Stadt Schleiden
Der Bürgermeister

Stadt im
Nationalpark
Eifel

Begründung zur vereinfachten Änderung Nr. 29 des Bebauungsplanes Nr. 42 Dreiborn

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung zur vereinfachten Änderung Nr. 29 des Bebauungsplanes Nr. 42 Dreiborn

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

Der vorhandene Elektrobetrieb in der Straße Zum Burgfeld in Dreiborn möchte aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage sein Betriebsgebäude geringfügig erweitern. Zur Lagerung von Material wird noch ein zusätzlicher Anbau von ca. 30 m ² benötigt. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt für diesen Bereich Dorfgebiet (MD) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 fest. Die Baugrenzen sind jedoch so festgesetzt, dass die beabsichtigte Erweiterung mit einer Fläche von 16,5 m² überschreitet. Der Betriebsinhaber hat daher beantragt, die überbaubaren Grundstücksflächen so festzusetzen, dass die Erweiterung möglich wird. Da der Betrieb grundsätzlich im Dorfgebiet (MD) zulässig ist und von der Erweiterung keine zusätzlichen Immissionen zu erwarten sind, spricht aus städtebaulichen Gründen nichts gegen die geringfügige Änderung des Bebauungsplanes.

Durch die geplante Änderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 42 Dreiborn nicht berührt, so dass die Änderung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann.

III. Angaben zum Plangebiet

- **Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Die vereinfachte Änderung Nr. 29 des Bebauungsplanes Nr. 42 Dreiborn umfasst das Flurstück Nr. 182, Flur 55, Gemarkung Dreiborn in der Straße Zum Burgfeld. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in dem Übersichtsplan (s. Anhang) dargestellt.

- **Heutige Nutzung im Plangebiet**

Auf dem Flurstück Nr. 182, Flur 55, Gemarkung Dreiborn setzt der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Dorfgebiet (MD) fest. Das Grundstück ist im Wesentlichen bebaut. Auf dem Grundstück ist ein Elektrobetrieb ansässig.

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 Gemischte Baufläche (M) dar.

- **Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 Dreiborn, vereinfachte Änderung Nr. 20. Dieser setzt Dorfgebiet (MD), II-geschossige Bebauung, 0,6 Grundflächenzahl (GRZ), 1,2 Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie eine offene Bauweise fest.

- **Landschaftsplan**

Das Plangebiet ist kein Bestandteil des Landschaftsplans Schleiden.

II. Planungskonzept

Für das Flurstück Nr. 182, Flur 55, Gemarkung Dreiborn setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Dorfgebiet (MD) fest. Der ansässige Betrieb braucht für die Lagerung von Materialien einen geringfügigen Anbau von ca. 30 m². Eine Teilfläche von 16,5 m² würde jedoch von den bestehenden Baugrenzen nicht abgedeckt. Um den notwendigen Anbau zu ermöglichen, werden durch die Änderung die Baugrenzen im Süden des Grundstückes geringfügig erweitert. Alle weiteren Festsetzungen bleiben bestehen.

III. Städtebauliche Festsetzungen

- **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 Dreiborn, vereinfachte Änderung Nr. 20 bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung bleiben erhalten. Somit wird entsprechend der umliegenden Bebauung auf dem Flurstück Nr. 182, Flur 55, Gemarkung Dreiborn Dorfgebiet (MD) mit einer maximal II-geschossigen Bebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt.

- **Bauweise, Baugrenzen**

Im Plangebiet ist entsprechend den bisherigen Festsetzungen nur eine offene Bauweise zulässig. Die überbaubare Fläche wird geringfügig erweitert, so dass eine geringfügige Erweiterung der Betriebsfläche möglich wird.

IV. Festsetzungen zur Erschließung, Infrastruktur und ÖPNV

- **Verkehrsflächen, Erschließung, ÖPNV**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Straße Zum Burgfeld. Die nächstgelegene Bushaltestelle, die mit der Linie 831 bedient wird, liegt in einer Entfernung von ca. 200 m und ist somit in 3 Minuten Gehzeit zu erreichen.

- **Entwässerung**

Für das Plangebiet besteht eine genehmigte Entwässerung im Mischsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über den vorhandenen Kanal der Kläranlage Schleiden zugeführt. Der vorhandene Kanal in der Straße Zum Burgfeld ist hydraulisch ausreichend dimensioniert (DN 300), um das Abwasser aufnehmen zu können.

V. Landschaftspflegerische Festsetzungen, Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz

- **Eingriffs-, Ausgleichsregelung**

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42 Dreiborn ist für das Flurstück Nr. 182, Flur 58, Gemarkung Dreiborn Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Durch die sehr geringfügige Erweiterung der Baugrenzen kann eine Fläche von 16,5 m² zusätzlich überbaut werden. Da diese Fläche jedoch bereits versiegelt ist, ergibt sich kein zusätzlicher Eingriff. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

- **Umweltbericht**

Die Umweltprüfung entfällt gemäß § 13 BauGB.

- **Artenschutz**

Nach Überprüfung der LINFOS-Datenbank der LANUV befinden sich in ca. 1200 m Entfernung am Funkenbach die Kreuzkröte (Bufo calamita) und an mehreren Stellen im Offenland des Nationalparks Eifel der Wiesenpieper (Anthus pratensis). In ca. 1800 m Entfernung ist im Bereich des Schafbachtals der Rotmilan (Milvus milvus) kartiert. Aufgrund der Entfernung des FFH-Gebietes zur Ortslage Dreiborn und der Tatsache, dass diese Arten an das Feuchtbiotop/Offenland/Wald als Lebensraum und Nahrungshabitat gebunden sind, ist keine Beeinträchtigung dieser Arten durch die Änderung (Modifizierung der Baugrenzen) des Bebauungsplanes zu erwarten.
.

- **FFH-Gebiete**

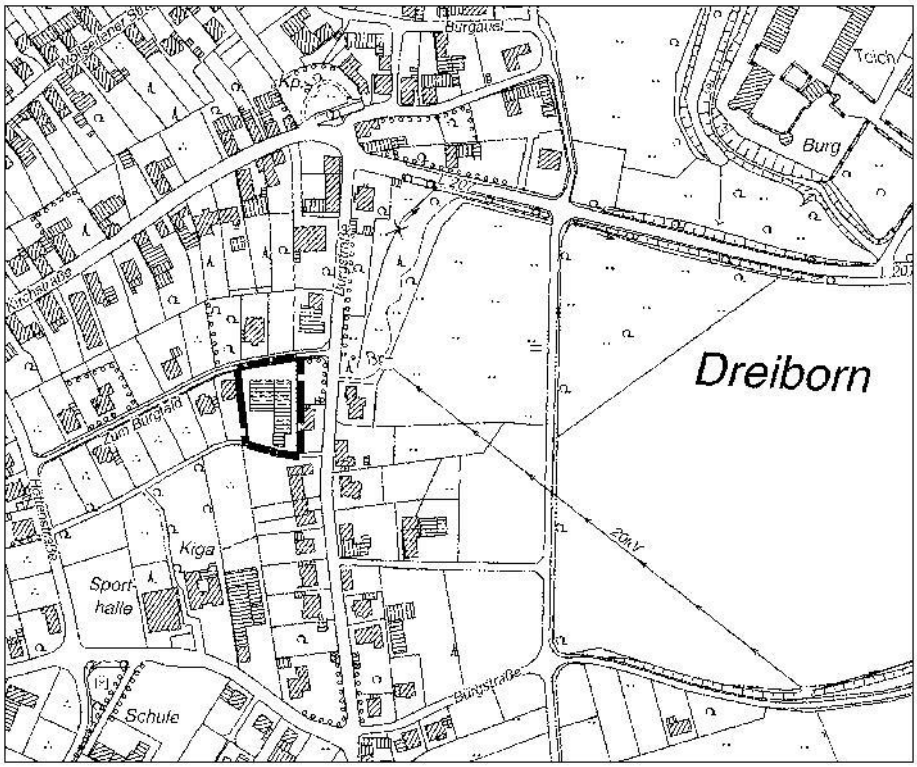
Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. In einer Entfernung von ca. 870, bzw. 500 m befindet sich das FFH-Schutzgebiet 5404-302 „Bachtäler im Truppenübungsplatz Vogelsang“. Aufgrund des ausreichenden Abstandes zum Plangebiet sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, so dass eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

C. ANHANG

I. Flächenbilanz

Dorfgebiet:	**1.933,00 m²**
Gesamtfläche:	**1.933,00 m²** **= 0,19 ha**

II. Übersicht



Geltungsbereich der vereinfachten Änderung Nr. 29 des Bebauungsplanes Nr. 42 Dreiborn

Auszug aus der Deutschen Grundkarte, Maßstab = 1 : 5000

Schleiden, den 29. August 2017

(Glodowski)

Stabsstelle Stadtentwicklung