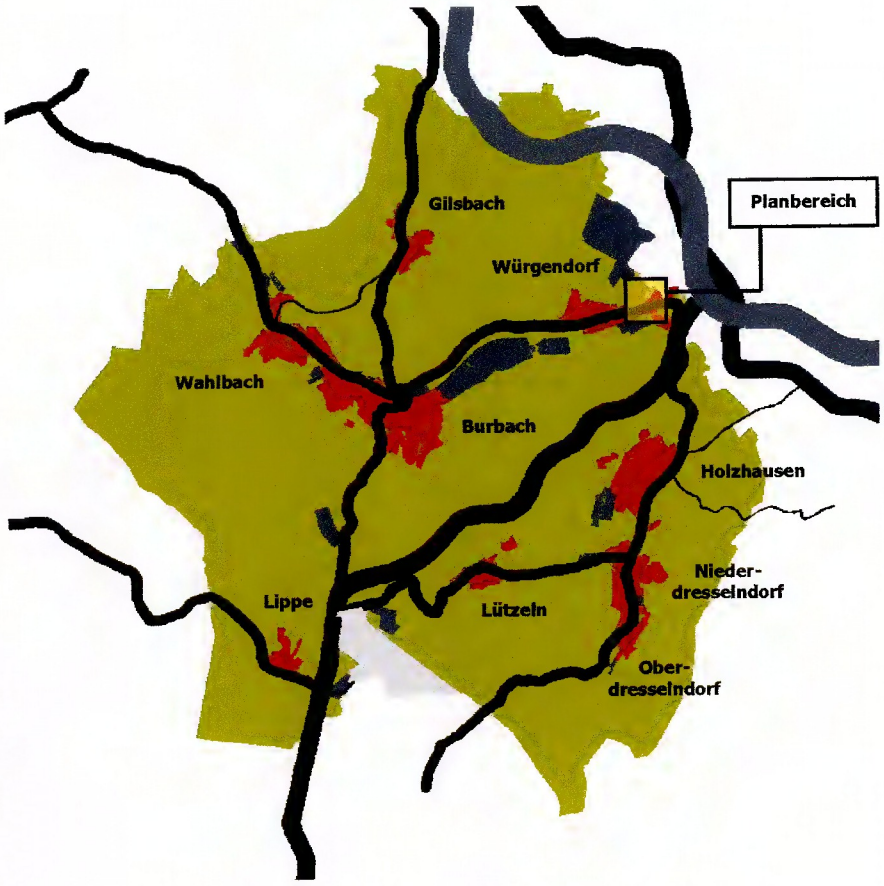


Begründung

Erweiterung der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB im Bereich "Heimhofstraße" Gemarkung Würgendorf, Gemeinde Burbach

GEMEINDE BURBACH
Stadtplanung

Projektbearbeitung
Projektbetreuung

Gemeinde Burbach
Fachbereich 3 – Bauen, Planen, Umwelt
Eicher Weg 13
57299 Burbach
Dipl. Ing. Christian Feigs
Telefon: 02736 / 45 61
Telefax: 02736 / 45 55
E-mail: c_feigs@burbach-siegerland.de
Mitarbeit: Ulrike Strunk

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Ziele der Planung 4

2.0 Bauleitplanverfahren 4
2.1 Verfahrensstand 4
2.2 Verfahren 5

3.0 Lage und Größe des Plangebietes 6
3.1 Lage und Abgrenzung 6
3.2 Größe und Gliederung 6
3.3 Lageplanübersicht 6

4.0 Baubestand 8

5.0 Plangrundlagen 8
5.1 Bestand 8
5.2 Planung 8
5.3 Plangrundlagenübersicht 9

6.0 Planinhalte 11
6.1 Art der baulichen Nutzung 11
6.2 Maß der baulichen Nutzung 11
6.3 Bauweise 11
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche 11
6.5 Örtliche Bauvorschriften 11

7.0 Verkehrserschließung 12
7.1 Äußere Erschließung 12
7.2 Innere Erschließung 12
7.3 Erschließungsplanübersicht 12

8.0 Wasserversorgung 13
8.1 Trinkwasserversogung 13
8.2 Löschwasserversogung 13

9.0 Abwasserbeseitigung 13
9.1 Schmutzwasser 13
9.2 Niederschlagswasser 13

10.0 Stromversorgung 14

11.0 Gasversorgung 14

12.0 Telekommunikation 14

13.0 Natur und Landschaft 14

14.0 Bodenbelastungen 15
14.1 Altlasten 15
14.2 Kampfmittel 15
14.3 Bergbau 15

15.0 Bodenordnung 16

16.0 Denkmalschutz 16

17.0 Quellenverzeichnis 16
17.1 Gesetzesgrundlagen 16
17.2 Plangrundlagen 17
17.3 Sonstige 17
18.0 Anlagen 17

12

1.0 Anlass und Ziele der Planung

Der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Würgendorf, Flur 4, Flurstück 102 (tlw.) beabsichtigt, im nördlichen Bereich des genannten Grundstückes ca. 8 Bauplätze für eine Wohnbebauung anzubieten. Der Bereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach teilweise als "Fläche für die Landwirtschaft" und teilweise als "Fläche Für Wald" dargestellt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Burbach ist der Bereich bereits als „Wohnbaufläche" ausgewiesen worden, da durch diese Maßnahme sowohl eine städtebauliche Arrondierung des Bereiches, als auch eine wirtschaftlich sinnvolle zweibündige Erschließung der "Heimhofstraße" erreicht wird. Ferner stellt dieser Bereich eine der sehr wenigen Möglichkeiten in Würgendorf dar, überhaupt noch Wohnbaufläche städtebaulich sinnvoll und ohne massive Restriktionen ausweisen zu können.
Mögliche Alternativflächen in Ortsrandbereichen führen zu neuen ungewünschten Siedlungsansätzen und erfordern ein erhebliches Maß an Erschließungsaufwand und naturschutzrechtlichem Ausgleich.

Hinweis: Der südlich angrenzende Bereich bis zur "Dillenburger Strasse" und parallel zu derselben bis zum Sportplatz ist bereits als Innenbereich nach §34 BauGB ausgewiesen. Hier beabsichtigt der Eigentümer ebenfalls das Angebot von Bauplätzen; nach derzeitigem Sachstand sind ca. 14 Grundstücke geplant.

2.0 Bauleitplanverfahren

2.1 Verfahrensstand

- ☒ Aufstellungsbeschluss mit Umweltprüfung gemäß §2 Abs.1 und Abs.4 BauGB
- ☒ Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB und zur Durchführung der Beteiligung der Nachbarkommunen sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß §2 Abs.2 BauGB und §4 Abs.1 BauGB
- ☒ Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB sowie der Beteiligung der Nachbarkommunen und der Träger öffentlicher Belange gemäß §2 Abs.2 BauGB und §4 Abs.1 BauGB

☒ Beschluss zur Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk, Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß §3 Abs.2 BauGB

☒ Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk, Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß §3 Abs.2 BauGB

☒ Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs.1 und Abs.3 BauGB

2.2 Verfahren

In der Sitzung des Rates der Gemeinde Burbach am 06.12.2005 wurde der Aufstellungsbeschluss mit Umweltprüfung für die Erweiterung der Satzung nach §34 BauGB im Bereich „Heimhofstraße" gemäß §2 Abs.1 und Abs.4 BauGB gefasst, sowie der Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB und der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Nachbarkommunen und Träger öffentlicher Belange gemäß §2 Abs.2 BauGB und §4 Abs.1 BauGB. Die Beschlüsse wurden im Amtsblatt der Gemeinde Burbach „burbach aktuell- Gemeinde Nachrichten" Nr. 5 am 10.03.2006 bekanntgemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Rathaus der Gemeinde Burbach während der Dienststunden vom 20.03.2006 bis 19.04.2006. Die Nachbarkommunen und Träger öffentlicher Belange wurden vom 17.04.2006 bis 19.04.2006 am Verfahren mit der Bitte um Stellungnahme beteiligt. Die Abwägungen der eingegangenen Anregungen sowie der Beschluss zur Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk, Begründung und Umweltbericht sowie der umweltbezogenen Stellungnahmen des o.g. Bauleitplanverfahrens gemäß §3 Abs.2 BauGB erfolgten in der Sitzung des Rates am 27.06.2006.

Der Beschluss zur Offenlage wurde im Amtsblatt der Gemeinde Burbach „burbach aktuell- Gemeinde Nachrichten" Nr. 18 am 08.09.2006 bekanntgemacht. Die Offenlage des Planwerkes, der Begründung, des Umweltberichtes und der umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgte im Rathaus der Gemeinde Burbach während der Dienststunden vom 18.09.2006 bis 17.10.2006. Die Nachbarkommunen und die Träger öffentlicher Belange wurden vom 06.09.2006 bis 17.10.2006 an der Offenlage mit der Bitte um Stellungnahme beteiligt. Die Abwägungen der eingegangenen Anregungen sowie der Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs.1 und Abs.3 BauGB erfolgten in der Sitzung des Rates vom 27.02.2006. Die Begründung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung wurden in gleicher Sitzung beschlossen.

3.0 Lage und Größe des Plangebietes

3.1 Lage und Abgrenzung

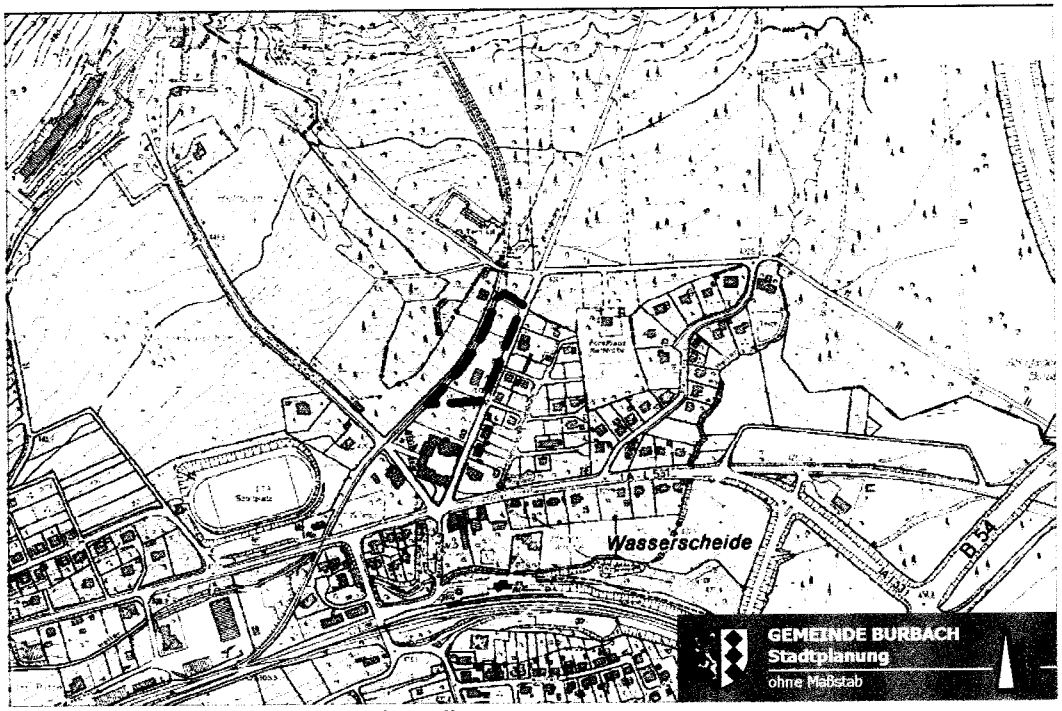
Der Planbereich befindet sich in der Gemarkung Würgendorf, Flur 4, Flurstück 102 (tlw.) nordöstlich der bebauten Ortslage von Würgendorf. Das Plangebiet wird im Norden durch Wald, im Osten durch die „Heimhofstraße", im Süden durch potentielle „Wohnbaufläche" und im Westen durch das Bahnbetriebsgleis der Firma Dynamit Nobel begrenzt.

3.2 Größe und Gliederung

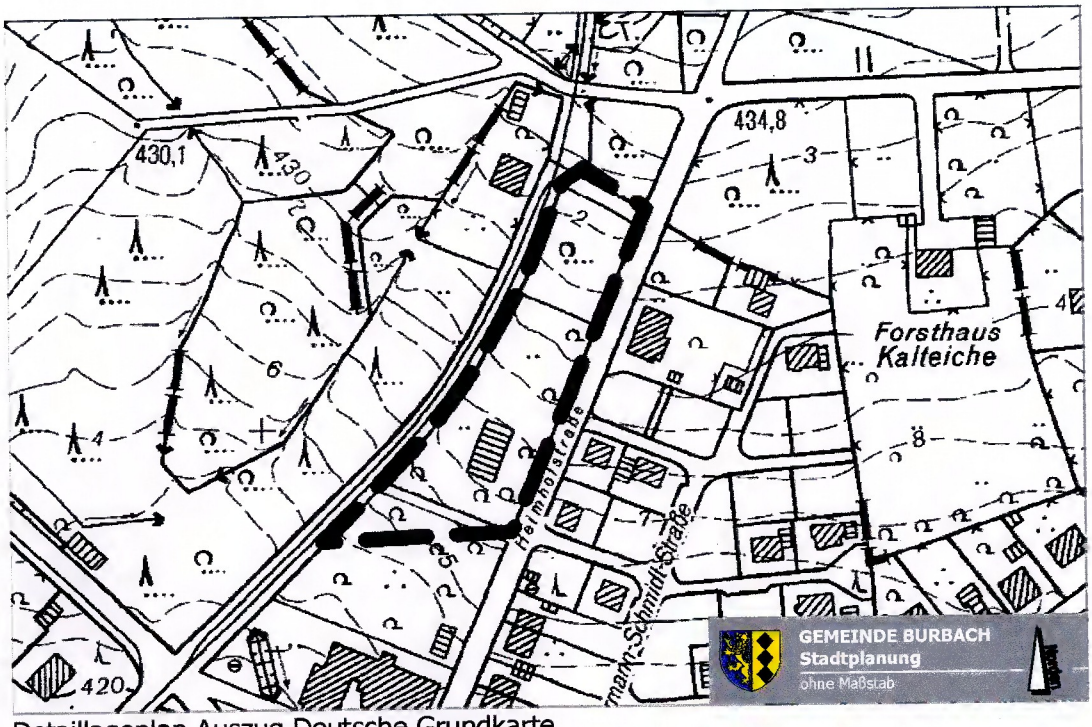
Die Größe des Planbereiches beträgt ca. 0,6 ha ohne externe Ausgleichsflächen.

Hinsichtlich der Gliederung des Plangebietes in Flächengrößen und Nutzungen von Bestand und Planung wird auf die naturschutzrechtliche Eingiffs- und Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichtes zu dieser Bauleitplanung verwiesen.

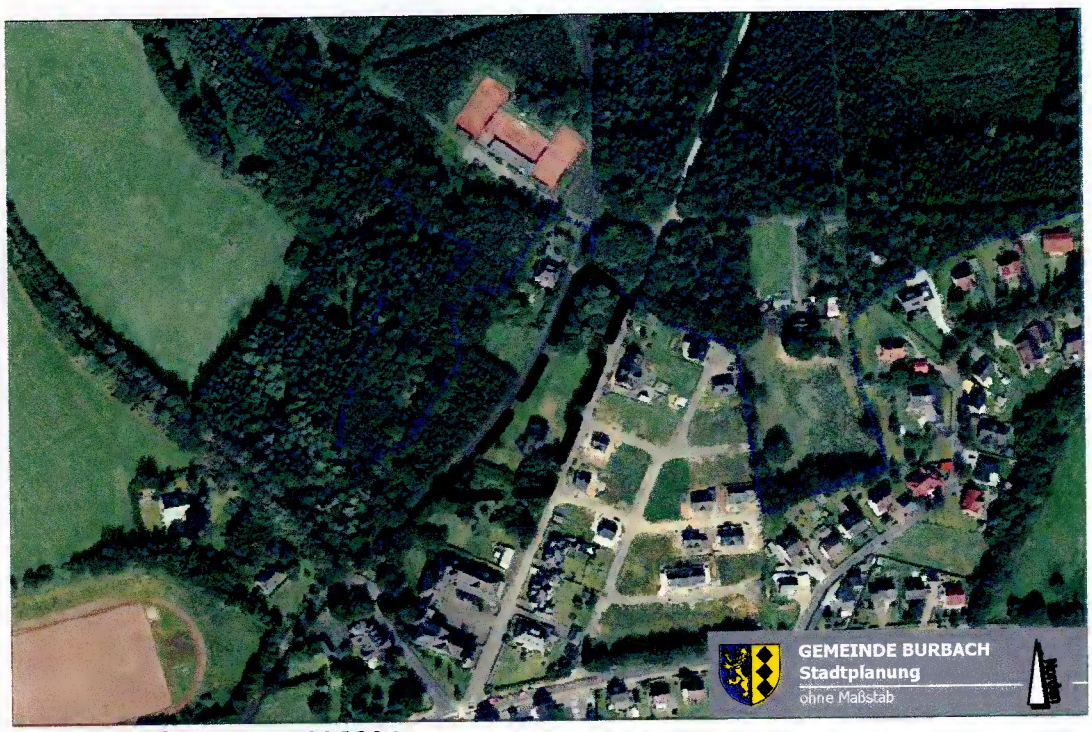
3.3 Lageplanübersicht



Lageplan – Auszug Deutsche Grundkarte
– – – – Abgrenzung des Geltungsbereiches ohne externe Ausgleichsflächen



Detaillageplan Auszug Deutsche Grundkarte
– – – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches ohne externe Ausgleichsflächen



Detaillageplan – Luftbild 2004
– – – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches ohne externe Ausgleichsflächen

4.0 Baubestand

Im südlichen Planbereich befindet sich noch eine Scheune. Über die weitere Verwendung dieser baulichen Anlage ist im Rahmen der privatrechtlichen Grundstückskaufverträge zu befinden.

5.0 Plangrundlagen

5.1 Bestand

Übergeordnete Planung

Der Planbereich ist im Gebietsentwicklungsplan (GEP), Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.1989 als „Agrarbereich" ausgewiesen.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Planbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 16.06.2006 bereits als „Wohnbaufläche" gemäß §5 Abs.2 Nr.1 BauGB dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung

Der gesamte Planbereich liegt im Außenbereich gemäß §35 Baugesetzbuch (BauGB).

5.2 Planung

Übergeordnete Planung

Eine Anpassung der geplanten Wohngebietsausweisung in diesem Bereich an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe nicht erforderlich bzw. bereits durch die Landesplanung abgedeckt.

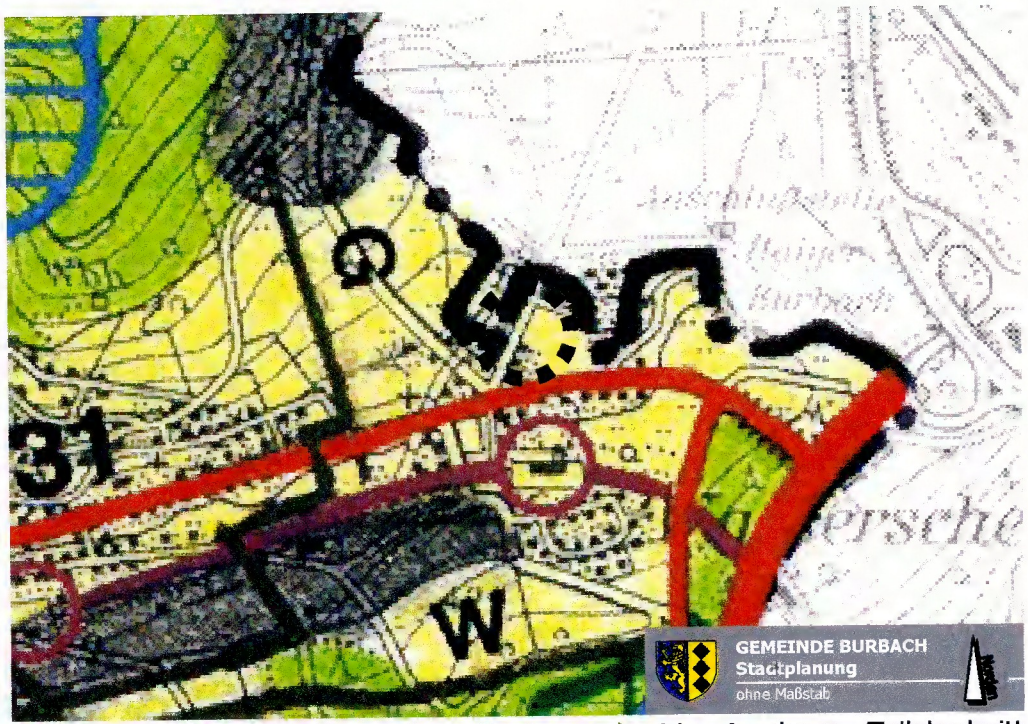
Vorbereitende Bauleitplanung

Einer Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Burbach vom 16.06.2006 bedarf es aufgrund der Darstellung als „Wohnbaufläche" nicht.

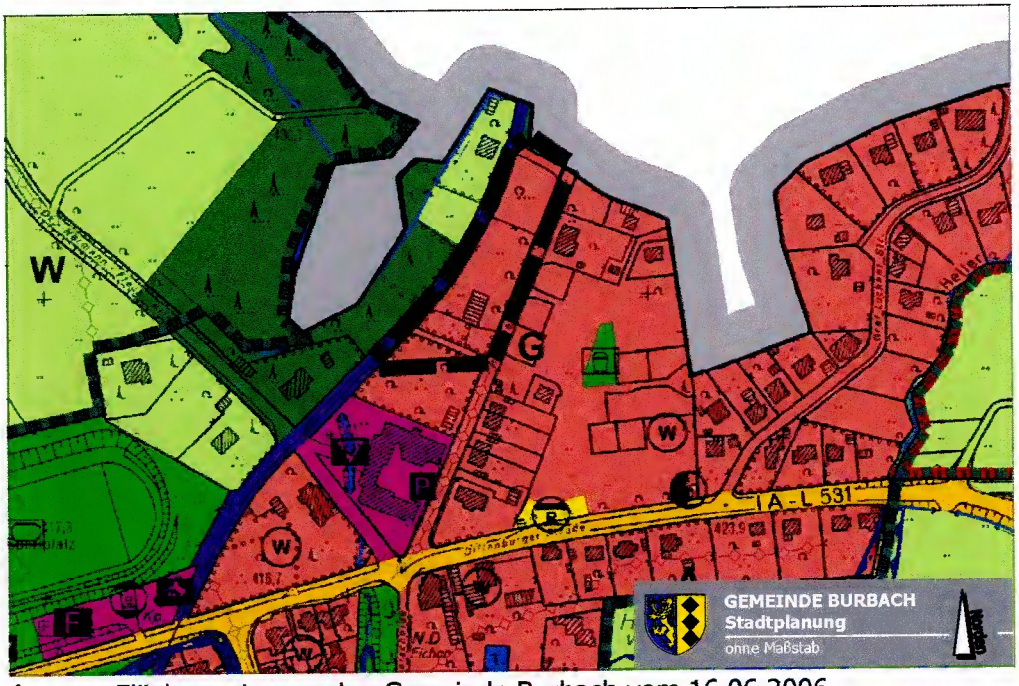
Verbindliche Bauleitplanung

Für den gesamten Planbereich wird die Erweiterung der Satzung gemäß §34 BauGB im Bereich "Heimhofstraße" aufgestellt.

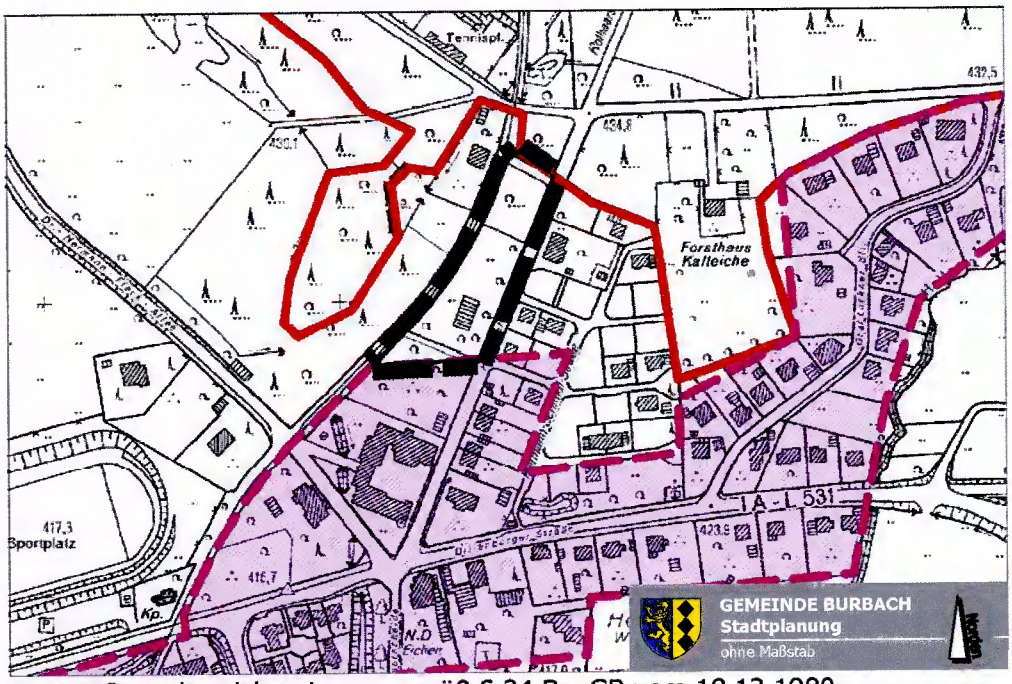
5.3 Plangrundlagenübersicht



Auszug Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreise Siegen–Wittgenstein u. Olpe) vom 10.10.1989
▪▪▪▪▪▪▪▪▪▪▪▪ Planungsbereich



Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Burbach vom 16.06.2006
– – – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches ohne externe Ausgleichsflächen



Auszug Innenbereichssatzung gemäß § 34 BauGB vom 18.12.1980
– – – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches ohne externe Ausgleichsflächen

6.0 Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Eigenschaft des Planungsinstrumentes nicht festgesetzt. Die zukünftige Bebauung richtet sich somit gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Eigenschaft des Planungsinstrumentes nicht festgesetzt. Die zukünftige Bebauung richtet sich somit gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung.

6.3 Bauweise

Die Bauweise wird entsprechend der Eigenschaft des Planungsinstrumentes nicht festgesetzt. Die zukünftige Bebauung richtet sich somit gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit Ausnahme der Ausgleichsfläche und einem 3m breiten Streifen parallel der Heimhofstraße, der aus verkehrssicherheits- und städtebaulichen Gründen von jeglicher Bebauung freigehalten werden muss, sowie einem 5m breiten Streifen im Norden, der aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes von jeglicher Bebauung freigehalten werden muss, wird das gesamte Grundstück als „überbaubare Fläche" ausgewiesen (Anmerkung: Der erforderliche Waldabstand setzt sich aus dem o.g. 5m Abstand, dem ca. 10m breiten Wegbereich und einem 10m breiten Streifen auf hessischem Terrain, der abgeholzt und als Waldrand ausgebildet werden soll (siehe hierzu auch Umweltbericht) zusammen.)

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften im Planbereich wird verzichtet, da für die unmittelbar im Süden angrenzende bestehende Innenbereichssatzung

nach §34 BauGB auch keine gestalterischen Vorschriften bestehen (Gleichheitsgrundsatz).

7.0 Verkehrserschließung

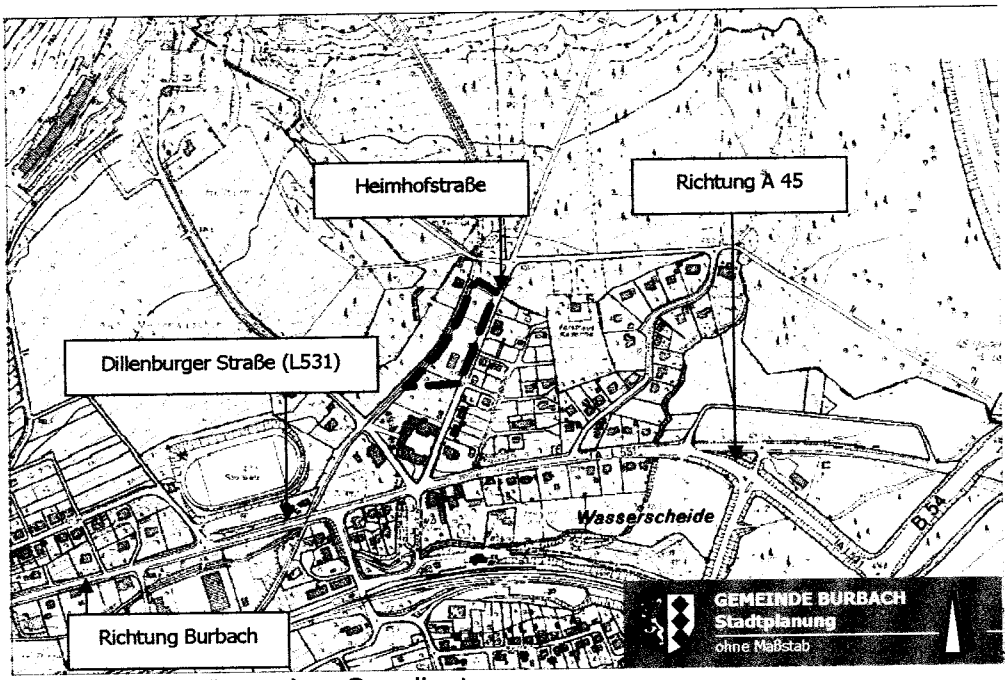
7.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die von der „Dillenburger Straße" (L531 Burbach Richtung Haiger/A45) abzweigende „Heimhofstraße". Das Plangebiet verfügt damit über eine hervorragende verkehrliche Infrastrukturanbindung, da die Autobahnzufahrt Haiger/Burbach in nur ca. einem Kilometer erreichbar ist.

7.2 Innere Erschließung

Die Ausbildung eines inneren Erschließungssystems ist aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe des Grundstückes und dessen Zuschnitt nach bisherigen Erkenntnissen nicht erforderlich. Bei der möglichen Planung eines inneren Erschließungssystems sind alle Modalitäten fühzeitig mit dem Tiefbau der Gemeinde Burbach im Rahmen eines Erschließungsvertrages abzustimmen.

7.3 Erschließungsplanübersicht



Auszug aus der Deutschen Grundkarte
— — — Abgrenzung des Geltungsbereiches ohne externe Ausgleichsflächen

21

8.0 Wasserversorgung

8.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Planbereiches erfolgt durch die Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch den Wasserverband Siegerland. Ein Anschluss muss beim Tiefbau/Wasserwerk der Gemeinde Burbach beantragt werden.
Abstimmungen finden grundsätzlich während der Tiefbauplanungen und Umsetzung der Maßnahme zwischen der Gemeinde Burbach und dem Wasserverband statt.

8.2 Löschwasserversorgung

Die Art der baulichen Nutzung richtet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB nach der Nutzungsart der vorhandenen Bebauung, d.h. es wird bei der zukünftigen Bebauung von „Allgemeinem Wohngebiet" ausgegangen. Für diese Nutzungsart mit einer geringen Brandlast wird der Mindestbedarf von 48m^3/h für mindestens zwei Stunden durch das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Burbach sichergestellt.

9.0 Abwasserbeseitigung

9.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt durch den bereits in der Heimhofstraße vorhandenen Mischkanal der Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch den Abwasserverband Hellertal mit einer Kläranlage in Herdorf. Entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung.

9.2 Niederschlagswasser

Zur Entsorgung des im Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers ist ein naturnah auszubildender Graben an der westlichen Plangebietsgrenze parallel zur Bahntrasse der Dynamit Nobel vorgesehen, über den das Niederschlagswasser in das südlich des Plangebietes, die Bahntrasse kreuzende namenlose Gewässer geleitet wird (Höhe Heimhoftheater).
Dieses vorhandene namenlose Gewässer mündet in die Heller südlich der Dillenburger Straße. Den Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz, wonach

das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einzuleiten ist, wird somit Rechnung getragen. Aufgrund des Trennerlasses des MUNLV vom 26.05.2004 ist nur die Einleitung von unbelastetem/unverschmutztem Niederschlagswasser zulässig. Unbeschichtete Metalldächer sowie das Waschen von Fahrzeugen sind somit ausdrücklich im Plangebiet unzulässig.

10.0 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Planbereiches erfolgt durch die RWE net AG; entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung. Ein Anschluss muss beim Versorgungsträger beantragt werden.
Abstimmungen finden grundsätzlich während der Tiefbauplanungen und Umsetzung der Maßnahme zwischen der Gemeinde Burbach und der RWE Net AG statt.

11.0 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Planbereiches erfolgt durch die RWE Gas AG; entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung. Ein Anschluss muss beim Versorgungsträger beantragt werden.
Abstimmungen finden grundsätzlich während der Tiefbauplanungen und Umsetzung der Maßnahme zwischen der Gemeinde Burbach und der RWE Gas AG statt.

12.0 Telekommunikation

Im Bereich der Heimhofstraße liegen Leitungen der Deutschen Telekom, ein Anschluss an das Fernmeldenetz ist somit möglich. Ein Anschluss muss beim Versorgungsträger beantragt werden.
Abstimmungen finden grundsätzlich während der Tiefbauplanungen und Umsetzung der Maßnahme zwischen der Gemeinde Burbach und der Telekom statt.

13.0 Natur und Landschaft

Der Gesetzgeber fordert nach dem derzeit gültigen Baugesetzbuch eine Umweltprüfung für dieses Planverfahren. Danach müssen alle Aussagen und Maßnahmen zu

naturschutzrechtlichen und umweltrelevanten Belangen in einem Umweltbericht zusammengefasst werden. Dieser ist als selbständige Anlage der Begründung beigefügt.

14.0 Bodenbewertung

14.1 Altlasten

Nach dem der Gemeinde vorliegenden Altlastenkataster und nach Aussage der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein sowie aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung der Plangebietsfläche ist mit Bodenverunreinigungen und Altlastenvorkommen im Planbereich nicht zu rechnen. Die Vermeidung von überschüssigen 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.

14.2 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.

14.3 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 auf diesen Bereich ist daher nicht zu rechnen. Nach Aussage des Regierungspräsidiums Gießen (Hessen), Dezernat Bergaufsicht, liegt im Gebiet ein erloschenes Bergwerksfeld (Gottessegen II). In diesem ist nach den dem Regierungspräsidium vorliegenden Unterlagen kein Bergbau umgegangen.

15.0 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen seitens der Gemeinde Burbach sind im Plangebiet nicht erforderlich, da sich das gesamte Grundstück in der Hand eines Eigentümers befindet

16.0 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 Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, 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).

17.0 Quellenverzeichnis

17.1 Gesetzesgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBL. 1991 I S. 58).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005, BGBl. I S. 1757.

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 03.05.2005 (GV NW S. 498).

17.2 Plangrundlagen

Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Gebietsentwicklungsplan (GEP), Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.1989.

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.

Satzung gemäß § 34 BauGB

Satzung gemäß § 34 BauGB der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1980.

17.3 Sonstige

Umweltbericht der Gemeinde Burbach zum Bauleitplanverfahren in der aktuellen Fassung

18.0 Anlagen

- Umweltbericht