



## A. SACHVERHALT

Der Bebauungsplan Konzen Nr. 3 aus dem Jahr 1998 regelt für das Umfeld der Kirche im Ortsteil Konzen die städtebauliche Entwicklung. Wesentliche Teile des Plangebiets sind als Friedhofserweiterungsfläche festgesetzt. Entlang der Straße Am Feuerbach ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und dieses wird durch eine fußläufige Zuwegung zur Friedhofsfläche geteilt. Die Festsetzungen zur Bauweise geben eine Bebauung von Einzel- und Doppelhäusern vor und als Konsequenz ist nur die Errichtung eines Einzelhauses sowie von etwa vier Doppelhäusern möglich. Diese Festsetzungen haben sich im Nachgang als nicht sinnvoll erwiesen, denn aufgrund des engen Gestaltungsspielraums wurden verschiedene geplante Vorhaben auf dieser Fläche nie umgesetzt. Auch ist aus heutiger Sicht die fußläufige Erschließung der Friedhofserweiterungsflächen nicht mehr erforderlich.

Insofern kann durch die Rücknahme des festgesetzten Weges und eine Lockerung der Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet, die Möglichkeit für die Umsetzung von zeitgemäßen Bebauungsvorhaben, auch des geplanten Kindergartengebäudes, geschaffen werden. Zu diesem Zweck soll der Bebauungsplan Konzen Nr. 3 im vorliegenden Bauleitplanverfahren im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets geändert werden.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan entsprechend dem in der Anlage beigefügten Entwurf zu ändern. Es ist möglich, das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend und insofern kann gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden und unmittelbar die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

## B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine.

## C. ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt und die daraus resultierenden Maßnahmen sind als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen wurden – soweit innerhalb des Änderungsbereichs gelegen – in die 1. Änderung übernommen. Im Übrigen gelten Eingriffe in Natur- und Landschaft in einem Verfahren gem. § 13a BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

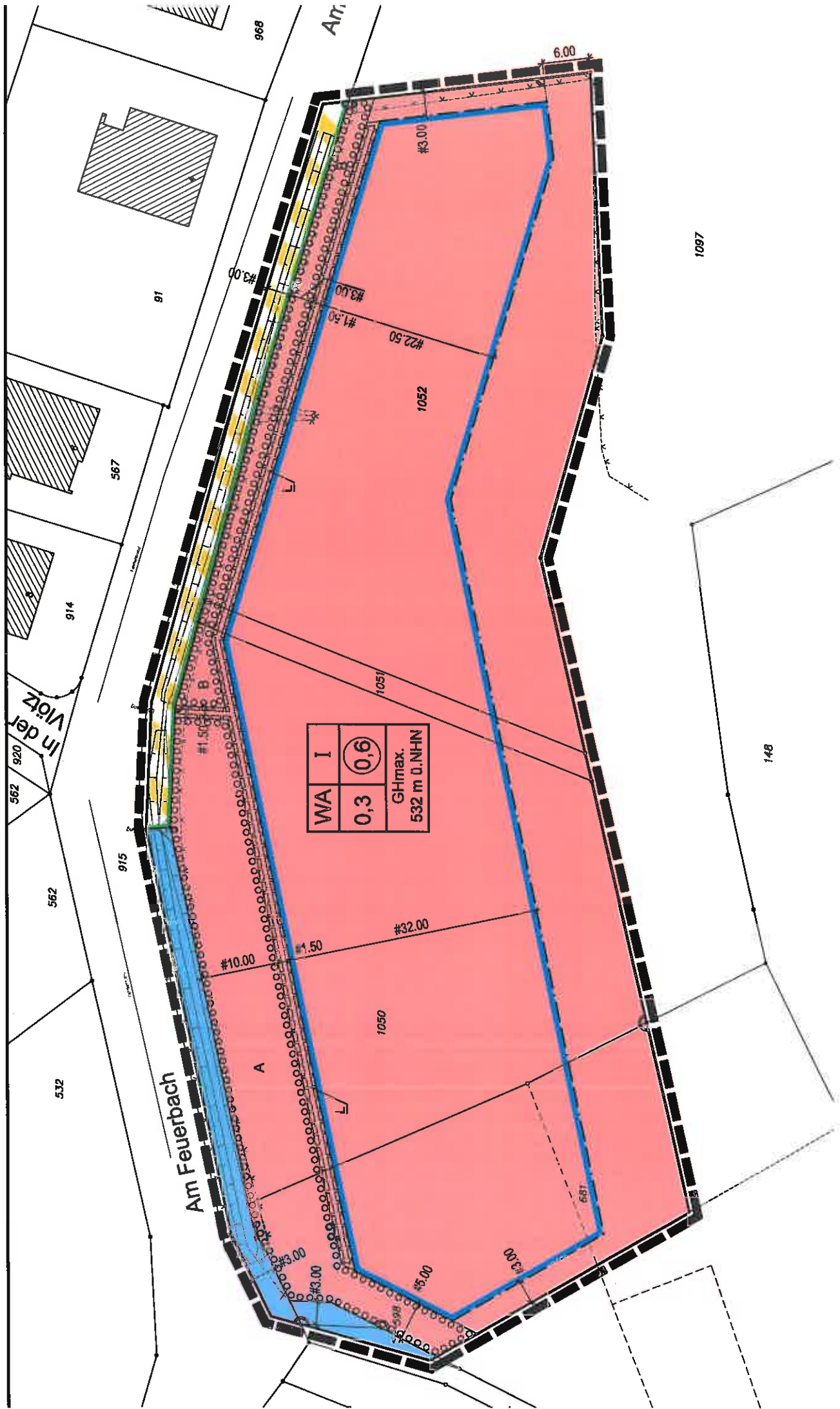
## D. RECHTSLAGE

Gem. § 15 Ziffer 6.7 der Hauptsatzung der Stadt Monschau fasst der Bau- und Planungsausschuss in eigener Zuständigkeit die verfahrensleitenden Beschlüsse zur Aufstellung oder Offenlage von Bauleitplänen.

  
Ritter 

  
ges. Boden

**Anlagen:**  
Entwurf des Bebauungsplanes Konzen Nr.3, 1. Änderung  
Textliche Festsetzungen  
Begründung  
Artenschutzprüfung



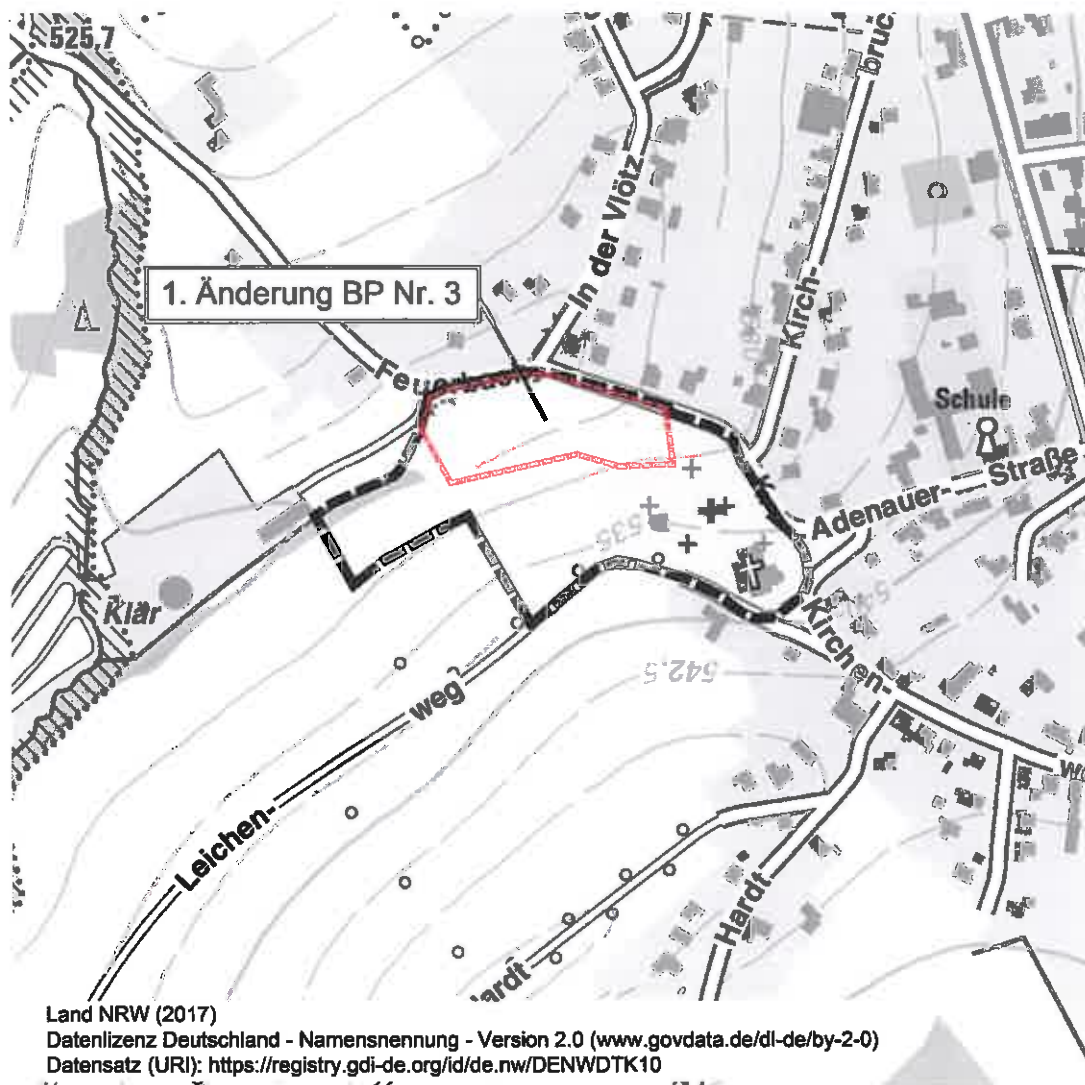
WA	I
0,3	0,6
GHmax. 532 m ü.NHN	

# Stadt Monschau

## Bebauungsplan

### Konzen Nr. 3, 1. Änderung

#### – Am Feuerbach –



Textliche Festsetzungen  
Entwurf 23. März 2017

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **Allgemeines Wohngebiet**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

##### **1.1 Zulässig sind**

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Die in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 0,2 überschritten werden.

2.2 Im Bereich der überbaubaren Flächen sind maximale Gebäudehöhen (GH) in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante baulicher Anlagen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe über NHN gilt für die gesamte Gebäudelänge.

2.3 Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise bis zu 1 m überschritten werden ausschließlich durch nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen).

### **3. Nebenanlagen, Garagen und Flächen für Stellplätze**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

3.1 Garagen sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB) und der mit Leitungsrechten belegten Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) nicht zulässig.

3.2 Nebenanlagen und Stellplätze sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB) nicht zulässig.

#### **4. Verkehrsflächen**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Es sind maximal zwei Querungen der Wasserfläche zur Erschließung der Baugrundstücke zulässig. Das zulässige Höchstmaß der Brückenbreite beträgt 3,0 m.
- 4.2 Es sind maximal vier Querungen des Straßenseitengrabens zur Erschließung der Baugrundstücke zulässig. Das zulässige Höchstmaß der Brückenbreite beträgt 3,0 m. Es können je zwei Querungen zu einer gemeinschaftlichen Querung zusammengelegt werden. In diesem Fall beträgt das zulässige Höchstmaß der Brückenbreite 5,0 m.

#### **5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

- 5.1 Die mit 'A' gekennzeichnete Fläche ist als Schutzkorridor des Laufenbachs vor der heranrückenden Bebauung zu entwickeln. Innerhalb dieser Fläche sind folgende Gehölze zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zeitnah möglichst gleichwertig zu ersetzen: 5 Silberweiden (*Salix alba*) als Bäume und 10 Strauchweiden der Arten Grauweide (*Salix cinerea*) oder Salweide (*Salix caprea*). Die Fläche ist der natürlichen Entwicklung von krautiger Ufervegetation (Hochstaudenfluren) zu überlassen.
- 5.2 Die mit 'B' gekennzeichnete Fläche ist als Schutzkorridor für den periodisch wasserführenden Straßenseitengraben zu entwickeln. Innerhalb dieser Fläche sind folgende Gehölze zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zeitnah möglichst gleichwertig zu ersetzen: 10 Strauchweiden der Arten Grauweide (*Salix cinerea*) oder Salweide (*Salix caprea*). Die Fläche ist der natürlichen Entwicklung von krautiger Ufervegetation (Hochstaudenfluren) zu überlassen.
- 5.3 Die Zahl der anzupflanzenden Gehölze ist bei mehreren Eigentümern anteilmäßig umzulegen. Maßgebliche Grundlage für die Berechnung der Anteile ist der Anteil der Grenze des Baugrundstücks an der gemeinsamen Grenze des Allgemeinen Wohngebiets zur jeweiligen mit 'A' oder 'B' gekennzeichneten Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.
- 5.4 Im Bereich der Querungen gem. den textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 und 4.2 können die Flächen zum Anpflanzen durch Einfahrten und Zuwegungen unterbrochen werden. Je Querung ist eine Einfahrt oder eine Zuwegung in der Breite des in den textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 oder 4.2 festgesetzten Höchstmaßes der Brückenbreite zulässig. Die Anforderungen an die Bepflanzung gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2 bleiben davon unberührt.

## **B Örtliche Bauvorschriften**

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

- 1 Die Querungen über die Wasserfläche sind in einfacher, freitragender Konstruktion und ohne jeden unterstützenden Pfeiler zu errichten. Ihre Spannweite ist so zu bemessen, dass sie das vorhandene Bachbett zwischen den gegenüberliegenden Böschungsoberkanten mit all ihren Konstruktionselementen nicht berühren.
- 2 Einfahrten und Zuwegungen sind versiegelungsarm und versickerungsfähig zu befestigen.

## **C Kennzeichnungen und Hinweise**

### **1. Artenschutz**

Um eine Schädigung der Schutzstreifen des Gewässers sowie des Straßenseitengrabens und die damit einhergehende Beeinträchtigung relevanter Arten zu vermeiden, sind die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzten Flächen vor Baubeginn mit Zäunen entlang ihrer südlichen Grenze einzufassen.

### **2. Bodendenkmalpflege**

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Stadt Monschau oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren. Es gelten die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz.

### **3. Kampfmittel**

Es existieren keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Änderungsbereich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten besondere Vorsichtsmaßnahmen zu treffen sind. Bei Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln während der Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

### **4. Erdbebenzone**

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2.

### **5. Gewässerschutz**

Eingriffe in die natürliche Entwicklung der Bachvegetation sind unzulässig mit Ausnahme von höchstens zwei Pflegeschnitten jährlich.

Unberührt von diesen Festsetzungen bleiben alle durch den zuständigen Wasserverband auszuführenden notwendigen Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung.

Die Regenwasser- und Abwasserbewirtschaftung hat gemäß den Vorgaben und in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zu erfolgen.

Unbelastetes anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder auf den mit 'A' und 'B' gekennzeichneten Flächen so zu verrieseln, dass es über die belebten Bodenzonen dem Laufenbach verzögert zufließt.

Alle belasteten Wässer sind ausschließlich der Kanalisation zuzuführen; insbesondere bei der Einrichtung von privaten PKW-Stellplätzen und von Heizöltanks sind Vorkehrungen zu treffen, dass keine Mineralölbestandteile in Oberflächen- oder Grundwasser gelangen können.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründung müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

## **6. Anschlüsse an Versorgungsleitungen**

Anschlüsse an die öffentliche Versorgung sind im Bereich der geplanten Querungen oder im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen herzustellen. Die Querung von Gewässern ist mit der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen abzustimmen.

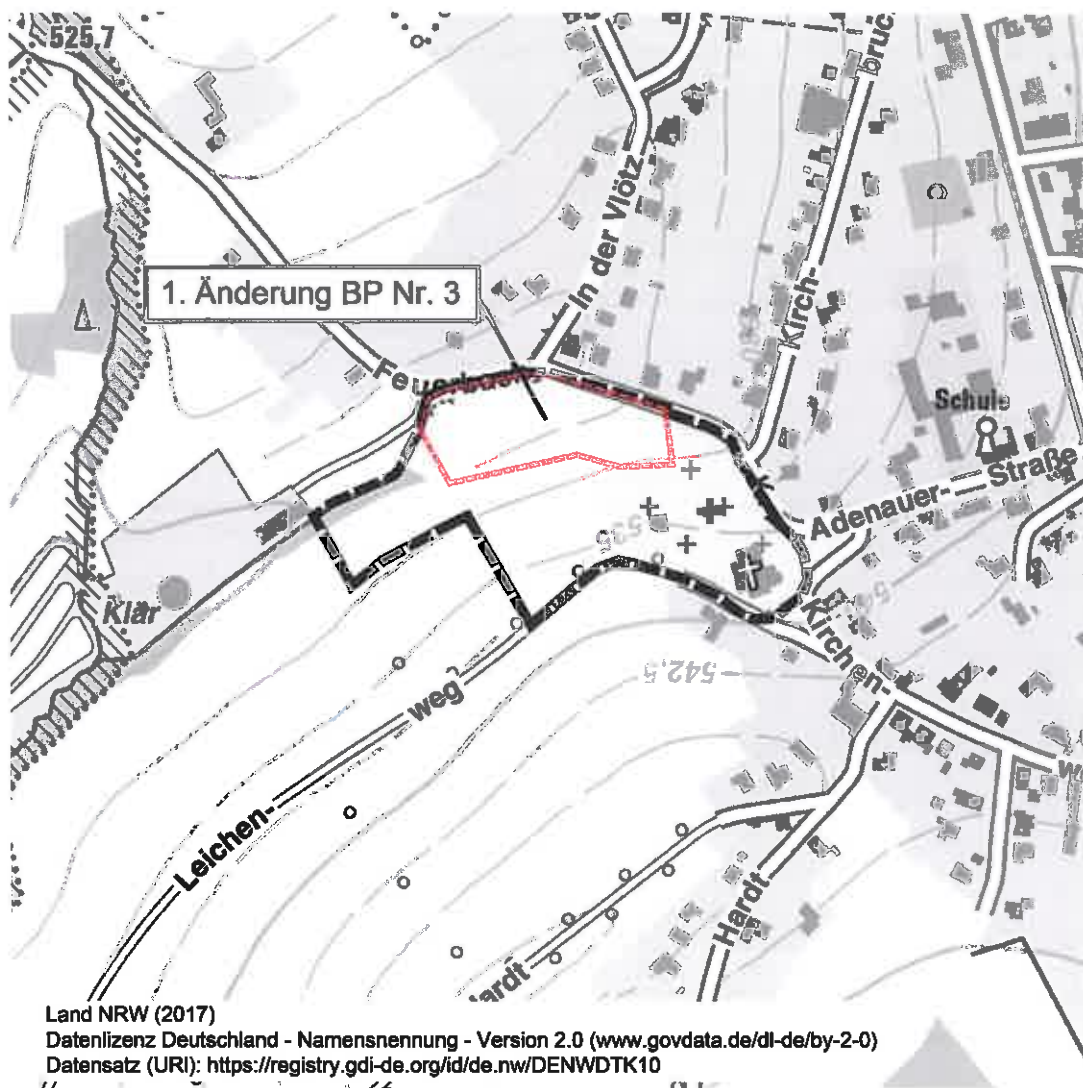


# Stadt Monschau

## Bebauungsplan

### Konzen Nr. 3, 1. Änderung

#### – Am Feuerbach –



Land NRW (2017)  
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))  
Datensatz (URI): <https://registry.gdi-de.org/id/de.nw/DENWDTK10>

Begründung  
Entwurf 23. März 2017

<b>1.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass der Planung .....	1
1.2	Planverfahren .....	1
<b>2.</b>	<b>Städtebauliche Situation.....</b>	<b>2</b>
2.1	Lage, Größe und Umgrenzung des Änderungsbereichs .....	2
2.2	Derzeitige Nutzung .....	2
2.3	Verkehrliche Erschließung.....	2
2.4	Umgebung.....	2
2.5	Eigentumsverhältnisse .....	3
<b>3.</b>	<b>Ziele der Raumordnung und planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>3</b>
3.1	Regionalplan .....	3
3.2	Flächennutzungsplan .....	3
3.3	Bebauungsplan .....	3
<b>4.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.....</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Begründung der Planinhalte.....</b>	<b>6</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	6
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	6
5.4	Nebenanlagen, Garagen und Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	7
5.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	7
5.6	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) .....	7
5.7	Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	7
5.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB).....	8
5.9	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW).....	8
<b>6.</b>	<b>Kennzeichnungen und Hinweise.....</b>	<b>9</b>
6.1	Artenschutz .....	9
6.2	Bodendenkmalpflege.....	9
6.3	Kampfmittel .....	9
6.4	Erdbebenzone .....	9
6.5	Gewässerschutz.....	9
<b>7.</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>9</b>
<b>8.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>10</b>
<b>9.</b>	<b>Kenndaten der Planung (Flächenbilanz) .....</b>	<b>10</b>

## Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Konzen Nr. 3 aus dem Jahr 1998 regelt für das Umfeld östlich der Kirche St. Peter und des Friedhofs im Ortsteil Konzen die städtebauliche Entwicklung. Wesentliche Teile des Plangebiets sind als Friedhofserweiterungsfläche festgesetzt. Entlang der Straße Am Feuerbach ist auf einer Fläche von etwa 0,8 ha ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet wird durch einen Weg von der Straße Am Feuerbach zur Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof geteilt. Die Festsetzungen zur Bauweise geben eine Bebauung von Einzel- und Doppelhäusern vor – als Konsequenz ist nur die Errichtung eines Einzelhauses sowie von etwa vier Doppelhäusern möglich. Diese Festsetzung hat sich im Nachgang als nicht sinnvoll erwiesen. Aufgrund des engen Gestaltungsspielraums wurden verschiedene geplante und in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässige Vorhaben auf dieser Fläche nie umgesetzt. Aus heutiger Sicht ist die fußläufige Erschließung der Friedhofserweiterungsflächen nicht mehr erforderlich. Insofern kann durch die Rücknahme des festgesetzten Weges und eine Lockerung der Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet die Möglichkeit zur flexibleren Umsetzung zeitgemäßer Bebauungsvorhaben geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Konzen Nr. 3 im vorliegenden Bauleitplanverfahren im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets geändert.

#### 1.2 Planverfahren

Zur Schaffung von Planungsrecht wird der Bebauungsplan als ein sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die bestehenden Festsetzungen den zeitgemäßen Anforderungen entsprechend modifiziert und ermöglicht wirtschaftliche Grundstückszuschnitte. Dies entspricht den Zielen des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.v. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB dar. Da die im Geltungsbereich geplante Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und das Vorhaben keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, ist die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zulässig. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht, da durch die vorliegende Bauleitplanung weder Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) noch Vogelschutzgebiete (VS-Gebiete) beeinträchtigt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insofern unterliegt der Bebauungsplan nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB. Auf eine frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden.

Darüber hinaus gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein ökologischer Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gem. § 13a Abs. 2 ist nicht erforderlich, da die Änderung des Bebauungsplans sich nicht auf die Art der baulichen Nutzung erstreckt.

Insgesamt sind gleichwohl der Durchführung einer Planänderung nach § 13a BauGB alle relevanten Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen.

## **2. Städtebauliche Situation**

### **2.1 Lage, Größe und Umgrenzung des Änderungsbereichs**

Der Bereich der 1. Änderung liegt am östlichen Rand des Siedlungsbereichs des Ortsteils Monschau-Konzen. Er umfasst eine Fläche von 0,8 ha und grenzt südlich an die Straße Am Feuerbach an. Enthalten sind die Flurstücke 1050, 1051, 1052 sowie Teile der Flurstücke 681 und 915, Flur 8, Gemarkung Konzen. Das Plangebiet weist Höhenunterschiede von insgesamt bis zu 10 m auf. Entlang der Straße Am Feuerbach steigt das Gelände von etwa 520 m ü.NHN im Westen bis etwa 525 m ü.NHN im Osten an. Der Höhenunterschied zwischen der nördlichen und der südlichen Grenze des Plangebiets beträgt zwischen 3 und 6 m. Entlang der südlichen Grenze steigt das Gelände von etwa 524 m ü.NHN bis 530 m ü.NHN an.

### **2.2 Derzeitige Nutzung**

Der gesamte Geltungsbereich wird zzt. als Grünland genutzt. Der westliche Teil wird durch den Laufenbach, der östliche Teil durch einen Wegeseitengraben von der Straße Am Feuerbach getrennt. Der Laufenbach ist ein Gewässer im Sinne des Wasserrechts.

### **2.3 Verkehrliche Erschließung**

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße Am Feuerbach und im weiteren Verlauf die Konrad-Adenauer-Straße an die Trierer Straße (B 258). Die Trierer Straße bietet in südlicher Richtung eine Anbindung an den nahegelegenen Versorgungsbereich des Ortsteils Imgenbroich und im weiteren Verlauf an das Stadtzentrum Monschau. In Nördlicher Richtung erfolgt nach etwa 20 km Fahrstrecke die Anbindung an die Bundesautobahn A 44 südlich des Autobahnkreuzes Aachen.

Die nächstgelegene Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die in etwa 400 m fußläufiger Entfernung an der Trierer Straße (B 258) gelegene Bushaltestelle Konzen Kirche. Diese bietet tagsüber stündliche (am Wochenende zweistündliche) Fahrten nach Simmerath (Linie 82) und Aachen (Linie 66). In den Stoßzeiten werden etwa halbstündlich Fahrten nach Aachen angeboten. Die Taktung der Fahrten nach Monschau ist aufgrund der Überschneidungen der angebotenen Linien größer.

### **2.4 Umgebung**

Nördlich und östlich des Plangebiets liegt der Hauptsiedlungsbereich Konzen. Dieser ist primär durch Einfamilienhäuser geprägt. Vereinzelt sind gewerbliche Betriebe integriert. Südöstlich

grenzen an das Plangebiet die katholische Kirche St. Peter sowie der umgebende Friedhof an. Jenseits der Kirche stellt die Konrad-Adenauer-Straße in Ihrem Verlauf nach Osten die kürzeste Anbindung an die Trierer Straße (B 258) dar. Hier sind der Standort Konzen der Gemeinschaftsgrundschule Imgenbroich-Konzen sowie die Kindertageseinrichtung Konzen 'Hand in Hand' angesiedelt.

Südlich an das Plangebiet schließt sich Grünland an, durchzogen von Feldwegen, die parallel zum Laufenbachtal in Richtung Mützenich verlaufen. Im Westen des Plangebiets kommt nur noch vereinzelt Wohnbebauung vor. In etwa 200 m Entfernung liegt die Kläranlage Konzen des Wasserverbands Eifel-Rur.

## **2.5 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke befinden sich in unterschiedlichen Besitzverhältnissen. Das Flurstück 681 befindet sich in Privatbesitz. Das Flurstück 915 befindet sich in Eigentum der Stadt Monschau. Die übrigen Flurstücke befinden sich im Eigentum der StädteRegion Aachen.

## **3. Ziele der Raumordnung und planungsrechtliche Situation**

### **3.1 Regionalplan**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen liegt der Änderungsbereich am Rande des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Ganz Konzen inkl. des angrenzenden Freiraums ist mit der Darstellung Grundwasser- und Gewässerschutz überlagert. Der östlich angrenzende Freiraum ist als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, überlagert mit der Signatur Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung, dargestellt.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Monschau (Stand 31.12.2014) ist der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Konzen Nr. 3 als Wohnbaufläche dargestellt. Somit ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 aus dem FNP entwickelt. Im Norden schließen sich weitere Wohnbauflächen an, das im Osten gelegene Ortszentrum Konzen ist, mit Ausnahme der im Ortszentrum angesiedelten Gemeinbedarfseinrichtungen als Gemischte Baufläche dargestellt. Südlich grenzt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof an. Westlich ist überwiegend Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

### **3.3 Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Konzen Nr. 3 setzt im Bereich der 1. Änderung überwiegend Allgemeines Wohngebiet fest. Nicht zulässig sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Betriebe und Anlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Der Änderungsbereich wird durch eine senkrecht auf die Straße Am Feuerbach zulaufende Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche: Weg zerteilt. Diese dient der Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets über den Straßenseitengraben sowie der im übrigen Geltungsbereich festgesetzten Friedhofserweiterung. Entlang der Straße Am Feuerbach ist im westlichen Teil der Laufenbach als Wasserfläche, im östlichen Teil ein Straßenseitengraben festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Es ist eine Mindestgröße für Baugrundstücke von 500 m<sup>2</sup> für den überwiegenden Teil des Allgemeinen Wohngebiets, mit Ausnahme einer am westlichen Rand gelegenen Fläche von etwa 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für den östlich des Weges zum Friedhof gelegenen Teil ist zusätzlich eine Mindestanzahl von fünf Baugrundstücken festgesetzt. Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Die Höhenlage ist in Abhängigkeit des natürlichen Geländes festgesetzt. Dabei sind, abhängig von der Lage unterschiedliche Höhen für Erdgeschoss- bzw. Kellergeschossfußbodenhöhen zulässig. Trauf- und Firsthöhe sind im gesamten Allgemeinen Wohngebiet mit 4,0 bzw. 8,5 m festgesetzt. Bezugspunkt ist hier die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens.

Die Bauweise ist differenziert festgesetzt: Während in der westlichen Teilfläche nur Einzelhäuser zulässig sind, sind im restlichen Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich Doppelhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in Form von Baugrenzen parallel zur Straße Am Feuerbach orientiert und haben eine Tiefe von 20 m.

Die zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der Wasserfläche im Westen bzw. dem Straßenseitengraben im Osten gelegenen Flächen sind als nicht überbaubare Grundstücksflächen, differenziert in A und C (West) bzw. B und C (Ost), festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen, Einfahrten, Zugängen und untergeordneten Nebenanlagen differenziert festgesetzt. Die Flächen A und B sind zusätzlich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb der Fläche C verläuft die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Grundstücke des Allgemeinen Wohngebiets. Durch diese Festsetzung wird die Anbindung der geplanten Gebäude an den Weg zum Friedhof und im weiteren Verlauf an die Straße Am Feuerbach gesichert.

Entlang des Wegs zum Friedhof sind beidseitig Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die Pflanzfestsetzungen verweisen auf den zum Bebauungsplan zugehörigen landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

Für gestalterische Festsetzungen von Baukörpern wird auf eine dem Bebauungsplan zugehörige Gestaltungssatzung verwiesen. Einfriedungen als bauliche Anlagen sind seitens des Allgemeinen Wohngebiets entlang des Laufenbachs und des Straßenseitengrabens nicht zulässig. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen nur als Holz- oder Maschendrahtzaun und als Böschungsmauer.

Südlich des Änderungsbereichs grenzt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof, westlich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölz- / Sukzessionsfläche an.

#### **4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan Konzen Nr. 3 wurde im Jahr 1998 als Satzung beschlossen und im gleichen Jahr bekannt gemacht. Seit dem Jahr 1998 wurden diverse Versuche unternommen, im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets eine bauliche Entwicklung zu initiieren; es ist jedoch unter anderem aufgrund der sehr differenzierten Festsetzungen und der durch die mittig querende

Verkehrsfläche erschwerten Grundstücksteilungen nie zu einer Umsetzung gekommen. Zwischenzeitlich haben sich die Ziele der Stadt Monschau in diesem Bereich verändert.

Die durch den Bebauungsplan Konzen Nr. 3 planungsrechtlich vorbereitete Erweiterung des bestehenden Friedhofs ist aus heutiger Sicht voraussichtlich nicht mehr notwendig. Die fortschreitende Tendenz zu alternativen Bestattungsformen – wie z.B. der Urnenbeisetzung – lässt die Friedhöfe weniger stark anwachsen als noch vor zwanzig Jahren angenommen. Daher wird die Wegeverbindung von der Straße Am Feuerbach zur Erschließung des Friedhofes nicht mehr benötigt. Insofern ergibt sich die Möglichkeit, den aus Sicht der Bebauung und Vermarktung ungünstigen Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche und die komplizierte zentrale Erschließung des straßenbegleitenden Allgemeinen Wohngebiets zu vereinfachen. Im Zuge dieser Vereinfachung sollen die restriktiven Festsetzungen bezüglich der Bauweise und der Mindestanzahl und -größe von Baugrundstücken so modifiziert werden, dass unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gegebenheiten eine flexiblere Umsetzung der in Wohngebieten zulässigen Nutzungen möglich wird.. Die Beschränkung der Zulässigkeit auf Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ist in dieser Form nicht mehr zeitgemäß und wird entsprechend angepasst.

Damit werden durch die Änderung des Bebauungsplans die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung berücksichtigt. Durch die Auflockerung des Nutzungsspektrums werden die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung beachtet sowie die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile gefördert. Durch die Aktivierung einer planungsrechtlich bereits festgesetzten Fläche wird den Zielen des § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen, entsprochen. Die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich wird vermieden. Die Belange des Umweltschutzes werden durch die Festsetzung von Flächen zum Schutz des straßenbegleitenden Gewässers bzw. Wegeseitengrabens berücksichtigt. Hier werden dezidierte Festsetzungen zur Entwicklung und zur Pflege dieser Flächen getroffen.

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Die daraus resultierenden Maßnahmen wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Eingriffe in Natur- und Landschaft gelten in einem Verfahren gem. § 13a BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen wurden – soweit innerhalb des Änderungsbereichs gelegen – als Flächen für Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB in die 1. Änderung übernommen. Die Inanspruchnahme von Boden wurde durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf das notwendige Minimum beschränkt. Die Festsetzung bleibt unterhalb der in der Baunutzungsverordnung angegebenen Obergrenzen. Hinsichtlich der mit der Umsetzung der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umgebung ist nicht mit einer Verschlechterung der Situation gegenüber der möglichen Umsetzung der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Nutzungen zu rechnen, da keine über das bisher mögliche Maß hinausgehenden Festsetzungen getroffen wurden.

## 5. Begründung der Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die für bauliche Nutzungen zur Verfügung stehenden Flächen werden entsprechend der geplanten städtebaulichen Struktur und der Charakteristik der außerhalb des Plangebiets angrenzenden Wohnnutzungen gem. § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Dies bedeutet, dass dieses Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen wird, wenn auch kleinere, dem Wohngebiet dienende gewerbliche oder soziale Einrichtungen denkbar sind. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – sind im Plangebiet unzulässig. Betriebe dieser Art sind gemäß den Zielen der Stadt Monschau primär in den östlich in geringer Entfernung angrenzenden Gemischten Bauflächen entlang der Straßen Kirchbruch, Konrad-Adenauer-Straße und Kirchenweg zu verorten. Eine Inanspruchnahme der Wohnbauflächen am östlichen Rand des Siedlungsbereichs Konzen durch die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird seitens der Stadt Monschau nicht als sinnvoll erachtet.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als **Grundflächenzahl (GRZ)** wird für die Allgemeinen Wohngebiete 0,3 als Höchstmaß festgesetzt. Das bedeutet, dass künftigen Bauherren bis zu 30 % der Grundstücksfläche für eine hochbauliche Nutzung zur Verfügung stehen. D.h. 70 % der Grundstücksfläche sind in der Regel, solange diese nicht durch Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, von einer Bebauung freizuhalten sowie als Grünfläche anzulegen und zu nutzen. Dies entspricht den Festsetzungen des Ursprungsplans, dessen Zielsetzung, eine aufgelockerte Bebauung im Plangebiet festzuschreiben, unverändert Bestand haben.

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im vorliegenden Fall durch z.B. Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 0,2 überschritten werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine **Geschossflächenzahl (GFZ)** von 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Analog zur Grundflächenzahl wird diese Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, da sich die städtebaulichen Ziele nicht verändert haben.

Die **Höhe baulicher Anlagen** wird festgesetzt, um die im geeigneten Gelände zu entwickelnden Baukörper städtebaulich verträglich zu steuern. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist Normalhöhennull (NHN). Die Festsetzung der Gebäudehöhe bezieht sich auf das höchste das Orts- oder Landschaftsbild noch mitprägende Bauteil (z.B. Attika, Dachfirst). Ausgehend von der Höhe der Straße Am Feuerbach ermöglichen die Festsetzungen Gebäude, die das Straßenniveau um bis zu 11 m übersteigen. Dies unterschreitet die ursprünglich im Bezug zur Fußbodenoberkante des Erdgeschosses getroffenen Festsetzungen geringfügig.

### 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf die Festsetzung der Bauweise wird im gesamten Plangebiet verzichtet. Die Umgebung des Änderungsbereichs ist von unterschiedlichen Bebauungsformen geprägt. Eine Vorgabe im ver-



gleichsweise kleinen Änderungsbereich bliebe für die städtebauliche Struktur in der Umgebung ohne Wirkung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Nur innerhalb dieser Grenzen ist eine Bebauung zulässig. Die Baugrenzen orientieren sich am Verlauf der Straße Am Feuerbach und lassen angemessene Spielräume für die künftige Ausgestaltung der Baukörper zu.

#### **5.4 Nebenanlagen, Garagen und Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Zum Schutz des Ortsbildes wird die Möglichkeit der Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Flächen für Stellplätze eingeschränkt.

Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB und der mit Leitungsrechten belasteten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind Garagen nicht zulässig. Nebenanlagen und Stellplätze sind innerhalb der Flächen für Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB nicht zulässig.

#### **5.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein Streifen parallel zur Straße Am Feuerbach als Straßenseitengraben festgesetzt. Offene straßenbegleitende Gräben sind typisch für das Ortsbild in der Nordeifel. Der erhöhte Schutzanspruch dieser Fläche aufgrund der Charakteristik und der Rolle für die Entwässerung des Straßenkörpers und des angrenzenden Freiraums wird durch die Einschränkung der möglichen Querungen und der Festlegung einer Fläche für Anpflanzungen (vgl. Abschnitt 5.8) als Schutzstreifen gegenüber der heranrückenden Bebauung gerecht.

Die Erschließung der Baugrundstücke muss über die festgesetzten Flächen des Laufenbachs sowie des Wegeseitengrabens erfolgen. Zur Wahrung des Ortsbildes, zum Schutz des vorhandenen Gewässers und zur Sicherung der bestehenden Entwässerungsverhältnisse wird die Anzahl und das Ausmaß möglicher Querungen begrenzt. Da sich weite Teile des Änderungsbereichs im Besitz der StädteRegion Aachen befinden, ist die Einschränkung der Anzahl möglicher Querungen vertretbar, da bei der Aufteilung möglicher Baugrundstücke eine sinnvolle Anordnung und auch Zusammenfassung möglicher Querungen zur gemeinsamen Nutzung durch die Anlieger möglich ist. Wasserrechtliche Anforderungen lassen sich im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigen.

#### **5.6 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Der Laufenbach ist ein Gewässer im Sinne des Wasserrechts. Insofern ist die Fläche als Wasserfläche nachrichtlich übernommen. Der Gewässerschutz ist im Rahmen der rechtlichen Vorgaben zu beachten. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde bei der StädteRegion Aachen.

#### **5.7 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Zur Minimierung der Querung des Gewässers für Anschlüsse an die technische Infrastruktur ist, parallel zur Fläche für Anpflanzungen ein Streifen mit einer Breite von 1,5 m als Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Anlieger festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die

Bündelung der Hausanschlussleitungen für alle Anlieger möglich. Die Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz innerhalb der Straße Am Feuerbach ist an geeigneter Stelle festgesetzt. Da sich weite Teile des Änderungsbereichs im Besitz der StädteRegion Aachen befinden, ist die Bündelung der Hausanschlussleitungen vertretbar, da diese bei der Aufteilung möglicher Baugrundstücke berücksichtigt werden kann.

### **5.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)**

Die mit 'A' gekennzeichnete Fläche ist als Schutzkorridor des Laufenbachs vor der heranrückenden Bebauung zu entwickeln. Innerhalb dieser Fläche sind folgende Gehölze zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zeitnah gleichwertig zu ersetzen: 5 Silberweiden (*Salix alba*) als Bäume und 10 Strauchweiden der Arten Grauweide (*Salix cinerea*) oder Salweide (*Salix caprea*). Die Fläche ist der natürlichen Entwicklung von krautiger Ufervegetation (Hochstaudenfluren) zu überlassen.

Die mit 'B' gekennzeichnete Fläche ist als Schutzkorridor für den periodisch wasserführenden Straßenseitengraben zu entwickeln. Innerhalb dieser Fläche sind folgende Gehölze zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zeitnah gleichwertig zu ersetzen: 10 Strauchweiden der Arten Grauweide (*Salix cinerea*) oder Salweide (*Salix caprea*). Die Fläche ist der natürlichen Entwicklung von krautiger Ufervegetation (Hochstaudenfluren) zu überlassen.

Die Zahl der anzupflanzenden Gehölze ist bei mehreren Eigentümern anteilmäßig umzulegen. Maßgebliche Grundlage dafür ist der Anteil der Grenze des Baugrundstücks an der gemeinsamen Grenze zur Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB.

Mit diesen Festsetzungen soll die natürliche Entwicklung des vorhandenen Gewässers und des Straßenseitengrabens gesichert und gefördert werden. Straßenseitengräben oder Gewässer innerhalb des Siedlungsbereiches sind typisch für das Ortsbild in der Nordeifel. Durch die Festsetzung entsprechender Schutzstreifen wird dieses sowie der Schutzbedarf des vorhandenen Gewässers berücksichtigt.

Zur Erschließung der Baugrundstücke ist es unumgänglich, in gewissem Rahmen Querungen der festgesetzten Flächen für Anpflanzungen zuzulassen. Durch Einschränkung der Anzahl sowie die Beschränkung der Querungen auf das notwendige Maß werden die Auswirkungen auf die Schutzstreifen soweit wie möglich reduziert.

Eingriffe in die natürliche Entwicklung der Bachvegetation sollen – mit Ausnahme von höchstens zwei Pflegeschnitten im Jahr – unterbleiben. Unberührt von diesen Festsetzungen bleiben alle durch den zuständigen Wasserverband auszuführenden notwendigen Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung. Aus diesem Grund wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **5.9 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**

Zum Schutz des ortsbildtypischen Gewässers und Straßenseitengrabens werden in den textlichen Festsetzungen Vorgaben hinsichtlich der Ausführung der Querungen gemacht.

Zur Schonung der Gehölzstreifen entlang des Gewässers und des Straßenseitengrabens sind Einfahrten und Zuwegungen in diesem Bereich versickerungsfähig zu befestigen.

## **6. Kennzeichnungen und Hinweise**

### **6.1 Artenschutz**

Um eine Schädigung der Schutzstreifen des Gewässers sowie des Straßenseitengrabens und die damit einhergehende Beeinträchtigung relevanter Arten zu vermeiden, sind die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzten Flächen vor Baubeginn mit Zäunen entlang ihrer südlichen Grenze einzufassen.

### **6.2 Bodendenkmalpflege**

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Stadt Monschau oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren. Es gelten die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz.

### **6.3 Kampfmittel**

Es existieren keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Änderungsbereich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Aus diesem Grunde sind Hinweise zum Umgang mit Kampfmittelfunden in der 1. Änderung des Bebauungsplans enthalten.

### **6.4 Erdbebenzone**

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2.

### **6.5 Gewässerschutz**

Eingriffe in die natürliche Entwicklung der Bachvegetation sind unzulässig mit Ausnahme von höchstens zwei Pflegeschnitten jährlich.

Unberührt von diesen Festsetzungen bleiben alle durch den zuständigen Wasserverband auszuführenden notwendigen Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung der geplanten Nutzungen mit Strom, Gas und Wasser ist über die Anbindung an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt. Die Entsorgung erfolgt über die bestehende Infrastruktur.

Die Regenwasser- und Abwasserbewirtschaftung hat gemäß den Vorgaben und in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zu erfolgen.

Unbelastetes anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder auf den mit 'A' und 'B' gekennzeichneten Flächen so zu verrieseln, dass es über die belebten Bodenzonen dem Laufenbach verzögert zufließt.

Alle belasteten Wässer sind ausschließlich der Kanalisation zuzuführen; insbesondere bei der Einrichtung von privaten PKW-Stellplätzen und von Heizöltanks sind Vorkehrungen zu treffen, dass keine Mineralölbestandteile in Oberflächen- oder Grundwasser gelangen können.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründung müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

## 8. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlich.

## 9. Kenndaten der Planung (Flächenbilanz)

Die Verteilung der Flächennutzungen ist in der nachfolgenden Übersicht zusammengefasst:

*Tabelle 1: Flächenbilanz*

Flächennutzung	Rechtskräftiger BP	1. Änderung
Geltungsbereich 1. Änderung	7.825 m <sup>2</sup>	7.825 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	7.139 m <sup>2</sup>	7.298 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	445 m <sup>2</sup>	286 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	241 m <sup>2</sup>	241 m <sup>2</sup>



## Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Konzen Nr. 3 "Friedhof", 1. Änderung "Am Feuerbach" der Stadt Monschau

### Einleitung

In der vorliegenden Artenschutzprüfung (ASP) werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle heimischen europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben hervorgerufen werden können, ermittelt und dargestellt.

Die Stadt Monschau beabsichtigt, die Festsetzungen auf einem 6.022 m<sup>2</sup> großen Teilbereich des im Bebauungsplan Konzen Nr. 3 "Friedhof" (1998) ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes zu ändern.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Juli 1997 vom Büro für Umweltplanung Wieland Sproten GmbH (BfU), Aachen, ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Eine Artenschutzprüfung war damals nicht Bestandteil, daher wird diese jetzt für den Änderungsbereich durchgeführt.

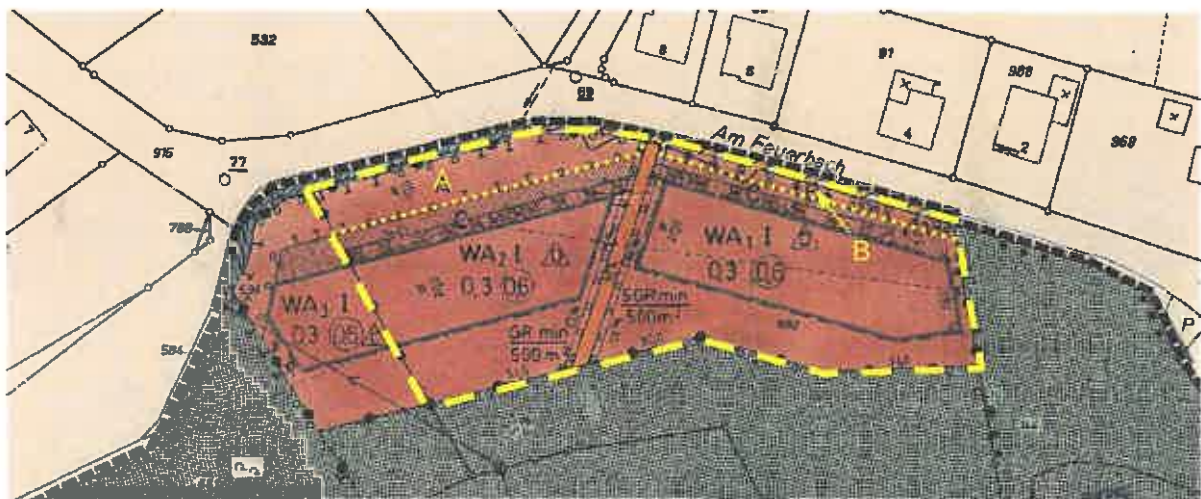


Abb. 1: Darstellung des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Konzen Nr. 3

(ohne Maßstab)

Der Änderungsbereich umfasst Grünlandflächen (überwiegender Teil, 86 %) und gewässerbegleitende Strukturen einschl. der Gewässer selbst (14 %). Gehölzbestände sind im Änderungsbereich nicht vorhanden, unmittelbar östlich davon befindet sich eine so genannte "Monschauer Hecke", bestehend aus einer ca. 1 m hohen Rotbuchenschnitthecke mit einzelnen Durchwachsern bis zu 15 m Höhe.



Abb.2: Übersicht über den Änderungsbereich (von Osten)



Abb. 3: Monschauer Hecke an der östlichen Grenze des Änderungsbereiches



Abb. 4: Straßenseitengraben (von Monschauer Hecke bis zu Einmündung "In der Vlötz")



Abb. 5: Drainageabfluss



Abb. 6: Laufenbach



Abb. 7: Übersicht über den Änderungsbereich (von Südwesten)

## Grundlagen

### Gesetzliche Grundlagen

Zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlamentes und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten - Vogelschutzrichtlinie - verankert.

Der Bundesgesetzgeber hat in den §§ 44 und 45 BNatSchG die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH- und der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) ergeben, umgesetzt. Dabei hat er die Spielräume, die die Europäische Kommission bei der Interpretation der artenschutzrechtlichen Vorschriften zulässt, rechtlich abgesichert.

Das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren ist gemäß § 44 BNatSchG auf die streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten beschränkt. Zu den europäischen Vogelarten zählen nach der VS-RL alle in Europa heimischen wildlebenden Vogelarten. Streng geschützt sind die FFH-Anhang IV-Arten sowie Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung) oder in Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung aufgeführt sind. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) hat eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von Arten (planungsrelevante Arten) getroffen, die bei der artenschutzrechtlichen Prüfung betrachtet werden sollen, so dass nicht sämtliche sogenannte "Allerweltsarten", Irrgäste oder sporadische Zuwanderer berücksichtigt werden müssen.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben sich folgende Verbotstatbestände:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Aus § 44 Abs. 1 BNatSchG lassen sich folgende zu betrachtende Arten ableiten:

- alle Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführt sind,
- alle planungsrelevanten "europäischen Vogelarten"

### Methode

Um die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG im Änderungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, erfolgt nachstehend, in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz) (MUNLV 2016), eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) (ASP Stufe I). Sollten im Rahmen dieser Vorprüfung Konflikte mit den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 (BNatSchG) nicht ausgeschlossen werden können, ist eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung (ASP Stufe II) erforderlich.

Ziel der ASVP ist durch eine überschlägige Prognose zu klären, ob und ggf. bei welchen Arten bei Realisierung des durch die Bebauungsplanänderung ermöglichten Vorhabens artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Auf Grundlage dieser Prognose kann die Liste des im Betrachtungsraum potenziell vorkommenden Artenspektrums auf die Arten reduziert werden, bei denen Konflikte mit dem § 44 Abs. 1 des BNatSchG nicht im Vorhinein ausgeschlossen werden können. Diese Arten werden ggf. im Rahmen der ASP Stufe II in Form einer Art-für-Art-Betrachtung weiter geprüft.

Wenn das Ergebnis der ASVP ist, dass grundsätzlich Konflikte mit dem § 44 Abs. 1 des BNatSchG ausgeschlossen werden können, ist eine detailliertere artenschutzrechtliche Betrachtung nicht notwendig. Somit wäre in diesem Fall die ASP nach der ASVP abgeschlossen.

### Datenrecherche

Zur Ermittlung des potenziell vorkommenden Artenspektrums wurde im Rahmen der ASVP in einem ersten Schritt geprüft, ob Vorkommen von europäisch geschützten Arten bzw. "planungsrelevanten Arten" im Betrachtungsbereich aktuell bekannt oder zu erwarten sind.



Zur Ermittlung des zu betrachtenden Pools von planungsrelevanten Arten erfolgte auf der Grundlage des Fachinformationssystems "Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen" am 05.03.2017 eine Auswertung des Messtischblattquadranten 5403/2 (LANUV 2016). Die auf dem Messtischblattquadranten geführten planungsrelevanten Arten sind:

#### Art

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
-------------------------	----------------

#### Säugetiere

<i>Felis silvestris</i>	Wildkatze
<i>Lynx lynx</i>	Luchs
<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus

#### Vögel

<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper
<i>Asio otus</i>	Waldohreule
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe
<i>Dendrocopos medius</i>	Mittelspecht
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz
<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	Waldlaubsänger
<i>Saxicola rubicola</i>	Schwarzkehlchen
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule
<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz

#### Reptilien

<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter
----------------------------	---------------

#### Schmetterlinge

<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter
----------------------	------------------------------

#### Farn-, Blütenpflanzen und Flechten

<i>Trichomanes speciosum</i>	Prächtiger Dünnfarn
------------------------------	---------------------

Im Betrachtungsbereich kommen die Lebensraumtypen Fließgewässer, Säume, Hochstaudenfluren, Fettwiesen und -weiden sowie Feucht- und Nasswiesen und -weiden vor. Für Arten, die nicht im Bereich dieser Lebensraumtypen vorkommen, kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Sie werden daher nicht weiter betrachtet.

Im hier vorliegenden Fall sind dies:

**Art**

<b>Wissenschaftlicher Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
--------------------------------	-----------------------

Säugetiere

<i>Lynx lynx</i>	Luchs
<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus

Vögel

<i>Dendrocopos medius</i>	Mittelspecht
<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	Waldlaubsänger

Farn-, Blütenpflanzen und Flechten

<i>Trichomanes speciosum</i>	Prächtiger Dünnfarn
------------------------------	---------------------

In folgenden Fällen treten in der Regel keine Konflikte mit den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG auf (vgl. VV-Artenschutz Kapitel 2.3.2):

- Verletzung oder Tötung einzelner Individuen landesweit häufiger und weit verbreiteter Arten (z. B. durch Kollision), sofern sie unabwendbar sind und sich das Tötungsrisiko nicht signifikant erhöht,
- Störung einzelner Individuen von nicht streng geschützten Arten, Beeinträchtigung nicht essenzieller Nahrungs- und Jagdbereiche sowie nicht essenzieller Flugrouten und Wanderkorridore,
- kleinräumige Beeinträchtigungen großflächig ausgebildeter Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von landesweit häufigen und weit verbreiteten Arten,
- Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht standorttreuer Arten außerhalb der Nutzungszeiten, sofern geeignete Ausweichmöglichkeiten vorliegen,
- Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten, wenn die ökologische Funktion in ihrem räumlichen Zusammenhang mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden kann.

**Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Ausweisung der Bach- und Grabenkorridore (Teilflächen A und B gem. Abb. 1) im Bebauungsplan werden die Gewässer selbst sowie die gewässerbegleitenden Säume geschützt. Die dargestellten Korridore gehen mit 3 m bzw. 10 m über das vorhandene Maß der gewässerbegleitenden Säume hinaus. Um eine Inanspruchnahme der vorhandenen Säume zu vermeiden, werden diese vor Baubeginn mit stabilen Zäunen zum Vorhabenbereich abgegrenzt, nach Bauende werden die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Gewässerschutz in den Teilflächen A und B umgesetzt.

Der Baubeginn ist im August 2017 vorgesehen. Zu diesem Zeitpunkt ist die Fortpflanzungszeit der nachstehend aufgeführten Arten in der Regel bereits abgeschlossen.

Für die Erstellung der ASVP sind keine faunistischen Kartierungen im engeren Sinne vorgenommen worden. Für die Ermittlung der durch die Maßnahme potenziell betroffenen Arten erfolgte am 02.03.2017 eine Begehung der Fläche, hierbei wurde explizit die Habitatausstattung betrachtet, so dass die Eignung als potenzieller Lebensraum für die entsprechenden Arten festgestellt werden konnte.

Unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungsmaßnahme sind die Arten, die im Bereich der Säume ihren Lebensraum haben, von der weiteren Betrachtung auszuschließen. Es handelt sich hierbei um:

<b>Art</b>	<b>Wissenschaftlicher Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<u>Vögel</u>		
	<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper
<u>Reptilien</u>		
	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter

Weiterhin auszuschließen sind die Arten, die den Änderungsbereich - hier die Grünlandbereiche - nur als Nahrungsraum nutzen (nachstehend grau dargestellt). Im Umfeld des Bebauungsplanes stehen ausreichende Grünlandbereiche zur Verfügung, so dass die beanspruchte ca. 5.200 m<sup>2</sup> große Fläche nicht von essenzieller Bedeutung für den Erhalt der Populationen ist.

Somit sind folgende Arten weiter zu betrachten:

<b>Art</b>	<b>Wissenschaftlicher Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Nutzung</b>
<u>Säugetiere</u>			
	<i>Felis silvestris</i>	Wildkatze	Nahrungsraum
<u>Vögel</u>			
	<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	Nahrungsraum
	<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	Fortpflanzung/Ruheraum
	<i>Asio otus</i>	Waldohreule	Nahrungsraum
	<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	Nahrungsraum
	<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	Nahrungsraum
	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	Nahrungsraum
	<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	Nahrungsraum
	<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	Nahrungsraum
	<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	Nahrungsraum
	<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	Nahrungsraum
	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	Nahrungsraum
	<i>Saxicola rubicola</i>	Schwarzkehlchen	Fortpflanzung/Ruheraum
	<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	Nahrungsraum
	<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	Nahrungsraum

<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	Fortpflanzung/Ruheraum
<u>Schmetterlinge</u> <i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	Fortpflanzung/Ruheraum

Im einem weiteren Schritt wird geprüft, ob der Betrachtungsbereich - hier die Fettweide und die Feuchtwiese - aufgrund der benachbarten Nutzungen als Fortpflanzungs- und Ruheräume für die noch nicht ausgeschlossenen Arten Feldlerche, Schwarzkehlchen, Kiebitz und Blauschillernder Feuerfalter geeignet sind.

#### Feldlerche, Kiebitz, Schwarzkehlchen

Die Feldlerche ist eine Charakterart der offenen Feldflur, der Kiebitz der offenen Grünlandgebiete, das Schwarzkehlchen bevorzugt magere Offenlandbereiche mit strukturreichen Säumen und Gräben. Alle drei Arten meiden Vertikalstrukturen, da diese Ansitzwarten für Prädatoren darstellen.

Der Betrachtungsbereich ist allseitig von höherem Baumbestand (> 10 m) umgeben: unmittelbar östlich befindet sich eine Monschauer Hecke (s. Abb. 3), südlich befinden sich einzelne Buchen auf der Geländekuppe (s. Abb. 2), westlich schließt sich eine Nadelbaumfläche (s. Abb. 2) an und nördlich, in den Gärten der Wohnhäuser, stehen ebenfalls höhere Einzelbäume (s. Abb. 7). Aufgrund dieser Vertikalstrukturen meiden die Charakterarten des Offenlandes diese von der Grundausrüstung her in der Regel geeigneten Biototypen. Eine weitere Betrachtung dieser Arten ist daher nicht notwendig.

#### Blauschillernder Feuerfalter

Der Lebensraum des Blauschillernden Feuerfalters sind Feuchtwiesenbrachen und extensiv genutzte Feuchtgrünländer an Bächen. Er ist auf ausgedehnte Schlangenknoterich-Bestände angewiesen und benötigt ausreichenden Gehölzbewuchs als Windschutz. Im Betrachtungsbereich kommen weder ausgedehnte Schlangenknoterich-Bestände noch Gehölzbewuchs vor. Die Bereiche entlang der Gewässer werden vor Baubeginn abgegrenzt, so dass eine Beanspruchung ausgeschlossen werden kann. Somit ist eine weitere Betrachtung des Blauschillernden Feuerfalters nicht notwendig.

### **Zusammenfassung**

Die Stadt Monschau beabsichtigt, den Bebauungsplan Konzen Nr. 3 "Friedhof" aus 1998 in einem Teilbereich zu ändern. Da bei der Aufstellung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Vorgaben nicht geprüft wurden, wird die Artenschutzprüfung für den Änderungsbereich nunmehr durchgeführt.

Die Mehrzahl der im Messtischblattquadranten geführten Arten nutzen das Plangebiet ausschließlich zur Nahrungsaufnahme. Aufgrund der relativ geringen Flächengröße der Inanspruch-

nahme (ca. 5.200 m<sup>2</sup>) im Vergleich zu den im unmittelbaren Umfeld vorhandenen weiteren großflächigen Gründlandbereiche, kann eine Beeinträchtigung dieser Arten ausgeschlossen werden.

Der Baubeginn ist im August 2017 geplant, so dass die Fortpflanzungszeit der im Betrachtungsbereich potenziell vorkommenden Arten in der Regel abgeschlossen ist. Die entlang der Gewässer vorkommenden Säume werden vor Baubeginn mit stabilen Zäunen zum Vorhabenbereich abgegrenzt. Somit kann eine Inanspruchnahme hier potenziell vorkommender Arten ausgeschlossen werden.

Für die typischen Offenlandarten stellen die im Umfeld vorhandenen höheren Gehölzbestände Vertikalstrukturen dar, so dass das unmittelbare Umfeld von den Arten gemieden wird. Daher ist davon auszugehen, dass die Offenlandflächen für diese Arten unattraktiv sind und gemieden werden.

Eine weiterführende Analyse in Form einer "Vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände" ist daher nicht notwendig.

Die ASVP kommt bereits an dieser Stelle zu dem Ergebnis, dass durch die Maßnahme keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Eine vertiefende Betrachtung (ASP Stufe II) ist nicht erforderlich.

Aachen, im März 2017

Aufgestellt



Peter Aubry



Büro für Landschaftsplanung GmbH

**LANDSCHAFT !**

Landschaftsarchitekten AKNW

Bachstraße 22 52066 Aachen  
Tel (0241) 50 00 67 Fax (0241) 50 99 95  
mail@landschaft-a.c.de