



**Stadt Schleiden**

**Der Bürgermeister**

Stadt im  
**Nationalpark  
Eifel**



**Begründung zur**

# **5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 Dreiborn**

**Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB**

# **Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 Dreiborn**

## **A. PLANUNGSGEGENSTAND**

**I. Rechtliche Grundlagen**

**II. Ziele und Zwecke der Planung**

**III. Angaben zum Plangebiet**

## **B. PLANINHALT**

**I. Bestehende Planungen**

**II. Konzept**

**III. Städtebauliche Festsetzungen**

**IV. Festsetzungen zur Erschließung, Infrastruktur**

**V. Landschaftspflegerische Festsetzungen, Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz**

**VI. Flächenbilanz**

## **C. Anhang**

**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) in der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit geltenden Fassung sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193), in der zurzeit gültigen Fassung.

### **II. Ziele und Zwecke der Planung**

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Flurstücks Flurstück Nr. 132, Flur 55, Gemarkung Dreiborn. Zurzeit ist dieser Bereich noch als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Die Eigentümer möchten im betroffenen Bereich ein Einfamilienhaus errichten. Um dies zu ermöglichen soll das Plangebiet nun als Dorfgebiet ausgewiesen werden.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Da im vorliegenden Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes der Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflächen dient, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

### **III. Angaben zum Plangebiet**

#### **Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 Dreiborn befindet sich im Ortsteil Dreiborn an der Straße „Burgstraße“ und umfasst einen Teil des Flurstück Nr. 132, Flur 55, Gemarkung Dreiborn. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in dem Übersichtsplan (s. Anhang) dargestellt.

#### **Heutige Nutzung im Plangebiet**

Das Plangebiet wird derzeit als Fläche für die Landwirtschaft, bzw. als eine Zufahrtsmöglichkeit zu einem landwirtschaftlichen Gebäude genutzt.

## **B. Planinhalt**

### **I. Bestehende Planungen**

#### **Regionalplan**

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

#### **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schleiden stellt für den betreffenden Bereich Flächen für die Landwirtschaft dar.

Nach Rechtskraft der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 Dreiborn wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB entsprechend berichtigt.

#### **Bebauungsplan**

Für das Plangebiet existiert der Bebauungsplan Nr. 42 Dreiborn, der derzeit Fläche für die Landwirtschaft festsetzt.

#### **Landschaftsplan**

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan Schleiden randlich Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets 2.2.1-1. Im Entwurf zur Überarbeitung des Landschaftsplans war das Plangebiet aber bereits aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen und dem Siedlungsbereich des Ortes Dreiborn zugeordnet worden. Dies entspricht auch eher der Tatsache, dass nördlich des Plangebietes bereits ein großes landwirtschaftliches Gebäude besteht.

### **II. Planungskonzept**

Bisher ist für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Eigentümer planen hier ein Einfamilienhaus als Altenteil zu errichten.

### **III. Städtebauliche Festsetzungen**

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird eine II-geschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei einer offenen Bauweise festgesetzt. Dieses Maß der baulichen Nutzung entspricht den bisherigen Festsetzungen

#### **Bauweise, Baugrenzen**

Im Plangebiet ist entsprechend der umliegenden Bebauung nur eine offene Bauweise zulässig. Die überbaubare Fläche orientiert sich an den benachbarten Bestandsgebäuden und wird so festgesetzt, dass die Errichtung eines Gebäudes mit den üblichen Maßen möglich wird.

### **IV. Festsetzungen zur Erschließung und Infrastruktur**

#### **Verkehrsflächen, Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Straße Burgstraße.

#### **Entwässerung**

Für das Plangebiet besteht eine genehmigte Entwässerung im Mischsystem. Das vorhandene Gebäude ist an das Kanalsystem angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird über den vorhandenen Kanal der Kläranlage Schleiden zugeführt. Die Dimensionierung (DN 300) des Kanals ist ausreichend, um das Abwasser eines weiteren Gebäudes aufnehmen zu können.

## V. Landschaftspflegerische Festsetzungen, Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz

### Eingriff/Ausgleich

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 Dreiborn wird eine zusätzliche Baumöglichkeit geschaffen. Entsprechend stellt die 5. Änderung einen geringen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Als Ausgleichsmaßnahmen wird festgesetzt, dass pro angefangenen 100 m<sup>2</sup> neu festgesetzten Dorfgebiets auf der nördlich angrenzenden Fläche des Flurstücks Nr. 132 ein Obstbaum in der folgenden Qualität gepflanzt wird: einheimische Sorte, StU 12-14, 3xv., m.B.

### Artenschutz

Nach Überprüfung der LINFOS-Datenbank der LANUV befinden sich in ca. 1200 m Entfernung im Offenland des Nationalparks Eifel der Wiesenpieper (*Anthus pratensis*). Etwa 1400 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. 1000 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.

### Umweltprüfung

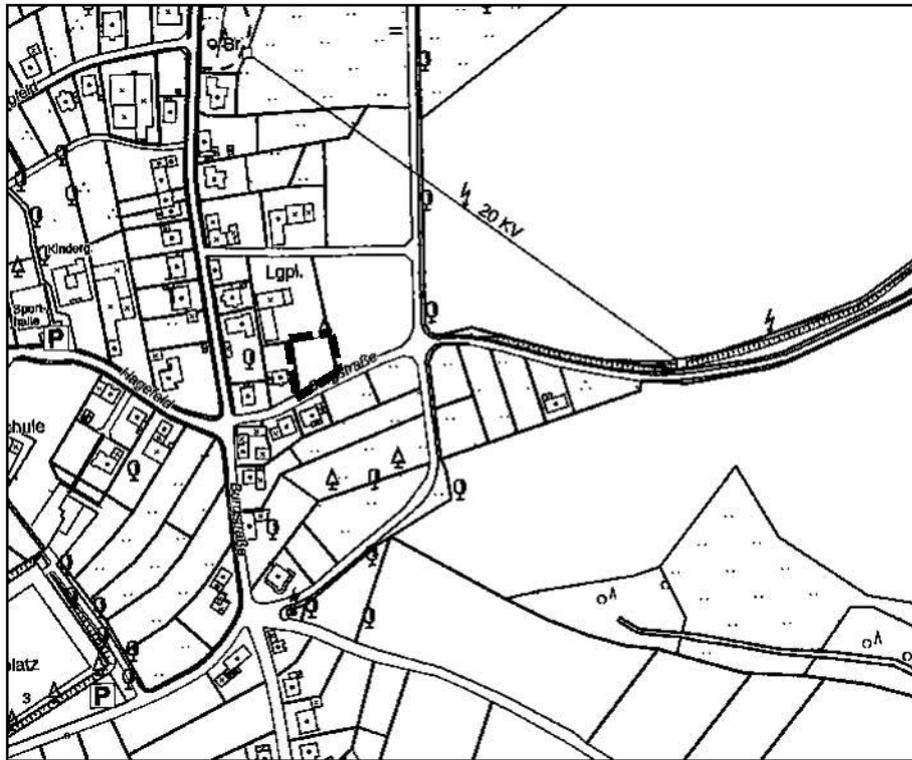
Die Umweltprüfung entfällt gemäß § 13a BauGB.

## VI. Flächenbilanz

<b>Dorfgebiet (MD):</b>	<b>805 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche:</b>	<b><u>805m<sup>2</sup></u></b>
	<b>= 0,08 ha</b>

**C. Anhang  
Übersichtsplan**

**Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 Dreiborn**



Auszug aus der Allgemeinen Basiskarte, Maßstab = 1 : 5000

**Schleiden, den 30.10.2019**

**(Glodowski)  
Stabsstelle Stadtentwicklung**