



## **Begründung zur vereinfachten Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Nr. 33 Gemünd-Urftseestraße, 4. Änderung**

### **A. PLANUNGSGEGENSTAND**

**I. Rechtliche Grundlagen**

**II. Ziele und Zwecke der Planung**

**III. Angaben zum Plangebiet**

### **B. PLANINHALT**

**I. Bestehende Planungen**

**II. Planungskonzept**

**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), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) sowie die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666), alle jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

Im Ortsteil Gemünd befindet sich auf dem Flurstück Nr. 687, Flur 21, Gemarkung Gemünd, gelegen an der Straße „St. Sebastianusweg“, das Bestandsgebäude „St. Sebastianusweg 1“. Der östliche Teil des zuvor genannten Flurstücks, welcher im aktuell geltenden Bebauungsplan Nr. 33 Gemünd-Urtseeestraße, 4. Änderung bis zu einer Tiefe von 35m (gemessen von der Straßenverkehrsfläche aus) als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist, bildet den Geltungsbereich der vereinfachten Änderung Nr. 4 des Bebauungsplans Nr. 33 Gemünd-Urtseeestraße, 4. Änderung.

Bei der Aufstellung des aktuell geltenden Bebauungsplanes Nr. 33 Gemünd-Urtseeestraße, 4. Änderung wurde die rückwärtige Baugrenze bei abweichenden Bestandsgebäuden an diese aufgrund des Bestandsschutzes angepasst. Dies ist damals bei dem vor Aufstellung des aktuell geltenden Bebauungsplanes existierenden Bestandsgebäude „St. Sebastianusweg 1“ nicht geschehen.

Mit der vereinfachten Änderung Nr. 4 des Bebauungsplans Nr. 33 Gemünd-Urtseeestraße, 4. Änderung soll die hintere Baugrenze an den vorhandenen Gebäudebestand zu dem Zeitpunkt der Aufstellung des aktuell geltenden Bebauungsplanes (Nr. 33 Gemünd-Urtseeestraße, 4. Änderung) in Anlehnung an die damalige Berücksichtigung umliegender Gebäudebestände angepasst werden. Sonstige Änderungen sollen nicht erfolgen, es handelt sich folglich um eine Korrektur des aktuell geltenden Bebauungsplanes Nr. 33 Gemünd-Urtseeestraße, 4. Änderung unter Berücksichtigung des damaligen Planungswillens.

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

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

#### **Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Die vereinfachte Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Nr. 33 Gemünd-Urtseeestraße, 4. Änderung befindet sich im Ortsteil Gemünd an der Straße „St-Sebastianusweg“ und umfasst ein Teil des Flurstücks Nr. 687, Flur 21, Gemarkung Gemünd bis zu einer Tiefe von 35m ab der Straßenverkehrsfläche aus gemessen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in dem Übersichtsplan (s. Anhang) dargestellt.

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

Das Plangebiet wird derzeit als Bauland mit vorhandener Bestandsbebauung genutzt.

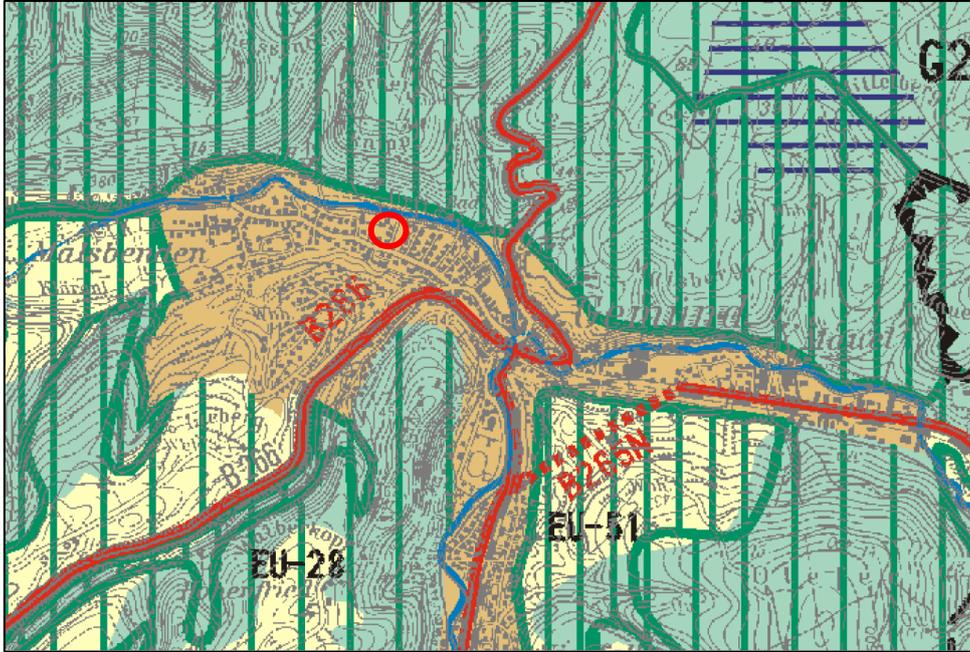
Begründung zur vereinfachten Änderung Nr. 4 des Bebauungsplans  
Nr. 33 Gemünd-Urftseestraße, 4. Änderung

## B. Planinhalt

### I. Bestehende Planungen

#### Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.



#### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schleiden stellt für den betreffenden Bereich eine Wohnbaufläche (W) dar. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.



#### Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert der Bebauungsplan Nr. 33 Gemünd-Urftseestraße 4. Änderung, welcher derzeit ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit Einschränkungen dieses



## **II. Planungskonzept**

Mit der vereinfachten Änderung Nr. 4 des Bebauungsplans Nr. 33 Gemünd-Urftseestraße, 4. Änderung soll die hintere Baugrenze des Flurstücks Nr. 687, Flur 21, Gemarkung Gemünd an den vorhandenen Gebäudebestand zu dem Zeitpunkt der Aufstellung des aktuell geltenden Bebauungsplanes (Nr. 33 Gemünd-Urftseestraße, 4. Änderung) in Anlehnung an die damalige Berücksichtigung umliegender Gebäudebestände angepasst werden. Sonstige Änderungen sollen nicht erfolgen, es handelt sich folglich um eine Korrektur des Bebauungsplanes Nr. 33 Gemünd-Urftseestraße, 4. Änderung unter Berücksichtigung des damaligen Planungswillens.

## **III. Städtebauliche Festsetzungen**

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

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird eine II-geschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei einer offenen Bauweise festgesetzt.

Änderungen bei Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich gegenüber dem aktuell geltenden Bebauungsplan nicht.

### **Bauweise, Baugrenzen**

Im Plangebiet ist entsprechend der umliegenden Bebauung nur eine offene Bauweise zulässig. Die Bauweise bleibt unverändert.

Die überbaubare Fläche orientiert sich an dem Bebauungsplan Nr. 33 Gemünd-Urftseestraße, 4. Änderung und berücksichtigt den zum Zeitpunkt der Aufstellung des aktuell geltenden Bebauungsplanes Nr. 33 Gemünd-Urftseestraße, 4. Änderung vorhandenen Gebäudebestand, welcher damals zur Sicherung des Bestands fälschlicherweise nicht mit aufgenommen wurde.

### **Textliche Festsetzungen**

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 Gemünd-Urftseestraße, 4. Änderung bleiben auch für die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes unverändert beibehalten. Aufgrund der kleinen räumlichen Anpassung innerhalb des größeren Gesamtgebietes sollen keine abweichenden Regelungen getroffen werden, da es sich lediglich um eine Korrektur des Bebauungsplanes Nr. 33 Gemünd-Urftseestraße, 4. Änderung handelt und diese auch bisher gelten.

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

### **Verkehrsflächen, Erschließung**

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Straße „Urftseestraße“, die innere Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße „St.-Sebastianusweg“.

### **ÖPNV**

Die nächstgelegene Halte stelle der Linie 895 (TaxiBusPlus) befindet sich in einer Entfernung von 66 m. Weitere Haltestellen der Linien 766 (Bus) und 895 (TaxiBusPlus) befinden sich in 357m und 400m und sind somit fußläufig erreichbar. Als Ergänzung zum ÖPNV gibt es in Gemünd am Marienplatz (480 m Entfernung) eine Mitfahrbank, von der man aus den Kernort Schleiden und die benachbarten Dörfer als Mitfahrer erreichen kann.

### **Entwässerung**

Das Plangebiet ist abwassertechnisch bereits voll erschlossen bzw. das Bestandsgebäude „St. Sebastianusstraße 1“ ist bereits an das Kanalsystem (Trennsystem) angeschlossen. Der sich bisher in Privatbesitz befindende Kanal geht zukünftig an die Stadt Schleiden über.

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

### **Eingriff/Ausgleich**

Durch die vereinfachte Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Nr. 33 Gemünd-Urftseestraße, 4. Änderung wird kein zusätzliches Bauland ausgewiesen, sondern lediglich das bestehende Planungsrecht bzw. die Baugrenzen angepasst. Ein Eingriffstatbestand ist durch die vereinfachte Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Nr. 33 Gemünd-Urftseestraße, 4. Änderung nicht gegeben, ein Ausgleich somit nicht erforderlich.

### **Artenschutz**

Nach Überprüfung der LINFOS-Datenbank der LANUV kommen im Plangebiet keine planungsrelevanten Arten vor.

In einer Entfernung von ca. 901 m befindet sich die planungsrelevante Art des Braunen Langohrs (*Plecotus auritus*) in den Gemäuern und dem Turm der evangelischen Kirche Schleiden (Gemünd). Durch die vereinfachte Änderung Nr. 4 des Bebauungsplans Nr. 33 Gemünd-Urftseestraße, 4. Änderung wird nicht in die vom Plangebiet weiter entfernte Bausubstanz der evangelischen Kirche eingegriffen. Eine Beeinträchtigung des Lebensraums- und Nahrungshabitats ist mit der vereinfachten Änderung Nr. 4 des Bebauungsplans Nr. 33 Gemünd-Urftseestraße, 4. Änderung nicht gegeben, sodass aufgrund des Lebensraums- und Nahrungshabitats, der Entfernung und der sich nicht verändernden Bebauung (Anpassung an Bestand) durch die Bebauungsplanänderung eine Beeinträchtigung dieser Art nicht zu erwarten ist.

In einer Entfernung von ca. 1.871 m, ca. 1.985 m und ca. 1.959 m befinden sich entlang der des Flusses „Urft“ und in den Waldbereichen mit zum Teil angrenzenden Offenlandbereichen die planungsrelevanten Arten des Schwarzspechtes (*Dryocopus martius*), des Mittelspechtes (*Dendrocopos medius*) und der Mauereidechse (*Podarcis muralis*). Diese befinden sich alle im Nationalpark Eifel und dem FFH-Gebiet DE-5404-301 „Kermeter“. Die genannten Arten existieren ebenfalls in noch weiter entfernten Standorten des Nationalpark Eifel, bzw. dem FFH-Gebiet DE-5404-301 „Kermeter“. Aufgrund der Tatsache, dass diese Arten ihr Brut- und Nahrungshabitat im Nationalpark Eifel bzw. dem FFH-Gebiet DE-5404-301 „Kermeter“ und nicht im Kernbereich Gemünd haben, sind keine Beeinträchtigungen dieser Arten durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten. Weitere planungsrelevante Arten befinden sich nicht in der näheren Umgebung (Umkreis < ca. 2.600m).

Abschließend lässt sich sagen, dass durch die vereinfachte Änderung Nr. 4 des Bebauungsplans Nr. 33 Gemünd-Urftseestraße, 4. Änderung keine wesentliche Beeinträchtigung im Artenschutz zu erwarten ist.

### **FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete**

In einer Entfernung von ca. 209 m befindet sich das FFH-Schutzgebiet DE-5404-301 „Kermeter“. Es ist bereits eine Bebauung vorhanden, welche deutlich näher an dem FFH-Gebiet DE-5404-301 „Kermeter“ liegt als die Bestandsbebauung, welche durch die vereinfachte Änderung Nr. 4 des Bebauungsplans Nr. 33 Gemünd-Urftseestraße, 4. Änderung zunächst nicht verändert wird. Der Siedlungsbereich rückt durch die vereinfachte Änderung Nr. 4 des Bebauungsplans Nr. 33 Gemünd-Urftseestraße, 4. Änderung nicht näher an das betreffende FFH-Gebiet heran. Es sind somit keine Beeinträchtigungen zu erwarten, sodass eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Das Vogelschutzgebiet DE-5304-402 „Kermeter-Hetzinger Wald“ befindet sich ebenfalls in einer Entfernung von ca. 201 m, welches am geringsten entfernten Punkt zum Plangebiet fast deckungsgleich mit dem FFH-Schutzgebiet DE-5404-301 „Kermeter“ ist. Auch hier ist bereits eine Bebauung vorhanden, welche deutlich näher an dem Vogelschutzgebiet liegt als die minimal geänderte Bebauung durch die vereinfachte Änderung Nr. 4 des Bebauungsplans Nr. 33 Gemünd-Urftseestraße, 4. Änderung, welche bereits im Gebäudebestand vorhanden ist. Der Siedlungsbereich rückt durch die vereinfachte Änderung Nr. 4 des Bebauungsplans Nr. 33 Gemünd-Urftseestraße, 4. Änderung daher ebenfalls nicht näher an das betreffende Vogelschutzgebiet heran. Es sind auch hier somit keine Beeinträchtigungen zu erwarten, sodass eine Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

### **Nationalpark Eifel**

Der Nationalpark Eifel befindet sich in ca. 201 m Entfernung zu dem Plangebiet. Eine nähere Bebauung an den Nationalpark wird im Vergleich zu dem vorhandenen Bestand mit der vereinfachten Änderung Nr. 4 des Bebauungsplans Nr. 33 Gemünd-Urftseestraße, 4. Änderung nicht ermöglicht. Ein Umgebungsschutz geht von dem Nationalpark Eifel nicht aus. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **Umweltprüfung**

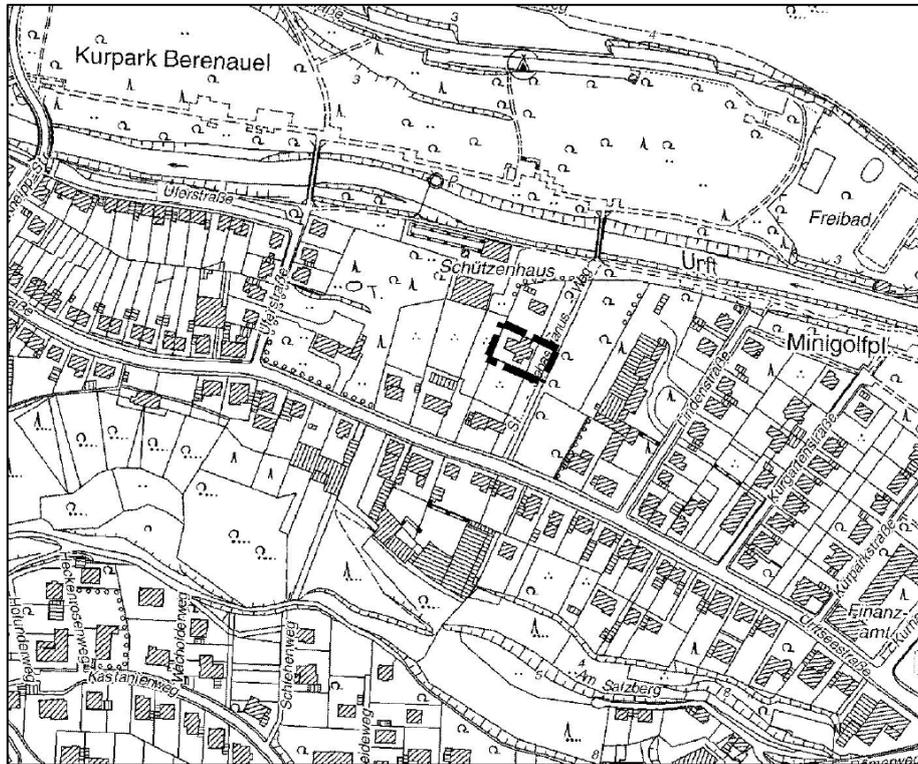
Die Umweltprüfung entfällt gemäß § 13 BauGB.

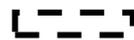
### **VI. Flächenbilanz**

<b>Allgemeines Wohngebiet (WA):</b>	<b>736 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>736 m<sup>2</sup></b>
	<b>= 0,0736 ha</b>

### **C. Anhang Übersichtsplan**

**Geltungsbereich der vereinfachten Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes  
Nr. 33 Gemünd-Urftseeestraße, 4. Änderung**



 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Auszug aus der Deutschen Grundkarte, Maßstab = 1 : 5000