



**Stadt Schleiden
Der Bürgermeister**

Stadt im
**Nationalpark
Eifel**



**Begründung zur
vereinfachten Änderung Nr. 1
des Bebauungsplanes
Nr. 84 Wintzen**

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung zur vereinfachten Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 84 Wintzen

A. PLANUNGSGEGENSTAND

- I. Rechtliche Grundlagen
- II. Ziele und Zwecke der Planung
- III. Angaben zum Plangebiet
 - Abgrenzung des Geltungsbereiches
 - Heutige Nutzung im Plangebiet

B. PLANINHALT

- I. Bestehende Planungen
- II. Konzept
- III. Städtebauliche Festsetzungen
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Bauweise, Baugrenzen
- IV. Festsetzungen zur Erschließung, Infrastruktur
 - Verkehrsflächen, Erschließung
 - Entwässerung
- V. Landschaftspflegerische Festsetzungen, Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz
 - Eingriffs-, Ausgleichsregelung
 - Umweltbericht
 - Artenschutz
 - FFH-Gebiete

C. ANHANG

- I. Flächenbilanz
- II. Übersichtsplan

A. PLANUNGSGEGENSTAND

I. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit geltenden Fassung sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294), in der zurzeit gültigen Fassung.

II. Ziele und Zwecke der Planung

Für das Flurstück Nr. 10, Flur 42, Gemarkung Schleiden setzt der rechtskräftige Bebauungsplan derzeit Fläche für die Landwirtschaft fest. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll hier eine zusätzliche Baumöglichkeit geschaffen werden. Das Flurstück befindet sich direkt angrenzend, bzw. gegenüber vorhandener Bebauung an der Selbacher Straße. Der Bebauungsplan Nr. 84 Wintzen macht an dieser Stelle einen Versprung, so dass die Ausweisung eines 25 breiten Teilbereiches des Flurstücks als Bauland noch als Ortsabrundung gesehen werden kann.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

III. Angaben zum Plangebiet

- **Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Die vereinfachte Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 84 Wintzen umfasst einen kleineren Teil des das Flurstück Nr. 10, Flur 42, Gemarkung Schleiden an der Selbacher Straße im Ortsteil Wintzen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in dem Übersichtsplan (s. Anhang) dargestellt.

- **Heutige Nutzung im Plangebiet**

Das Flurstück Nr. 10, Flur 42, Gemarkung Schleiden wird zurzeit landwirtschaftlich (Grünland) genutzt.

B. PLANINHALT

I. Bestehende Planungen

- **Regionalplan**

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

- **Flächennutzungsplan**

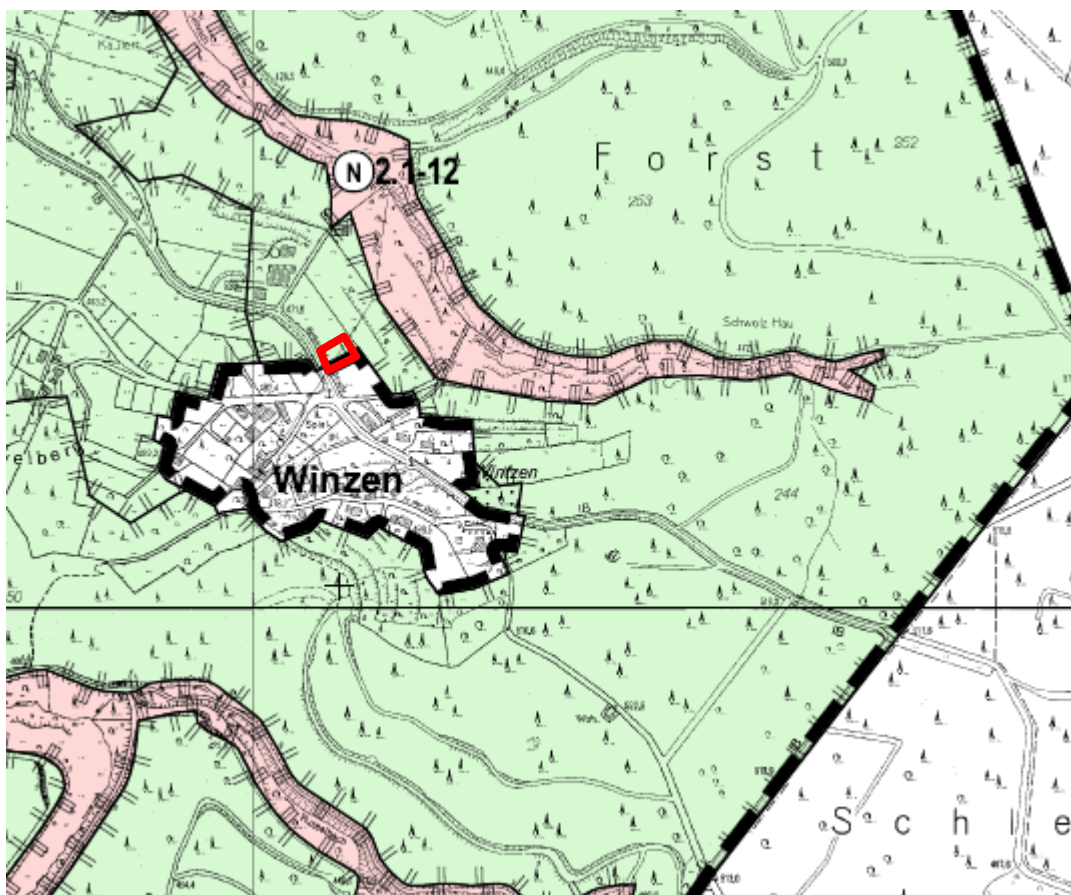
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schleiden stellt für das Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft dar. Vorausgesetzt, dass die Grundzüge des Flächennutzungsplans unangetastet bleiben, gestattet das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB auch geringfügige Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Abweichung vom Flächennutzungsplan auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 10, Flur 42, Gemarkung Schleiden von ca. 1.000 m² ist so geringfügig, dass die Grundzüge des Flächennutzungsplanes hierdurch unangetastet bleiben.

- **Bebauungsplan**

Für das Plangebiet existiert derzeit kein Bebauungsplan. Das Plangebiet grenzt jedoch direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 Wintzen.

- **Landschaftsplan**

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan Schleiden (Entwurf Offenlage 2009) als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Das Plangebiet ist in der nachfolgenden Abbildung rot gekennzeichnet.



Auszug aus dem Landschaftsplan Schleiden

II. Planungskonzept

Für einen kleinen Teilbereich des Flurstücks Nr. 10, Flur 42, Gemarkung Schleiden soll die Ausweisung eines zusätzlichen Baugrundstücks im Ortsteil Wintzen erfolgen. Der Geltungsbereich der Änderung grenzt direkt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Wintzen und stellt daher keinen neuen Siedlungsansatz, sondern eine geringfügige Ortslagenabrundung dar.

III. Städtebauliche Festsetzungen

• Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der umliegenden Bebauung und den Festsetzungen des Bebauungsplans in den angrenzenden Bauflächen. Dementsprechend wird Dorfgebiet (MD), eine II-geschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

• Bauweise, Baugrenzen

Im Plangebiet ist entsprechend der umliegenden Bebauung nur eine offene Bauweise zulässig. Die überbaubare Fläche wird so festgesetzt, dass die Errichtung von einem Gebäude mit den üblichen Maßen möglich wird.

IV. Festsetzungen zur Erschließung und Infrastruktur

• Verkehrsflächen, Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den vorhandene Selbacher Straße, die in der erforderlichen Breite bereits ausgebaut ist.

• Entwässerung

In der Selbacher Straße besteht ein genehmigter Schmutzwasserkanal, der hydraulisch ausreichend dimensioniert ist, das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufnehmen zu können. Das anfallende Schmutzwasser wird über den vorhandenen Kanal der Kläranlage Gemünd zugeführt. Im gegenüberliegenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 84 Wintzen ist bereits festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 51 a LWG über die belebte Bodenzone zu versickern ist. Diese Art der Niederschlagswasserentsorgung wird auch für den Geltungsbereich der vereinfachten Änderung Nr. 1 festgesetzt. Um eine ordnungsgemäße Versickerung zu gewährleisten, wird textlich festgesetzt, dass der Flächenversickerung als Regenauffangbehälter eine Muldenrigole vorzuschalten ist, die in der Lage ist je 100 m² befestigter Fläche 4 m³ Niederschlagswasser aufzunehmen und der Überlauf in die freie Landschaft breitflächig auszubilden ist. In den textlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung/Einleitung des Niederschlagswassers eine Erlaubnispflicht gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG besteht.

V. Landschaftspflegerische Festsetzungen, Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz

- **Eingriffs-, Ausgleichsregelung**

Das Plangebiet wird bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die Ausweisung als Wohngebiet mit entsprechenden überbaubaren Flächen wird im Plangebiet eine Versiegelung stattfinden, was einen Eingriff darstellt. Zum Ausgleich wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das Grundstück zur freien Landschaft hin mit einer Hecke aus einheimischen Gehölzen zu pflanzen ist. Hierdurch wird der endgültige Ortsrand von Wintzen in diesem Bereich der Ortslage dokumentiert. Zusätzlich wird festgesetzt, dass auf dem Grundstück im rückwärtigen Bereich drei einheimische Obstbäume in folgender Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind: Hochstamm, Stu. 10-12 cm, 3 xv. Der Nachweis hierüber ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

- **Umweltbericht**

Die Umweltprüfung entfällt gemäß § 13 BauGB.

- **Artenschutz**

In der LINFOS-Datenbank der LANUV ist in ca. 670 m Entfernung südöstlich der *Milvus milvus* (Rotmilan) kartiert. Dies jedoch nicht mit Reproduktionsnachweis, sondern lediglich als Revierstandort. Aufgrund der bereits bestehenden Ortslage und der ausreichenden Entfernung zum Kartierungsstandort ist keine Beeinträchtigung dieser Art durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.

- **FFH-Gebiete**

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine FFH-Gebiete

C. ANHANG

I. Flächenbilanz

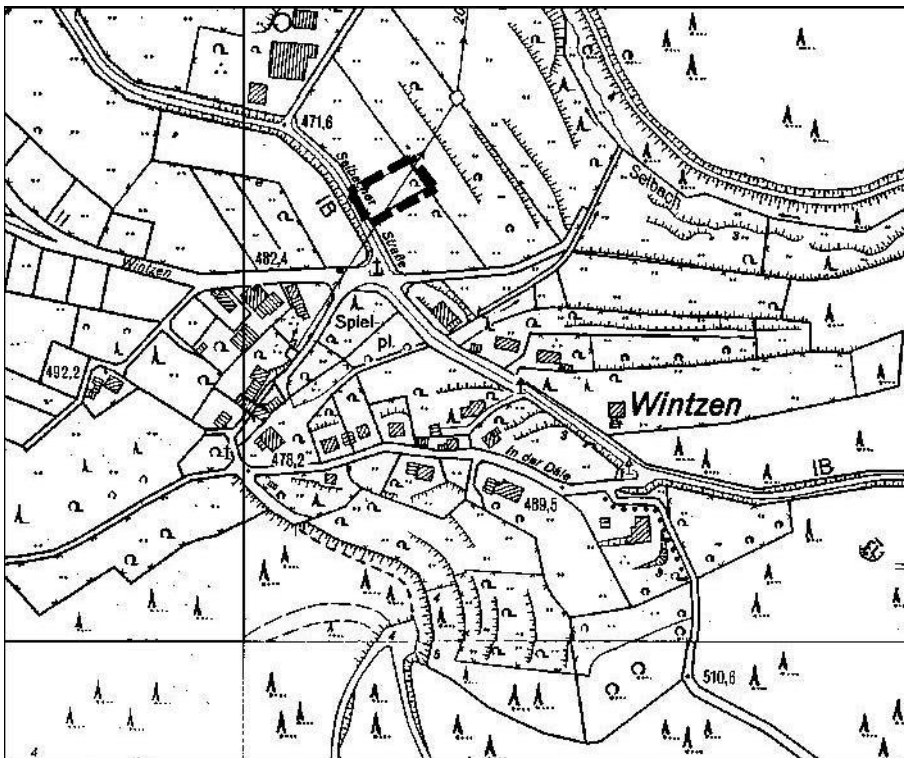
Allgemeines Wohngebiet:

1.054,00 m²

Gesamtfläche:

1.054,00 m²
= 0,11 ha

II. Übersicht



Geltungsbereich der vereinfachten Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 84 Wintzen

Auszug aus der Deutschen Grundkarte, Maßstab = 1 : 5000

Schleiden, den 14. März 2017

(Glodowski)

Stabsstelle Stadtentwicklung