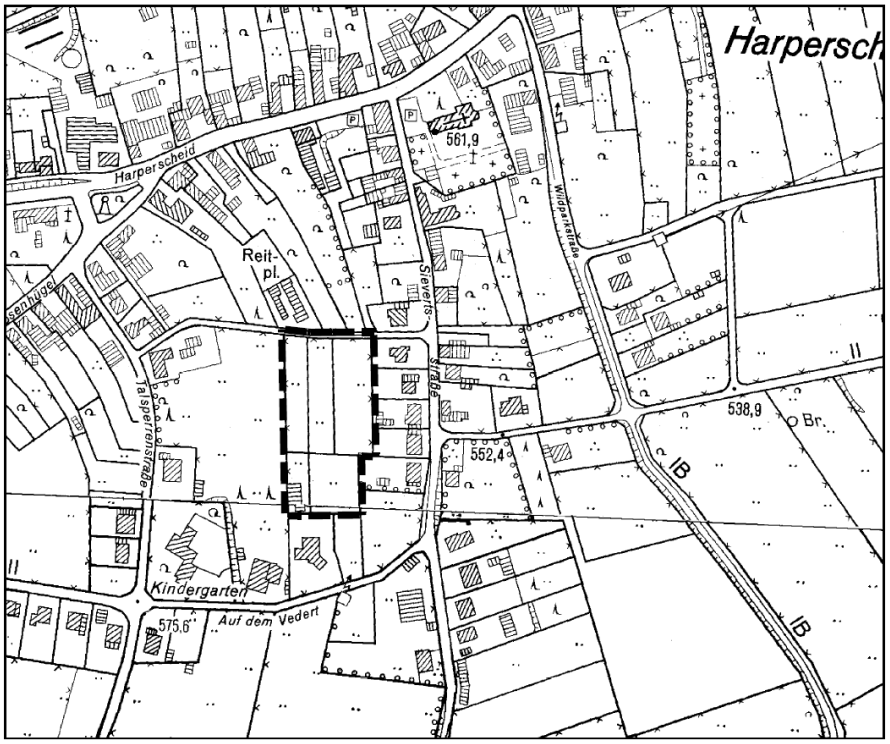
Stadt im
Nationalpark
Eifel

Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 Harperscheid



Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 Harperscheid

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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), sowie die Gemeindeordnung NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NRW S. 666), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

II. Ziele und Zwecke der Planung

Im Ortsteil Harperscheid, gelegen an der Straße „Gartenweg“ befinden sich die Flurstücke Nr. 113,114,115 und 233 des Flurs 1, Gemarkung Harperscheid mit einer Größe von insgesamt ca. 6.732 m². Es wird beabsichtigt, die zuvor genannten Flurstücke in insgesamt acht attraktive Baugrundstücke und den dafür erforderlichen Wohnweg aufzuteilen, sodass diese dem örtlichen Bedarf zeitnah zur Verfügung gestellt werden können.

Dieses Vorhaben ist im Rahmen des aktuell geltenden Bebauungsplanes jedoch so nicht möglich, da der aktuell geltende Bebauungsplan insbesondere ein für das Vorhaben nicht passenden Wohnweg (Straßenverkehrsfläche) ausweist. Aus diesem Grund soll mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 Harperscheid eine neue Aufteilung der Straßenverkehrsfläche und der Baugrenzen im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vorgenommen werden.

III. Angaben zum Plangebiet

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 Harperscheid umfasst die Flurstücke Nr. 113, 114, 115 und 233 des Flurs 1, Gemarkung Harperscheid. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in dem Übersichtsplan (s. Anhang) dargestellt.

Heutige Nutzung im Plangebiet

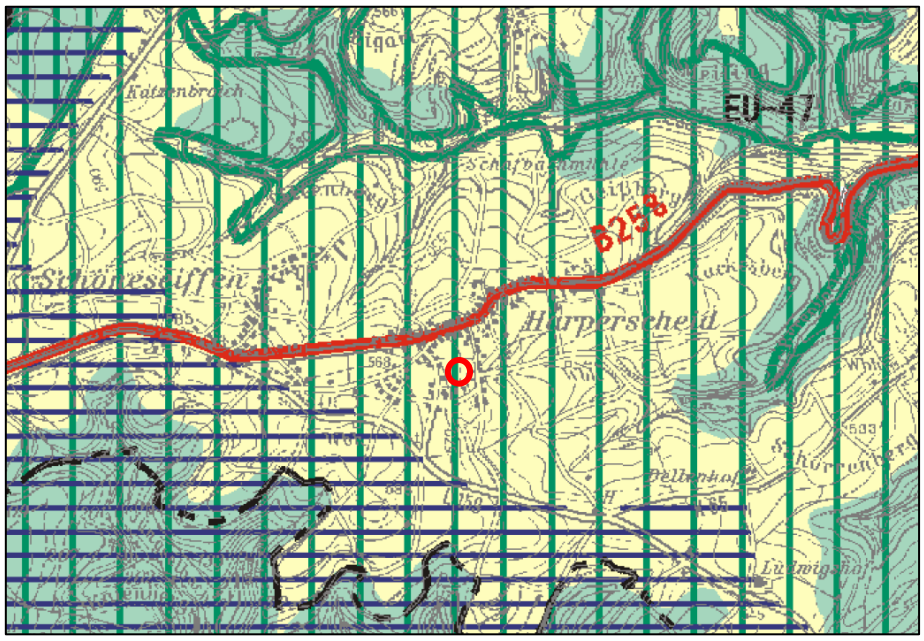
Das Plangebiet wird derzeit als Grünland genutzt.

B. Planinhalt

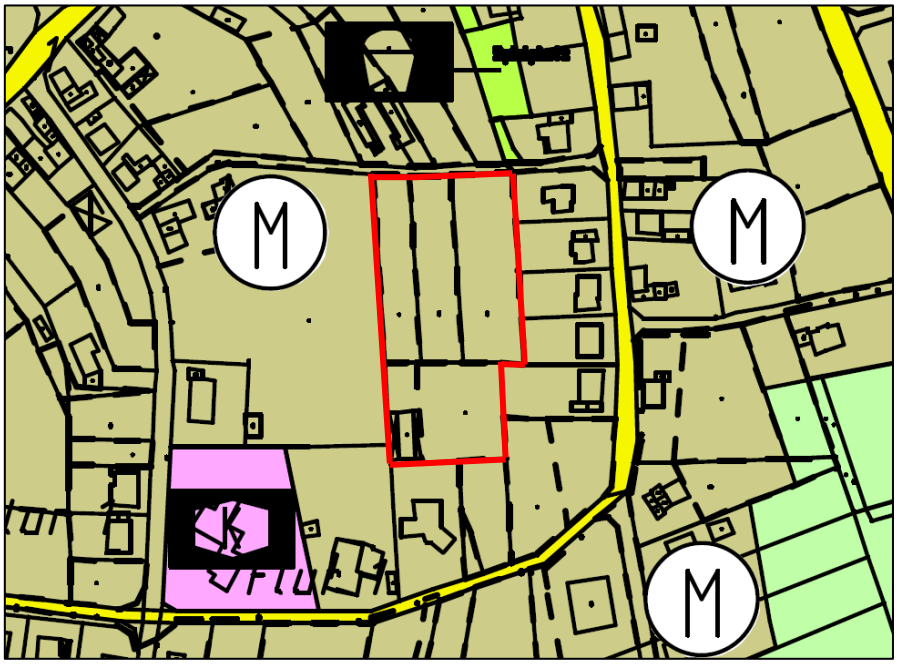
I. Bestehende Planungen

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 Geltungsbereich eine gemischte Baufläche (M) dar.



Bebauungsplan
Für das Plangebiet existiert der wirksame Bebauungsplan „Nr. 48 Harperscheid“, welcher derzeit ein Dorfgebiet (MD) und eine Verkehrsfläche festsetzt. Die aktuell festgesetzte Verkehrsfläche lässt die die nun beabsichtigte Aufteilung und Erschließung der Baugrundstücke im Geltungsbereich jedoch nicht zu.

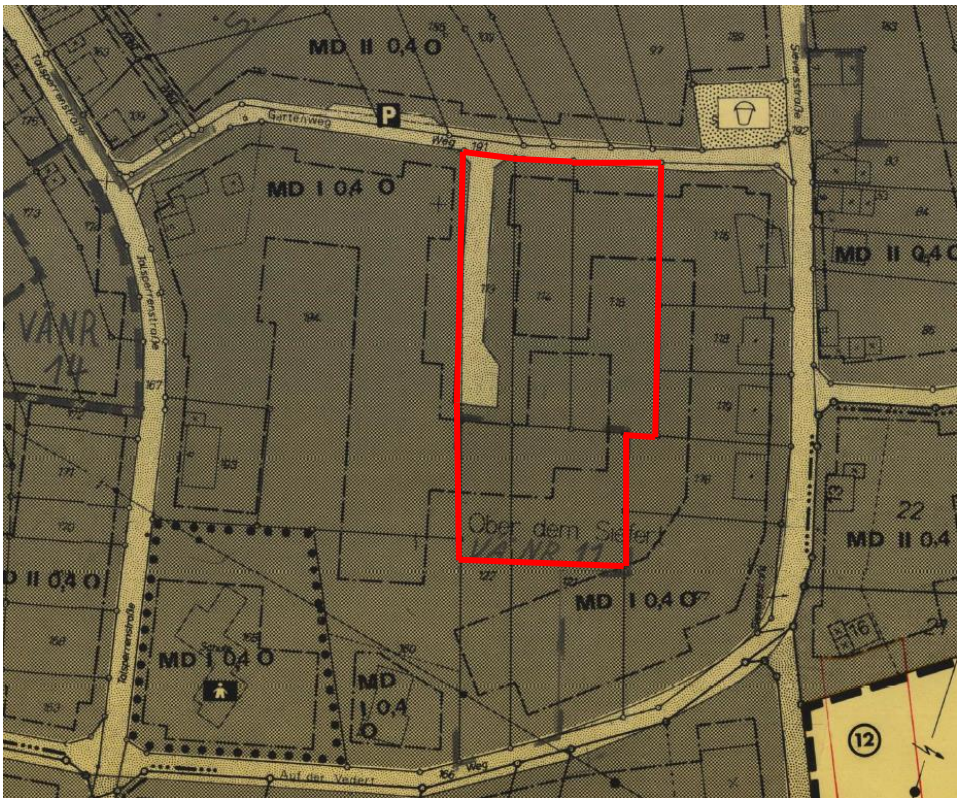
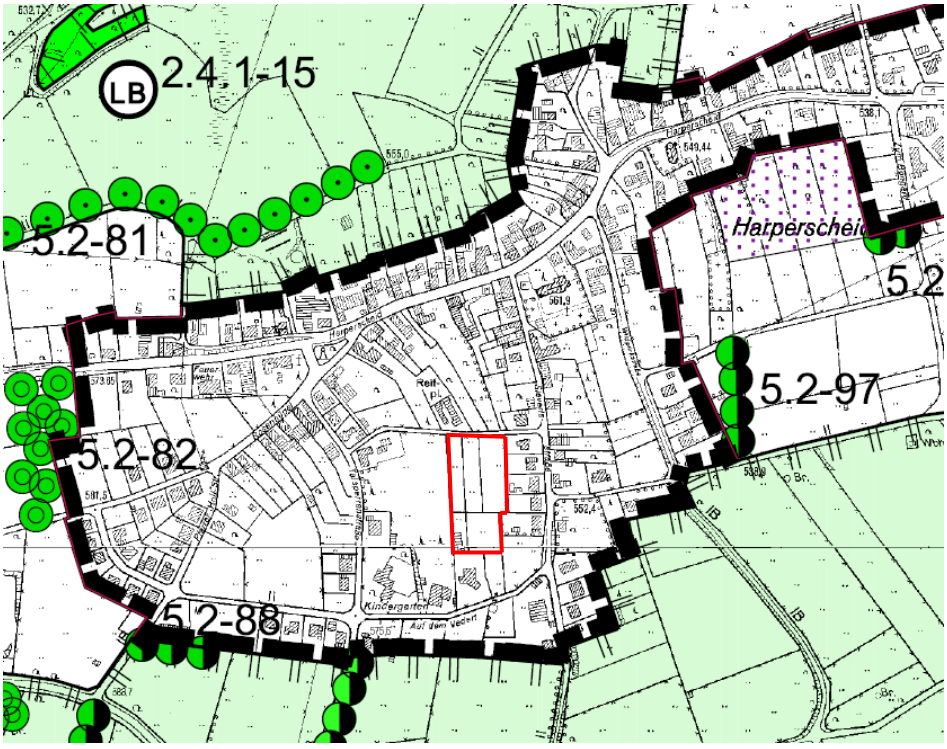


Abb. 1: Bebauungsplan Nr. 48 Harperscheid

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist kein Bestandteil des Landschaftsplanes Schleiden. Es handelt sich um Flächen, welche auch in Vergangenheit zur Bebauung vorgesehen waren.



II. Planungskonzept

Im Rahmen des aktiven Ansiedlungsmanagements ist die Stadt Schleiden bestrebt, in allen Ortschaften vorhandene Baulücken durch einen Ankauf zu mobilisieren und an Bauwillige mit einer Bauverpflichtung zu veräußern, um so dem vorhandenen Druck, örtliche Bauflächen zur Verfügung zu stellen, entgegenzuwirken.

Wie bereits bei den Zielen und Zwecken der Planung geschildert, befinden sich im Ortsteil Harperscheid, gelegen an der Straße „Gartenweg“ die Flurstücke Nr. 113, 114, 115 und 233 des Flurs 1, Gemarkung Harperscheid mit einer Größe von insgesamt ca. 6.732 m². Im Zusammenhang mit dem aktiven Ansiedlungsmanagement wäre es nun möglich, diese zentral im Ortsteil gelegenen Flurstücke in insgesamt acht attraktive Baugrundstücke und den dafür erforderlichen Wohnweg aufzuteilen, sodass diese dem örtlichen Bedarf zeitnah zur Verfügung gestellt werden können. Dieses Vorhaben ist im Rahmen des aktuell geltenden Bebauungsplanes jedoch so nicht möglich, da der aktuell geltende Bebauungsplan insbesondere ein für das Vorhaben nicht passenden Wohnweg (Straßenverkehrsfläche) zu weit links ausweist.

Zur beabsichtigten Aufteilung der Flurstücke in acht attraktive Baugrundstücke mit dem Charakter eines dörflichen Wohngebietes, müssen die Straßenverkehrsfläche, sowie die sich daran orientierenden Baugrenzen nach rechts verschoben werden. Eine Änderung des Bebauungsplanes zur Realisierung des Vorhabens ist daher erforderlich. Der Wohnweg mit Wendemöglichkeit soll neu angelegt 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 Tatbestandsvoraussetzungen hierfür gegeben sind, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

III. Städtebauliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als dörfliches Wohngebiet (MDW) und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird innerhalb des dörflichen Wohngebietes eine II-geschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt.

Bauweise, Baugrenzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine der Ortslage entsprechende offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Fläche orientiert sich, wie auch der umliegende Bestand, an der Straßenverkehrsfläche und wird so festgesetzt, dass eine großzügige ortstypische Errichtung von Bauten ermöglicht wird. Zur Vermeidung überdimensionierter Gebäude oder ortsuntypischer Reihen- und Mehrfamilienhäuser wird die Festsetzung „ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ im Geltungsberiech des Bebauungsplanes aufgenommen.

IV. Festsetzungen zur Erschließung und Infrastruktur

Verkehrsflächen, Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen „Sievertstraße“ und „Gartenweg“. Die Straße „Gartenweg“ soll zukünftig mit der notwendigen Dimensionierung mindestens bis zur im Geltungsbereich liegenden Straßenverkehrsfläche ausgebaut werden. Für die innere Erschließung ist die Anlage eines Wohnweges erforderlich.

ÖPNV

Die nächstgelegene Haltestelle der Linien 763, 766, 836 befindet sich in einer Entfernung von ca. 370 m und ist somit fußläufig erreichbar. Zwei weitere Haltestellen sind in einer Entfernung von ca. 380 m und ca. 400 m vorhanden. Als Ergänzung zum ÖPNV gibt es in Harperscheid am Dorfplatz

(ca. 240 m Entfernung) eine Mitfahrerbank, von welcher man den Kernort Schleiden und die benachbarten Dörfer als Mitfahrer erreichen kann.

Entwässerung
Innerhalb des Plangebietes selbst existiert noch kein Kanal, der nächstgelegene verläuft entlang der Straße „Sievertstraße“ ca. 42 m vom Plangebiet entfernt. Aus diesem Grund wird die Herstellung eines Kanals für das Plangebiet mit ausreichender Dimensionierung beabsichtigt, welcher an den Bestandskanal im Bereich der Straße „Sievertstraße“ angeschlossen werden soll. Dieser ist in seiner Dimensionierung (Mischsystem, DN400) voraussichtlich ausreichend, um das zusätzliche Abwasser aufzunehmen und der Kläranlage Schleiden zuführen zu können. Die Leistungsfähigkeit des Kanals wird hydraulisch überprüft. Sofern dies notwendig sein sollte, werden geeignete Ausbaumaßnahmen getroffen, um die Entwässerung zu gewährleisten. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Hanglage in Richtung der Straße „Sievertstraße“ nicht möglich. Die Entwässerung des Plangebietes ist somit nach der Herstellung gesichert.

V. Landschaftspflegerische Festsetzungen, Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz

Eingriff/Ausgleich
Sofern durch das Bauleitplanverfahren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgelöst werden sollten, werden diese grundsätzlich bis zur Offenlage des Bebauungsplanes geregelt. Im Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB findet die Eingriffsregelung jedoch keine Anwendung. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, eine Ausgleichsermittlung und die Pflicht zum Erbringen von Kompensationsmaßnahmen entfällt.
Mit dem Bebauungsplan Nr. 48 Harperscheid, bzw. dessen 3. Änderung besteht für den gesamten Geltungsbereich der 7. Änderung zudem bereits Baurecht. Durch die veränderte Lage der neuen Erschließungsstraße wird das Baurecht zwecks der Widernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich und der Nachverdichtung lediglich räumlich modifiziert, sodass außerhalb liegende weitere Flächen nicht in Anspruch genommen werden müssen.

Artenschutz
Der grundsätzliche Charakter des Plangebietes als gemischte Baufläche wird in der Zielsetzung der Bauleitplanung nicht geändert. Die Grundflächenzahl wird sogar reduziert. Es handelt sich um eine Fläche der Innenentwicklung, mittig gelegen im Ortsteil Harperscheid. Nach Überprüfung der LINFOS-Datenbank der LANUV kommen im Plangebiet keine planungsrelevanten Arten vor.

In ca. 1.400 m Entfernung vom Plangebiet befindet sich die planungsrelevante Art des Milvus milvus (Rotmilan). Aufgrund der Entfernung zur Ortslage Harperscheid, der Innenentwicklung mitten im Ort, sowie der Tatsache, dass der Rotmilan an das beim Fundort angrenzende Offenland als Lebensraum und Nahrungshabitat gefunden ist, ist keine wesentliche Beeinträchtigung dieser Art durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.

In einer Entfernung von ca. 2.800 m befindet sich die planungsrelevante Art des Anthus pratensis (Wiesenpiepers). Dieser Fundort befindet sich im Offenland des Nationalpark Eifel, wo der Wiesenpieper sein Brut- und Nahrungshabitat hat. Eine wesentliche Beeinträchtigung dieser Art ist daher ebenfalls nicht zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass im Plangebiet und dessen näherer Umgebung keine planungsrelevanten Arten vorkommen und eine wesentliche Beeinträchtigung im Artenschutz aufgrund der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 Harperscheid nicht zu erwarten ist.

FFH-Gebiete/ Vogelschutzgebiete

FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind in der näheren Umgebung (<2.600 m) nicht vorhanden. Aufgrund des ausreichenden Abstandes zum Plangebiet sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Nationalpark Eifel
Der Nationalpark Eifel befindet sich in ca. 2.212 m Entfernung zu dem Plangebiet. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

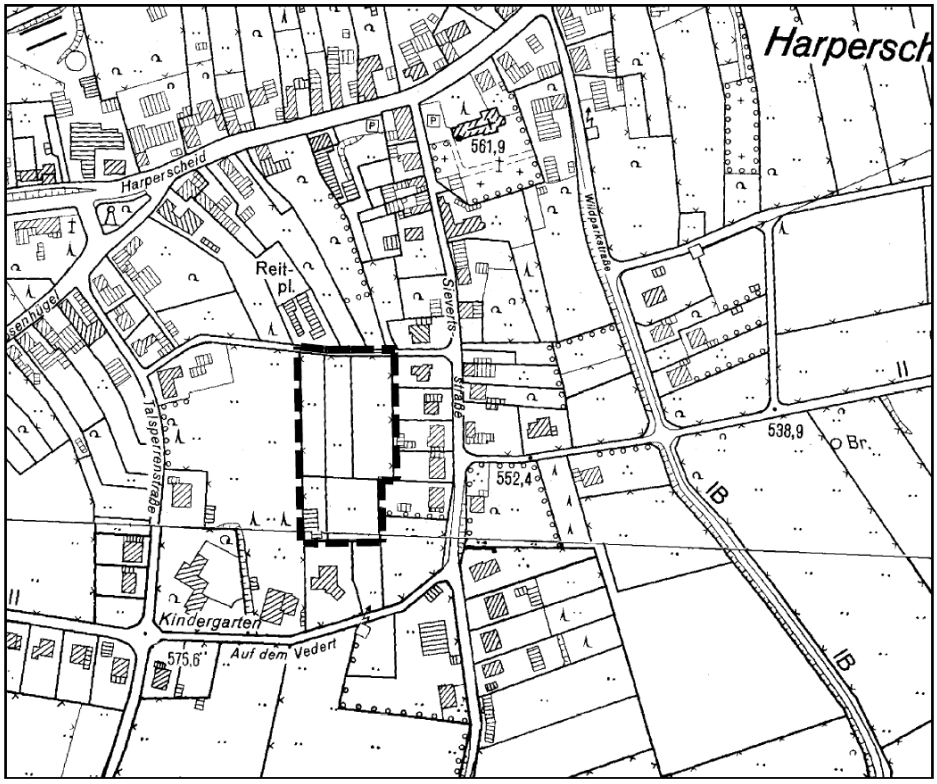
Umweltprüfung
Die Umweltprüfung entfällt gemäß § 13a BauGB.

VI. Flächenbilanz

dörfliches Wohngebiet	**6.138,68 m²**
Straßenverkehrsfläche	**594,04 m²**
Gesamtfläche:	**6.732,72 m²**
	= 0,67 ha

C. Anhang
Übersichtsplan

Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 Harperscheid



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Auszug aus der Deutschen Grundkarte, Maßstab = 1 : 5000