



**Stadt Schleiden
Der Bürgermeister**

Stadt im
**Nationalpark
Eifel**



**Begründung zur
vereinfachten Änderung Nr. 31
des Bebauungsplanes
Nr. 42 Dreiborn**

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung zur vereinfachten Änderung Nr. 31 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

Für das Flurstück Nr. 150, Flur 56, Gemarkung Dreiborn soll die rückwärtige Baugrenze um fünf Meter nach hinten verschoben werden. Dadurch wird die Möglichkeit gegeben, dort mit einem größeren Abstand zum Flurstück Nr. 149, Flur 6, Gemarkung Dreiborn zu bauen.

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. 31 des Bebauungsplanes Nr. 42 Dreiborn umfasst die Flurstücke Nrn. 149 und 150, Flur 56, Gemarkung Dreiborn an der Wolfsstraße in der Ortslage Dreiborn. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in dem Übersichtsplan (s. Anhang) dargestellt.

- **Heutige Nutzung im Plangebiet**

Das Flurstück Nr. 149 ist bereits bebaut. Das Flurstück Nr. 150, Flur 56, Gemarkung Dreiborn wird zurzeit als Grünfläche bzw. Wiese 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 Gemischte Baufläche (M) dar.

- **Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 Dreiborn. Dieser setzt für den vorderen Bereich Dorfgebiet (MD) und für den hinteren Bereich Flächen für die Landwirtschaft fest.

- **Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Schleiden.

II. Planungskonzept

Der bisherige Bebauungsplan setzt die hintere Baugrenze des Flurstücks Nr. 150, Flur 56, Gemarkung Dreiborn so fest, dass eine Bebauung nur sehr nah an der Grenze zum davorliegenden Flurstück Nr. 149, Flur 56, Gemarkung Dreiborn möglich ist. Um es zu ermöglichen, mit einem größeren Abstand zum vorderen Grundstück zu bauen, soll die rückwärtige Baugrenze nun um fünf Meter nach hinten verschoben werden.

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 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 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 Gebäuden mit den üblichen Maßen möglich wird. Die rückwärtige Baugrenze soll um fünf Meter nach hinten verschoben werden, damit bei der Bebauung ein größerer Abstand zu dem vorderen Grundstück gewählt werden kann.

IV. Festsetzungen zur Erschließung und Infrastruktur

- **Verkehrsflächen, Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Wolfsstraße, welche ausreichend ausgebaut ist.

- **Entwässerung**

Im der Wolfsstraße besteht eine genehmigte Entwässerung im Mischwassersystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über den vorhandenen Kanal der Kläranlage Schleiden zugeführt. Der vorhandenen Kanäle der Wolfsstraße sind hydraulisch ausreichend dimensioniert (Mischwasser DN 400).

V. Landschaftspflegerische Festsetzungen, Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz

- **Eingriffs-, Ausgleichsregelung**

Durch die geplante vereinfachte Änderung wird lediglich die rückwärtige Baugrenze um fünf Meter verschoben.

Eingriffsbewertung:

Durch die Änderung ergibt sich gegenüber dem Istzustand keine faktische Änderung, da die Grundflächenzahl (GRZ) und somit die maximal überbaubare Fläche nicht verändert wird. Ein Eingriffstatbestand ist nicht gegeben, Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend nicht erforderlich.

- **Umweltbericht**

Die Umweltprüfung entfällt gemäß § 13 BauGB.

- **Artenschutz**

Nach Überprüfung der LINFOS-Datenbank der LANUV befinden sich in ca. 750 m Entfernung im Offenland des Nationalparks Eifel der Wiesenpieper (*Anthus pratensis*). Etwa 970 m entfernt befinden sich nahe des Mückenbachs folgende planungsrelevante Arten: *Rana temporaria* (Grasfrosch), *Triturus alpestris* (Bergmolch), *Triturus helveticus* (Fadenmolch), *Bufo calamita* (Kreuzkröte). Aufgrund der großen Entfernung zur Ortslage Dreiborn und der Tatsache, dass diese Arten an das Feuchtbiotop, bzw. Offenland als Lebensraum und Nahrungshabitat gebunden sind, ist keine Beeinträchtigung dieser Arten durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.

- **FFH-Gebiete**

In einer Entfernung von ca. 570 m befindet sich das FFH-Schutzgebiet 5404-302 „Bachtäler im Truppenübungsplatz Vogelsang“. Aufgrund des ausreichenden Ab-

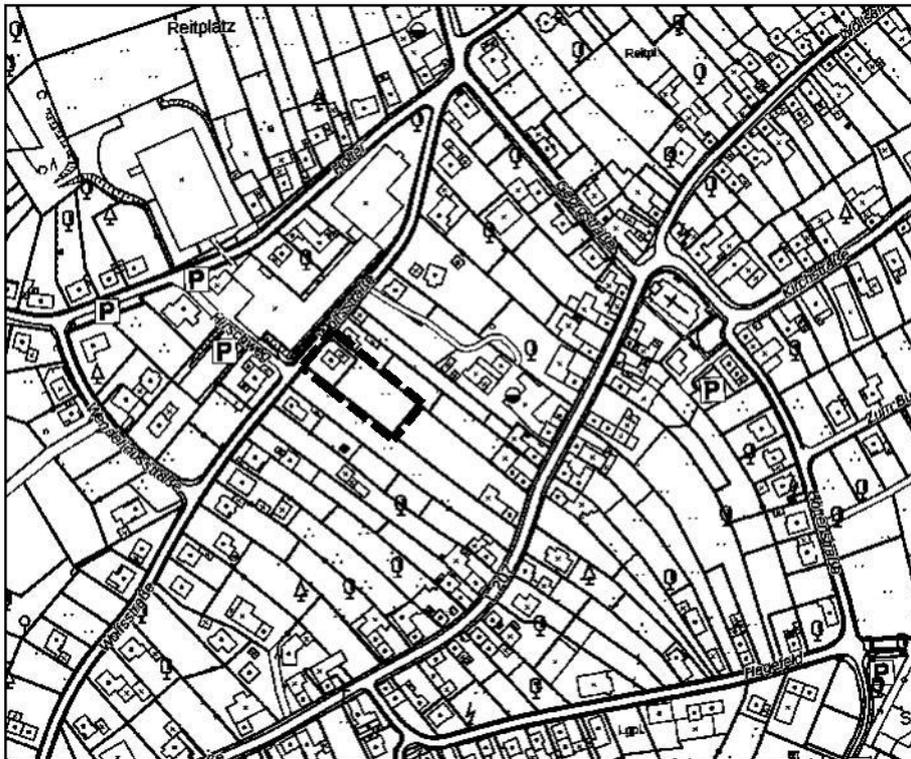
standes zum Plangebiet sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, so dass eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

C. ANHANG

I. Flächenbilanz

Dorfgebiet:	2.370,85 m ²
Flächen für die Landwirtschaft:	605,46 m ²
Gesamtfläche:	2.976,31 m² = 0,29 ha

II. Übersicht



Geltungsbereich der vereinfachten Änderung Nr. 31 des Bebauungsplanes Nr. 42 Dreiborn

Auszug aus der Deutschen Grundkarte, Maßstab = 1 : 5000

Schleiden, den 24. August 2018

(Glodowski)

Stabsstelle Stadtentwicklung