



**Stadt Schleiden
Der Bürgermeister**

Stadt im
**Nationalpark
Eifel**



**Begründung zur
vereinfachten Änderung Nr. 17
des Bebauungsplanes
Nr. 35 Schönesseifen**

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung zur vereinfachten Änderung Nr. 17 des Bebauungsplanes Nr. 35 Schönesseifen

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit geltenden Fassung sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung 21.Juli 2018 (GV.NRW.2018 S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in der zurzeit gültigen Fassung.

II. Ziele und Zwecke der Planung

Das Flurstück Nr. 103, Flur 8, Gemarkung Schönesseiffen befindet sich innerhalb der Ortslage Schönesseiffen an der B 258 und ist bislang unbebaut. Nunmehr möchten die Eigentümer hier ein Einfamilienhaus errichten. Auf Grund der von der B 258 ausgehenden Emissionen beabsichtigen die Eigentümer ihr Haus etwas zurückversetzt wie das Nachbargebäude zu bauen. Um dies zu ermöglichen soll für das Flurstück Nr. 103, Flur 8, Gemarkung Schönesseiffen die rückwärtige Baugrenze um sieben Meter nach hinten verschoben werden. Dadurch wird die Möglichkeit gegeben, die Bebauung weiter nach hinten zu verlagern.

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. 17 des Bebauungsplanes Nr. 35 Schönesseiffen umfasst das Flurstück Nr. 103, Flur 8, Gemarkung Schönesseiffen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in dem Übersichtsplan (s. Anhang) dargestellt.

- **Heutige Nutzung im Plangebiet**

Das Plangebiet ist derzeit als private Grünfläche 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. 35 Schönesseiffen. Dieser setzt für den vorderen Bereich Dorfgebiet (MD) und für den hinteren Bereich Flächen für die Landwirtschaft fest.

- **Landschaftsplan**

Das festgesetzte Dorfgebiet (MD) Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Schleiden. Die rückwärtige Fläche für die Landwirtschaft befindet sich im Landschaftsschutzgebiet 2.2.1.-1.

II. Planungskonzept

Um es zu ermöglichen auf dem Flurstück Nr. 103, Flur 8, Gemarkung Schönesseiffen eine Bebauung weiter nach hinten zu verlagern wird die rückwärtige Baugrenze um sieben Meter nach hinten verschoben.

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 Gebäuden mit den üblichen Maßen möglich wird. Die rückwärtige Baugrenze soll um sieben Meter nach hinten verschoben werden, damit die Bebauung mehr nach hinten verlagert werden kann.

IV. Festsetzungen zur Erschließung und Infrastruktur

- **Verkehrsflächen, Erschließung**

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

- **Entwässerung**

Für das Plangebiet besteht eine genehmigte Entwässerung im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über den vorhandenen Kanal der Kläranlage Schleiden zugeführt. Das Niederschlagswasser wird über den vorhandenen Regenwasserkanal dem Vorfluter Rüschesseifen zugeleitet. Die vorhandenen Kanalleitungen sind hydraulisch ausreichend dimensioniert (Schmutzwasser DN 400, Niederschlagswasser DN 300), um das anfallende Abwasser aufnehmen zu können.

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 befindet sich in ca. 1600 m Entfernung im Offenland des Nationalparks Eifel die Kreuzkröte (*Bufo calamita*) und der Wiesenpieper (*Anthus pratensis*). Aufgrund der großen Entfernung zur Ortslage Schöneiseiffen 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**

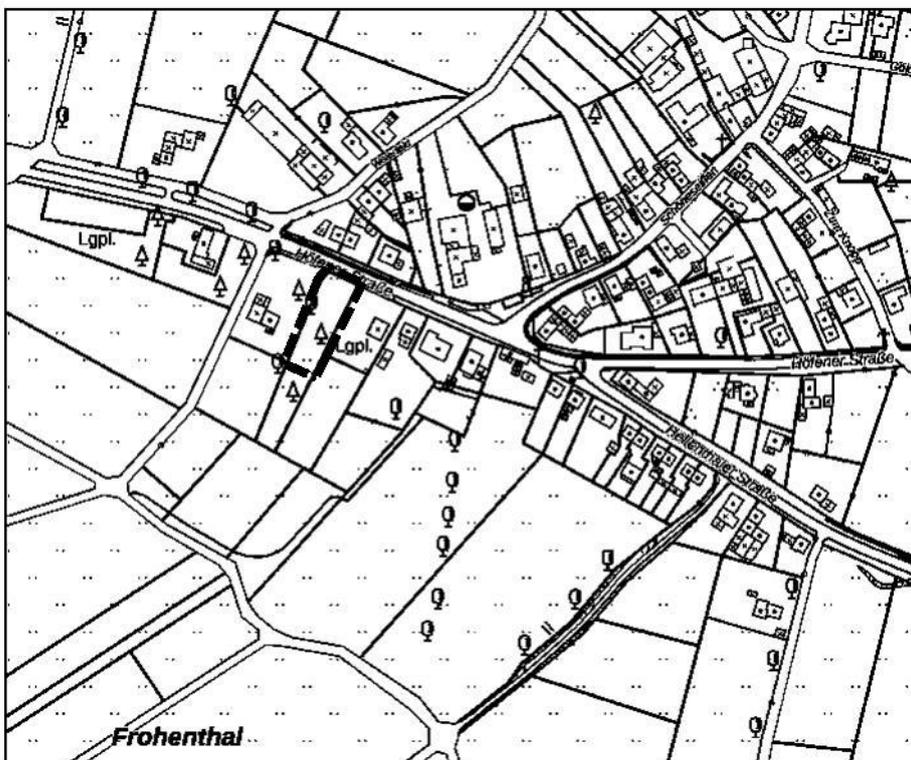
Im relevanten Umkreis befinden sich keine FFH-Gebiete.

C. ANHANG

I. Flächenbilanz

Dorfgebiet:	1147 m ²
Flächen für die Landwirtschaft:	297 m ²
Gesamtfläche:	1444 m² = 0,14 ha

II. Übersicht



Geltungsbereich der vereinfachten Änderung Nr. 17 des Bebauungsplanes Nr. 35 Schöneiseiffen

Auszug aus der Deutschen Grundkarte, Maßstab = 1 : 5000

Schleiden, den 17. Juni 2019

(Glodowski)

Stabsstelle Stadtentwicklung