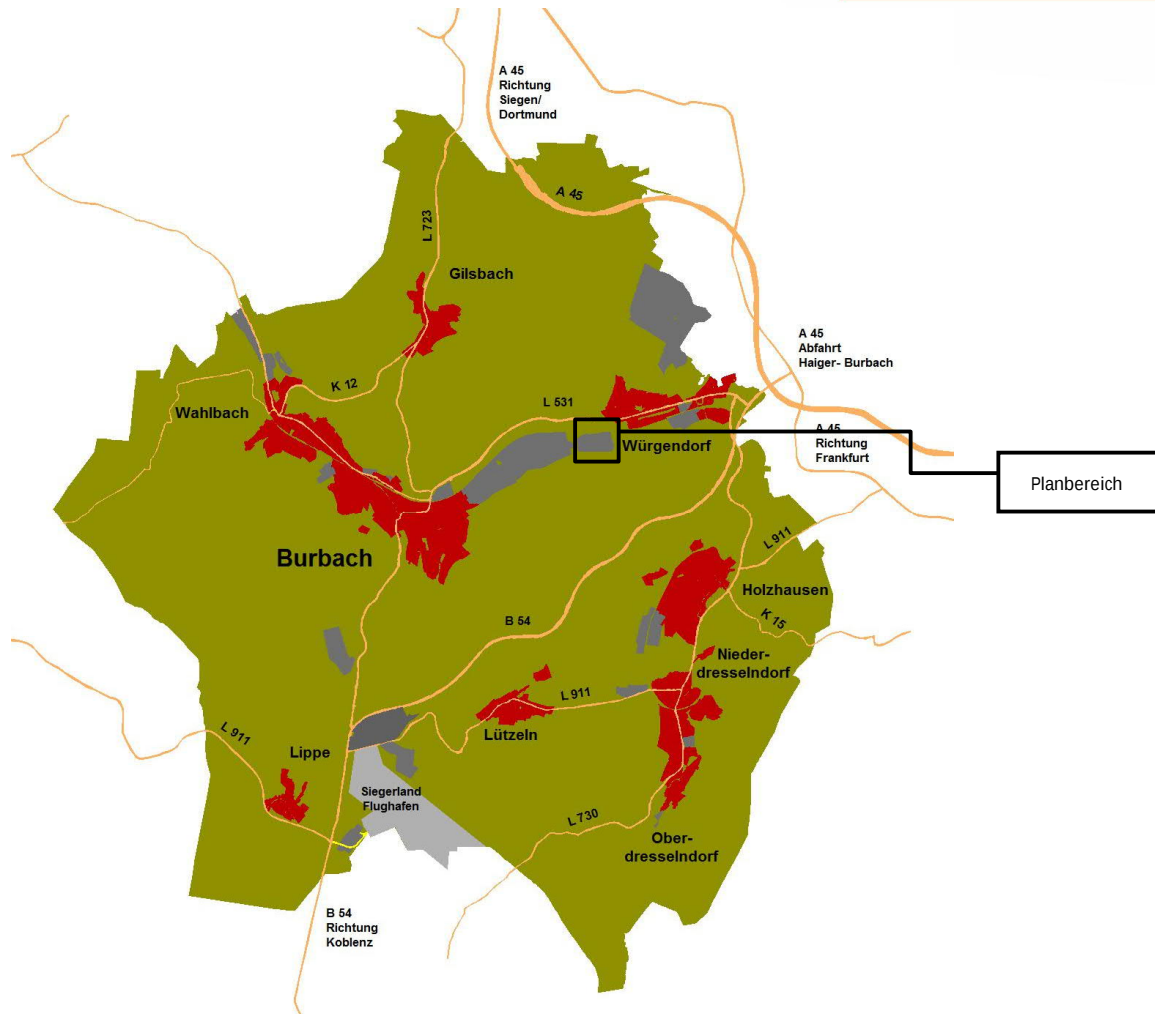




LEBENSWERTE DÖRFER
DIE BURBACH-INITIATIVE



Begründung

Bebauungsplan Nr. 33 „Neuwiese“

4. qualifizierte Änderung

Gemarkung Würgendorf, Gemeinde Burbach

Begründung

Bebauungsplan Nr. 33 „Neuwiese“

4. qualifizierte Änderung

Gemarkung Würgendorf, Gemeinde Burbach

Gemeinde Burbach – Der Bürgermeister
Wirtschaftsförderung, Stadtplanung
Eicher Weg 13 - 57299 Burbach
Telefon 02736/45-67 – Telefax 02736/45-9967
rathaus@burbach-siegerland.de
www.burbach-siegerland.de
www.facebook.com/GemeindeBurbach
www.instagram.com/GemeindeBurbach

 **BURBACH**
ERFOLG LIEGT IN UNSERER NATUR

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

 PLANUNGSBÜRO
FISCHER

Ein Projekt im Rahmen der
Burbach Initiative LebensWERTE Dörfer



Impressum

Begründung

Bebauungsplan Nr. 33 „Neuwiese“ 4. qualifizierte Änderung

Gemarkung Würgendorf, Gemeinde Burbach

Stand: 08/2026

Herausgeber

Gemeinde Burbach – Der Bürgermeister

Wirtschaftsförderung, Stadtplanung

Eicher Weg 13 - 57299 Burbach

Telefon 02736/45-67 – Telefax 02736/45-9967

rathaus@burbach-siegerland.de

www.burbach-siegerland.de

www.facebook.com/GemeindeBurbach

www.instagram.com/GemeindeBurbach

Bearbeitung

Planungsbüro Fischer, Im Nordpark 1, 35435 Wettenberg

Abbildungen

Bei allen Abbildungen liegt das Copyright bei der Gemeinde Burbach; bei fremden Abbildungen ist die Quelle jeweils bei der Abbildung angegeben.

Hinweis

Aus Gründen der leichten Lesbarkeit wird auf eine geschlechterspezifische Differenzierung, wie z.B. Bürger/Bürgerinnen, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für beide Geschlechter.

Inhaltsverzeichnis

1.0	Anlass und Ziele der Planung	7
1.1	Städtebauliche Zielsetzung	7
1.2	Alternativenprüfung	9
2.0	Bauleitplanverfahren	10
2.1	Übergeordnete Planungen	10
2.2	Verfahrensart	10
2.3	Verfahrensschritte	10
3.0	Lage und Größe des Plangebietes	11
3.1	Lage und Abgrenzung	11
3.2	Größe und Gliederung	12
3.3	Lageplanübersicht	12
4.0	Baubestand	14
5.0	Plangrundlagen	14
5.1	Regionalplanung	14
5.2	Vorbereitende Bauleitplanung	14
5.3	Verbindliche Bauleitplanung	15
5.4	Plangrundlagenübersicht	16
6.0	Planinhalte (Bestand)	18
6.1	Übersicht Planinhalte	18
6.2	Übersicht Planänderungen	18
7.0	Planinhalte (Planung)	19
7.1	Art der baulichen Nutzung	19
7.2	Maß der baulichen Nutzung	19
7.3	Bauweise, Baulinie, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche	20
7.4	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	21
7.5	Bedingte Festsetzung	22
7.6	Örtliche Bauvorschriften	23
8.0	Verkehrerschließung	23
8.1	Äußere Erschließung	23
8.2	Innere Erschließung	23
8.3	Erschließungsplanübersicht	24
9.0	Wasserversorgung	25
9.1	Trinkwasserversorgung	25
9.2	Löschwasserversorgung	25
10.0	Abwasserbeseitigung	25
10.1	Schmutzwasser	25
10.2	Niederschlagswasser	26
11.0	Stromversorgung	26
12.0	Gasversorgung	26

13.0	Telekommunikation	27
14.0	Umwelt, Klima und Natur	27
14.1	Umweltprüfungsumfang	27
14.2	Naturschutzvorgaben	27
14.3	Schutzgüter	28
14.4	Artenschutz	28
14.5	Eingriffs-/ Ausgleichsplanung	29
14.6	Immissionsschutz	29
14.7	Wasserschutz	30
14.8	Hochwasserschutz	31
14.9	Umwelt-, klima- und naturschutzbezogene Regelungen	34
15.0	Bodenbewertung	34
15.1	Altlasten	34
15.2	Bergbau	35
15.3	Bodenaushub	35
15.4	Bodenschutz	35
15.5	Bodenverunreinigungen	35
15.6	Kampfmittelverdachtsflächen	35
15.7	Mutterboden	36
16.0	Bodenordnung	36
17.0	Denkmalschutz	37
18.0	Gesetzesgrundlagen	37
18.1	Gesetzliche Grundlagen	37
18.2	Planungsrechtliche Grundlagen	39
19.0	Anlagen	39
20.0	Abbildungsverzeichnis	40

1.0 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die bauliche Entwicklung im Industriepark Burbach wird planungsrechtlich durch mehrere Bebauungspläne geregelt, die das gesamte Gebiet städtebaulich ordnen. Der Bebauungsplan Nr. 33 „Neuwiese“, der im Jahr 1991 Rechtskraft erlangt hat, erstreckt sich dabei auf den östlichen Teil des Industrieparks ausgehend von der Einmündung Friedrich-Flick-Straße und überplant die nördlich und südlich der Carl-Benz-Straße gelegenen Flächen. Zur Ausweisung gelangen im Wesentlichen zwei nutzungseingeschränkte Industriegebiete und ein nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet. Der Expansionsbedarf der im Geltungsbereich ansässigen Unternehmen begründete im Jahr 2001 bereits eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Neuwiese“. Hiermit wurde eine bisher festgesetzte Grünfläche in nördliche Richtung verlagert, um dadurch weitere Entwicklungsmöglichkeiten für im Gebiet ansässige Unternehmen zu schaffen.

Die inzwischen erfolgte Aufgabe und Demontage des Industriestammgleises im Industriepark Burbach auf gemeindeeigener Fläche bietet die Chance zur Entwicklung und Veräußerung weiterer Gewerbeflächen im Industriepark. Verschiedene Bebauungsplanänderungen und Verkäufe von bisher nicht gewerblich nutzbaren Randgrundstücken im Industriepark zu Gunsten einer gewerblichen Nutzung in der Vergangenheit dokumentieren, dass der Flächenbedarf der dort ansässigen Firmen in den letzten Jahren erheblich gestiegen ist und weiterhin ungebrochen besteht. Dies gilt auch für die seit 1991 im Industriepark Burbach ansässige Firma Vetter, die sukzessive Erweiterungen der bestehenden Produktionsanlagen in mehreren Bauabschnitten vorgenommen hat. Auf Antrag des Unternehmens Vetter Industrie GmbH im Industriepark Burbach wurden im Jahr 2016 die 8. Flächennutzungsplanänderung und 3. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Neuwiese“ durchgeführt, um insbesondere einen Bereich zwischen dem ehemaligen Industriestammgleis und der Bahnlinie Haiger/Betzdorf als Gewerbefläche auszuweisen.

In diesem Zusammenhang wurde auch der Bereich nördlich der Unternehmen Vetter Industrie GmbH und UKB Uwe Krumm GmbH bis zur Bahnlinie Haiger/Betzdorf in das Verfahren integriert, um dort Gewerbeflächen zu arrondieren. Hierdurch konnten zusätzliche Gewerbeflächen für eine Verbesserung der Betriebsabläufe und für bauliche Entwicklungsmöglichkeiten an den jeweiligen Standorten geschaffen werden. Aufgrund der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange bestand die Notwendigkeit auch ein Habitat für das Vorkommen der streng geschützten Schlingnatter zu schaffen. Das sich über die letzten Jahre anschließende, naturschutzrechtlich vorgeschriebene Monitoringsverfahren zur Überprüfung der Artenentwicklung im Habitat hat jedoch ergeben, dass die Maßnahme nicht erfolgreich war bzw. sich der gewünschte Artenbestand nicht eingestellt hat. Da aufgrund der gegebenen wirtschaftlichen Situation der Firma Vetter weiterhin ein flächenmäßiger Entwicklungsbedarf besteht, erfolgte unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde eine Erörterung zur Möglichkeit der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen in dem bisher für die Schlingnatter vorgesehenen Bereichen. Unter Voraussetzung der Vorsehung eines entsprechenden Ausgleichshabitats in räumlicher Nähe wurde die Möglichkeit der teilweisen Einbeziehung der bisherigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Reptilienhabitat“ seitens der Fachbehörde signalisiert.

Unabhängig hiervon stellen die Arrondierungsmaßnahmen, d.h. der Gewinn von zusätzlicher Gewerbefläche in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Firmengrundstück, immer eine dankbare wirtschaftliche Alternative zu einer gesamten Firmenumsiedlung dar, wenn Expansionsbedarf besteht. Im vorliegenden Fall ist es insbesondere die Anfrage der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neuwiese“ und der 1. Änderung ansässigen Firma Vetter Umformtechnik GmbH (Carl-Benz-Straße 45), die rückwärtig an das betriebseigene Gewerbegrundstück gelegenen Flächen des ehemaligen Bahngrundstückes käuflich zu erwerben, um das bestehende Firmengelände zu arrondieren.

Die Gemeinde Burbach ist im Sinne des Gesetzgebers grundsätzlich bemüht, vor der Ausweisung neuer Baugebiete in Ortsrandlagen, was häufig unter Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgt, zunächst Baulücken und Brachflächen in bereits bebauten Ortsbereichen (planungsrechtlich) zu aktivieren. Für den Planbereich bietet sich die Möglichkeit einer städtebaulichen Nachverdichtung und Flächenmobilisierung in baulich bereits stark vorgeprägten Bereichen. Auch wenn Veranlasser der Planänderung ein privates Unternehmen ist, kann durch die Schaffung zusätzlicher baulich nutzbarer Gewerbeflächen ein Beitrag zur langfristigen Bindung des Unternehmens und der damit verbundenen Arbeitsplätze im Gemeindegebiet geleistet und die regionale Wirtschaft somit gefördert werden. Die Bauleitplanung ist daher auch aus städtebaulicher Sicht begründet.

Die Inhalte der 4. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Neuweise“, Gemarkung Würgendorf, Gemeinde Burbach umfassen im Wesentlichen die nachfolgend aufgeführten Punkte. Im Hinblick auf weitere Details zu den getroffenen Festsetzungen wird auf das Thema Planinhalte der Begründung verwiesen.

- Erweiterung der Ausweisung des Industrie- und Gewerbegebietes Richtung Norden
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen
- Neuordnung der Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Maßnahmenfläche „Reptilienhabitat“ im Eingriffsbereich (Plankarte 1)
- Aufnahme externer Ersatzmaßnahme mit den Entwicklungszielen „Gewässerrenaturierung“ und „Reptilienhabitat“ (Krautsaum mit Lesesteinhaufen) in der Gemarkung Würgendorf, Flur 8, Flurstücke 21, 91 und 94 teilweise (Plankarte 2)

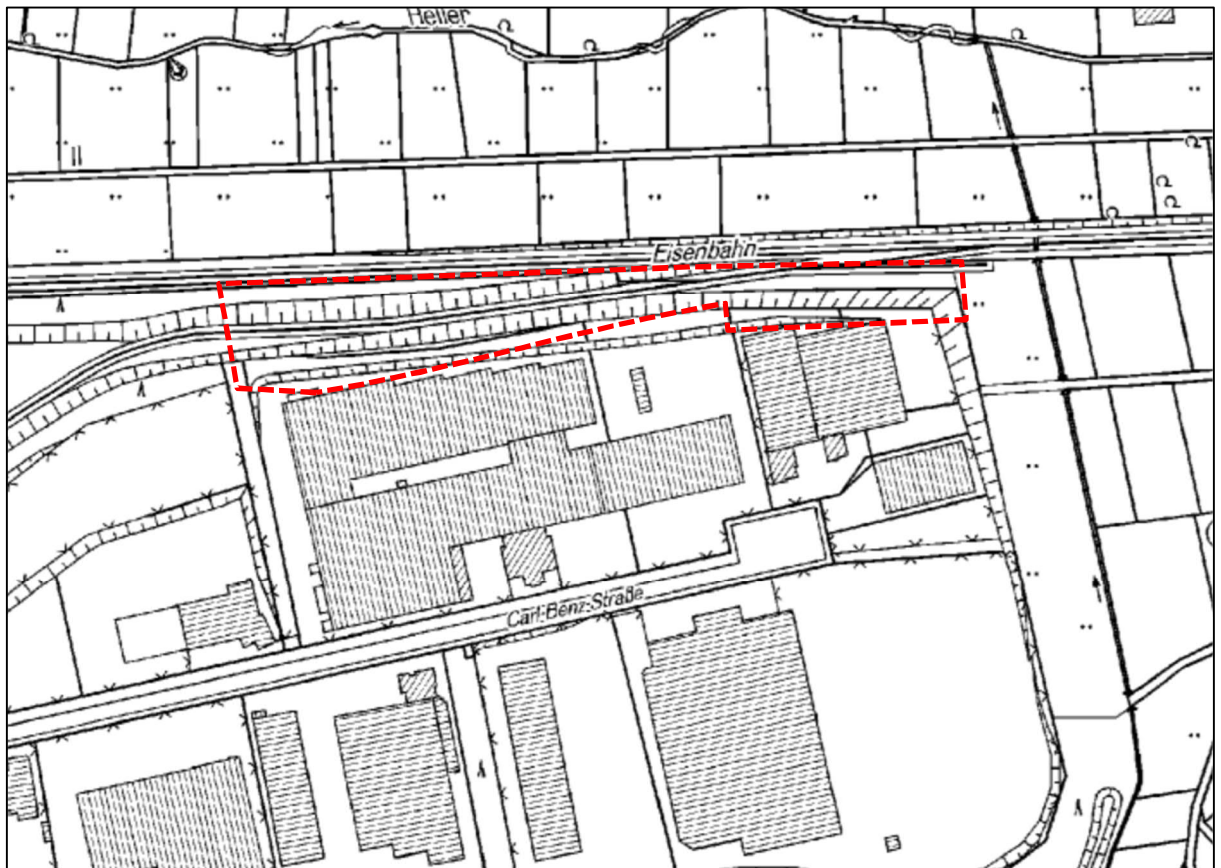


Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich – Deutsche Grundkarte
(Quelle: www.tim-online.de und Planungsbüro Fischer, genordnet, ohne Maßstab)

1.2 Alternativenprüfung

Bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren handelt es sich um eine vorhabenbezogene Planung, die durch das besagte Unternehmen initiiert wird, um den vorhandenen Produktionsstandort zu stärken. Die Erweiterung der Gewerbefläche stellt städtebaulich und landschaftlich eine Arrondierung des bestehenden Industrieparks dar, insofern wird kein neuer Siedlungsansatz begründet, wie es bei Neu- bzw. Angebotsplanungen von Gewerbe – und/oder Wohnbauflächen der Fall ist. Im Hinblick auf die produktionsbedingte Notwendigkeit, aber auch weil eine städtebauliche Verträglichkeit vorbehaltlich der durchzuführenden Verfahren attestiert werden kann, ergeben sich keine Alternativmöglichkeiten für die Ausweisung gewerblicher Flächen an anderer Stelle im Gemeinde- bzw. Ortsgebiet.

2.0 Bauleitplanverfahren

2.1 Übergeordnete Planungen

Der Planbereich ist in der Neuaufstellung des Regionalplans (RPN), Regierungsbezirk Arnsberg, Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen Wittgenstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.03.2025 als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ ausgewiesen. Einer Änderung des Regionalplanes bedarf es daher nicht.

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.06.2006 als gewerbliche Baufläche sowie untergeordnet als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Aufgrund der gegenwärtig entgegenstehenden Darstellungen erfolgt zur Wahrung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB die Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan.

2.2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführungen einer Umweltprüfung und Behandlung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

2.3 Verfahrensschritte

Verfahrensschritte nach Baugesetzbuch	Ratsbeschluss	Bekannt- machung im Amtsblatt der Gemeinde Burbach	Durchführung	Abwägung Ratsbeschluss
	Datum	Datum	(Ort)/Dauer	Datum
Aufstellungsbeschluss nach §2/1 (und §2/4 BauGB*(1))	21.06.2022	_____	_____	_____
(frühzeitige) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/1 BauGB*(1)	_____	_____	_____	_____
(frühzeitige) Behördenbeteiligung nach §4/1 BauGB*(1)	_____	_____	_____	_____
(1.) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/2 BauGB*(2)	_____	_____	Rathaus Gemeinde Burbach Zi. 224 _____ _____	

(1.) Behördenbeteiligung nach §4/2 BauGB*(2)	_____	-	_____bis _____	
Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss nach §6/1 bzw. 10/1 BauGB*(3)	_____	_____	_____	_____
Genehmigung*(4)	_____	_____	_____	_____

Abbildung 2: Verfahrensschritte
(Quelle: Planungsbüro Fischer)

Hinweise:

- * (1) Beschluss und Verfahrensschritt entfallen bei vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahren gemäß §13 (a) BauGB.
- * (2) Die Öffentlichkeitsbeteiligung beinhaltet nicht nur die Auslegung von Planentwurf, Begründung und anderen verfahrensrelevanten Unterlagen, sondern auch von Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen und umweltbezogenen Stellungnahmen, sofern es sich nicht nur um ein vereinfachtes bzw. beschleunigtes sondern um ein qualifiziertes Verfahren handelt.
- * (3) Die Begründung, und sofern es sich um ein qualifiziertes Verfahren handelt auch der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung werden in gleicher Sitzung beschlossen.
- * (4) Entfällt bei Bebauungsplanverfahren, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.0 Lage und Größe des Plangebietes

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Würgendorf am nordöstlichen Rand des bestehenden Industrieparks. Der Geltungsbereich umfasst Teile der 3. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes „Neuwiese“, die im Jahr 2016 als Satzung beschlossen wurde. Die vorliegende Änderung wird notwendig, um die bisher festgesetzte Maßnahmenfläche „Reptilienhabitat“ aufzuheben und als Gewerbe- bzw. Industriegebiet auszuweisen. Hierdurch können zusätzliche bauliche Entwicklungen in stark anthropogen vorgeprägten Bereichen geschaffen werden.

Das Plangebiet der 4. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes wird begrenzt von der Bahntrasse der Hellertalbahn im Norden, Außenbereichsflächen im Osten, bestehenden gewerblich-industriellen Nutzflächen im Süden und gewerblich-industrieller Nutzung im Westen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flächen sind teilweise in Folge der gewerblichen Nutzung mit Hof- und Lagerflächen sowie Schotterflächen geprägt. Des Weiteren befinden sich Gehölzstrukturen, Brachflächen, Säume und Böschungsbereiche (bewehrte Erde) innerhalb des Planareals. Für eine dezidierte Nutzungsbeschreibung im Plangebiet wird auf den im Anhang beigefügten Umweltbericht verwiesen.

3.2 Größe und Gliederung

Flächennutzung (Plankarte 1)	Flächengröße in m ²
Industriegebiete (GI)	6.543
- überbaubare Grundstücksfläche im GI	5.277
- Anpflanzungsfläche	1.266
Gewerbegebiet (GE)	2.091
- überbaubare Grundstücksfläche im GE	1.588
- Anpflanzungsflächen	503
Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3.942
Gesamtfläche Plangebiet	12.576

Flächennutzung (Plankarte 2)	Flächengröße in m ²
Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Plankarte 2)	399
Gesamtfläche externe Ausgleichsfläche	399

3.3 Lageplanübersicht

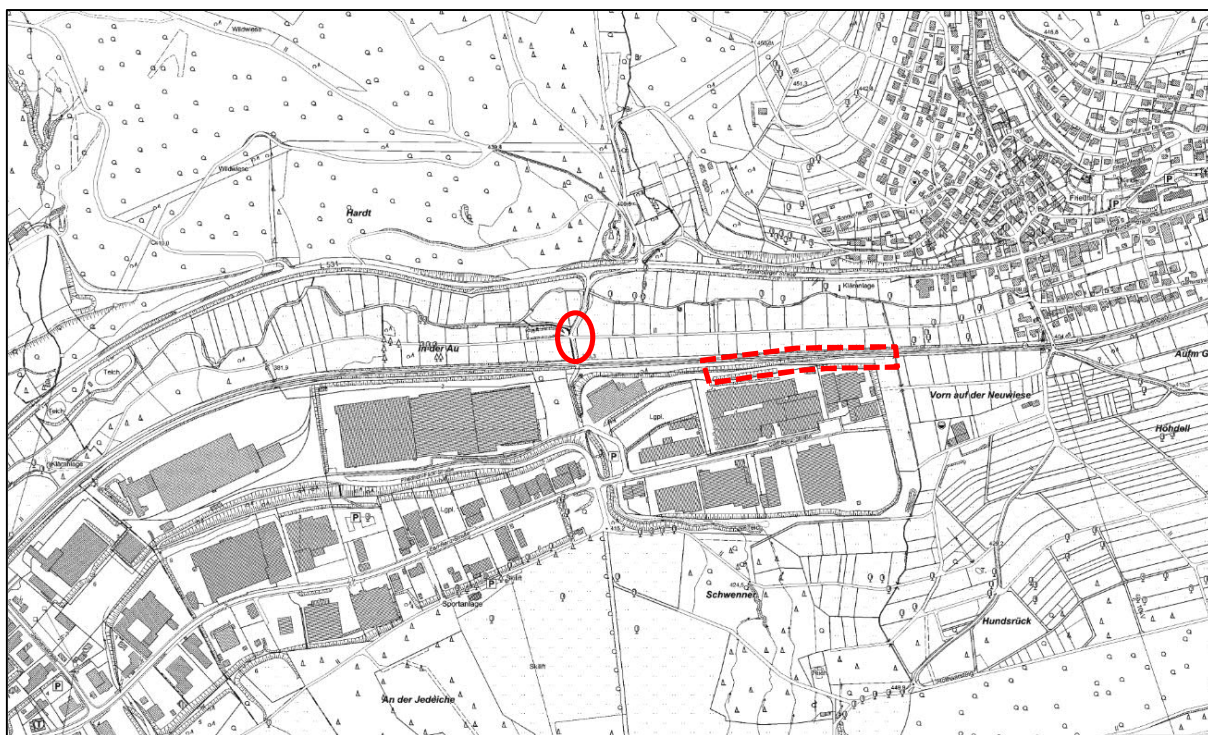


Abbildung 3: Lageplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan – Auszug Amtliche Basiskarte
(Quelle: www.tim-online.de, genordet, ohne Maßstab)

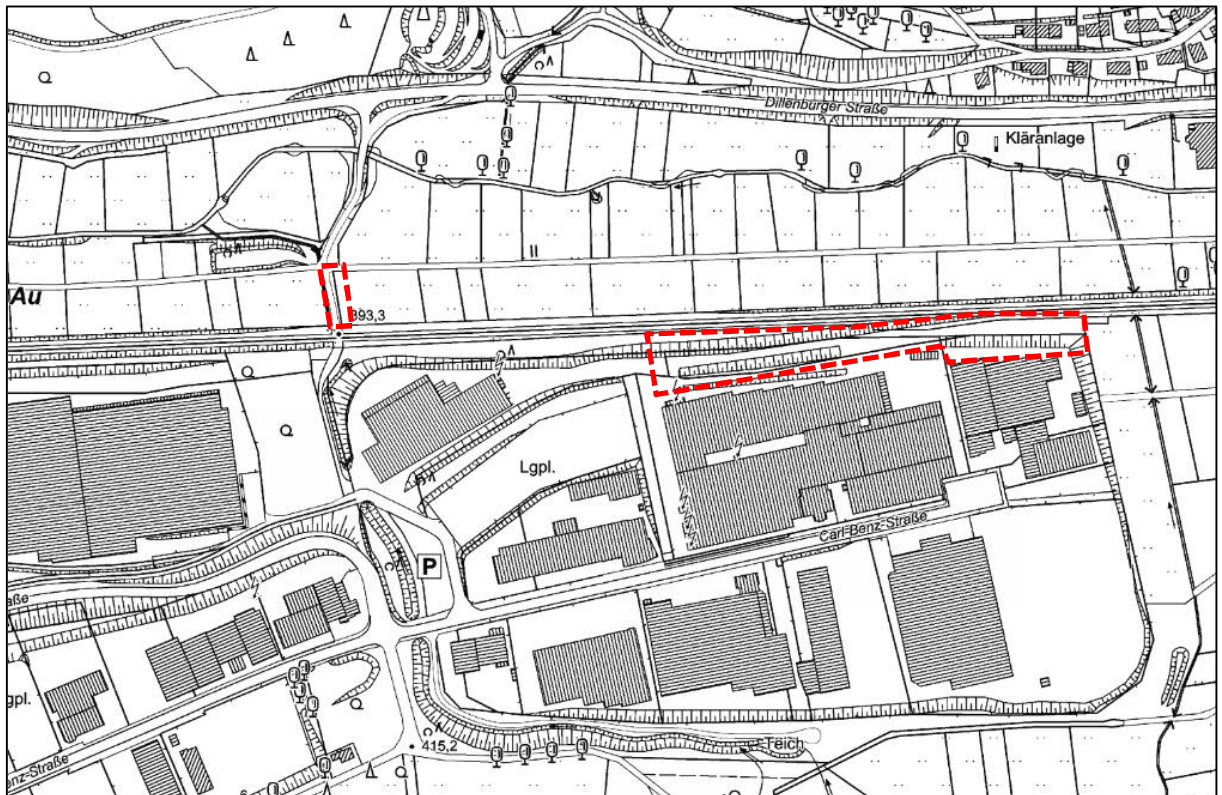


Abbildung 4: Detaillageplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan - Auszug Amtliche Basiskarte
(Quelle: www.tim-online.de, genordnet, ohne Maßstab)



Abbildung 5: Detaillageplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan – Auszug Luftbild 06/2023
(Quelle: www.tim-online.de, genordnet, ohne Maßstab)

4.0 Baubestand

Das Plangebiet ist bereits baulich vorgeprägt. Innerhalb des Planareals befinden sich gegenwärtig Hof- und Lagerflächen sowie Schotterflächen. Des Weiteren befinden sich Gehölzstrukturen, Brachflächen und Säume im Bereich der Freiflächen. Südlich angrenzend zu den Bahnanlagen befinden sich teils sehr steile Böschungsbereiche, die über das System „bewehrte Erde“ gesichert sind. Insofern besteht ein deutlicher Höhenunterschied zwischen den entlang der Bahnanlagen gelegenen Flächen und dem Betriebsgelände des Gewerbeunternehmens.

5.0 Plangrundlagen

5.1 Regionalplanung

Bestand

Der Planbereich ist in der Neuaufstellung des Regionalplans (RPN), Regierungsbezirk Arnsberg, Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen Wittgenstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.03.2025 als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ ausgewiesen.

Planung

Eine Anpassung der Planung in diesem Bereich an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist aufgrund der Darstellung im Regionalplan (RPN) nicht erforderlich.

Das Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB bleibt gewahrt.

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Bestand

Der wirksame Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Neuwiese“ 3. qualifizierte Änderung im Jahr 2016 geändert. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt das Plangebiet teilweise als gewerbliche Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dar.

Planung

Im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan erfolgt die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hierbei erfolgt die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen und Herausnahme der bisher dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

5.3 Verbindliche Bauleitplanung

Bestand

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereichs der 3. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Neuwiese“, der am 27.09.2016 durch Beschluss des Rates der Gemeinde Burbach als Satzung beschlossen wurde (rechtsgültig seit 30.11.2016). Der rechtsgültige Bebauungsplan weist für den vorliegenden Geltungsbereich ein Industrie- und Gewerbegebiet sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Reptilienhabitat“ aus. Zur Eingrünung sind ergänzend Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Bestandteil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan im Wesentlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen.

Planung

Wie eingangs bereits erläutert, ist das Planziel der 4. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Neuwiese“ die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung von Gewerbeflächen zu Lasten der bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Reptilienhabitat“. Als Voraussetzung für die Überplanung der Maßnahmenflächen erfolgt die Aufnahme einer externen Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Würgendorf, Flur 8 (Flurstücke 21, 91 und 94 teilweise). Als Ersatzmaßnahme für die streng geschützte Schlingnatter ist im besagten Bereich eine Gewässerrenaturierung vorgesehen. Östlich angrenzend hierzu soll ein Krautsaum mit Lesesteinhaufen angelegt werden. Im Bereich der ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebiete können hierausfolgend die überbaubaren Grundstücksflächen vergrößert und zusammenhängend ausgewiesen werden. Voraussetzung hierfür ist ferner, dass die sich bisher im Eigentum der Gemeindewerke Burbach befindlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle in das Privateigentum des Gewerbeunternehmens übergehen. Da die bestehenden Leitungen nun lediglich für das Unternehmen benötigt werden und Dritte hier nicht weiter zur Grundstücksentwässerung angeschlossen sind, kann eine Veräußerung des Kanalbestandes an das Unternehmen erfolgen.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie auch die Feinsteuerung zur Art der baulichen Nutzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden unverändert übernommen. Des Weiteren erfolgt eine Neustrukturierung der bisher festgelegten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowohl nördlich als auch östlich der ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete. So kann auch weiterhin eine Eingrünung des Industrieparks und eine verbesserte Einbindung ins Landschaftsbild zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen erzielt werden. Entlang der Bahnanlagen gelangen zudem am künftigen Böschungsfuß Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen „Reptilienhabitat“ (Wanderkorridor und Bahnbrache) zur Ausweisung.

5.4 Plangrundlagenübersicht

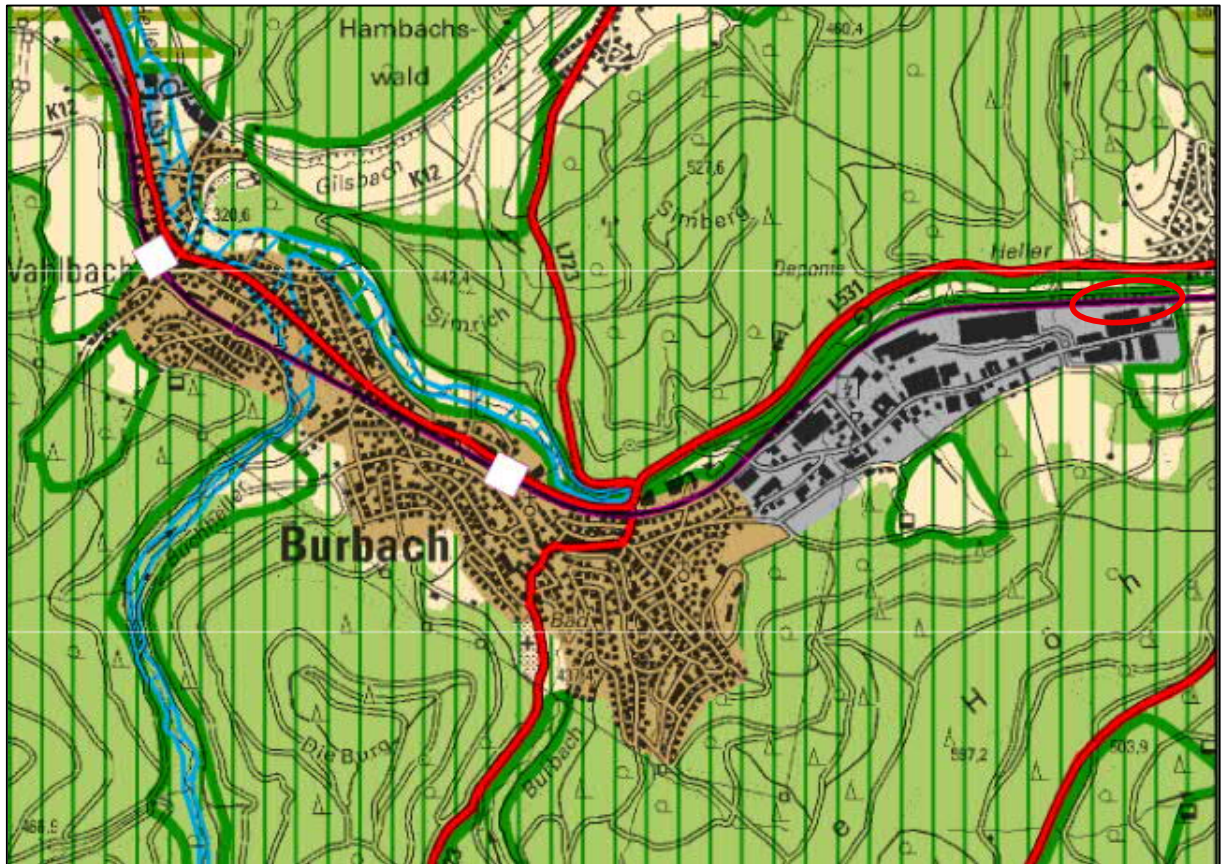


Abbildung 6: Neuaufstellung Regionalplan (RPN) Regierungsbezirk Arnsberg, Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen Wittgenstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.03.2025.
(Quelle Bezirksregierung Arnsberg, genordet, ohne Maßstab)

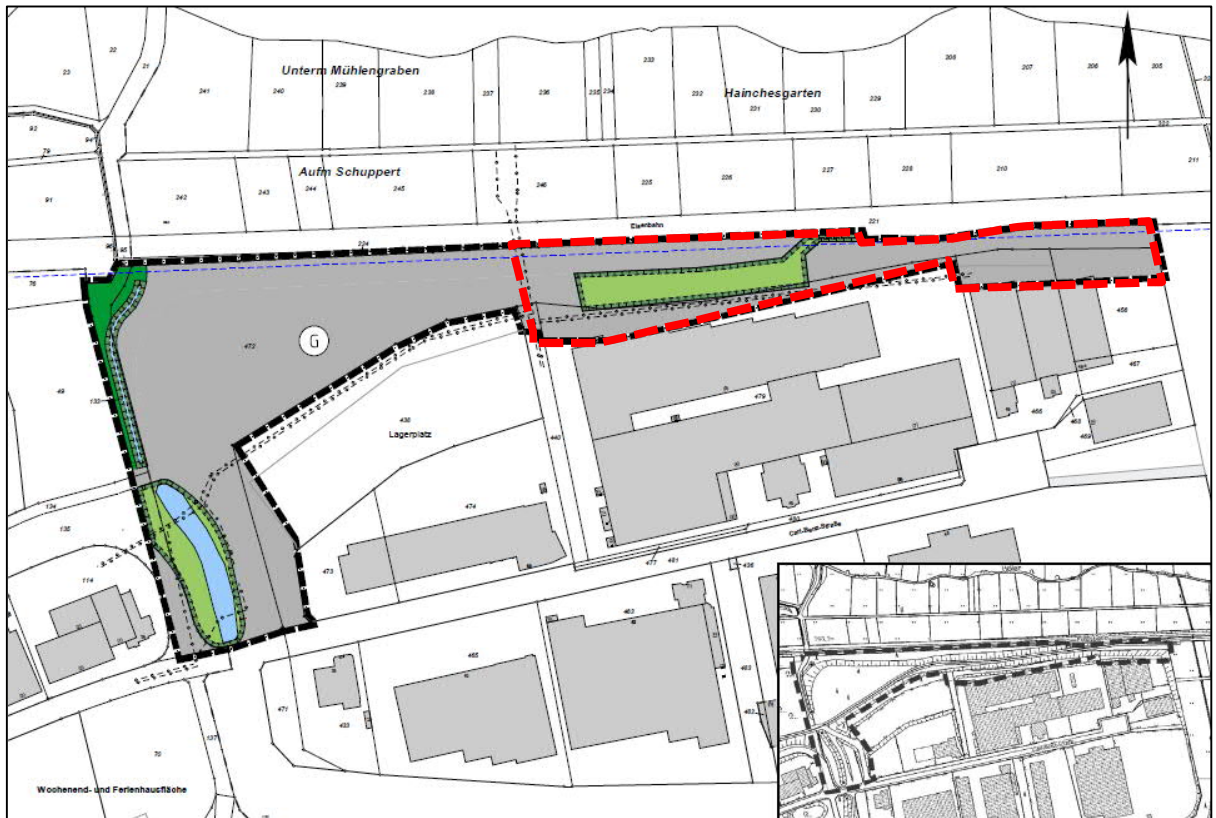


Abbildung 7: 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Geltungsbereich Bebauungsplan
(Quelle: Gemeinde Burbach, genordnet, ohne Maßstab)

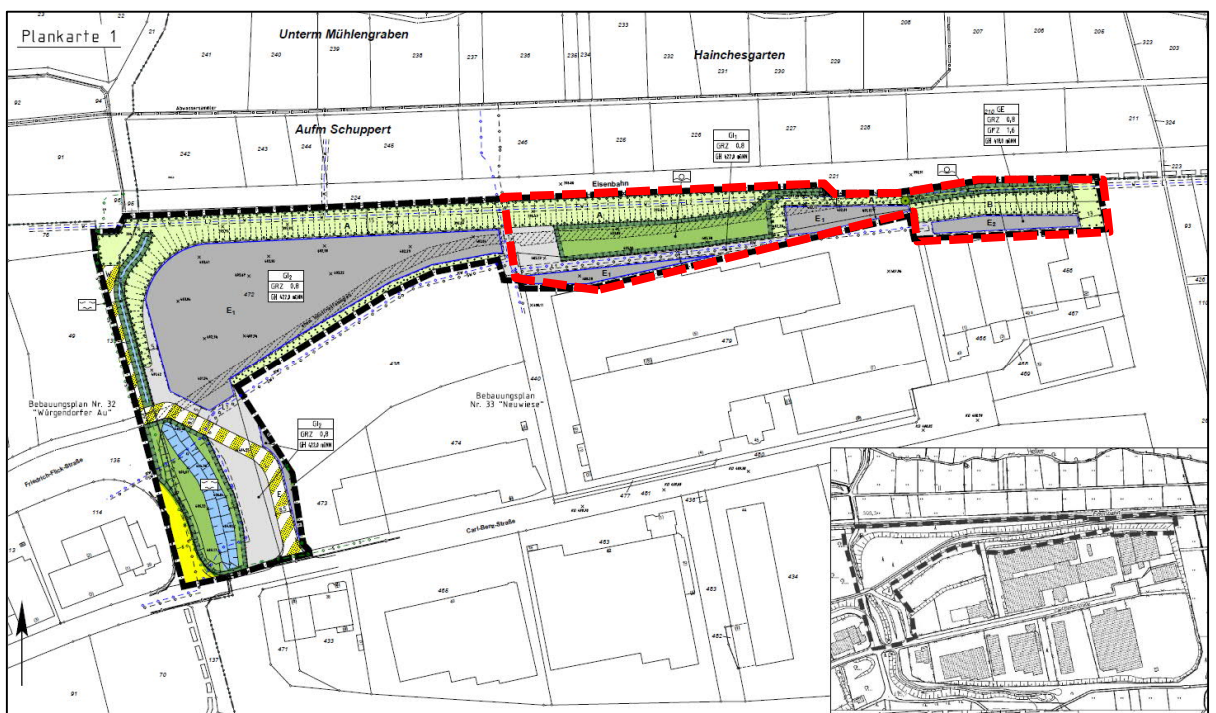


Abbildung 8: 3. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Neuwiese“ mit Geltungsbereich Bebauungsplan
Quelle: Gemeinde Burbach, genordnet, ohne Maßstab)

6.0 Planinhalte (Bestand)

6.1 Übersicht Planinhalte

Bauleitplan rechtsgültig Lage	Art der Nutzung	Grund Flächen- zahl (GRZ)	Ge- schoss- flächen- zahl (GFZ)	Gebäudehöhe	überbaubare Fläche Baugrenzen Baulinien
Nr. 33 „Neuwiese“ 3. qualifizierte Änderung	Gewerbegebiet Industriegebiet	0,8 0,8	1,6 -	418,0 m ü NN 422,0 m ü NN	Baugrenzen
Nr. 33 „Neuwiese“ 4. qualifizierte Änderung	Gewerbegebiet Industriegebiet	0,8 0,8	1,6 -	418,0 m ü NN 422,0 m ü NN	Baugrenzen (Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen)

Abbildung 9: Übersicht Planinhalte Bestand

6.2 Übersicht Planänderungen

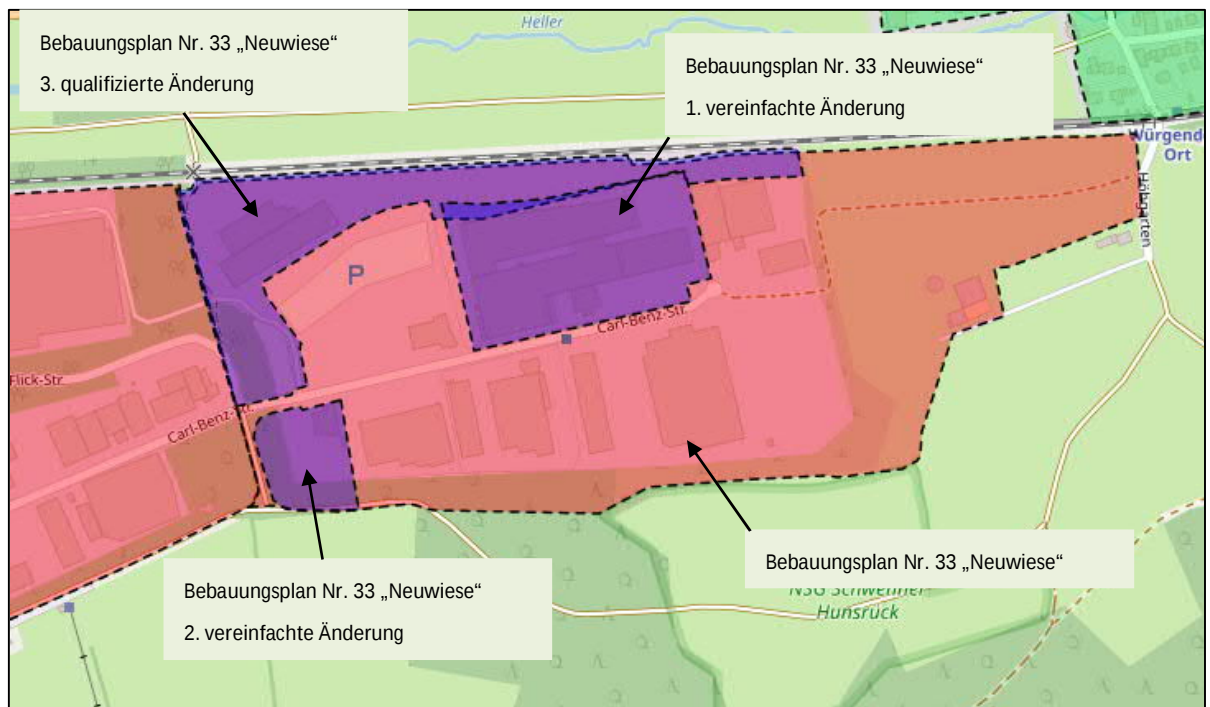


Abbildung 10: Übersicht Planungsrecht und Bebauungsplanänderungen

Übersicht Planungsrecht und Bebauungsplanänderungen

Bebauungsplan Nr. 33 „Neuwiese“ (Bestand - rot)

Bebauungsplanänderungen (Bestand – lila)

(Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

7.0 Planinhalte (Planung)

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich am dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Somit gelangt ein nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO zur Ausweisung. Die Gebietserhaltung ist rechtlich geboten, um die gewerblich genehmigten Betriebe in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung nicht zu gefährden.

Die Nutzungseinschränkung erfolgt unter Bezugnahme auf die Bestimmungen des sog. Abstandserlasses NRW, wobei hierbei die derzeit aktuelle Fassung (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007) zu Grunde gelegt und die diesbezüglichen Festsetzungen des bisherigen Rechtsplanes fortgeschrieben werden. Demgemäß werden mit zunehmender räumlicher Distanz die Anlagen der Abstandsklassen I (1.500 m) bis VI (200 m) als unzulässig festgesetzt. Ausgenommen werden lediglich Betriebsarten, die im Plangebiet bereits ansässig sind. Die Nutzungsbeschränkung bzw. die Anwendung des Abstandserlasses erfolgt unverändert zum bestehenden Planungsrecht und trägt damit den Schutzbedürfnissen der in einiger Entfernung im Nordosten liegenden (Wohn-)Bebauung des Ortes Burbach-Würgendorf Rechnung.

Des Weiteren werden sowohl für das Industriegebiet als auch für das Gewerbegebiet Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Des Weiteren sind im Industriegebiet auch Anlagen für kirchlichem kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke unzulässig. Die Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung erfolgt analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan und der planerischen Absicht, die vorhandenen Gewerbeflächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe vorzuhalten und somit den Industriepark als wichtigen Wirtschaftsfaktor und Arbeitgeber langfristig zu sichern. Diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehende Nutzungen werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Für die genannten bzw. nicht zulässigen Nutzungen bestehen im Gemeindegebiet Burbach planungsrechtliche Möglichkeiten an anderer Stelle.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Sowohl für das Industriegebiet als auch für das Gewerbegebiet wird die zulässige Grundflächenzahl mit einer GRZ = 0,8 festgesetzt. Der Wert entspricht auch dem nach § 17 BauNVO geltenden Orientierungswert für die zulässige Versiegelung innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten, sodass im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden das vorhandene Flächenpotential einer hohen, aber gewerbegebietstypischen, intensiven Nutzung zugeführt werden kann.

Geschossflächenzahl

Eine Geschossflächenzahl wird lediglich für das Gewerbegebiet bestimmt. Hier ist entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl von GFZ = 1,6 (Höchstmaß) zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Zur Steuerung der Höhenentwicklung erfolgt ebenfalls die unveränderte Festlegung der maximalen Gebäudehöhe. Diese beträgt innerhalb des Industriegebietes 422,0 m über Normalnull (NN) und innerhalb des Gewerbegebietes 418,0 m über NN. Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung der baulichen Anlagen ist die Oberkante First bzw. Oberkante Attika bei Flachdächern. Für einzelne Gebäudeteile wie z.B. Aufzugsschächte, Treppenhäuser, Kamine, usw. kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der maximal festgesetzten Gebäudehöhe (GH) um bis zu 4,0 m zugelassen werden.

Ein städtebaulicher Handlungsbedarf zur Anpassung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen im Zuge der 4. Änderung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan besteht nicht. Mit der ergänzend definierten Ausnahme der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe wird unter Beachtung von betriebsbedingten Anforderungen bezogen auf den konkreten Einzelfall ein hinreichender Spielraum für die Gebäude- und Anlagenplanung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eingeräumt.

7.3 Bauweise, Baulinie, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Diese ergibt sich anhand der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den geltenden Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung.

Baulinie, Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt flächenhaft, um eine größtmögliche Flexibilität in der Stellung der baulichen Anlagen und einer baulichen Ausnutzung der Gewerbeflächen zu schaffen. Der Verlauf des bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanals im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen steht einer Bebauung dann nicht entgegen, wenn diese ins Eigentum und somit in den Verantwortungsbereich des Gewerbebetriebes übergehen und diese keine Entwässerungsfunktion für andere Unternehmen bzw. Dritte übernehmen. Ein Kaufvertrag liegt bereits vor. Ergänzend wird auf die Ausführungen in Kapitel 8.5 und auf die im Bebauungsplan implementierte Festsetzung verwiesen.

7.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen des Planungs- und Abwägungsprozesses ist den Belangen des Natur-, Klima- und Bodenschutzes Rechnung zu tragen. Hierzu enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die eingriffsminimierend auf den Boden- und Wasserhaushalt, aber auch auf das Landschaftsbild wirken.

Aufgrund der bestehenden topografischen Verhältnisse spielt zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild die Eingrünung des Plangebietes eine wesentliche Rolle. Zwischen dem Bereich der Bahnstrecke und dem gegenwärtig genutzten Betriebsgelände ist ein Höhenunterschied von etwa 7 m zu verzeichnen. Die Erweiterung der Gewerbeflächen geht daher mit entsprechenden Böschungsbereichen und Anschüttungen einher, wie sie teilweise im Bestand schon ersichtlich sind. Daher spielt die Eingrünung des Plangebietes zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild eine wichtige Rolle. Im Bebauungsplan ist daher im Norden eine Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. In diesem Bereich ist durch Pflanzung großkroniger Laubbäume und dichtwüchsiger Sträucher eine geschlossene Baum-Strauch-Hecke unter Einbindung vorhandener, standortgerechter Laubgehölze zu entwickeln.

Entlang der gesamten nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist zudem eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Reptilienhabitat“ festgesetzt. Hinsichtlich der Maßnahmendefinition erfolgt eine differenzierte Festlegung.

Die Festsetzung zielt insbesondere auf eine Verbesserung der Habitatstrukturen für Reptilien entlang der bestehenden Bahnanlagen ab. Zur Erhaltung der Durchgängigkeit bzw. zur Schaffung eines Wanderkorridors ist ein standorttypischer Krautsaum zu entwickeln. Der Bereich „Bahnbrache“ ist als CEF-Maßnahme für die streng geschützte Schlingnatter bestimmt und vorlaufend zu baulichen Eingriffen funktionsfähig herzustellen. Durch das Anlegen eines Steinriegels unter Erhaltung der bestehenden Schotterflächen und Totholzhaufen sind die Flächen ökologisch aufzuwerten.

Die Ausführungen in Bezug auf die CEF-Maßnahme gelten analog auch für das auf der externen Ausgleichsfläche (Gemarkung Würgendorf, Flur 8, Flurstücke 21, 91 und 94 teilweise) zu entwickelnde Reptilienhabitat. Vorlaufend zu baulichen Eingriffen im Bereich des Gewerbegebietes ist hier ein artenreicher Krautsaum zu entwickeln und zusätzlich zwei Steinhaufen herzustellen. Auch vor dem Hintergrund der Erbringung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs aufgrund der durch den Bebauungsplan zusätzlich generierten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist eine Maßnahmenfläche mit dem Entwicklungsziel „Gewässerrenaturierung“ festgesetzt. Die hier gegenwärtig verlaufende Bachverrohrung ist freizulegen und ein naturnahes Gewässerprofil herzustellen. Die dargelegte Maßnahme dient zudem auch als Verbesserung der Habitatbedingungen für Reptilien und insbesondere der Schlingnatter.

Des Weiteren ist in Bezug auf die naturschutzfachliche Eingriffsregelung eine Zuordnungsfestsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes, mit der die Maßnahmenflächen

gemäß Ziffer 1.3.1 bis 1.3.4 vollständig den aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan generierten Eingriffen zugeordnet werden.

7.5 Bedingte Festsetzung

Im Plangebiet verlaufen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bestehende Regen- und Schmutzwasserkanäle, die derzeit im Eigentum und in der Unterhaltungspflicht der Gemeindewerke Burbach stehen. Eine Überbauung dieser Kanalleitungen durch Gebäude ist aus Gründen der Zugänglichkeit, Wartung und Betriebssicherheit derzeit nicht zulässig. Ferner dienten die Kanalleitungen bisher der geordneten Abwasserbeseitigung des sich östlich anschließenden Gewerbebetriebes. Nach Verkauf dieses Unternehmens an das Unternehmen Vetter besteht nun keine rechtliche Pflicht und technische Notwendigkeit für die Gemeindewerke Burbach diese Kanalleitungen für Dritte Anschlussnehmer dauerhaft zu unterhalten, da das innerhalb des Plangebietes vorhandene Unternehmen nun einziger Anschlussnehmer in diesem Bereich ist.

Mit der 4. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes wird u.a. das Ziel einer städtebaulichen Nachverdichtung und Flächenmobilisierung in baulich bereits stark vorgeprägten Bereichen verfolgt. Hierausfolgend werden die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert, sodass künftig auch eine Überbauung der Kanalleitungen mit Gebäuden zulässig ist. Durch die hierdurch entstehenden zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksflächen kann eine bessere Ausnutzung der gewerblichen Flächenpotentiale erfolgen. Da die Zulässigkeit einer Überbauung in Abhängigkeit des Eigentumsübertrags steht, bedarf es einer rechtlichen Absicherung im Bebauungsplan. Die Festsetzung erfolgt daher aufschiebend bedingt gemäß § 9 Abs. 2 BauGB. Sie stellt sicher, dass eine bauliche Nutzung der betroffenen Flächen erst dann zulässig ist, wenn die betreffenden Leitungen nicht mehr im Eigentum der Gemeindewerke Burbach und in deren Unterhaltungspflicht stehen und somit keine öffentlichen Belange mehr berührt werden. Der Eintritt dieser Bedingung ist klar definiert und tritt mit der Kaufpreiszahlung ein, die im Kaufvertrag zwischen den Gemeindewerken Burbach und dem Gewerbeunternehmen vereinbart wurden. Der Baugenehmigungsbehörde ist spätestens bei Einreichung des Bauantrags durch geeignete Nachweise (z. B. Kaufpreiszahlung) zu belegen, dass ein Eigentumsübertrag erfolgt ist.

Diese Regelung dient dem Schutz der öffentlichen Infrastruktur und trägt dem Aspekt der Sicherstellung einer geordneten Abwasserbeseitigung im Gemeindegebiet Rechnung. Sie ist städtebaulich erforderlich, da sie eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung technischer Erfordernisse gewährleistet.

7.6 Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan beinhaltet keine örtlichen Bauvorschriften. Die Notwendigkeit bauordnungsrechtlicher Festsetzungen wird nicht gesehen, da bereits die Rechtspläne hierzu keine Aussagen enthalten. Unternehmen soll damit weiterhin eine größtmögliche Flexibilität bei der Gestaltung von Bauvorhaben und Grundstücken gewahrt bleiben.

8.0 Verkehrserschließung

8.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Industrieparks Burbach und ist über die gemeindliche Carl-Benz-Straße verkehrlich erschlossen. Die Carl-Benz-Straße mündet in die Landesstraße 531 (L 531). Hier ist im Bestand ein gut ausgestatteter lichtsignalgesteuerter Knotenpunkt vorhanden, über den das Verkehrsaufkommen des Industrieparks verkehrsgerecht abgewickelt werden kann. Über die L 531 Richtung Osten ist das übergeordnete Straßennetz der Bundesstraße 54 (B 54) und der Autobahn 45 (A 45) in nur wenigen Fahrminuten zu erreichen.

8.2 Innere Erschließung

Die 4. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes wird nicht zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens führen, da die Erweiterung der Gewerbeflächen lediglich eine Arrondierung von Gewerbeflächen eines bestehenden Unternehmens im rückwärtigen Bereich darstellt, wodurch eine Optimierung der betriebsbedingten Abläufe erzielt werden kann. Die verkehrliche Erschließung kann weiterhin über einen direkten Anschluss an die Carl-Benz-Straße erfolgen.

8.3 Erschließungsplanübersicht

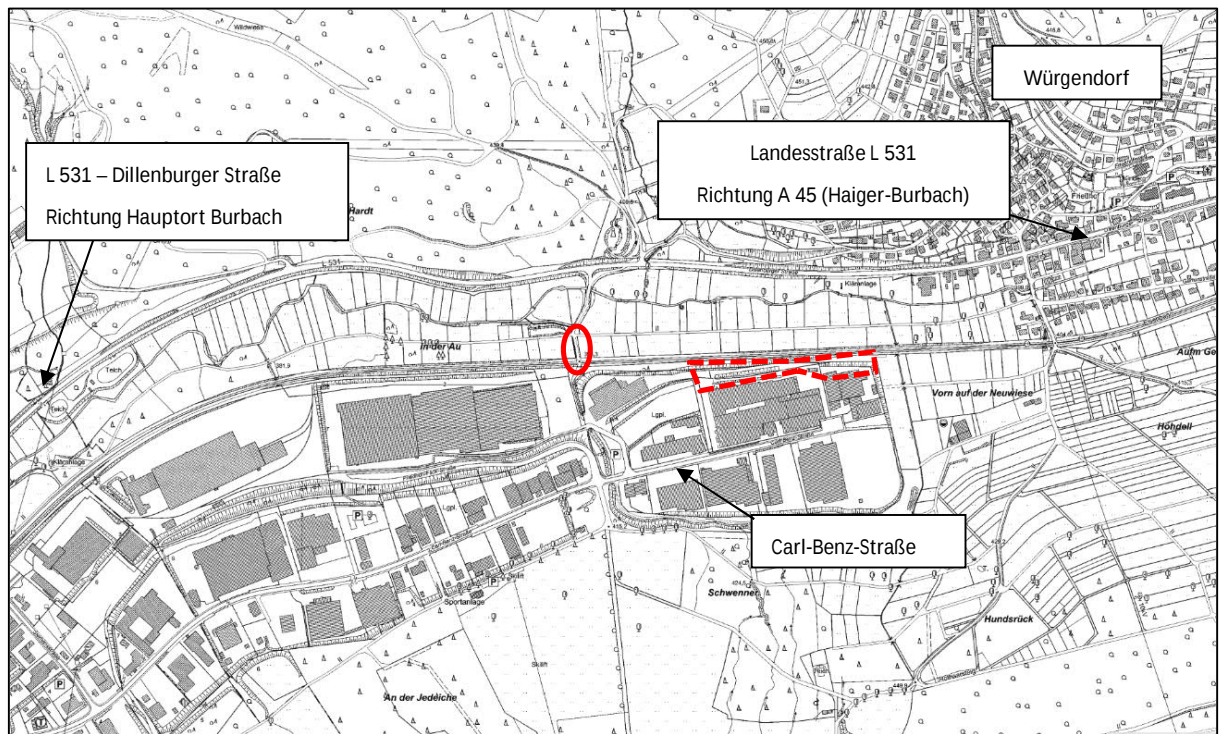


Abbildung 11: Äußere Erschließung mit Geltungsbereich Bebauungsplan- , Auszug Amtliche Basiskarte (Quelle: www.tim-online.de, genordet, ohne Maßstab)

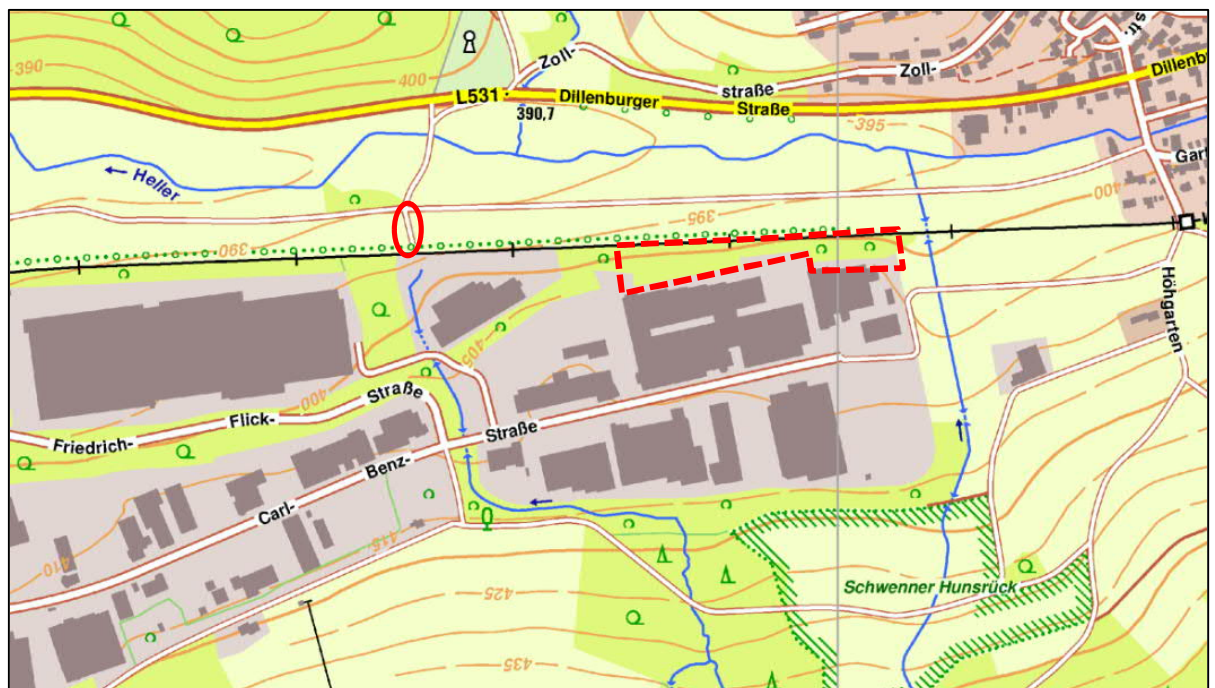


Abbildung 12: Innere Erschließung mit Geltungsbereich Bebauungsplan - Auszug Topografische Karte (Quelle: www.tim-online.de, genordet, ohne Maßstab)

9.0 Wasserversorgung

9.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Planbereiches erfolgt über die vorhandene Leitungsinfrastruktur in der Carl-Benz-Straße und ist sichergestellt durch die Gemeinde Burbach und den Wasserverband Siegerland. Ein Anschluss neuer Bauvorhaben muss mit dem Tiefbau der Gemeinde Burbach abgestimmt und dort beantragt werden.

Mit einem wesentlichen Anstieg des Wasserbedarfs in Folge der 4. qualifizierten Änderung ist nicht zu rechnen.

Parallel zu den bestehenden Bahnanlagen verläuft entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze die Transportleitungen TL 74 und TL 75 sowie ein Betriebskabel des Wasserverbandes Siegen-Wittgenstein. Zum Schutz gegen gefährdende Einwirkungen dürfen die Transportleitungen und das Betriebskabel innerhalb des 3 m breiten Schutzstreifens (1,5 m links und rechts der Rohrachse) nicht überbaut oder bepflanzt werden. Ebenfalls darf innerhalb des Schutzstreifens die Erdüberdeckung über der Transportleitung nicht um mehr als 30 cm verringert sowie das Gelände nicht um mehr als 1 m erhöht werden.

Der Verlauf der bestehenden Wasserversorgungsleitungen ist im Bebauungsplan zur weiteren Berücksichtigung im Vollzug nachrichtlich dargestellt.

9.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das Gewerbe- und Industriegebiet kann durch das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Burbach sichergestellt werden. Hierzu können im Normalbetrieb maximal bis zu 192 m³ über zwei Stunden bereitgestellt werden.

10.0 Abwasserbeseitigung

10.1 Schmutzwasser

Die Leitungsinfrastruktur für das Industrie- und Gewerbegebiet ist im Bestand vorhanden. So verlaufen sowohl ein Schmutzwasserkanal als auch ein Regenwasserkanal innerhalb des Planareals. Die Abwasserbeseitigung erfolgt insofern im Trennsystem. Als Voraussetzung für die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen bedurfte es im Vorfeld einer Abstimmung über die Eigentumsverhältnisse der Regen- und Schmutzwasserkanäle. Die Kanäle waren bisher im Eigentum der Gemeindewerke Burbach und durften nicht überbaut werden. Es handelt sich bei den Leitungen um Endstränge, die bisher auch eine Entwässerungsfunktion für Dritte übernommen haben. Mittlerweise wurden die Voraussetzungen für den Verkauf der Leitungen durch einen Kaufvertrag geschaffen, sodass der Kanalbestand nun an das Unternehmen veräußert werden kann. Alle Details bzw. Voraussetzungen für die Überbauung der Kanäle sind den bedingten Festsetzungen und dem Kaufvertrag zu entnehmen.

Ein wesentlicher Anstieg der Abflussmengen ist im Zuge der 4. qualifizierten Änderung nicht zu erwarten. Den Anforderungen an eine sachgerechte Abwasserbeseitigung kann weiterhin entsprochen werden.

Ein Anschluss neuer Bauvorhaben muss mit dem Tiefbau der Gemeinde Burbach abgestimmt und dort beantragt werden.

10.2 Niederschlagswasser

Die Entwässerung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes erfolgt im Trennsystem, wodurch den gesetzlichen Anforderungen des § 55 Abs. 2 WHG entsprechend Rechnung getragen werden kann. Im Hinblick auf die Überbauung der Trennkanalisation, die durch dieses Bauleitplanverfahren planungsrechtlich vorbereitet wird, wird auf den Punkt Bedingte Festsetzungen verwiesen.

Im Hinblick auf die geplante Verschiebung der Böschungsflächen in nördliche Richtung zu den vorhandenen Bahnanlagen muss sichergestellt werden, dass das auf den Böschungsflächen anfallende Niederschlagswasser - auch bei Extremereignissen - schadlos abgeleitet werden kann. Der entsprechende Nachweis ist durch den Bauherrn im Bauantragsverfahren zu erbringen.

Eingriffsminimierend wirkt in Bezug auf Starkregenereignisse und den damit verbundenen Bodenerosionen die im nördlichen Bereich festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

11.0 Stromversorgung

Die Stromversorgung des gesamten Planbereiches erfolgt bereits aufgrund der weitgehend flächendeckend vorhandenen Bebauung durch die Netzgesellschaft Südwestfalen mbH & Co. KG. Technischer Ansprechpartner ist die Westnetz GmbH, Siegen. Ein Anschluss weiterer Bauvorhaben an das Stromnetz ist somit möglich und muss zum gegebenen Zeitpunkt beim Versorgungsträger beantragt werden. Es gelten die Bestimmungen der Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute und Bauherren.

12.0 Gasversorgung

Die Gasversorgung des gesamten Planbereiches erfolgt bereits aufgrund der weitgehend flächendeckend vorhandenen Bebauung durch die Netzgesellschaft Südwestfalen mbH & Co. KG. Technischer Ansprechpartner ist die Westnetz GmbH, Siegen. Ein Anschluss weiterer Bauvorhaben an das Gasnetz ist grundsätzlich möglich und muss zum gegebenen Zeitpunkt beim Versorgungsträger beantragt werden. Es gelten die Bestimmungen der Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute und Bauherren.

13.0 Telekommunikation

Der gesamte Planbereich ist bereits aufgrund der weitgehend flächendeckend vorhandenen Bebauung in Abhängigkeit des Straßenbereiches mit Telekommunikationslinien des Telekommunikationsunternehmens Telekom erschlossen. Die Internetbandbreiten des Unternehmens liegen bei bis zu 175 Mbit/s. Das gesamte Gewerbegebiet wird zur Zeit im Rahmen des geförderten Breitbandausbaus mit Glasfaserhausanschlüssen ertüchtigt. Sobald diese zur Verfügung stehen, sind Bandbreiten bis zu 10.000 Mbit/s möglich.

14.0 Umwelt, Klima und Natur

14.1 Umweltprüfungsumfang

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Auf die Ausführungen im als Anlage beigefügten Umweltbericht wird verwiesen.

14.2 Naturschutzvorgaben

Es gelten die im Landschaftsplan der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.2003 naturschutzrechtlichen Vorgaben und Schutzgebiete.

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Sowohl nördlich als auch weiter südlich des Industrieparks befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Burbach“ (LSG-5214-000). Durch die im Zuge der 4. Änderung vorgenommenen Anpassungen sind keine Beeinträchtigungen der Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes zu erwarten. Ein wesentliches Heranrücken des Gewerbe- und Industriegebietes wird planungsrechtlich nicht vorbereitet. Für weitergehende Informationen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Weitere Schutzgebiete nach EU-Recht mit räumlichem Bezug zum Plangebiet sind nicht vorhanden. Im Hinblick auf das Thema Artenschutz wird auf das entsprechende Kapitel verwiesen.

14.3 Schutzgüter

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Schutzgüter einer entsprechenden Prüfung unterzogen. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird daher verwiesen werden.

14.4 Artenschutz

Durch Geländeänderungen, Gehölzrodungen, Baumaßnahmen und insbesondere evtl. Abbrucharbeiten an bisher vorhanden 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 Strafverfahren nach BNatSchG. Die Erschließungsarbeiten und Baufeldräumungen sind zwecks Beachtung des artenschutzrechtlichen Störungsverbotes nach § 44 BNatSchG im Zeitraum 01.09. bis 28.02. durchzuführen, Gebäude sind vor Abbruch auf Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen erfolgten eine systematische Erfassung zu Bilchen, Vögeln, Reptilien und Fledermäusen im Jahr 2022.

Im Ergebnis sind für Vögel und Fledermäuse zur Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG Vermeidungsmaßnahmen wie bzw. eine Bauzeitenbeschränkung und Beschränkung von Gehölzrodungen auf den Zeitraum 01.10 bis 29.02 vorzusehen. Ein Haselmausvorkommen konnte nicht festgestellt werden.

In Bezug auf die planungsrelevante Schlingnatter wird die vorgezogene Bereitstellung von geeigneten Ersatzhabitaten als CEF-Maßnahme erforderlich. Diese sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Da nach § 44 Abs. 5 BNatSchG nur Arten besonders zu prüfen sind, die unter gemeinschaftlichem Schutz stehen (EU-VSRL, Anhang IV FFH-Richtlinie, streng geschützte Arten) sind Blindschleiche und Waldeidechse im Rahmen der Artenschutzprüfung nicht weiter zu berücksichtigen. Deren Belange sind jedoch im Rahmen der Eingriff-Ausgleich-Regelung (§ 14 ff. BNatSchG) zu beachten. Die für die Schlingnatter festgelegten Ersatzmaßnahmen kommen auch der im Plangebiet vorgefundenen Blindschleiche und Waldeidechse zugute, sodass deren Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entsprechend Rechnung getragen werden kann.

Zusammenfassend festgehalten werden kann, dass im Ergebnis der Artenschutzprüfung keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich sind, die ein unüberwindbares Hindernis für den Vollzug des Bebauungsplanes darstellen. Unter Einbeziehung der Ergebnisse der Artenschutzprüfung und den festgesetzten Maßnahmen in den Abwägungsprozess liegen gewichtige städtebauliche Gründe vor, die hier die geplante Arrondierung von Gewerbeflächen begründen. Zu nennen sind hier u.a. die Förderung der regionalen Wirtschaft sowie die Erhaltung und Schaffung neuer Arbeitsplätze zur langfristigen Stärkung des Wirtschaftsstandortes Burbach.

Für weitergehende Informationen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und der als Anlage beigefügten Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) verwiesen.

14.5 Eingriffs-/ Ausgleichsplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Den durch die gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zusätzlich generierten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden die festgesetzten Maßnahmenflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die mit den jeweiligen Entwicklungszielen festgelegten Maßnahmenflächen (vgl. Ziffer 1.3.1 bis 1.3.4) sind als Ausgleich geeignet und ausreichend zu beurteilen. Den Anforderungen des § 1a Abs. 3 BauGB wird vorliegend entsprochen. Für weitergehende Informationen wird auf den als Anlage beigefügte Umweltbericht verwiesen.

14.6 Immissionsschutz

Lärmimmissionen

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Es handelt sich vorliegend nicht um eine Neuausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes. Vielmehr erfolgt im Sinne einer Arrondierung eine Erweiterung rückwärtiger gewerblicher Grundstücksflächen. Trotz räumlicher Nähe zur im Nordosten in einer Entfernung von rd. 180 m gelegenen bebauten Ortslage von Würgendorf, bleibt der Trennungsgrundsatz gewahrt. Ein wesentliches Heranrücken an eine schutzbedürftige Wohnbebauung erfolgt insgesamt nicht. Zudem ist eine Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan auf Grundlage des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007 enthalten, sodass emissionsträchtige Nutzungen von der Zulässigkeit ausgenommen sind. Insgesamt sind daher im Zuge der 4. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Lichtimmissionen

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Verlustes von Insektenbeständen und –arten sind für die Beleuchtung des Außenbereiches (Straßenbeleuchtung, Gebäudefassaden, Gartenbeleuchtung) die Inhalte des „Leitfadens zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen – Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ des Bundesamtes für Naturschutz (BfN-Skripten 543 – abrufbar auf der Homepage des Bundesamtes für Naturschutz) zu berücksichtigen.

Luftimmissionen

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Dabei sind auch Belästigungen durch Gerüche zu vermeiden. Zur Beurteilung ist die – Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - heranzuziehen. Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind außerdem die Festlegungen der 1. Verordnung zur Durchführung des BImSchG – Kleinf Feuerungsanlagenverordnung zu beachten. Luftimmissionsschutzrechtliche Konflikte sind nach derzeitiger rechtlicher Einschätzung nicht zu erwarten. Aus den genannten Gründen wurde auf die Erstellung weitergehenden luftschutzrechtlicher Untersuchungen verzichtet.

14.7 Wasserschutz

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete

Wasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer, ein schließlich Gewässerrandstreifen, Quellen oder quellige Bereiche werden durch die vorliegende Planung nicht nachteilig berührt.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass als externe Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Würgendorf, Flur 8, Flurstück 21, 91 und 94 eine Gewässerrenaturierung geplant ist. Das bisher verrohrte Gewässer ist dort freizulegen und anschließend ein naturnahes Gewässerprofil herzustellen. Für weitergehende Informationen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

14.8 Hochwasserschutz

Allgemeine Anforderungen

Im Zusammenhang mit der Thematik Hochwasserschutz sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 7e) und Nr. 12 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern und die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden zu berücksichtigen. Es handelt sich somit um einen abwägungserheblichen Belang gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung. Bei der Bewertung und möglicherweise notwendigen Festlegung von Maßnahmen zur Gefahrenabwehr geht es um die Vermeidung von größeren Sachschäden und insbesondere Personenschäden sowie im Maximalfall um die rechtzeitige Abwendung von möglichen Katastrophen. Kleinere, leichte, niedrige und punktuelle Überschwemmungsszenarien können dennoch nicht immer vollständig ausgeschlossen werden. Die Vollzugsfähigkeit der Bauleitplanung muss am Ende des Aufstellungsverfahrens gewährleistet sein.

Überschwemmungsbereiche

Nach dem wirksamen Regionalplan (RPN) und nach dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach liegt für den Planbereich weder ein amtlich festgestelltes noch vorläufig festgesetzter Überschwemmungsbereich bzw. Überschwemmungsgebiet vor. Ferner werden in diesen Planwerken keine Hinweise auf hochwasserrelevante Aspekte gegeben. Auch Risiko-Überschwemmungsgebiete werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Starkregenereignisanalyse

Gemäß der Starkregengefahrenhinweiskarte Nordrhein-Westfalen lässt sich für das Gewerbe- und Industriegebiet sowie die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen kein erhöhtes Gefährdungspotenzial im Falle extremer Niederschlagsereignisse ableiten. Die topografischen Gegebenheiten des Areals sowie die Lage der Flächen sprechen gegen einen Zufluss von Niederschlagswasser aus angrenzenden Bereichen. Das Überflutungsrisiko beschränkt sich demnach auf das lokal anfallende Regenwasser innerhalb der Gewerbeflächen. Aufgrund der zu erwartenden Größenordnung ist nicht mit Personenschäden oder hohen Sachschäden zu rechnen. Im Rahmen der konkreten Objektplanung und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ferner sicherzustellen, dass eine schadlose Überflutung der Gewerbeflächen möglich ist.

Die örtlichen Gegebenheiten – insbesondere die höher gelegenen Betriebsflächen, die anstehenden Böschungsbereiche – führen dazu, dass sich Regenwasser am Böschungsfuß temporär stauen kann. In diesen Bereichen können punktuell Überflutungshöhen zwischen 50 cm und 100 cm auftreten. Laut Starkregenhinweiskarte ist jedoch nicht mit erhöhten Fließgeschwindigkeiten zu rechnen, was das Schadenspotenzial deutlich reduziert. Zudem besteht in diesem Bereich ein natürliches Retentionsvolumen, das eine schadlose

Rückhaltung und anschließende Versickerung bzw. Ableitung des Niederschlagswassers ermöglicht. Die betroffenen Flächen sind als Maßnahmenflächen (Reptilienhabitat) festgesetzt. Eine gegenüber dem Bestand zusätzliche Versiegelung oder bauliche Befestigung der Flächen ist nicht zulässig. Ggf. sind im Vollzug des Bebauungsplanes (technische) Maßnahmen zu ergreifen, die Bodenerosionen am Böschungsfuß entgegenwirken, um so zu gewährleisten, dass die Standsicherheit der Böschung nicht beeinträchtigt wird.

Ein gewisses Konfliktpotenzial ergibt sich östlich des Plangebietes, wo die Durchlässe der Bahnanlagen und des Wirtschaftsweges Engstellen bilden. Bei extremen Starkregenereignissen kann es dort zu einem Rückstau mit größeren Überflutungshöhen und lokal erhöhten Fließgeschwindigkeiten kommen. Dieser Rückstau kann sich bis in das Plangebiet auswirken. Aufgrund der hier vorhandenen natürlichen Retentionsräume ist jedoch davon auszugehen, dass das Regenwasser schadlos temporär aufgenommen und abgeführt werden kann, ohne dass größere Schäden entstehen. Personenschäden sind hier zudem nicht zu erwarten.

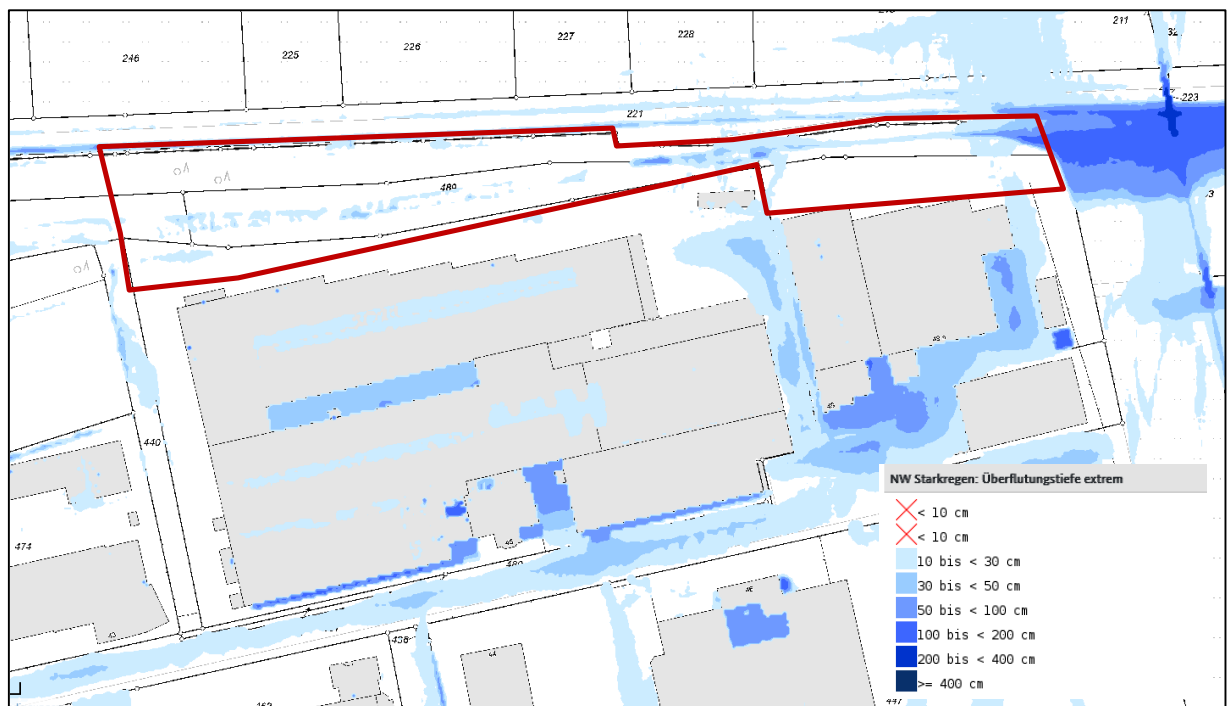


Abbildung 13: Starkregengefahrenhinweiskarte Nordrhein-Westfalen, extremes Niederschlagsereignis (Quelle: Geoportal Kreis Siegen-Wittgenstein, Stand: 08/2025)

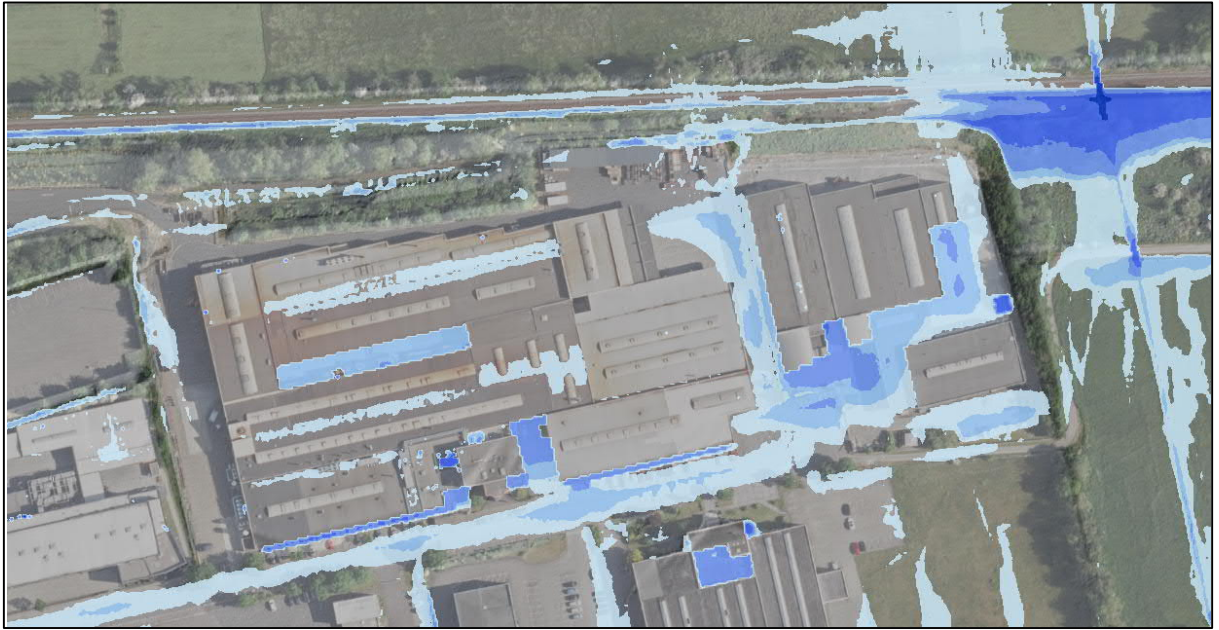


Abbildung 14: Starkregengefahrenhinweiskarte Nordrhein-Westfalen, , extremes Niederschlagsereignis (Quelle: Geoportal.de, Stand: 08/2025)

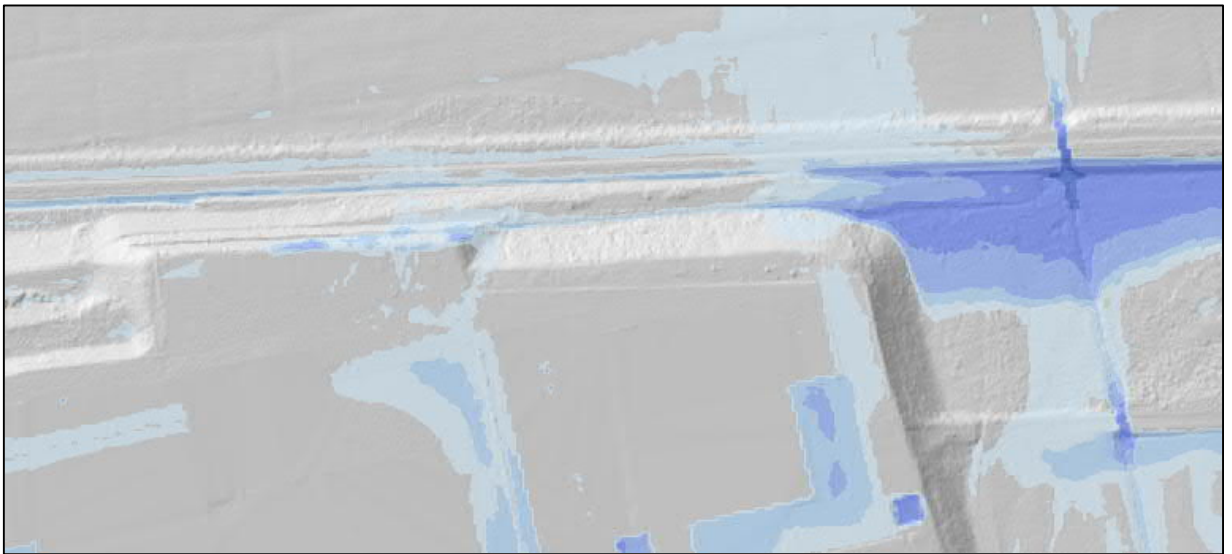


Abbildung 15: Starkregengefahrenhinweiskarte Nordrhein-Westfalen, extremes Niederschlagsereignis mit Hintergrund Schummerung (Quelle: Geoportal.de, Stand: 08/2025)

Hochwasserschutzmaßnahmen

Aus der Starkregenereignisanalyse ergeben sich keine Festsetzungen als Hochwasserschutzmaßnahmen für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und damit künftige Baumaßnahmen im Planbereich.

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass durch geeignete Maßnahmen auch nach der Verschiebung der Böschungsfläche in dieser Fläche sichergestellt werden muss, dass alle auf die Böschungsfläche gelangenden Niederschlagswässer - auch die bei Extremereignissen - schadlos abgeleitet werden können.

14.9 Umwelt-, klima- und naturschutzbezogene Regelungen

Folgende umwelt-, klima- und naturschutzbezogenen Regelungen finden Eingang in die Bauleitplanung. Es handelt sich bei der nachfolgenden Abbildung um eine Übersicht. Details sind den entsprechenden Festsetzungen und Hinweisen sowie deren Begründung zu entnehmen.

Bereich	Übersicht umwelt-, klima- und naturschutzbezogenen Regelungen
Grundstücksfrei-flächen, Landschaftsbild	Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Oberirdische Gewässer	Renaturierung eines verrohrten Gewässers
Arten- und Biotop-schutz	Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen mit den Entwicklungszielen „Reptilienhabitat“, welches in Abhängigkeit der Lage und Funktion weiter differenziert wird
Bodenschutz	Renaturierung eines verrohrten Gewässers, einschließlich Entsiegelung eines befestigten Weges

Abbildung 16: Übersicht umwelt-, klima- und naturschutzbezogenen Regelungen

15.0 Bodenbewertung

15.1 Altlasten

Nach dem der Gemeinde vorliegenden Altlastenkataster sowie unter Berücksichtigung der bisher ausgeübten Nutzung ist mit Bodenverunreinigungen und Altlastenvorkommen im Planbereich nicht zu rechnen.

Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d.h. ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

15.2 Bergbau

Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie NRW liegt das Plangebiet außerhalb verliehener Bergwerksfeldern. Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes kein Bergbau umgegangen.

15.3 Bodenaushub

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.

15.4 Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Zudem kann durch eingriffsminimierende Festsetzungen ein Beitrag zum (vorsorgenden) Bodenschutz geleistet werden. Zu nennen sind u.a. die festgelegten Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung, einschließlich Entsiegelung des vorhandenen Weges, Freilegung des verrohrten Gewässers und Herstellung eines naturnahen Gewässerprofils sowie Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich des zur Ausweisung gelangenden Industrie- und Gewerbegebietes.

15.5 Bodenverunreinigungen

Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Verunreinigungen des Bodens (Färbung, Geruch oder Konsistenz) zu achten. Bei einem Verdacht auf Kontamination ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Siegen- Wittgenstein zu informieren.

15.6 Kampfmittelverdachtsflächen

Für die Plangebietsfläche wurde am 11.07.2014 (Bereich 59–10–35740) und am 11.07.2017 (Bereich 59-10-36592) eine Anfrage auf Kampfmittelverdacht bei der Bezirksregierung Arnsberg seitens des Ordnungsamtes der Gemeinde Burbach gestellt mit folgendem Ergebnis der Schreiben vom 29.07.2014 (59–10–35740) und vom 12.07.2017 (Bereich 59-10-36592)

Gesamtgebiet, Auswertungsnummer 59-10-36592 und 59-10-35740

Es werden seitens der Bezirksregierung Arnsberg folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen empfohlen: Keine (Flächen-)Überprüfung bisher erforderlich. Im Übrigen gelten die unten genannten Allgemeinen Hinweise.

Allgemeiner Hinweise

Änderungen durch beantragte und/oder erfolgte Kampfmittelbeseitigungsmaßnahme werden in der Karte nicht wiedergegeben. Außerdem können aufgrund einer zu großen Antragsfläche (zu kleiner Maßstab) nicht alle Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen im Kartenausdruck erkennbar sein. Deshalb wird in jedem Fall zur detaillierten Ansicht und vor der operativen Antragsstellung die Nutzung des Systems KIS KaB empfohlen. Es ist auch möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Es sind daher durch die zuständige Ordnungsbehörde eigene Erkenntnisse über Kampfmittelbelastungen der beantragten Fläche heranzuziehen. Weiteres Vorgehen: Anfragen zu Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen müssen durch die zuständige örtliche Ordnungsbehörde als Mail an kbd-wl@bra.nrw.de oder unter der Fax-Nr. 02931/82-3898 bei Flächen kleiner oder gleich 1.500m mindestens 5 Werktage, sonst 10 Werktage, vor dem gewünschten Termin erfolgen. Dabei ist zwingend das Kurzaktenzeichen als auch die Flächengröße anzugeben. Außerdem muss ein maßstabsgerechter Lageplan der Örtlichkeit vorab übersandt werden. Ferner gilt für das gesamte Plangebiet auch unabhängig von weitergehenden Untersuchungen: Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

15.7 Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

16.0 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen seitens der Gemeinde Burbach sind im Plangebiet nicht erforderlich. Mögliche Grundstücksteilungen sind seitens des Antragstellers bzw. seitens des betreffenden Grundstückseigentümers bei Bedarf selbst durchzuführen.

17.0 Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

18.0 Gesetzesgrundlagen

18.1 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 G zur Beschleunigung des Ausbaus von Geothermieanlagen, Wärmepumpen und Wärmespeichern und zur Änderung weiterer rechtlicher Rahmenbedingungen für den klimaneutralen Ausbau der Wärmeversorgung sowie zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)

Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO), Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Art. 1 Dritte ÄndVO vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) FNA 2129-32, zuletzt geändert durch Art. 7 G zur Änd. des UmweltschadensG, des UmweltinformationsG und weiterer umweltrechtlicher Vorschriften vom 25.2.2021 (BGBl. I S. 306).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05. 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123) FNA 2129-8, zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Umsetzung von Vorgaben der RL (EU) 2023/2413 für Zulassungsverfahren nach dem BImSchG und dem WHG sowie für Planverfahren nach dem BauGB und dem ROG, zur Änd. des WaStrG und zur Änd. des WindBG vom 12.8.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), Zuletzt geändert durch Art. 48 Viertes BürokratienteilungsG vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Gemeindeordnung (GO NRW)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 /SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Änd. kommunalrechtlicher und weiterer Vorschriften vom 10.7.2025 (GV. NRW. S. 618).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 1 G zur Änd. des Kohlendioxid-SpeicherungsG vom 25.11.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 282).

Landesbauordnung (BauO NRW)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Art. 1 Zweites ÄndG vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änderung anderer Vorschriften in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 16 G zur Neuordnung von Landesoberbehörden und zur Anpassung von Rechtsvorschriften für die Geschäftsbereiche des MLV und des MUNV des Landes NRW vom 11.3.2025 (GV. NRW. S. 288).

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Planzeichenverordnung (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Zuletzt geändert durch Art. 6 G zur Umsetzung von Vorgaben der RL (EU) 2023/2413 für Zulassungsverfahren nach dem BImSchG und dem WHG sowie für Planverfahren nach dem BauGB und dem ROG, zur Änd. des WaStrG und zur Änd. des WindBG vom 12.8.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Raumordnungsgesetz (ROG)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), Zuletzt geändert durch Art. 7 G zur Umsetzung von Vorgaben der RL (EU) 2023/2413 für Zulassungsverfahren nach dem BImSchG und dem WHG sowie für Planverfahren nach dem BauGB und dem ROG, zur Änd. des WaStrG und zur Änd. des WindBG vom 12.8.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

18.2 Planungsrechtliche Grundlagen

Regionalplan (RP)

Neuaufstellung Regionalplan (RPN), Regierungsbezirk Arnsberg, Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen Wittgenstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.03.2025.

Flächennutzungsplan (FNP)

Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.06.2006.

Landschaftsplan (LP)

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

Bebauungsplan (BP)

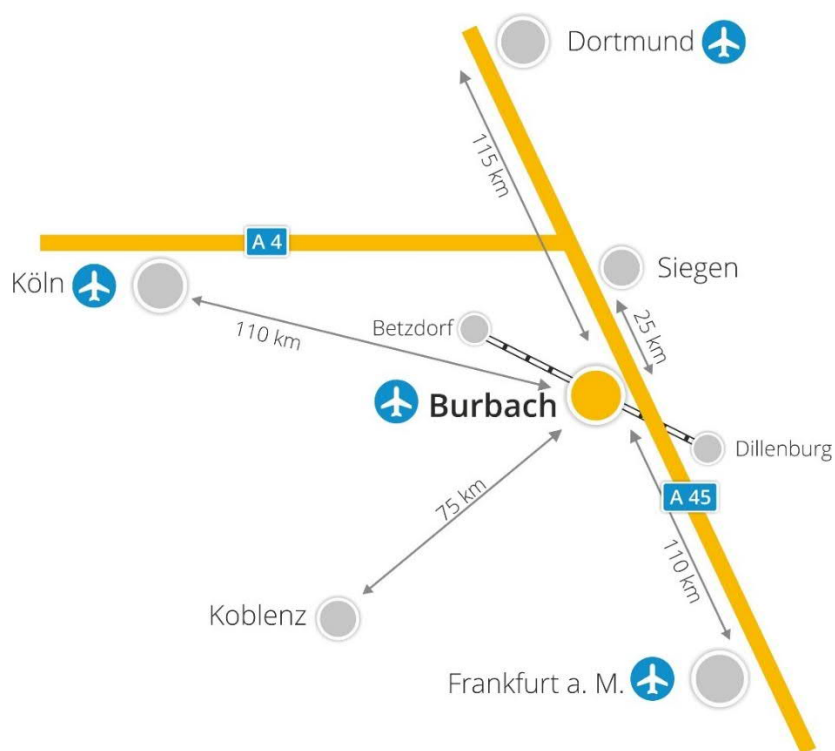
Bebauungsplan Nr. 33 „Neuwiese“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.1990; Bebauungsplan Nr. 33 „Neuwiese“, 3. qualifizierte Änderung in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.11.2016.

19.0 Anlagen

- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 33 „Neuwiese“ 4. qualifizierte Änderung sowie zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stand: 12/2025
- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zum Bebauungsplan Nr. 33 „Neuwiese“ 4. Qualifizierte Änderung, Stand: 03/2025

20.0 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich	9
Abbildung 2: Verfahrensschritte	11
Abbildung 3: Lageplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan	12
Abbildung 4: Detaillageplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan	13
Abbildung 5: Detaillageplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan	13
Abbildung 6: Neuaufstellung Regionalplan (RPN)	16
Abbildung 7: 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Geltungsbereich Bebauungsplan	17
Abbildung 8: 3. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Neuwiese“	17
Abbildung 9: Übersicht Planinhalte Bestand	18
Abbildung 10: Übersicht Planungsrecht und Bebauungsplanänderungen	18
Abbildung 11: Äußere Erschließung mit Geltungsbereich Bebauungsplan-	24
Abbildung 12: Innere Erschließung mit Geltungsbereich Bebauungsplan	24
Abbildung 13: Starkregengefahrenhinweiskarte Nordrhein-Westfalen	32
Abbildung 14: Starkregengefahrenhinweiskarte Nordrhein-Westfalen	33
Abbildung 15: Starkregengefahrenhinweiskarte Nordrhein-Westfalen	33
Abbildung 16: Übersicht umwelt-, klima- und naturschutzbezogenen Regelungen	34



BURBACH

ERFOLG LIEGT IN UNSERER NATUR

Gemeinde Burbach – Der Bürgermeister

Eicher Weg 13- 57299 Burbach

Telefon 02736/45-0 – Telefax 02736/4555

rathaus@burbach-siegerland.de

www.burbach-siegerland.de