entspricht rund 64% des Plangebietes.

8.0 Planinhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

Im südlichen Teilbereich entspricht die Festsetzung den Darstellungen im FNP. Im nördlichen Teilbereich ist parallel zum Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes eine Änderung des FNP vorzunehmen. Das bisher als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesene Gebiet ist zur Wohnbaufläche umzuwidmen. Diese Änderung korrespondiert mit den Darstellungen des GEP-Entwurfes des Regierungsbezirkes Arnsberg von 1997 und unterstützt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Die beabsichtige städtebauliche Arrondierung ist von hoher siedlungsstruktureller Bedeutung für den Ortsteil Würgendorf und Grundlage einer nachhaltigen effizienten Nutzung seiner integrierten Flächen. Die o.g. Ausnahmebestände werden ausgeschlossen, da sie für die angestrebte städtebauliche Ordnung und den angestrebten Gebietscharakter einer hohen Wohnqualität als störend angesehen werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Für alle Baufelder im Plangebiet wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Vorgeschrieben ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen nach § 20 Abs. 1 BauNVO. Dabei sind gemäß der Anrechnungsvorschriften in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO überdachte Stellplätze (Carports), Garagen, nicht überdachte Stellplätze und Verkehrsflächen, sofern versiegelt, bei der Ermittlung der GRZ zu berücksichtigen. Nach §§ 17 und 19 Abs. 4 Satz 3 Bau NVO ist eine Überschreitung der GRZ unzulässig. Darüber hinaus ist gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO eine einheitliche Traufhöhenbegrenzung von 7m und eine Firsthöhenbegrenzung von 10m vorgesehen (gemessen auf der Grundlage des § 18 Abs. 1 BauNVO).

Die vorgeschriebene Bebaubarkeit stellt eine für den angestrebten Gebietstyp des Allgemeinen Wohngebiets charakteristische Bebauungsdichte dar. Die festgesetzte GFZ folgt der in der Umgebung des Plangebietes mitunter verbreiteten Ausnutzung des oberen Vollgeschosses und orientiert sich ferner am Prinzip des flächensparenden Bauens. Mit den Trauf- und Firsthöhenbegrenzungen soll ein harmonisches, sich in die bauliche Umgebung adäquat einfügendes und der Topographie Rechnung tragendes Erscheinungsbild gewährleistet werden.

8.3 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Zulässig sind somit gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzelhäuser und Doppelhäuser. Die Stellung der Hauptbauten ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtungen auszurichten. Die Ausrichtung der Nebenfirstrichtungen bleibt hingegen frei wählbar.

Die Festsetzung als offene Bauweise ist vor dem Hintergrund der gewachsenen aufgelockerten Struktur des Ortsteils Würgendorf sachgerecht und dokumentiert am Siedlungsrand einen angemessenen Übergang zum Außenbereich. Gestalterische Standards wie die Hauptfirstausrichtung sollen zu einem einheitlichen Erscheinungsbild der Baufelder bzw. zusammengesetzten Baukörper beitragen und so der aus Gesichtspunkten des Ortsbildes sensiblen, südexponierten Hanglage am Siedlungsrand gerecht werden.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB weisen einheitlich eine zulässige Bautiefe von 14m auf. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf der Grundlage des § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb dieser Flächen sowie auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. Die in § 23 Abs. 5 BauNVO aufgeführte Möglichkeit der Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne der §§ 14 und 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO, insb. unüberdachte Stellplätze, findet Anwendung.

Die durch die Baugrenzen festgesetzte maximale Bautiefe sichert die Straßenrandbebauung als stringentes Gestaltungsprinzip im Plangebiet und verhindert eine ungeordnete, rückwärtige Bebauung der Grundstücke. Voraussetzung für eine geordnete bauliche Entwicklung ist gleichfalls die ausschließliche Anlage von Garagen und überdachten Stellplätzen innerhalb der festgelegten Flächen. Im genannten Sinne werden Nebenanlagen, insb. Gartenabstellräume, Gartenhäuser, überdachte Holzlagerplätze, Kinderspielhäuser/-geräte u.ä. auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als verträglich angesehen.

8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Bei einer Bebauung mit Einzelhäusern sind auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude und bei Doppelhaushälften zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte als zulässig festgesetzt.

Mit dieser Beschränkung der Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude wird dem städtebaulichen Planungsziel der Schaffung eines marktgerechten Wohnraumangebotes entsprochen.

8.6 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 BauO NW kommen folgende örtliche Bauvorschriften zur Geltung:

- *Dachform* – Für Hauptbauten sind nur Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Walmdächer zulässig. Für überdachte Stellplätze wie Garagen und Carports, Nebenanlagen wie Gartenabstellräume, Gartenhäuser überdachte Holzlagerplätze, Kinderspielhäuser/-geräte, Wintergärten und Dachgauben werden auch Flachdächer zugelassen.
- *Dachneigung* – Für Hauptbauten ist nur eine Dachneigung von 28°-45° zulässig. Für überdachte Stellplätze wie Garagen und Carports, Nebenanlagen wie Gartenabstellräume, Gartenhäuser, überdachte Holzlagerplätze, Kinderspielhäuser und –geräte u.ä., Wintergärten und Dachgauben können auch andere Dachneigungen zugelassen werden.
- *Dachdeckung* – Als Dacheindeckung von geneigten Dächern sind ausschließlich matte und dunkel getönte Materialien aus Ton, Beton, Schiefer oder Zink der Farben Grau (RAL 7012 oder dunkler) oder Braun (RAL 8011 oder dunkler) zulässig. Dachbegrünungen und Sonnenkollektoren sind zulässig. Bei Wintergärten ist eine Dacheindeckung mit Glas zulässig.
- *Dachgauben und Dacheinschnitte* – Dachgauben und Dacheinschnitte sind erlaubt. Einzelne Dachgauben bzw. Dacheinschnitte dürfen 1/3 der Trauflänge bei einer maximalen Länge von 4m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf höchstens 2/3 der Länge der Gebäudeaußenwand der entsprechenden Gebäudeseite betragen.
- *Drempel* – Drempel sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,10m zulässig. Die Drempelhöhe ist ab Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Innenwand/Sparren nachzuweisen.
- *Doppelhäuser* – Doppelhäuser müssen eine einheitliche Dachform, Dachneigung und Dachfarbe aufweisen.
- *Stellung der baulichen Anlagen* – Die Hauptfirstrichtung ist von Ortgang zu Ortgang einzuhalten.
- *Grundstücksgestaltung für nicht überbaute Flächen* – Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und so zu unterhalten, sofern es sich nicht um Stellplätze, Zufahrten und erforderliche Hauseingänge oder andere zulässige Nutzungen handelt.

Die genannten gestalterischen Festsetzungen dienen dazu, dem Plangebiet im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung einen einheitlichen Charakter zu verleihen und insbesondere auf Ebene der Baufelder aufeinander abgestimmte Baukörper zu erhalten. Innerhalb des gesetzten Rahmens wird hinreichend Spielraum für flexible Detaillösungen gewährt, um einen möglichst bedarfsgerechten und variablen Umsetzungsprozess einzuleiten. Die Farbgebung der Dachdeckung ist für das Ortsbild der Gemeinde von wesentlicher Bedeutung. Bei

der Wahl der Farbe ist deshalb in besonderer Weise auf die gegebene lokale Charakteristik Rücksicht zu nehmen.

8.7 Grünflächen

Im Plangebiet werden zwei öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Die zentral angeordnete öffentliche Grünfläche wird auf Grund der beabsichtigten Gestaltungsflexibilität insbesondere bei der Anpflanzung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen umgrenzt. Sie dient primär als Spielfläche und bietet Sitzmöglichkeiten. Es ist beabsichtigt, sie als belebten Treffpunkt für Familien, u.U. mit wassergebundener Gestaltung, zu entwickeln. Die südliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB übernimmt in erster Linie die Funktion einer großzügigen Abstandsfläche der Neubebauung zur Landstraße L531. Nicht zuletzt über den Erhalt der bestehenden Baumreihe (siehe auch 14.1) gilt es, das Neubaugebiet auch optisch von der L531 abzusetzen.

8.8 Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von der Firma Geonorm GmbH Gießen (Gesellschaft für Angewandte Geowissenschaften) eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Zu überprüfen war u.a. die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser, aus der ggf. Konsequenzen für die notwendige Dimensionierung der Mulden und Rigolen zu erwarten waren. Ferner sollten als Ausschreibungsgrundlage für die Erschließungsarbeiten die Boden- und Grundwasserverhältnisse hinsichtlich des Straßen- und Kanalbaus beurteilt werden.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen: In der Tiefe bis 1,7m sind drei Bodenhorizonte anzutreffen. Unter einem mächtigen humosen Oberboden folgt ein sandig-kiesiger Schluff entsprechender Hanglehm. Ab einem Meter Tiefe zeichnet sich der Übergang in die Verwitterungszone des Festgesteins, Tonschiefer und Grauwacke, ab. Während die Durchlässigkeit des Hanglehms gering ist, steigt mit zunehmender Tiefe und abnehmender Verlehmung die Versickerungsfähigkeit der Bodenschichten deutlich an – bereits ab einem Meter Tiefe liegen überwiegend günstige Durchlässigkeiten vor. Zur Gewährung eines sicheren und leistungsfähigen Systems wird die Versickerung über linienhafte Rigolen oder Mulden-Rigolen-Kombinationen empfohlen, die die o.g. erforderliche Sohltiefe grundsätzlich nicht unterschreiten. Sowohl zu unterkellerten als auch kellerlosen Gebäuden ist ein entsprechender Mindestabstand einzuhalten.

Im Bereich des Leitungs- und Kanalbaus ist insbesondere zu beachten, dass die unmittelbare Auflagerung des Rohres auf groben Kiesen und Steinen unzulässig ist, sofern keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen getroffen werden. Darüber hinaus ist diversen Kriterien bei der Rückverfüllung Rechnung zu tragen. In der Leitungszone ist ein Verdichtungsgrad von 97% Proctordichte zu erreichen und nachzuweisen. Kanalgräben können bis zu 1,25m senkrecht geschachtet werden, bei größeren Einbindetiefen kann im Bereich des Hanglehms im 45° bzw. 60°-Winkel und im verwitterten Fels im 60°-Winkel geböscht werden. Dauerhafte wasserhaltende Maßnahmen während der Bauphase werden voraussichtlich nicht erforderlich sein. Im Fall anhaltender Niederschläge sind etwaige Schicht- und Oberflächenwasserzuflüsse vor Eintritt in die Baugrube zu fassen und kontrolliert abzuleiten. Im Bereich der Verkehrsflächen ist das erwartungsgemäß im Hanglehm liegende Erdplanum nachzuverdichten.

Weitergehende Details der Analyseergebnisse und Empfehlungen sind der Gutachtenschrift (Projekt-Nr.: 20014308a1) zu entnehmen.

9.0 Verkehrserschließung

9.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über zwei Stichstraßen zur Heimhofstraße mit einem Regelquerschnitt von 5,25m Fahrbahnbreite (öffentliche Verkehrsfläche). Die Heimhofstraße behält ihre gegenwärtige Gestalt mit einem Regelquerschnitt von insgesamt ca. 10m Breite.

Durch die Erschließung über die westlich flankierende Heimhofstraße kann auf eine Anbindung von der Dillenburger Straße (L531) im Süden abgesehen werden, was einer Auflage des Straßenbaulastträgers entspricht. Parallel wird dabei die räumliche Absetzung der Neubebauung vom Durchgangsverkehr auf der L531 unterstützt und der Erhalt der bestehenden Baumreihe in gesamter Breite entlang der südlichen Plangebietsgrenze ermöglicht. Die Heimhofstraße weist eine weitaus geringere verkehrliche Belastung auf, kann jedoch mit ihrer baulichen Gestalt und Kapazität problemlos die Funktion der äußeren Erschließung übernehmen.

Vor dem Hintergrund der potenziellen Erweiterung der Wohnbaufläche auf Hessisches Landesgebiet ist die Erschließung im Nordosten des Plangebietes so gestaltet, dass eine entsprechende sachgerechte Verlängerung über die Grenzen des gegenwärtigen Geltungsbereichs hinaus unproblematisch ist.

9.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung ist mit dem gebietseinheitlichen Regelquerschnitt von 4,50m Fahrbahnbreite (öffentliche Verkehrsfläche) versehen und stellt ein System ost-westlich parallel verlaufender Stichstraßen dar, quer zur Hanglage mit Wendehämmern angelegt. Bei den südlichen beiden Straßen sind jeweils auf halber Länge des ost-westlichen Straßenverlaufs Ausbuchtungen vorgesehen. Hier beträgt die Straßenbreite punktuell 6m. Die Stichstraßen werden verbunden über eine von Nordosten nach Südwesten zentral durch das Plangebiet verlaufende Verbindungsstraße. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird die innere Erschließung in ihrer Gesamtheit als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Sie versorgt künftig alle bebaubaren Grundstücke des Plangebietes mit der Ausnahme von zwei im Nordwesten gelegenen, im Rahmen einer bodenordnerischen Maßnahme neu entstandenen Flurstücke, die von der Heimhofstraße erschlossen werden (siehe auch 15.0). In der Verlängerung der inneren Verbindungsstraße wird im verbleibenden Abschnitt bis zur Dillenburger Straße in nordöstlich-südwestlicher Richtung ein Fuß- und Radweg angelegt, der mit der Zweckbestimmung „Fußgängerweg und Radweg“ versehen ist.

Dimension und Systematik der inneren Erschließung entsprechen ihrer Funktion als wohngebietsinterne, flächendeckende verkehrliche Anbindung an das örtliche Straßennetz mit zu erwartendem eher geringem Verkehrsaufkommen. Die gewählte geringe Breite – sachgerecht im Sinne der „Empfehlung für Anlagen von Erschließungsstraßen“ (EAE 85/95) – steht im Kontext des angestrebten modellhaften Gebietscharakters der ökologisch und ökonomisch nachhaltigen Gestaltung des Wohnraumangebots. Sie gewährleistet eine kostengünstige Realisierung, die insbesondere den Erfordernissen der primär vorgesehenen öffentlich geförderten Eigenheimbebauung entsprechen kann. Zudem kann ein weitgehender Parkverzicht im öf-

fentlichen Straßenraum bewirkt werden, der dessen Qualität und Sicherheit als Spielfläche für Kinder deutlich erhöht (siehe auch 9.3). Die Funktionsfähigkeit der Erschließung bleibt indes unberührt: Die Errichtung der Ausbuchtungen trägt in den genannten Fällen der entsprechenden Straßenlänge Rechnung. Die verbreiterten Stellen sind auf die Bewältigung des Begegnungsverkehrs von Lkw und Pkw ausgelegt. Die Schneelagerung kann auf einem beidseitigen Schrammboard (jeweils ca. 25cm), teilweise im Bereich der Wendehämmer und ggf. auf der Fläche des Regenrückhaltebeckens vorgenommen werden.

Die Wendehämmer sollen den Fahrzeugen der Abfallentsorgung hinreichend Rangierspielraum geben; risikoreiche rückwärtige Fahrmanöver bzw. zentrale Abfallsammelstellen an den Kreuzungsbereichen mit der Verbindungsstraße können so vermieden werden. Mit der Anlage des vom übrigen Erschließungsnetz abgesetzten Fuß- und Radweges wird den Interessen der nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer in besonderem Maße entsprochen. Geschaffen wird eine kohärente, sichere Verbindung zur Bushaltestelle an der südlichen Dillenburger Straße, die allen Anwohnern eine minimale Gehzeit gewährt.

9.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist integriert zu den einzelnen Baufeldern unterzubringen; die Anlage überdachter Stellplatzanlagen und Garagen ist in den bebaubaren Grundstücksbereichen vorgesehen (siehe auch 8.4). Im Kernbereich des Plangebietes sind darüber hinaus gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ ausgewiesen. Diese zusätzlichen Stellplätze, in drei Abschnitten entlang der nord-südlichen inneren Erschließungsstraße angelegt, ergänzen das Angebot im Plangebiet und stehen so insbesondere Besuchern zur Verfügung.

Diese Konzeption ermöglicht die Freihaltung des Straßenraums der inneren Erschließung von parkenden Fahrzeugen. Neben der Vermeidung von störenden Einengungen in der verfügbaren Verkehrsfläche kann ein höheres Maß an o.g. Kinderfreundlichkeit erreicht werden.

9.4 Sonstige verkehrliche Belange

Für die Erreichbarkeit des Plangebietes durch den Öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist neben der Nähe zum o.g. Schienenhaltepunkt die Anbindung an das örtliche und überörtliche Busnetz von Bedeutung. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Würgendorf“ liegt unmittelbar an der Plangebietsgrenze zur Dillenburger Straße, nahe des Kreuzungsbereiches mit der Heimhofstraße, und wird von einer lokalen (L220: Burbach-Post – Lützeln) und zwei regionalen Linien (SB4: Siegen – Burbach-Post und R26: Betzdorf – Dillenburg) regelmäßig bedient. Somit ist in Verbindung mit der „Hellertalbahn“ eine insgesamt überaus standortgerechte Versorgungsqualität des ÖPNV festzustellen.

10.0 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser erfolgt mittels Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz durch die Gemeinde Burbach und wird sichergestellt durch den Wasserverband Siegerland. Der technisch erforderliche Ringschluss der Wasserversorgungsleitung wird durch Sicherung eines Leitungsrechtes im Osten des Plangebietes erreicht.

11.0 Wasserentsorgung

11.1 Schmutzwasser

Für den Innenbereich des Plangebiets ist ein neuer Schmutzwasserkanal anzulegen, der zentral von Nordosten nach Südwesten durch das Plangebiet verläuft und einen Anschluss an das bestehende Netz im Süden (Dillenburger Str.) erhält. Die betroffene Fläche liegt im Bereich der inneren nord-südlichen Erschließungsstraße sowie deren südlicher Verlängerung bis zur Dillenburger Straße (entlang der Plangebietsgrenze). Die Breite der Trasse beträgt durchgehend jeweils ca. 3m.

Die Schmutzwasserentsorgung wird sichergestellt durch die Gemeinde Burbach und den Abwasserverband in Herdorf.

11.2 Niederschlagswasser

Die Sammlung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke erfolgt über Rigolen, die jeweils unterhalb der Stichstraßen angelegt werden, im Bereich der inneren nord-südlichen Erschließungsstraße in einen Hauptstrang münden und dort nach Süden hin abfallen. Für den Teil des gebündelten Niederschlagswassers, der in den Rigolen selbst nicht versickert, ist in westlicher Verlängerung der südlichen Grünfläche ein Becken als Maßnahme zur Regenrückhaltung vorzusehen. Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird gesondert in einem Regenwasserkanal dem o.g. Becken zugeführt und dort versickert.

Im Zusammenhang mit der Sammlung des Niederschlagswassers ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens gutachterlich untersucht worden (siehe auch 8.8). Durch die beschriebenen Maßnahmen werden die nach § 51a Landeswassergesetz NW gestellten Anforderungen erfüllt.

12.0 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch die RWE Energie AG Dortmund sichergestellt werden; entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung. Die am südöstlichen Ende des Plangebietes bestehende Versorgungseinrichtung für Elektrizität wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche mit Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt und so planungsrechtlich abgesichert. Entlang der gesamten Länge der östlichen Plangebietsgrenze ist ein neuer Versorgungsstrang anzulegen, der an o.g. Einrichtung den Anschluss an das bestehende Stromnetz erhält. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die entsprechende Fläche auf einer Breite von 3m mit Leitungsrechten zu belasten. Innerhalb der als Verkehrsflächen ausgewiesenen Wendehämmer der südlichsten Stichstraße sowie der von Nordosten nach Südwesten verlaufenden Verbindungsstraße befindet sich an deren östlichen Rändern jeweils ein zu erhaltender Stromversorgungsmast, der jedoch keiner expliziten Kennzeichnung im Plan bedarf.

Die Belastung mit Leitungsrechten ist hinsichtlich einer geordneten, sachgerechten Stromversorgung des Plangebietes erforderlich. Auf die Darstellung der genauen Positionen der Stromversorgungsmäste kann nach Rücksprache mit dem Versorgungsträger verzichtet werden, weil – analog zum Versorgungsstrang entlang der Plangebietsgrenze – die Zugänglichkeit und Sicherung der technischen Anlagen bereits durch die Ausweisung als öffentliche

Verkehrsfläche gewährleistet wird. Die Erfordernisse der Stromversorgung sind insofern hinreichend berücksichtigt. Ferner tangieren die Standorte der Masten nicht die verkehrliche Funktionsfähigkeit der Wendehämmer.

Abstimmungsgespräche zwischen dem Versorgungsträger und der Gemeinde Burbach bzw. der LEG finden grundsätzlich im Rahmen der Tiefbauplanungen und während der Realisierung statt.

13.0 Deckung des Wärmebedarfs

Die Versorgung zur Deckung des Wärmebedarfs erfolgt über die Anlage eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) und den Anschluss an das örtliche Gasnetz. Dabei ist eine möglichst weitgehende Bedarfsdeckung durch das BHKW wünschenswert. Allerdings kann im gegenwärtigen Stadium noch keine konkrete Aussage über das künftige Verhältnis der beiden Energieträger im Plangebiet getroffen werden; der Umsetzungsprozess bleibt abzuwarten. Der genaue Standort des BHKW steht ebenfalls noch nicht fest, angestrebt wird die Unterbringung auf einem Grundstück außerhalb des Plangebietes, östlich der Heimhofstraße.

Die Wärmeversorgung mit einem BHKW ist effizient und ressourcenschonend. Sie knüpft daher unmittelbar an die Zielsetzung des kosten- und flächensparenden Bauens im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung an.

Abstimmungsgespräche zwischen dem Versorgungsträger und der Gemeinde Burbach bzw. der LEG finden grundsätzlich im Rahmen der Tiefbauplanungen und während der Realisierung statt.

14.0 Natur und Landschaft

14.1 Allgemeines

Die bestehende Baumreihe an der Dillenburger Straße (entlang der Plangebietsgrenze) ist zu erhalten und mit einem Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu belegen. Sie ist damit vor schädlichen Einwirkungen zu schützen und zu pflegen. Natürlicher Ausfall ist durch artgleiche Gehölze zu ersetzen. Im Innern des Plangebietes sind auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB neue Bäume zu pflanzen. Dabei soll die zentrale Grünfläche südlich und östlich von 10 Bäumen eingerahmt werden. Sechs weitere Bäume sind im Bereich der öffentlichen Stellplatzflächen vorgesehen.

Der südliche Baumbestand stellt ein aufzugreifendes Potenzial dar. Die Reihe wird Teil des anzulegenden Grünstreifens und unterstützt die gewünschte optische Absetzung des Bebauungsbereichs von der Dillenburger Straße. Im Gebietsinneren gilt es, der zentralen öffentlichen Grünfläche als Spielfläche und Familien-Treffpunkt mit Erholungsfunktion ein raumprägendes Profil zu verleihen und optisch zu betonen. Durch Verzicht der Festsetzung präziser Standpunkte der Bäume wird einer späteren Flexibilität der Platzgestaltung Rechnung getragen.

14.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB sind die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Die Gesamtheit der Wohnbauflächen stellt einen Eingriff (im Sinne des § 8 Abs. 1 BNatSchG) dar. Ausgleichsflächen stehen innerhalb des Wohngebietes nicht zur Verfügung, da es sich um eine Magerwiese der Wertigkeit 6 auf der Skala der Gemeinde Burbach (1-10) handelt.

Auf der Grundlage des § 1a Abs. 3 BauGB wird der Eingriff daher durch eine externe Maßnahme ausgeglichen. Bei dem nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesenen Bereich handelt es sich um eine ca. 20.000m² große Fläche der Grundstücke Gemarkung Würgendorf, Flur 1, Flurstück 33 und 35 sowie Flur 2, Flurstück 29. Vorgesehen ist, den hier vorhandenen Fichtenbestand durch mehrmalige starke Durchforstung und Buchenvoranbau in einen standortgerechten Laubwald langfristig zu überführen. Im Einzelnen wird folgendes festgesetzt:

- In feuchten Bereichen sind anstelle der Buche standortgerechte heimische Laubgehölze wie Erle, Eiche oder Birke zu verwenden, sofern die Fläche nicht der natürlichen Sukzession überlassen bleibt. Dabei sind Maßnahmen zum Verbissschutz erforderlich.
- Im Bereich des Bachlaufes ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- Aufkommende Fichtennaturverfügung ist auf der gesamten Ausgleichsfläche zu entfernen.

Nähere Details sind der als Anlage beigefügten Eingriffsbilanzierung zu entnehmen.

14.3 Geschützte Biotope

Nach § 62 LG NW geschützte Biotope liegen im Plangebiet nach der Kartierung der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten und nach Kenntnis der Verwaltung nicht vor.

14.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Bauleitplanverfahren fällt gemäß § 3 Abs. 1 UVPG nicht unter die im Anhang des UVPG aufgeführten Projekte; somit bedarf es für dieses Vorhaben keiner Umweltverträglichkeitsprüfung.

14.5 FFH- und Vogelschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten in der Gemeinde Burbach. Es ist mehr als 500m von dem nächsten europäischen Schutzgebiet entfernt.

15.0 Bodenordnung

Vor dem Hintergrund des bereits erwähnten Aspektes der Flexibilität erfolgt eine grundstücksscharfe Parzellierung des Plangebietes erst in einem späteren Stadium. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich, da der gesamte Geltungsbereich mit Ausnahme der bereits bebauten Grundstücke treuhänderisch durch die LEG für die Gemeinde Burbach als Gesamteigentümerin vermarktet und entsprechend parzelliert wird.

Zwecks einer gewünschten größeren Ausdehnung des Geltungsbereichs hat die LEG an dessen nördlichem Rand Teile einer Liegenschaft erworben. Im Rahmen einer Neuordnung wurde ein bestehendes Flurstück (Würgendorf Flur 4, Flurstück 991), das zur Heimhofstraße angrenzt, in vier Teilflächen gegliedert, von denen eins mit der Größe von 728m² an die LEG übertragen wurde.

16.0 Denkmalschutz

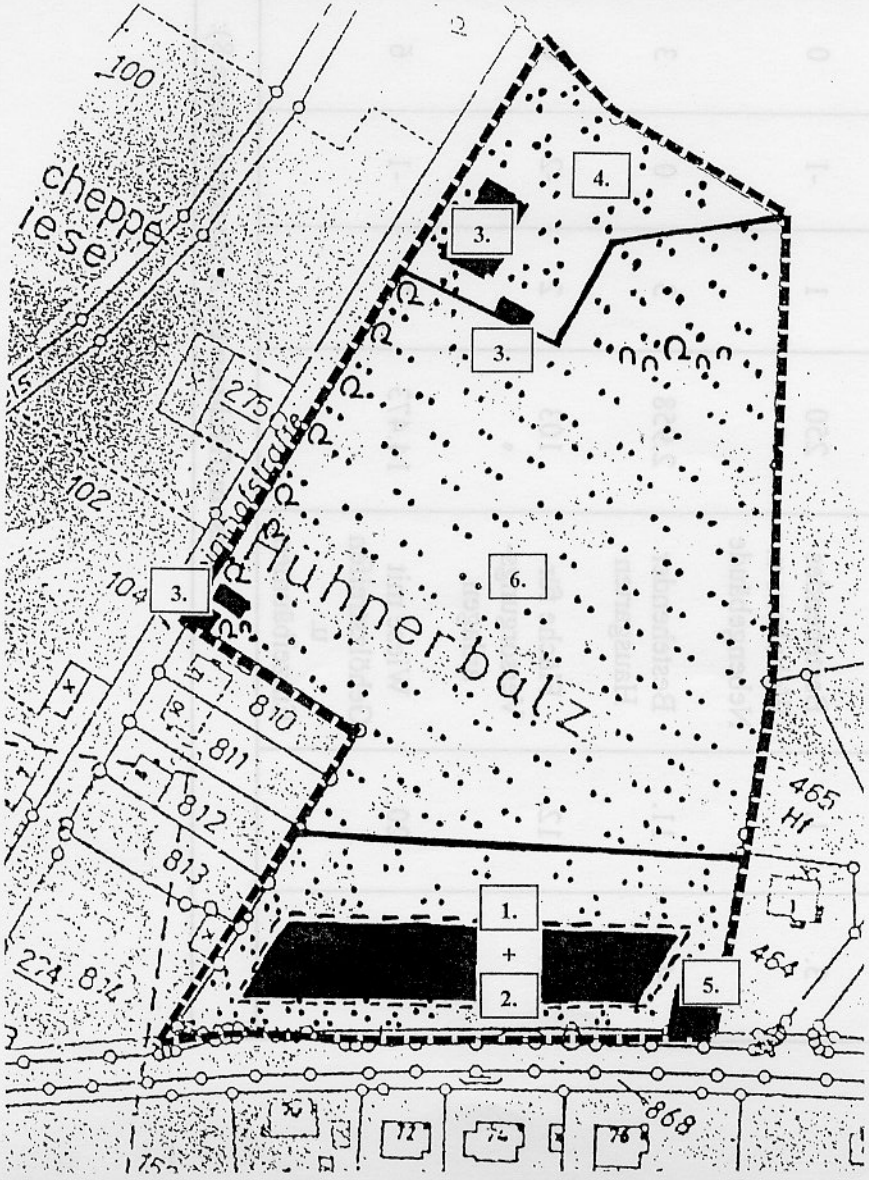
Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangebiets können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Westfälschen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstädte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

17.0 Plan

Planwerk, Legende sowie weitere planungsrelevante Unterlagen sind als Anlage beigefügt.

Plangebiet:
Bebauungsplan Nr. 45 "Hühnerbalz"
Gemarkung Würgendorf, Gemeinde Burbach

A. Ausgangszustand des Wohngebietes / Bestehendes Planungsrecht



B. Zustand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes



Planzeichenerklärung:

- Straßenflächen bzw. bereits bebaute o. versiegelte Flächen
- Nicht überbaubare Flächen (Hausgärten)
- Überbaubare Flächen
- Öffentliche Grünflächen
- Fläche für naturnahes, künstliches Kleingewässer (zur Regenrückhaltung)
- Wiese mit Gehölzen

Weitere Planzeichen: siehe Bebauungsplan u. Eingriffsbilanzierung

Dienstkopie Gemeinde Burbach

Anlage

Eingriffsbilanzierung

Bebauungsplan Nr. 45 "Hühnerbalz"

Gesamtgröße: 21.834 m² **Datum: 19.06.2002**

A. Ausgangszustand im Bereich des geplanten Wohngebietes/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 (§ 34)	1.620	1	-1	0	0
2.	11.	Nicht überbaubare Grundstücks-fläche (§34)	2.430	3	0	3	7.290
3.	1.	Bestehendes Wohnhaus u. Nebengebäude	250	1	-1	0	0
4.	11.	Bestehender Hausgarten	2.958	3	0	3	8.874
5.	12.	Fläche für Versorgungs-anlagen	103	2	-2	0	0
6.	20.	Wiese mit Gehölzstreifen u. Einzelbäumen	14.473	7	-1	6	86.838
						Gesamtflächenwert A (Summe Spalte 8):	**103.002**

Dienstkopie Gemeinde Burbach

B. Zustand des Wohngebietes gemäß den Festsetzungen 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	6.382	1	-1	0	0
B.	11.	Nicht überbaubare Grundstücks-fläche	9.574	3	0	3	28.722
C.	1.	Straßenflächen u. Fußwege	3.605	1	-1	0	0
D.	12.	Fläche für Versorgungs-anlagen	103	2	-2	0	0
E.	13.	Öffentliche Grünfläche/ Parkanlage (mit Festsetzung von Bäumen)	764	3	+1	4	3.044
F.	20.	Öffentliche Grünfläche (mit bestehendem Baumbestand)	776	7	-1	6	4.656
G.	8.	Künstl. Kleingewässer zur Regenrückhaltung (naturnah)	630	3	+1	4	2.520
						Gesamtflächenwert B (Summe Spalte 8):	**38.942**

Dienstexemplar Gemeinde Burbach

C. Gesamtbilanz	
Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A	**- 64.060**
Ausgleich im Wohngebiet in %	**38**

Ersatzmaßnahme außerhalb des Wohngebietes:

Um einen angemessenen Ausgleich zu erzielen, wird eine gemeindeeigene **Fläche von ca. 20.000 m²** - außerhalb des Wohngebietes - **um 3 Punkte aufgewertet**. Es handelt sich hierbei um eine Fichtenfläche (Gemarkung Würgendorf, Flur 1 Nr. 33 u. 35 sowie Flur 2 Nr. 29 – Abteilung 71A des Gemeindewalds), die in naturnahen standortgerechten Laubwald umgewandelt wird.

Folgende Maßnahmen sind dort festgesetzt:

Langfristige Überführung des vorhandenen Fichtenbestandes in standortgerechten Laubwald durch mehrmalige, starke Durchforstung und Buchenvoranbau; in feuchten Bereichen sind anstelle der Buche standortgerechte heimische Laubgehölze wie Erle, Esche, Birke zu verwenden, sofern die Fläche nicht der natürlichen Sukzession überlassen bleibt. Dabei sind Maßnahmen zum Verbissschutz notwendig. Im Bereich des Bachlaufs ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen. Aufkommende Fichtennaturverjüngung ist auf der gesamten Fläche zu entfernen.

Durch diese Maßnahme können zusätzliche **60.000 Punkten** erzielt werden, somit wird das Defizit im Plangebiet zu **96 % ausgeglichen**.