

A. SACHVERHALT

In der Sitzung am 19.06.2018 beschloss der Bau- und Planungsausschusses des Rates der Stadt Monschau die 1. Änderung des Bebauungsplanes Rohren Nr. 6 „Wolfskuhl“.

Das Plangebiet umfasst einen Teil aus dem Grundstück der Gemarkung Rohren, Flur 5, Flurstück 317. Es liegt ca. 170 Meter außerhalb der Ortslage Rohren.

Anlass zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Rohren Nr. 6 „Jagdhütte Wolfskuhl“ ist der Antrag des Jagdpächters zur Einleitung einer Änderung des Bebauungsplanes, um die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Legalisierung eines Carports zu schaffen.

In den vergangenen Jahren ist im südlichen Bereich des Plangebiets ein Carport zur Unterstellung von Pkw und Fahrzeugen für den Jagdbetrieb, im Bereich der anzupflanzenden Wildgehölzpflanzung, unmittelbar im Zufahrtsbereich des Grundstückes errichtet worden. Dieser, aus Holz konstruierte Carport, dient dem Jagdpächter zum Unterstand für sein Jagd- und Privatfahrzeug insbesondere in den Wintermonaten, wenn durch Schneefälle die Nutzung der Fahrzeuge stark einschränkt wird. Dabei ist zu beachten, dass die Jagdzeiten in der Regel nachts sind und hier ein Freiräumen der Jagdfahrzeuge den Ablauf zusätzlich erschweren würden.

Der Carport ist auf einer Fläche errichtet worden, die im bisherigen Bebauungsplan zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist. Das durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelte Biotopwertdefizit, ist durch ein regionales Biotopwertkonto auszugleichen.

Um darüber hinaus dem eigentlichen Jagdhaus in Zukunft einen gewissen Spielraum für Vordächer und sonstige schutzgebende Gebäudeelemente zu geben, wurde das Baufenster geringfügig vergrößert.

Auf eine Festsetzung der Grundflächenzahl wird im vorliegenden Planentwurf zugunsten einer Flächenangabe der überbaubaren Fläche von insgesamt maximal 200 m² verzichtet. Die übrigen Festsetzungen sind aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan übernommen.

Nach Beschluss des Ausschusses erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 31.08.2018 bis zum 01.10.2018. Die während der Zeit eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und durch den beigefügten Abwägungsvorschlag gewertet.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan Rohren Nr. 6, 1. Änderung mit den Anlagen als Entwurf zu beschließen und auf Grundlage dieser Entwürfe die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

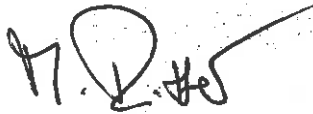

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die städtebaulichen Leistungen.

C. ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN

Die mit dieser Bebauungsplanaufstellung begründeten nachteiligen ökologischen Eingriffe werden vom Vorhabenträger durch ein regionales Biotopwertkonto ausgeglichen.

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 *a* 


ges. Boden

Anlagen:

eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
Entwurf Bebauungsplan Rohren Nr. 6, 1. Änderung
Begründung mit Umweltbericht
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN SOWIE DER ÖFFENTLICHKEIT AUS DER BETEILIGUNG
GEM. §§ 3 II UND 4 II BAUGB
ZUM

**Bebauungsplan Rohren Nr. 6 – 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“
Beschluss zur Offenlage**

1. BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1.1 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland – Schreiben vom 13.09.2018

Das Amt für Bodendenkmalpflege äußert keine Bedenken zu der vorliegenden Planung.

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen und gebeten, folgenden Hinweis in die Planung zu übernehmen:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Stellungnahme LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland:

Es ist ein entsprechender Hinweis in den Planentwurf des Bebauungsplans übernommen worden.

1.2 Polizei NRW - Direktion Verkehr – Schreiben vom 07.09.2018

Es bestehen keine Bedenken zu der vorliegenden Planung, wenn die erschlossene Fläche unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften und hier insbesondere StVO und RAST an das öffentliche Straßennetz angebunden wird.

Stellungnahme Polizei NRW – Direktion Verkehr:

Die Eigenart des Plangebiets, welches über einen asphaltierten Waldwirtschaftsweg erschlossen ist, ist es, abseits der urbanen Ortslagen zu liegen.

Deshalb sind hier die StVO und die RAST nur bedingt anwendbar. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. ÖFFENTLICHKEIT

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Sabine Carl - Bebauungsplan Rohren Nr. 6, 1. Änderung "Jagdhütte Wolfskuhl"

Von: "Becker, Oliver" <Oliver.Becker@lvr.de>
An: "sabine.carl@stadt.monschau.de" <sabine.carl@stadt.monschau.de>
Datum: Donnerstag, 13. September 2018 08:12
Betreff: Bebauungsplan Rohren Nr. 6, 1. Änderung "Jagdhütte Wolfskuhl"

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu den o.g. Planungen.

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199**, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Oliver Becker

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

Endenicher Straße 133
53115 Bonn
Tel 0228/9834-187
Fax 0221/8284-0778

oliver.becker@lvr.de
www.lvr.de
www.bodendenkmalpflege.lvr.de

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 19.000 Beschäftigten für die 9,6 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Schulen, zehn

Kliniken, 19 Museen und Kultureinrichtungen, drei Heilpädagogischen Netzen, vier Jugendhilfeeinrichtungen und dem Landesjugendamt erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. "Qualität für Menschen" ist sein Leitgedanke.

Die 13 kreisfreien Städte und die zwölf Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitgliedskörperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten PolitikerInnen und Politiker aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.

Sabine Carl - Aufstellung des Bebauungsplanes Rohren Nr. 6,1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

Von: "Hess, Siegfried" <Siegfried.Hess@polizei.nrw.de>
An: "sabine.carl@stadt.monschau.de" <sabine.carl@stadt.monschau.de>
Datum: Freitag, 7. September 2018 12:20
Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Rohren Nr. 6,1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

Direktion Verkehr
Führungsstelle
Verkehrsraum Kreis

07.09.2018

Bebauungsplan: Aufstellung des Bebauungsplanes Rohren Nr. 6,1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“
hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, wenn die erschlossene Fläche unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften und hier insbesondere StVO und RAST an das öffentliche Straßennetz angebunden wird.

Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag

gez.
Siegfried Hess, PHK

PP Aachen
Direktion Verkehr
Führungsstelle / Verkehrsraum
Hubert-Wienen-Straße 25, 52070 Aachen
Tel. 0049-(0)241-9577-40113
Fax 0049-(0)241-9577-40105
mailto: VerkehrsraumKreis.Aachen@polizei.nrw.de

Sabine Carl - BP Nr. 6 Rohren 1. Änderung und Konzen Nr. 9 Hatzevennstraße, Stadt Monschau.

Von: Roelen, Ruth (Städteregion Aachen) <Ruth.Roelen@staedteregion-aachen.de>
An: Sabine Carl <Sabine.Carl@stadt.monschau.de>
Datum: Montag, 15. Oktober 2018 12:40
Betreff: BP Nr. 6 Rohren 1. Änderung und Konzen Nr. 9 Hatzevennstraße, Stadt Monschau
CC: Drossard, Andrea (Städteregion Aachen) <Andrea.Drossard@staedteregion-aa...>

Sehr geehrte Frau Carl,

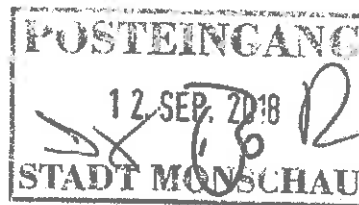
gegen beide Bauleitplanverfahren werden seitens der StädteRegion Aachen keine Bedenken geltend gemacht.

Mit freundlichen Grüßen
Ruth Roelen

StädteRegion Aachen
A 70.5 Mobilität, Klimaschutz und Regionalentwicklung
Raum F 204, Zollernstraße 20, 52070 Aachen
Postanschrift:
StädteRegion Aachen
52090 Aachen
Telefon +49(241)51982528
Telefax +49(241)519882528
E-Mail: ruth.roelen@staedteregion-aachen.de
<http://www.staedteregion-aachen.de>
<http://www.facebook.com/StaedteRegionAachen>

WESTNETZ

Teil von innogy



Westnetz GmbH • Neue Jülicher Straße 60 • 52353 Düren

Stadt Monschau
FB I. 1 – Planung/Hochbau
Sabine Carl
Laufenstr. 84
52156 Monschau

Regionalzentrum Westliches Rheinland

Ihre Zeichen	TÖB ROH 6_1. Änd
Ihre Nachricht	09.08.2018
Unsere Zeichen	DRW-F/WP/DN/Ma
Name	Helmut Maaßen
Telefon	02421 47 2920
Telefax	02421 47 2032
E-Mail	helmut.maassen@westnetz.de

Düren, 10. September 2018

Aufstellung des Bebauungsplanes Rohren Nr. 6, 1. Änderung "Jagdhütte Wolfskuhl"

Sehr geehrter Frau Carl,

diese Stellungnahme betrifft nur das von uns betreute Nieder- und Mittelspannungsnetz bis zur 35-kV-Spannungsebene und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin des Nieder- und Mittelspannungsnetzes.

Gegen die oben angeführten Planungen der Stadt Monschau bestehen unsererseits keine Bedenken, da keine von uns betreuten Versorgungsanlagen betroffen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH


i. V. Jürgen Weitmann


i. A. Helmut Maaßen

Anlage(n):



Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Stadt Monschau
Die Bürgermeisterin
Rathaus
FB I.1-Planung, Hochbau
z. Hd. Frau Carl
Laufenstraße 84
52156 Monschau

Datum: 05.09.2018
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
Dezernat 33
52231

Auskunft erteilt:
Frau Rombey

yvonne.rombey@bezreg-
koeln.nrw.de
Zimmer: R 2050
Telefon: (0221) 147 - 4125
Fax: (0221) 147 - 4181

Blumenthalstraße 33,
50670 Köln

DB bis Köln Hbf,
U-Bahn bis
Reichenspergerplatz

Telefonische Sprechzeiten:
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchertag:
donnerstags: 8:30 - 15:00 Uhr
(weitere Termine nach
Vereinbarung)

Landeskasse Düsseldorf:
Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN:
DE34 3005 0000 0000 0965 60
BIC: WELADEDXXX
Zahlungssavise bitte an
zentralebuchungsstelle@
brk.nrw.de

Aufstellung des Bebauungsplanes Rohren Nr. 6

1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihr Schreiben vom 09.08.2018 Ihr Zeichen: TÖB ROH 6_1.Änd.

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Planung sind aus Sicht der von mir wahrzunehmenden öffentlichen Belange der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung keine Bedenken vorzubringen.

Hinweis:

Wir werden ab sofort von der Möglichkeit Gebrauch machen, keine Stellungnahme abzugeben, wenn keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Ich bitte ausdrücklich darum, das Dezernat 33 jedoch weiterhin zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


(Rombey)

Hauptsitz:
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: (0221) 147 - 0
Fax: (0221) 147 - 3185
USt-ID-Nr.: DE 812110859

poststelle@brk.nrw.de
www.bezreg-koeln.nrw.de



Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Monschau
Frau Sabine Carl
Laufenstraße 84
52156 Monschau

Bearbeiter(n): Herr Korkmaz
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-150
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 320898

Datum
18.09.2018

Seite 1/1

Aufstellung des Bebauungsplanes Rohren Nr. 6, 1. Änderung "Jagdhütte Wolfskuhl"

Sehr geehrte Frau Carl,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Unitymedia NRW GmbH

Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 65984 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 813 243 353

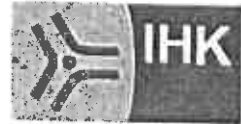
Geschäftsführung: Winfried Rapp (Vorsitzender) | Gudrun Scharler | Martin Czermin | Thomas Funke | Christian Hindennach

www.unitymedia.de

Von: Lüder, Dirk <Dirk.Lueder@wald-und-holz.nrw.de>
An: "sabine.carl@stadt.monschau.de" <sabine.carl@stadt.monschau.de>
CC: "Dickmann, Bernhard" <Bernhard.Dickmann@wald-und-holz.nrw.de>
Datum: 14.09.2018 12:00
Betreff: Bebauungsplan Rohren Nr. 6,1

Sehr geehrte Frau Carl,
für den o.g. Bebauungsplan ist hoheitlich das Nationalparkforstamt Eifel zuständig. Ich werde die
Unterlagen an das Nationalparkforstamt weiterleiten.
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Lüder.

Fachgebietsleiter Hoheit und Umweltpädagogik
Landesbetrieb Wald und Holz
Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde
Kirchstr. 2
52393 Hürtgenwald
Tel. 02429-940041
Fax. 02429-940085
Mobil. 0171-5870666
E-Mail: dirk.lueder@wald-und-holz.nrw.de
www.wald-und-holz.nrw.de
www.facebook.com/WaldundHolzNRW



IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | D-52007 Aachen

Stadt Monschau
Laufenstraße 8
52156 Monschau

Theaterstraße 6-10
D-52062 Aachen
<http://www.aachen.ihk.de>

Auskunft erteilt
Nils Jagnow
Telefon: 0241 4460-234
Telefax: 0241 4460-148
E-Mail: dienst@aachen.ihk.de

Unser Zeichen
jg/hck

Ihre Zeichen/
Ihre Nachricht vom
09.08.2018

Aachen,
11. September 2018

Bauleitplanung
hier: **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Jagdhütte Wolfskuhl“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

da der vorgesehene Planentwurf die Belange der gewerblichen Wirtschaft entweder gar nicht berührt oder - wo es der Fall ist - hinreichend berücksichtigt, bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer Aachen keine Bedenken.

Freundliche Grüße

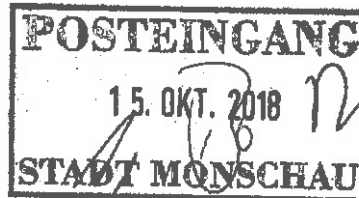
Industrie- und Handelskammer
Aachen


Fritz Rötting
Geschäftsführer

Körperschaft des
öffentlichen Rechts

Wasserverband Eifel-Rur • Postfach 10 25 64 • 52325 Düren

Stadt Monschau
Laufenstraße 84
52156 Monschau



Dezernat IV
Flussgebietsmanagement

Auskunft erteilt:

Arno Hoppmann

Verwaltungsgebäude:
Eisenbahnstraße 5
52353 Düren

Telefon: 02421 494 - 1312
Telefax: 02421 494 - 1019
E-Mail: arno.hoppmann@wver.de
Internet: www.wver.de



Ihr Zeichen
TÖB ROH.6_1.Änd.

Ihre Nachricht vom
09.08.2018

Unser Zeichen
4.02 Hop/NZ 15793

Datum
11.10.2018

**Aufstellung des Bebauungsplanes Rohren Nr. 6, 1. Änderung „Jagdhütte
Wolfskuhl“
hier: Stellungnahme des Wasserverbandes Eifel - Rur**

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Wasserverbandes Eifel – Rur werden keine Bedenken geäußert.

Freundliche Grüße
Im Auftrag


Arno Hoppmann
Stabsstellenleiter

Bezirksregierung
Arnsberg



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Stadt Monschau
Laufenstr. 84
52156 Monschau

Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW

Datum: 18. September 2018
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
65.52.1-2018-546
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Julia Baginski
julia.baginski@bezreg-
arnsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-3581
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Aufstellung des BP Rohren Nr. 6,

1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 4 (1) BauGB

Ihre Schreiben vom: 09.08.2018

Ihr Zeichen: TÖBROH6_1.Änd

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise:
Das Gebiet liegt außerhalb verliehener Bergbauberechtigungen. Bergbau ist in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Bebauungsplanes nicht dokumentiert.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:


(Baginski)

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei
der Helaba:
IBAN:
DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED

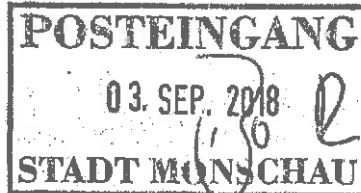
Umsatzsteuer ID:
DE123878675

LVR-Dezernat Gebäude- und Liegenschaftsmanagement,
Umwelt, Energie, RBB
LVR-Fachbereich Kaufmännisches Immobilienmanagement,
Haushalt, Gebäudeservice



LVR • Dezernat 3 • 50663 Köln

Stadt Monschau
-z. Hd. Frau Carl-
Laufenstraße 84
52156 Monschau



Datum und Zeichen bitte stets angeben

30.08.2018

Herr Ludes
Tel 0221 809-4228
Fax 0221 8284-0264
Torsten.Ludes@lvr.de

Bebauungsplan Rohren Nr.6,1.Änderung
Ihr Schreiben vom 09.08.2018 / Ihr Zeichen: TÖB ROH 6_1.Änd

Sehr geehrte Frau Carl,

hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o. g. Maßnahme bestehen.

Diese Stellungnahme gilt nicht für das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und für das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.

Ich bedanke mich vielmals für Ihre Bemühungen und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen
Die Direktorin des Landschaftsverbandes Rheinland
Im Auftrag


(Ludes)



Wir freuen uns über Ihre Hinweise zur Verbesserung unserer Arbeit. Sie erreichen uns unter der Telefonnummer 0221 809-2255 oder senden Sie uns eine E-Mail an Anregungen@lvr.de

LVR – Landschaftsverband Rheinland
Dienstgebäude in Köln-Deutz, Landeshaus, Kennedy-Ufer 2
Paketa: Ottoplatz 2, 50679 Köln
LVR im Internet: www.lvr.de
USt-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

Bankverbindung:
Helaba
IBAN: DE84 3005 0000 0000 0600 61, BIC: WELADEDXXX
Postbank
IBAN: DE95 3701 0050 0000 5645 01, BIC: PBNKDEFF370



Kreisstellen Aachen/Düren/Euskirchen
Rütger-von-Scheven-Straße 44 · 52349 Düren

Stadt Monschau
FB I.1 – Planung, Hochbau
Frau Sabine Carl
Laufenstr. 84
52156 Monschau

Kreisstelle

Aachen
Mail: aachen@lwk.nrw.de
 Düren
Mail: dueren@lwk.nrw.de
 Euskirchen
Mail: euskirchen@lwk.nrw.de
Rütger-von-Scheven-Str. 44
52349 Düren
Tel.: 02421 5923-0, Fax -66
www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt: Frau Lock / bü
Durchwahl: 16
Fax : 66
Mail : susanne.lock@lwk.nrw.de
18_158_Stadt Monschau_BP Rohren Nr. 8 Jagdhütte Wolfskuhl.docx
Düren 30.08.2018

Aufstellung des Bebauungsplanes Rohren Nr. 6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“
hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB

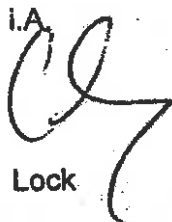
Ihr Schreiben vom 09.08.2018 – TÖB ROH 6_1. Änd.

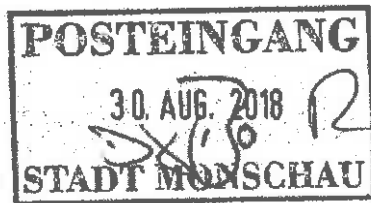
Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Carl,

zum o.a. Vorhaben nehmen wir als Fachbehörde wie folgt Stellung:

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Lock



Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Viller-Eifel
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen

Stadt Monschau
FB I.1
Rataus
Laufenstraße 84
52156 Monschau

Regionalniederlassung Viller-Eifel

Kontakt: Frau Hess
Telefon: 02251-796-210
Fax: 0211-87565-1172210
E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de
Zeichen: 54.02.09(304/18)/VE/4402
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 28.08.2018

Bebauungsplan Rohren 6, 1. Änderung Jagdhütte Wolfskuhl; Beteiligung em. § 4 (1) BauGB
Ihr Schreiben vom 09.08.2018 (Posteingang 24.08.2018); Az:TÖB ROH 6_1.Änd

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Marlis Hess

Von: "Hunscheidt, Hans" <hans.hunscheidt@bezreg-koeln.nrw.de>
An: "sabine.carl@stadt.monschau.de" <sabine.carl@stadt.monschau.de>
CC: "Gier, Dr. Fabian" <fabian.gier@bezreg-koeln.nrw.de>
Datum: 29.08.2018 15:45
Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Rohren Nr. 6, 1. Änderung "Jagdhütte Wolfskuhl"

Ihr Schreiben vom 09.08.2018
Aufstellung des Bebauungsplanes Rohren Nr. 6, 1. Änderung "Jagdhütte Wolfskuhl"

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Carl,
von Seiten des Dezernates 54 (Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz)
ist keine Betroffenheit erkennbar.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hans Hunscheidt

Bezirksregierung Köln
Dezernat 54 - Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz
50606 Köln

Dienstgebäude: Robert-Schuman-Str. 51,
52066 Aachen
Telefon: + 49 (0) 221 - 147 - 4068
Telefax: + 49 (0) 221 - 147 - 2879
mailto:hans.hunscheidt@bezreg-koeln.nrw.de
http://www.bezreg-koeln.nrw.de



**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und
Dienstleistungen der Bundeswehr**

Infra I 3 – 45-60-00 / K-III-369-18

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen
der Bundeswehr - Postfach 29 63 - 53019 Bonn

**Stadt Monschau
FB I.1 – Planung, Hochbau
Laufenstr. 84
52156 Monschau**



**Infrastruktur
Wir. Dienen. Deutschland.**

Fontainengraben 200, 53123 Bonn
Postfach 29 63, 53019 Bonn
Telefon: +49 (0)228 5504 - 5293
Telefax: +49 (0)228 5504 - 5763
Bw: 3402 - 5293
BAIUDBwTOEB@bundeswehr.org

Aktenzeichen
Infra I 3 – 45-60-00 / K-III-369-18

Bearbeiter/-in
Herr Laute

Bonn,
31. August 2018

BETREFF **BBP - Bebauungsplan „BBP Nr. 6, 1. Änderung, Jagdhütte Wolfkuhl“;**

hier: Stellungnahme der Bundeswehr

BEZUG Ihr Schreiben vom 09. August 2018

Ihr Zeichen: TÖB ROH 1.Änd

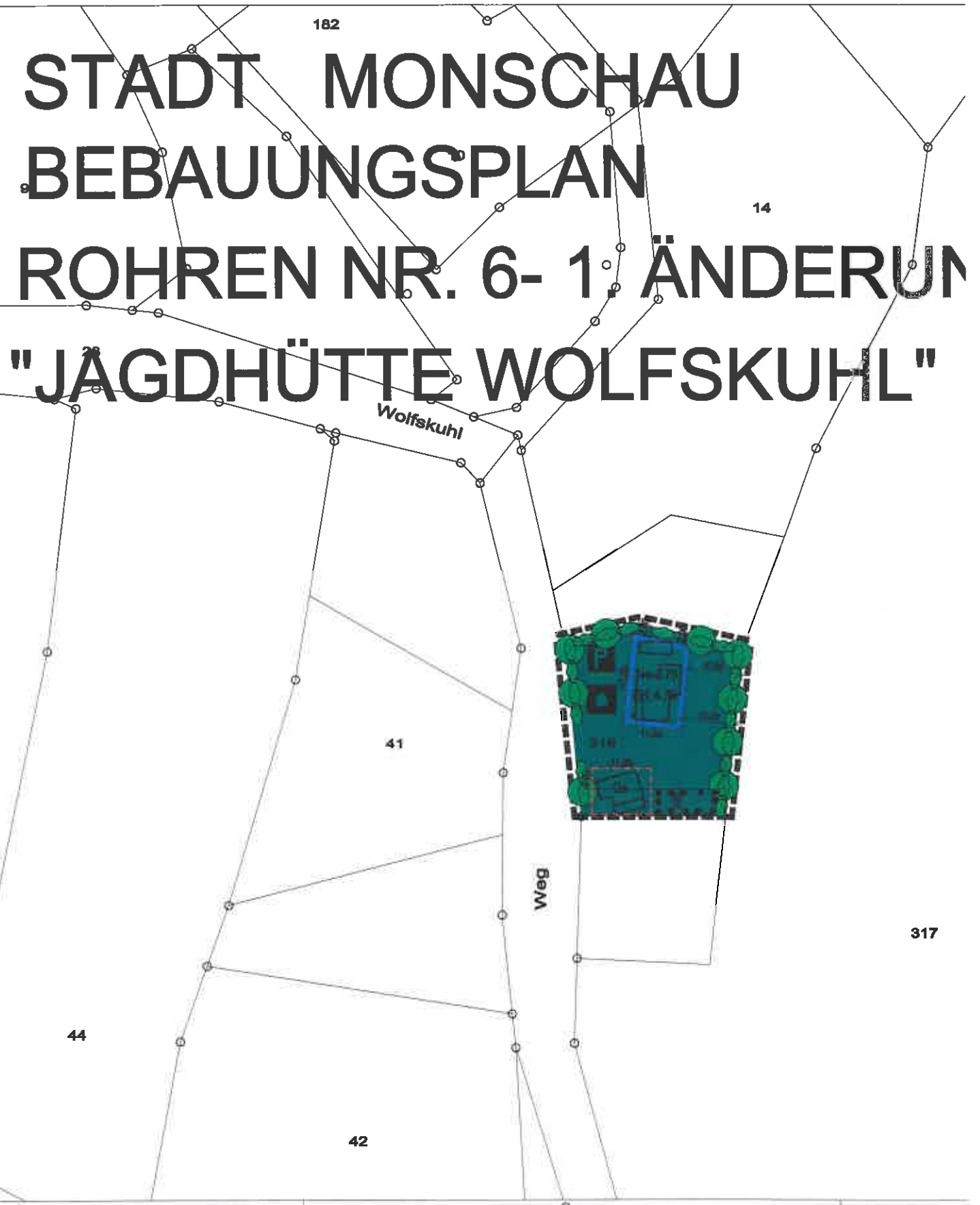
Sehr geehrte Damen und Herren,

im o. g. Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab:

Gegen die im Betreff genannte Maßnahme hat die Bundeswehr keine Bedenken bzw. keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Laute



LEGENDE:

P Parkplatz

🏠 Forst- u. jagdwirtschaftliche Gebäude

(nach § 17 BauNVO)

... eine Geländeoberfläche ...

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dauer der baulichen und sonstigen Nutzungen (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Die bauliche und sonstige Nutzung des Plangebietes ist nur so lange zulässig, wie sie im direkten Zusammenhang mit der ihr zugeordneten Jagdpacht steht.
 Eine Folgenutzung i.S. der Forstwirtschaft ist bei Wegfall der Jagdpacht zulässig.
 Nach Wegfall der Nutzung in Abhängigkeit zu einem Jagdpachtvertrag sowie in Sachen der Forstwirtschaft erlischt die Privilegierung gem. § 36 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 Abs. 3 BauNVO)

Es ist insgesamt eine maximale überbaute Fläche von 200 m² zulässig.

3. Gewässererschutz

2. Altlasten

Das Plangebiet liegt im Ber 5403/0068 erfasst. Sollten ernt der Städteregion Aach

3. Bodenschutz

Der Einsatz von Bodenmat (Länderarbeitsgemeinschaft nicht zulässig und muss be beantragt werden.
 Gemäß § 2 Abs. 2 des Lan und Altlastenverordnung h einbringt oder hierzu einen und Altlasten) dieses mind



Bebauungsplan Rohren Nr.6 1.Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

**Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau
am 13. November 2018**

**Verfahrensstand: Beschluss zur
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

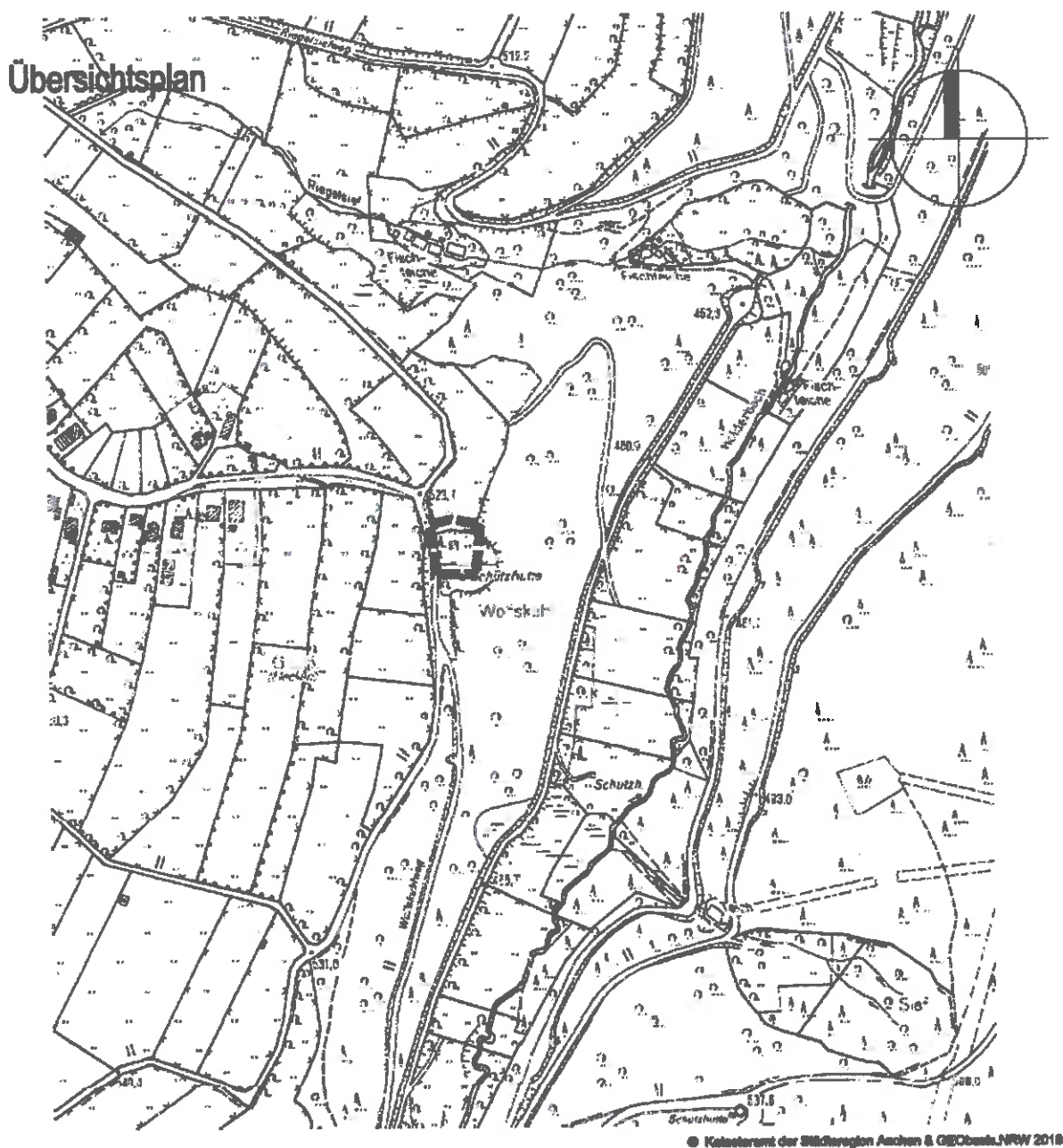
- Inhalt:**
- 1. Übersichtsplan**
 - 2. Planzeichnung rechtskräftiger Bebauungsplan Rohren Nr. 6
„Jagdhütte Wolfskuhl“**
 - 3. Planzeichnung Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung
„Jagdhütte Wolfskuhl“**
 - 4. Planzeichenerklärung**
 - 5. Textliche Festsetzungen**
 - 6. Begründung mit Umweltbericht**
 - 7. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro Krings)**



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Übersichtsplan

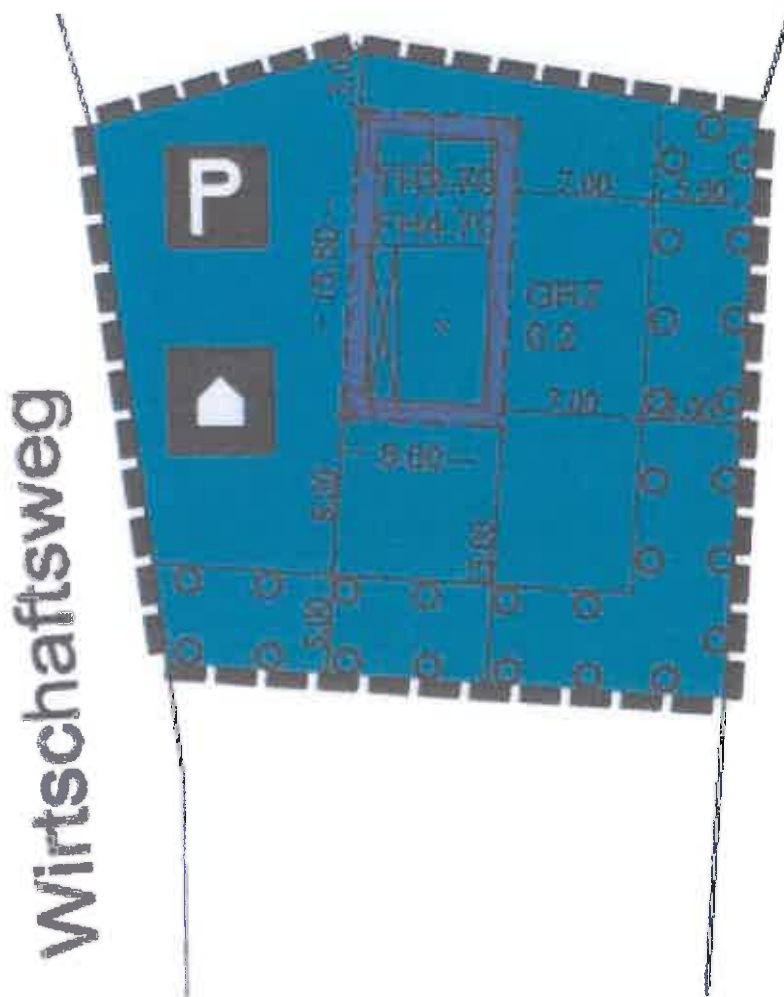




Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2. Planzeichnung rechtskräftiger Bebauungsplan Rohren Nr. 6 „Jagdhütte Wolfskuhl“

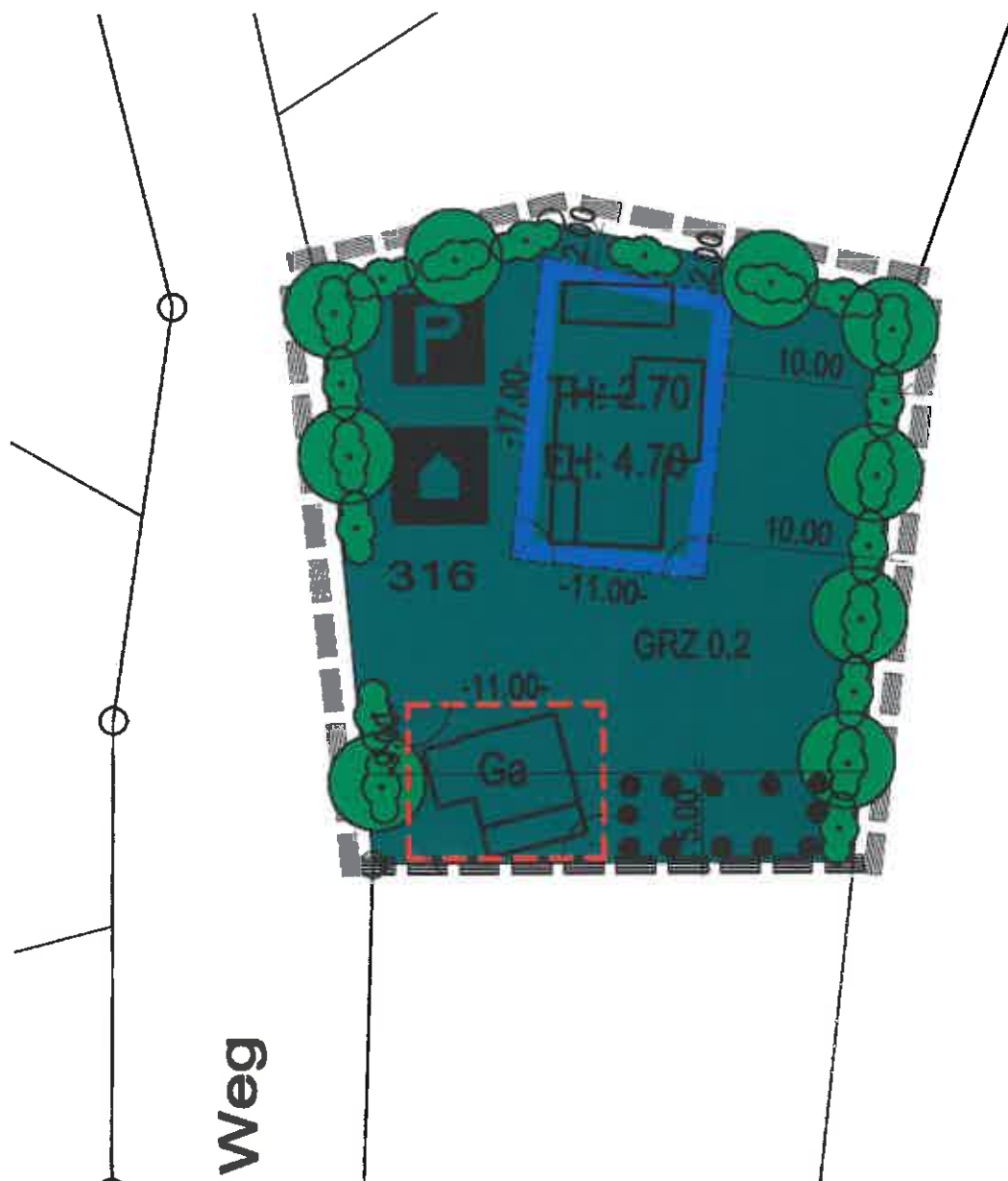




Stadt Monschau
Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung
„Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

3. Planzeichnung Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung
„Jagdhütte Wolfskuhl“





Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

4. Planzeichenerklärung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Wald

Zweckbestimmung:



Parkplatz



Forst- u. jagdwirtschaftliche Gebäude

Mass der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

TH

Traufhöhe, maximal über Mitte gewachsene Geländeoberfläche

FH

Firsthöhe, maximal über Mitte gewachsene Geländeoberfläche

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 26 und Abs. 6 BauGB)



Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ (1) 25a BauGB) s.auch textliche Festsetzungen



Erhaltung: Sträucher hier: Rotbuchen-Schnitthecke mit Durchwachsem (s. auch textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung: Garage / Carport



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

5. Textliche Festsetzungen

1. Dauer der baulichen und sonstigen Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die bauliche und sonstige Nutzung des Plangebiets ist nur solange zulässig, wie sie im direkten Zusammenhang mit der ihr zugeordneten Jagdpacht steht.

Eine Folgenutzung i.S. der Forstwirtschaft ist bei Wegfall der Jagdpacht zulässig.

Nach Wegfall der Nutzung in Abhängigkeit zu einem Jagdpachtvertrag sowie in Sachen der Forstwirtschaft erlischt die Privilegierung gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 Bau NVO)

Es ist insgesamt eine maximal überbaute Fläche von 200 m² zulässig.

3. Gewässerschutz

- Alle befestigten Flächen sind versickerungsfähig auszubilden.
- Die unbelasteten Niederschlagswasser der Dachflächen sind im Bereich des natürlich anstehenden, nicht aufgefüllten Bodens oberflächlich auf die belebte Bodenzone abzuleiten.

4. Grünordnerische Festsetzungen

1.1 Wildgehölzstreifen – Erhalt

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung ist entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein 5,00 m breiter Wildgehölzstreifen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste nachzupflanzen.

Pflanzliste

Acer campestre	(Feldahorn)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)	Prunus spinosa	(Schlehe)
Corylus avellana	(Hasel)	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)	Euonymus europaeus*	(Pfaffenhütchen)
Rosa canina	(Hundsrose)	Ilex aquifolium*	(Stechpalme)
Salix caprea	(Salweide)		

*giftig

Qualität:

Sträucher: 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen (je nach Art), Höhe mindestens 80 – 100 cm oder entsprechende Forstware.

Es sind immer 3 – 5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen.

1.2 Rotbuchenschnitthecke - Erhalt

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze zu dem Wirtschaftsweg, an der nördlichen Plangebietsgrenze zu der Wiesenfläche und an der östlichen Plangebietsgrenze zum Hang-Holderbachtal ist die vorhandene Rotbuchenschnitthecke mit Durchwachsern dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang aufzupflanzen.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung

„Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

HINWEISE

1. Geologie

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse R (Gebiet mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen.

Im Plangebiet existiert angefüllter, nicht gewachsener Boden. Aufgrund dieses Umstandes sind ggfls. besondere statische Gründungsmaßnahmen erforderlich. im Bereich der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund, DIN 4149).

2. Altlasten

Das Plangebiet liegt im Bereich einer ehemaligen Hausmülldeponie. Es ist im Altlastenkataster unter der Nummer 5403/0068 erfasst. Sollten bauliche Veränderungen mit Bodeneingriffen erfolgen, sind die Vorgaben aus dem Bodenluftgutachten Dipl.-Ing. Axel Gussen, AZ. DE 178 677 629 vom 31.05.2000 zu beachten.

3. Bodenschutz

Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als ZO – uneingeschränkter Einbau- nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig und muss beim Umweltamt der Städteregion Aachen (A70.4, FB Bodenschutz-Altlasten) beantragt werden.

Gemäß § 2 Abs.2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i.V. mit § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m³ auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

4. Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425-9039-0, Fax: 02425-9039-199, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro Krings – ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG, März 2018).



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung

„Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

6. Begründung mit Umweltbericht

- INHALT**
- 1. Anlass, Ziel, Aufstellungsverfahren und Räumlicher Geltungsbereich der Planung**
 - 1.1 Anlass und Ziel
 - 1.2 Planaufstellungsverfahren
 - 1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie
 - 1.4 Baulicher Bestand - Plangebietsumfeld
 - 1.5 Städtebauliche Konzeption
 - 2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen**
 - 2.1 Landes- und Regionalplanung
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Landschaftsplan
 - 2.4 Verträglichkeit des Vorhabens - Plangebietsumfeld
 - 2.5 Ver- und Entsorgung
 - 2.6 Entwässerung
 - 2.7 Erschließung
 - 2.8 Grundwasser
 - 2.9 Altlasten
 - 3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen**
 - 3.1 Fläche für Wald mit Zweckbestimmungen
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3 Bauweise und Baugrenzen
 - 3.4 Nebenanlagen
 - 3.5 Grünordnerische Festsetzungen
 - 4. Bodenordnung**
 - 5. Umweltbelange**
 - 6. Hinweise**
 - 6.1 Geologie
 - 6.2 Altlasten
 - 6.3 Bodenschutz
 - 6.4 Bodendenkmale
 - 6.5 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
 - 7. Kosten**

Umweltbericht



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

BEGRÜNDUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I S.1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW - Landesbauordnung) vom 1.3.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV NW S. 1162)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW S. 966)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568); neu gefasst durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), neu gefasst durch das Gesetz zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8.07.2016 (GV NRW S. 559ff)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 22), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934)

1. Anlass, Ziel, Aufstellungsverfahren und Räumlicher Geltungsbereich der Planung

1.1 Anlass und Ziel

Anlass zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Rohren Nr. 6 „Jagdhütte Wolfskuhl“ ist der Antrag des Jagdpächters zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens.

In den vergangenen Jahren ist im südlichen Bereich des Plangebiets ein Carport zur Unterstellung von Pkw und Fahrzeugen für den Jagdbetrieb im Bereich der anzupflanzenden Wildgehölzpflanzung unmittelbar am Zufahrtsbereich illegal errichtet worden.



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Dieser, aus Holz konstruierte Carport dient dem Jagdpächter zum Unterstand für sein Jagd- und Privatfahrzeug insbesondere in den Wintermonaten, wenn Schneefälle die Nutzung der Fahrzeuge stark einschränken würden. Dabei ist zu beachten, dass die Jagdzeiten in der Regel nachts sind und hier ein Freiräumen der Jagdfahrzeuge den Ablauf zusätzlich erschweren würde.

Da es sich bei dem nun illegalen Gebäude des Carports generell um eine Nutzung handelt, die im direkten Zusammenhang mit der Jagdpacht steht und die Notwendigkeit eines solchen Gebäudes erkennbar dargelegt ist, wird dem Antrag des Jagdpächters Rechnung getragen und dem Bau- und Planungsausschuss eine entsprechende Planung vorgelegt, die den bisher ausgewiesenen 5.00 m breiten Wildgehölzpflanzstreifen zugunsten einer Fläche für Garagen und Nebenanlagen reduziert und so die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Legalisierung des Carports schafft.

Darüber hinaus wird im vorliegenden Planentwurf die tatsächlich vorgenommene Bepflanzung erfasst und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ein Abgleich mit der ursprünglich zu erbringenden Ausgleichmaßnahme bilanziert.



Carport innerhalb derausgewiesenen Pflanzfläche (Quelle: KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

1.2 Planaufstellungsverfahren

Mit dem Bauleitplanverfahren zur Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans Rohren Nr. 6 „Jagdhütte Wolfskuhl“ soll die Legalisierung des bereits vorhandenen Carports eingeleitet werden.

Da die ca. 130 qm große Erweiterungsfläche derzeit die Darstellung im, für die Stadt Monschau geltenden Flächennutzungsplan „Fläche für Wald“ aufzeigt, ist die 1.



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Änderung mit Ausweisung „Waldgebiet“ aus dem derzeit geltenden, rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bau- und Planungsausschuss hat den vorliegenden Planentwurf die Aufstellung und die frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 BauGB in seiner Sitzung am 19. 06.2018 beschlossen.

Nach Eingang der Stellungnahmen wurde dieser Planentwurf angepasst und liegt nun dem Bau- und Planungsausschuss am 13.11.2018 zum Beschluss der Offenlage gem. § 3 Abs.2 BauGB vor.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet wird gebildet aus:

Gemarkung Rohren, Flur 5, Teil aus Flurstück 31 und liegt südlich der Ortslage Rohren 70 m von der letzten Ortsrandbebauung entfernt.

Die Topographie des Plangebiet-Geländes fällt Richtung Osten ab. Hier liegt das „Holderbachtal“ mit einem tiefen und engen Einschnitt von über 55.00 m Geländeunterschied . Das Plangebiet selbst liegt auf einer mittleren Geländehöhe von 522.00 ÜNN und fällt von Westen nach Osten um insgesamt ca 4.00 Höhenmeter gleichmäßig ab.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0.11 ha.

Der Planbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch Gemarkung Rohren, Flur 5, Flurstück 14.
- im Westen durch Gemarkung Rohren, Flur 5, Flurstück 18.
- im Süden durch Gemarkung Rohren, Flur 5, Teil aus Flurstück 316
- im Osten durch Gemarkung Rohren, Flur 5, Flurstück 317.

Inhaltlich gestalten sich die umliegenden Flächen wie folgt:

- im Norden durch Wiesenfläche.
- im Westen durch einen Wirtschaftsweg.
- im Süden durch Waldfläche.
- im Osten durch Waldfläche.



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB



Luftbild (Quelle: Inkas Portal Städteregion Aachen 2018)

1.4 Baulicher Bestand - Plangebietsumfeld

Der bauliche Bestand im Plangebietsumfeld gestaltet sich aus dem, in nördlich Lage in Abstand von ca 70 m Entfernung gelegenen Ortsrand der Ortschaft Rohren an der Marktstockstraße. Die Marktstockstraße geht hier in einen asphaltierten Waldwirtschaftsweg über, welcher das Plangebiet westlich tangiert und weiter in südliche Richtung verläuft.

Die baulichen Anlagen am Ortsrand bestehen aus Einfamilienhäusern, die in offener Bauweise errichtet wurden.

Das Plangebietsumfeld besteht in direkter nördlicher Lage aus Wiesenfläche, in östlicher und südlicher Lage aus Wald.



Stadt Monschau
Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung
„Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB



Östlich anschließender Hang zu Holderbachtal (Quelle: KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Nördliche Ansicht Plangebiet (Quelle: KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Stadt Monschau
Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung
„Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB



Südlichangrenzende Waldfläche (Quelle: KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Ansicht Carport von westlichem Wirtschaftsweg (Quelle: KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1.5 Städtebauliche Konzeption

Im Mittelpunkt der Planung steht die städtebauliche Zielvorstellung, das vorhandene Jagdhaus um ein bislang illegal errichtetes Carport zur Unterstellung von Jagdfahrzeugen so zu legalisieren, dass ein genehmigtes Gebäude zur Unterstellung von Fahrzeugen der Jagdpacht ermöglicht wird.

Dabei ist von Bedeutung, dass der ursprünglich auf der Fläche des neuen Gebäudes im Rechtsplan ausgewiesene Wildgehölzstreifen entnommen wird und das entstandene Öko-Defizit an anderer Stelle über den Erwerb von Biotopwertpunkten ausgeglichen wird. Auch die weiteren, wenn auch eifeltypischen, jedoch geänderten Anpflanzungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden als zu erhaltend festgesetzt und im zu diesem Bebauungsplan gehörenden Landschaftspflegerischen Begleitplan ökologisch bilanziert.

Um darüber hinaus dem eigentlichen Jagdhaus in Zukunft einen gewissen Spielraum für Vordächer und sonstige schutzgebende Ergänzungselemente zu geben, wurde das Baufenster neu definiert und orientiert sich mit Abstandsmaßnahmen zu der nördlichen Plangebietsgrenze.

Auf eine Festsetzung der Grundflächenzahl wird im vorliegenden Planentwurf zugunsten einer Flächenangabe der überbaubaren Fläche von insgesamt maximal 200 m² verzichtet. Dies dient der Eindeutigkeit des Nachweises.

Die übrigen Festsetzungen sind aus dem Kontext der Ursprungsplanung übernommen worden und inhaltlich mit dem derzeit gültigen Rechtsplan identisch.



Nördliche Nebengebäude an Jagdhütte (Quelle: KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



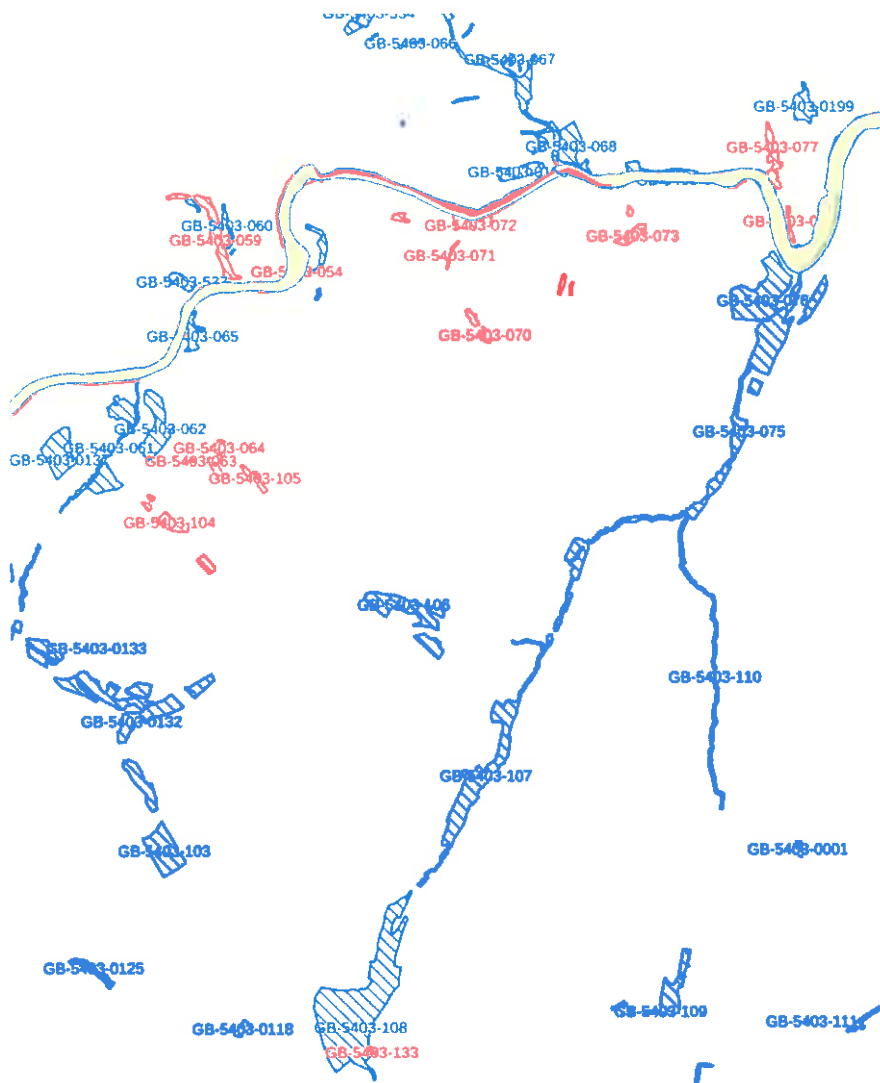
Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen aus dem Jahr 2003 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rohren Nr. 6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“ als „Fläche für Wald“ ausgewiesen.



Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln (Quelle: Inkas Portal Städteregion Aachen 2018)

2.2 Flächennutzungsplan

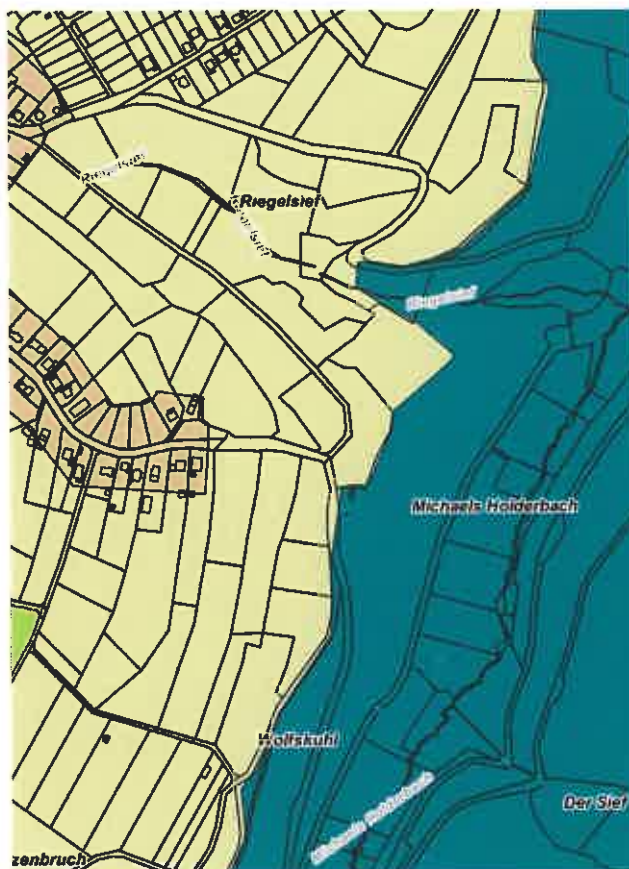
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monschau stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans „Fläche für Wald“ dar.



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Damit ist der vorliegende Bebauungsplanentwurf aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4.



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan
(Quelle: Inkas Portal Städteregion Aachen 2018)

2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im als "geschützten Außenbereich" des Landschaftsplan VI - 1.Änderung Monschau mit dem Entwicklungsziel 1 – Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft.



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB



Auszug aus dem Landschaftsplan
(Quelle: Inkas Portal Städteregion Aachen 2018)

Aufgrund dieser Tatsache ist es erforderlich, den mit der Planung einhergehenden Eingriff zu bilanzieren und auszugleichen. Die angewandte Untersuchungsmethode basiert auf den Vorgaben aus der „Arbeitshilfe des Landes NRW“, herausgegeben durch das Landesministerium, März 2008.

Mit dieser Methode lassen sich im vereinfachten Wege die Eingriffe und der notwendige und der mit der Planung einhergehende Ausgleich darstellen.

Die gemäß den Vorgaben des Landschaftsplans dienenden Erhaltungsfestsetzungen sind in dem vorliegenden Planentwurf mit Festsetzung der vorhandenen Vegetation (westliche Rotbuchenschnitthecke und östlicher Wildgehölzstreifen) erfüllt.



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2.4 Verträglichkeit des Vorhabens – Plangebietsumfeld

Das Vorhaben / Plangebiet befindet sich nahe dem südlichen Ortsrand der Ortslage Rohren im dort an eine Wiesenfläche anschließenden Wald.

Die Jagdpacht, die das privilegierte Vorhaben im Außenbereich begründet, wird seit vielen Jahren von ein und demselben Pächter erfolgreich geführt.

Die im Plangebiet befindlichen Gebäude dienen ausschließlich dem Betreiben der Jagdpacht, bieten dem Pächter Unterkunft und Möglichkeit, das von ihm erlegte Wild so vorzubereiten, dass es transportabel ist und den hygienischen Voraussetzungen zum Umgang mit Frischfleisch entspricht. Hierzu gehört auch der ordnungsgemäße Transport mit den entsprechenden Fahrzeugen. Deren Schutz durch ein Carport in den Wintermonaten steht im Fokus der Änderung des Bebauungsplanes.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Carport auf einer, bisher mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesenen Fläche steht. Hier wurde bisher keine Pflanzmaßnahme aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan umgesetzt, sodass hier keine ökologischen Verluste mit der Errichtung des Gebäudes vollzogen wurden. Dennoch sollte Ziel dieser Planung bleiben, die südliche Abgrenzung des Plangebiets zur Waldfläche weitestgehend als hochwertigen Wildgehölzsaum zu erhalten, sodass eine Abgrenzung der Jagdwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Nutzung mit Gebäuden zur forstwirtschaftliche Nutzung mit Wald in Zukunft erkennbar ist.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Frischwasser und Telekommunikation ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz über die Wegetrasse und im Anschluss über die Markstockstraße gesichert.

Die Entsorgung des Plangebiets beinhaltet neben der Abfuhr des Schmutzwassers auch die Abfuhr des Haus- und Reststoffmülls. Während die Entsorgung des Haus- und Reststoffmülls über die Kommune sichergestellt ist, wird das Schmutzwasser in einer geschlossenen Grube im Plangebiet gesammelt und turnusmäßig durch ein Fachentsorgungsunternehmen entleert und abgefahren.

2.6 Entwässerung

Zur Behandlung der abzuleitenden Oberflächenwasser ist laut § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich die Pflicht zur Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser in den Untergrund oder, wenn möglich, die Einleitung dieses Wassers in ein ortsnahes Gewässer, sofern das ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Für das Plangebiet trifft dies zu, sodass die Anforderungen aus § 55 WHG vollumfänglich zu beachten sind.

Im Plangebiet ist die oberflächige Einleitung der Niederschlagswässer von befestigten und versiegelten Flächen frei in die belebte Bodenzone festgesetzt und entspricht damit den Vorschriften gemäß des § 55 WHG. Da es sich bereits um vorhandene Bebauung handelt und die Dachflächenwasser oberhalb der belebten Bodenzone auf dem natürlich gewachsenen Untergrund auftreffen, ist kein weiterer Antrag im Weiteren Baugenehmigungsverfahren mehr erforderlich.



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2.7 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist derzeit gesichert. Über den westlich verlaufenden und asphaltierten Wirtschaftsweg, der eine Querschnittsbreite von ca. 5.00 m besitzt, gelangt man zu dem Grundstück der Jagdhütte.



Erschließung über Wirtschaftsweg westlich (Quelle: KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

2.8 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Niederschlagsgebiet des Ober Sees der Rurtalsperre Schwammenauel, der zur öffentlichen Trinkwasserversorgung dient. Planungen zur Ausweisung eines Wasserschutzgebietes, in dem auch der Geltungsbereich liegen würde, werden derzeit nicht weiter verfolgt.

Der Grundwasserstand im Plangebiet befindet sich ca. < 5.00 m unter Flur. Eine Grundwasserabsenkung bzw. – Ableitung, auch eine zeitweilige Abpumpen, darf ohne die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde nicht erfolgen.

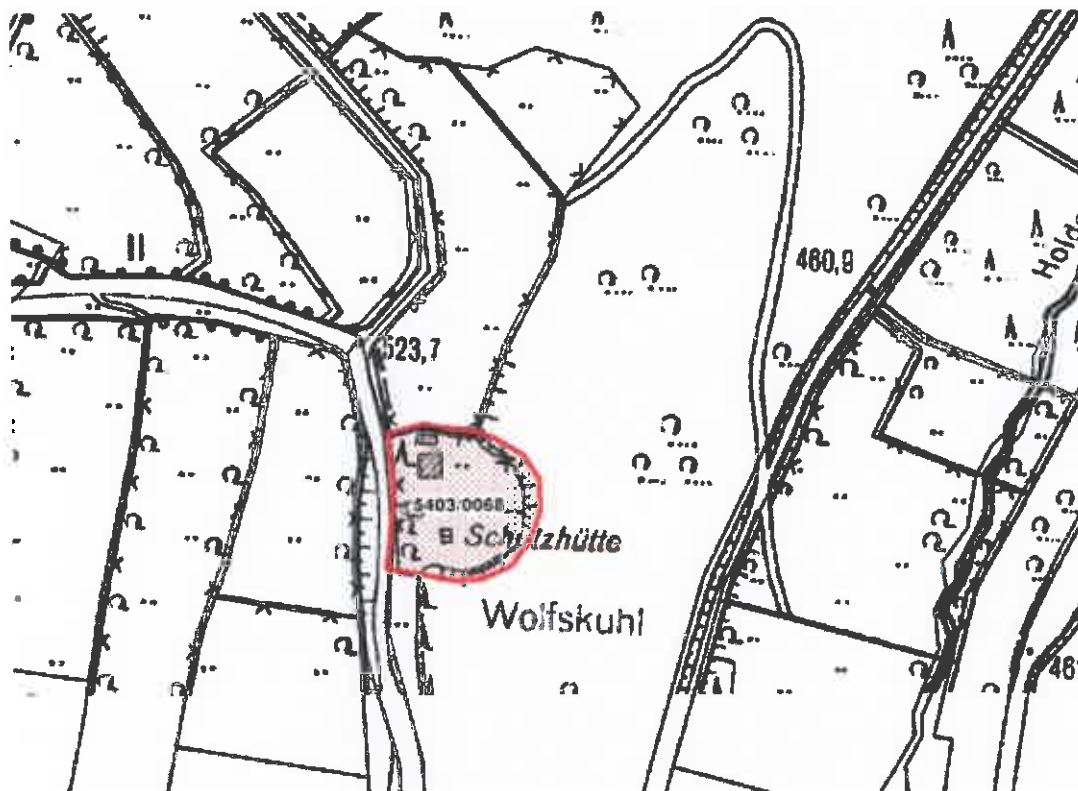
2.9 Altlasten

Die Fläche des Plangebiets wird im Kataster über altlastenverdächtige Flächen (BBodSchG) und Altlasten und im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen (§2 Abs. 5 BBodSchG) und Verdachtsflächen unter der der Kataster-Nr. 5403/0068geführt.



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB



Auszug aus dem Altlastenkataster (Quelle: Umweltamt Städteregion Aachen 2018)

Die Fläche des Plangebiets liegt genau im Bereich der ehemaligen Hausmülldeponie. Abhängig von der geplanten Maßnahme im Plangebiet sind auf jeden Fall weitere Maßnahmen (Untersuchungen durch einen unabhängigen Sachverständigen Gutachter) erforderlich.

Da mit dem Bebauungsplan bereits realisierte Bauten aufgenommen werden gibt es im Rahmen dieser Bauleitplanung kein akutes Erfordernis eines Gutachtens. Zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde ein Bodenluftgutachten erstellt, auf welches bei eventuellen Um- und Anbauten am Bestand zurückgegriffen werden kann. Diese Maßnahmen sind mit dem Umweltamt der Städteregion Aachen abzustimmen.

3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1 Fläche für Wald mit Zweckbestimmungen

Zweckbestimmung: Jagd- und Gebäude

Zur Beschreibung der Gebietsnutzung wurde weiterhin, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Fläche für Wald“ mit einer Zweckbestimmung „Forst- und jagdwirtschaftliche Gebäude“ ausgewiesen.

Diese Darstellung im Bebauungsplan folgt der planerischen Absicht, die administrativen Aufgaben für das umgebende Revier innerhalb des ausgewiesenen Planbereichs langfristig zu bündeln. Das kann z.B. bedeuten, dass mögliche Zusammenkünfte von mehreren Jägern (z.B. Treibjagden oder Fortbildungen) oder forstwirtschaftliche Treffen an dieser Stelle durchgeführt werden und keine unkontrollierte Parksituation durch ruhenden



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Verkehr entlang des Wirtschaftsweges oder am Ortsausgang an der Markstockstraße entsteht. Dies hätte negativen Einfluss auf den dort ablaufenden Forstwirtschaftsverkehr und auf den biologisch empfindlichen Waldsaum entlang des Weges.

Zweckbestimmung: Parken

Zur Beschreibung der Gebietsnutzung wurde weiterhin, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Fläche für Wald“ mit einer Zweckbestimmung „Parken“ ausgewiesen. Diese Darstellung im Bebauungsplan folgt der planerischen Absicht, den ruhenden Verkehr zu der oben beschriebenen Zweckbestimmung der Gebäude nicht in einer unkontrollierten Parksituation entlang des Wirtschaftsweges oder am Ortsausgang an der Markstockstraße enden zu lassen. Dies hätte negativen Einfluss auf den dort ablaufenden Forstwirtschaftsverkehr und auf den biologisch empfindlichen Waldsaum entlang des Weges.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan vorhandene überbaubare Grundstücksfläche wird durch die maximal überbaubare Fläche von insgesamt 200 m² festgesetzt. Damit soll ein Höchstmaß der Versiegelung und dennoch genug Freiraum für eine spätere Planung der konkreten Erfordernisse von Bauten und Nebengebäuden möglich sein. Weiter sind die Trauf- und Firsthöhen als Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung bindend.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen beschreiben ein Baufenster, welches den Gebäudebestand der Jagdhütte mit seinen externen Räumen für die Zwischenlagerung und Beilung des Jagdwildes erfasst.

3.4 Nebenanlagen

Das Carport ist mit der Kennzeichnung „Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Garagen“ festgesetzt worden. Damit ist die Eindeutigkeit der Nutzung bestimmt und eine weitere Vergrößerung dieses Gebäudes in Anbetracht der privilegierten Lage und des Nutzungsbedarfs nicht mehr möglich.

3.4 Grünordnerische Maßnahmen

Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ergeben sich aus den tatsächlich umgesetzten Pflanzungen, die überwiegend nicht den Festsetzungen der Ursprungsplanung entsprechen.

Da aufgrund des doch mittlerweile ausgeprägten Bewuchses der vorhandenen Rotbuchenhecken mit baumartigen Durchwachsen eine Umwandlung in die festgesetzten Wildgehölzflächen nicht sinnvoll erscheint wurde eine Bilanzierung der Ursprungsplanung mit der nun festgesetzten Pflanzung in dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG) bewertet.

4. Bodenordnung

Die Flächen stehen im kommunalen Eigentum der Stadt Monschau und langfristig an den



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Jagdpächtervermietet. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden innerhalb des anhängenden Umweltberichtes ausgiebig gewürdigt.

Hierin finden sämtliche Belange der Umwelt mit der Darstellung der Gesetzesgrundlagen, der Bestandserfassung, der Erfassung der Auswirkung der Belange auf die Umwelt und untereinander Berücksichtigung.

Die für den Standort wesentlich relevanten Aspekte des Naturschutzes, des Artenschutzes sowie des Immissionsschutzes wurden mit jeweiligen Fachgutachten untersucht und sind, wie die Ergebnisse des Umweltberichts in die vorliegende Bauleitplanung eingeflossen.

6. Hinweise

6.1 Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund, DIN 4149).

Da dieser Umstand von Bedeutung auf die Gründung und statische Ausführung der Konstruktion eines Gebäudes haben kann erfolgt ein Hinweis hierzu in dieser vorliegenden Planung.

6.2 Altlasten

Da das Plangebiet im Bereich einer ehemaligen Hausmülldeponie liegt, ist es im Altlastenkataster unter der Nummer 5403/0068 erfasst. Mit baulichen Veränderungen können Bodeneingriffen erfolgen, für das entsprechende Bodeneingriffsgutachten zur Gefährdungsabschätzung zu beachten ist um Gefahren für Mensch und Umwelt abschätzen zu können.

6.3 Bodenschutz

Zum Schutz von Böden erfolgt der Hinweis, dass der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als ZO – uneingeschränkter Einbau- nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis zulässig ist und beim Umweltamt des Kreises Aachen (A70.4, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten) beantragt werden muss.

Gemäß § 2 Abs.2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i.V. mit § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m³ auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt der Städteregion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

6.4 Bodendenkmale

Weil das Plangebiet hinsichtlich möglicher vorhandener Bodendenkmäler bisher nicht untersucht wurde ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.



Stadt Monschau
Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung
„Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

6.5 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und externer Ausgleich

Die zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG, März 2018), der ein Defizit von 322 Biotopwertpunkten gegenüber der bisherigen Planung innerhalb des Plangebiets ermittelt. Dies Defizit ist über ein regionales Biotopwertkonto extern auszugleichen.

7. Kosten

Da die Bebauungsplanänderung auf Antrag des Pächters vorgenommen wird trägt er sämtliche Kosten dieser Planung.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

B. UMWELTBERICHT

UMWELTBERICHT

INHALT

- 1. Anlass und Rechtsgrundlagen**
 - 1.1 Anlass und Aufgabenstellung
 - 1.2 Rechtliche Grundlagen für den Umweltbericht

- 2. Beschreibung der Planung**
 - 2.1 Planerische und raumstrukturelle Rahmenbedingungen
 - 2.2 Naturräumliche Verhältnisse
 - 2.3 Übergeordnete Planungsvorgaben
 - 2.4 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets
 - 2.5 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes Rohren Nr. 6-1.Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“ und Vorhabenbeschreibung

- 3.0 Umweltziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**
 - 3.1 Fachgesetze
 - 3.2 Fachpläne
 - 3.3 Tabellarische Aufstellung in Abstimmung mit den Zielen der vorliegenden Planung
 - 3.4 Tabellarische Aufstellung von Zielen des Umweltschutzes, die für das Vorhaben von Bedeutung sind.

- 4.0 Darstellung und Bewertung der bestehenden Umweltsituation**
 - 4.1 Flora, Fauna, Biotope
Biotoptypen, Bewertung des Bestandes, Artenschutz/Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 4.2 Geologie und Boden
 - 4.3 Klima und Lufthygiene
 - 4.4 Wasserhaushalt
 - 4.5 Landschaftsbild und Erholung
 - 4.6 Mensch und menschliche Gesundheit
 - 4.7 Kultur und Sachgüter
 - 4.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete
 - 4.9 Zusammenhänge, Vernetzungen. Wechselwirkungen



Stadt Monschau
Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung
„Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

5.0 Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung der Eingriffsfolgen sowie nicht vermeidbare Eingriffsfolgen

- 5.1 Auswirkungen auf Flora, Fauna, Biotope
- 5.2 Auswirkungen auf Geologie und Boden
- 5.3 Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene
- 5.4 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt
- 5.5 Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholung
- 5.6 Auswirkungen auf den Menschen
- 5.7 Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter
- 5.8 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen
- 5.9 Zusammenfassung

6.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

7.0 Bilanzierung

8.0 Maßnahmen zur Kompensation

9.0 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

10.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

11.0 Quellenverzeichnis



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1.0 Veranlassung und Rechtsgrundlagen

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Pächter der Jagdhütte Rohren hat die Errichtung eines Carports auf dem Areal der Jagdhütte vorgenommen.

Voraussetzung hierfür ist die Zulässigkeit innerhalb der Festsetzungen eines rechtsgültigen Bebauungsplans.

Diese sind hier nichtgegeben da das Carport innerhalb einer, im Bebauungsplan ausgewiesenen Wildgehölz-Pflanzfläche errichtet wurde.

Um diese Baumaßnahme zu legalisieren ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die Änderung berührt die Grundzüge der bisherigen Planung. Deshalb ist ein Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan erforderlich.

1.3 Rechtliche Grundlagen für den Umweltbericht

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) müssen bei der Aufstellung eines Bauleitplans die Belange einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Vordergrund stehen. Die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, die Verantwortung für den Klimaschutz sowie baukulturelle Aspekte, z.B. Stadtgestalt oder Landschaftsbild, müssen dabei beachtet und umgesetzt werden.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB), die am 20.07.2017 in Kraft getreten ist, wurde das Baugesetzbuch durch die Anpassung an das Umwelt-Rechtshilfegesetz (02.06.2017), das Hochwasserschutzgesetz II (06.07.2017 / 05.01.2018) und das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt verändert.

Gemäß § 1 Absatz 6.7 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders zu berücksichtigen, insbesondere:

- a) Die Wirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

- g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

- i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach Buchstabe a) bis d)
- j) Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

In § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist festgelegt, dass im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens für die Belangen des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen ist in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf das Plangebiet ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der vorliegende Umweltbericht erbringt diese Umweltprüfung und ist Teil der Begründung der Bebauungsplanänderung.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag sowie das Bodenluftgutachten sind in den Umweltbericht eingeflossen.

Der erforderliche Inhalt eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) besteht aus den folgenden Punkten:

- Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
- Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind sowie die Art, wie diese Ziele berücksichtigt werden.
- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden mit Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Nicht-Durchführung (Null-Variante).
- Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und alternative Planungsmöglichkeiten.
Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung.
Beschreiben der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.
- Allgemein verständliche Zusammenfassung.

2.0 Beschreibung der Planung

2.1 Planerische und raumstrukturelle Rahmenbedingungen

Monschau liegt im südlichen Gebiet der Städteregion Aachen im Regierungsbezirk Köln.

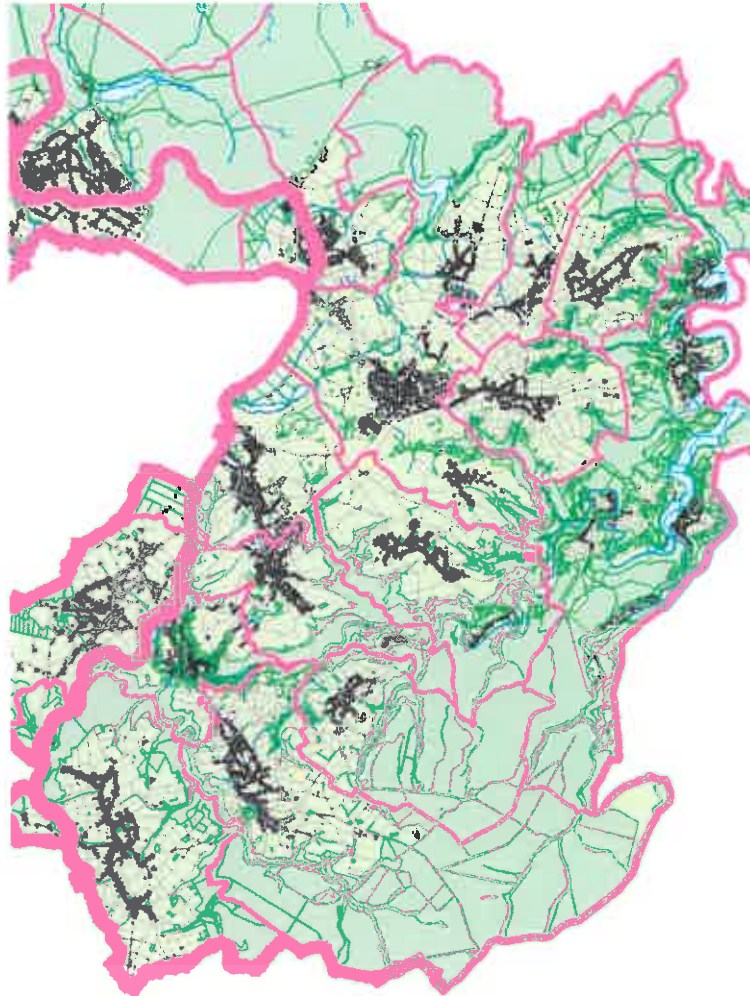
Die direkten Nachbarstädte sind im Osten die Gemeinde Simmerath, im Norden die Gemeinde Roetgen und im Westen, auf belgischem Staatsgebiet die Stadt Eupen.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Rohren südlich der Markstockstraße.



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB



Lage im Raum (Quelle: Inkas-Portal/Städteregion Aachen)

2.2 Räumliche Verhältnisse

Monschau gehört naturräumlich zu der Großlandschaft „Eifel“ und hier zum zentralen Bereich der „Nordeifel“ .

Geomorphologisch umfasst Monschau das Paläozoisches Bergland, montan. mit Höhen 522.00 m ü.N.N..

Die Ortslage Rohren, die sich auf einem abgeflachten Hochrücken befindet und eingegrenzt wird durch das tief eingeschnittene Fluss-und Bachtal des „Holderbaches“ ist geprägt von den eifeltypischen Wieseneinfassungen der Rotbuchenschnitthecken mit Durchwachsern oder im besiedelten Bereich auch als meterhohe Windschutzhecken.



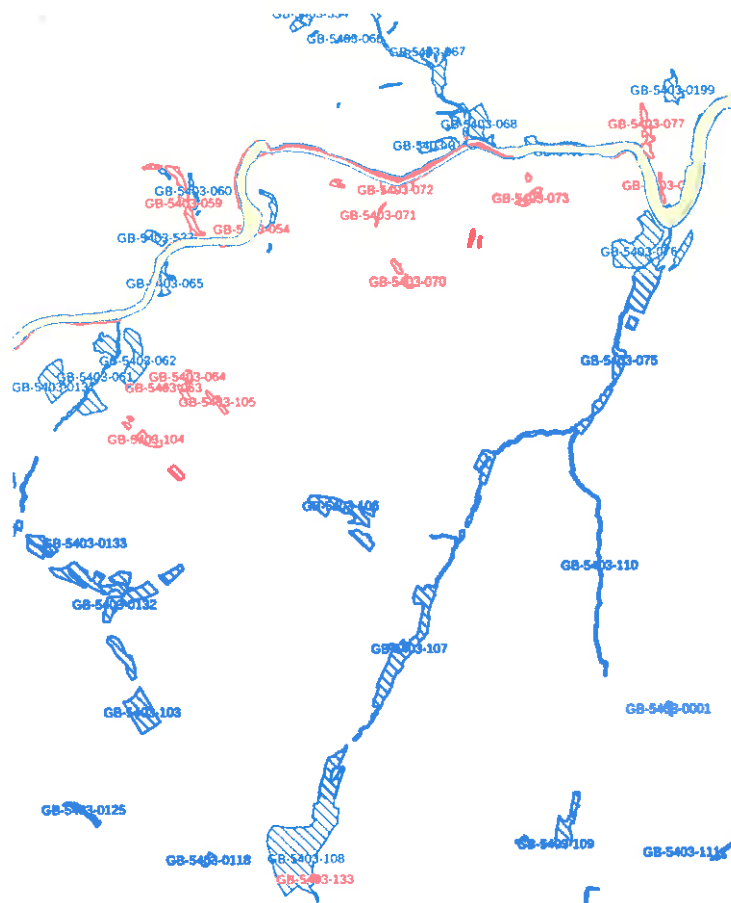
Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2.3 Übergeordnete Planungsvorgaben

Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen aus dem Jahr 2003 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rohren Nr. 6.- 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“ als „Fläche für Wald“ ausgewiesen.

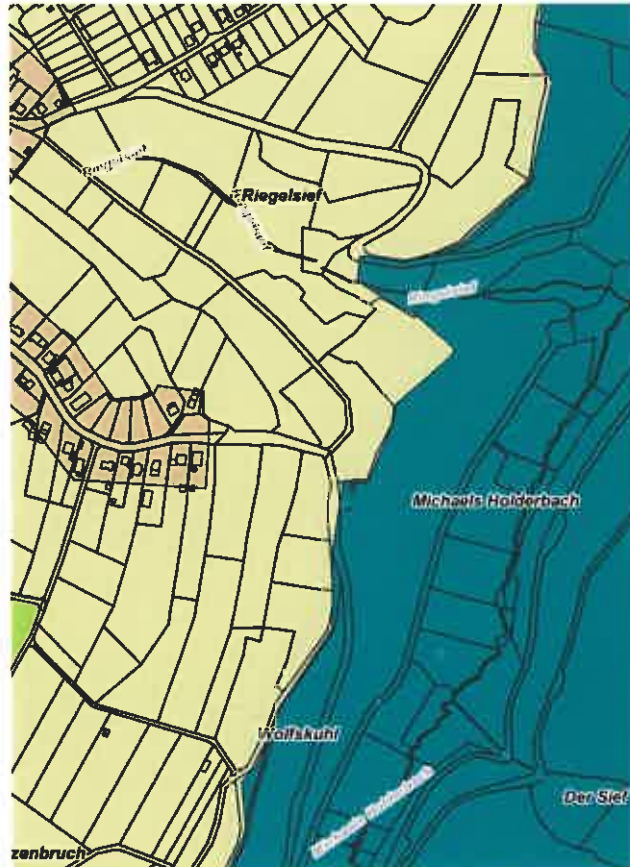


Auszug Regionalplan der Bezirksregierung Köln
(Quelle: Inkas Portal Städteregion Aachen 2018)



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan
(Quelle: Inkas Portal Städteregion Aachen 2018)

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Monschau ist das Plangebiet als „Fläche für Wald“ ausgewiesen.



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB



Auszug aus dem Landschaftsplan
(Quelle: Inkas Portal Städteregion Aachen 2018)

Landschaftsplan Monschau

Das Plangebiet befindet sich im sogenannten „ungeschützten Außenbereich“ des Landschaftsplans. Dies bedeutet, dass im Rahmen einer, dem Flächennutzungsplan nachfolgenden verbindlichen Bauleitplan Ausgleichsmaßnahmen für den mit dem konkreten Vorhaben planungsrelevante Eingriff in Natur und Landschaft mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt werden muss.



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2.4 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet wird gebildet aus:

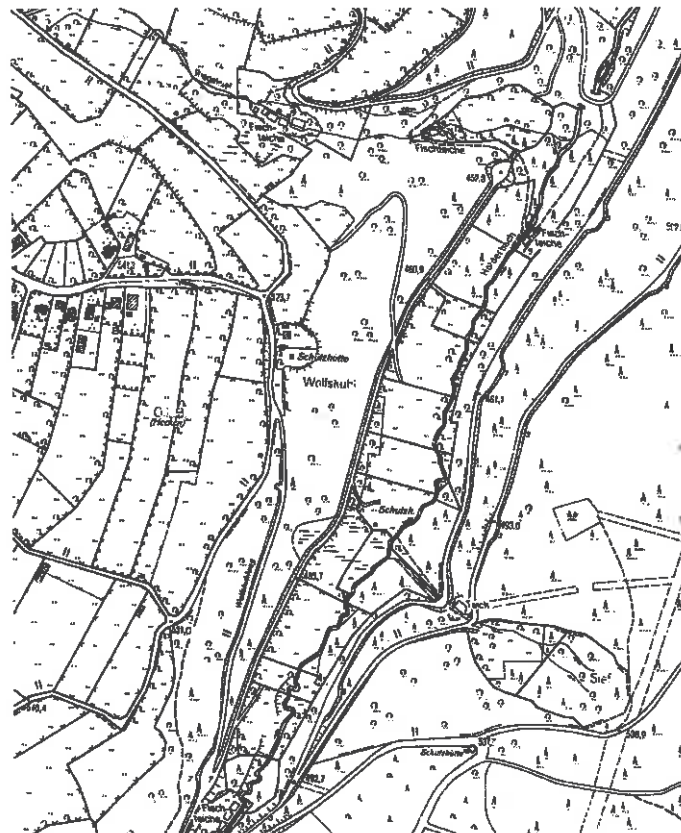
Gemarkung Rohren, Flur 5, Teil aus Flurstück 31 und liegt südlich der Ortslage Rohren 70 m von der letzten Ortsrandbebauung entfernt.

Die Topographie des Plangebiet-Geländes fällt Richtung Osten ab. Hier liegt das „Holderbachtal“ mit einem tiefen und engen Einschnitt von über 55.00 m Geländeunterschied. Das Plangebiet selbst liegt auf einer mittleren Geländehöhe von 522.00 ÜNN und fällt von Westen nach Osten um insgesamt ca 4.00 Höhenmeter gleichmäßig ab.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0.11 ha.

Der Planbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch Gemarkung Rohren, Flur 5, Flurstück 14.
- im Westen durch Gemarkung Rohren, Flur 5, Flurstück 18.
- im Süden durch Gemarkung Rohren, Flur 5, Teil aus Flurstück 316
- im Osten durch Gemarkung Rohren, Flur 5, Flurstück 317.



DGK – Übersicht Plangebietsabgrenzung
(Quelle: Inkas Portal Städteregion Aachen 2018)



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB



Luftbild Plangebiet
(Quelle: Inkas Portal Städteregion Aachen 2018)

1.5 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes Rohren Nr. 6.- 1.Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“ und Vorhabenbeschreibung

Mit dem vorliegenden Planentwurf des Bebauungsplanes Rohren Nr. 6- 1.Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“ soll die vorbereitende Bauleitplanung als Grundlage eines Bebauungsplans zur Legalisierung der bislang vollzogenen Bau- und Pflanzmaßnahmen geschaffen werden.

3.0 Umweltziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

3.1 Fachgesetze

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die für die zu bewertenden Schutzgüter berücksichtigt werden müssen. Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technische Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in



**Stadt Monschau
Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung
„Jagdhütte Wolfskuhl“**

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Bauleitplanverfahren anzuwenden sind.

3.2 Fachpläne

Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen aus dem Jahr 2003 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für Wald dargestellt.

3.3 Tabellarische Aufstellungen in Abstimmung mit den Zielen der vorliegenden Planung.

ZIEL	ABGLEICH MIT VORLIEGENDER PLANUNG
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Die Abfälle aus der Nutzung der Jagdhütte werden in Mülltonnen vor Ort gesammelt und sortiert und von dem städtischen Entsorgungsunternehmen eingesammelt, um einen möglichst hohen Anteil davon in den Wertstoffkreislauf einzubringen.
Nutzung erneuerbarer Energien	Auf dem Gelände des Plangebiets ist keine weitere energetische Nutzung vorgesehen. Deshalb ist auch keine Nutzung erneuerbarer Energien beabsichtigt.
Sparsame und effiziente Nutzung von Energien	Auf dem Gelände des Plangebiets ist neben einer öffentlichen Beleuchtung keine weitere energetische Nutzung vorgesehen
Maß der baulichen Nutzung	Keine Änderung der Festsetzung
Bauweise	Keine Änderung der Festsetzung
Verkehrliche Erschließung	Die äußere Erschließung erfolgt für die Jagdhütte den westlich verlaufenden verlaufenden Wirtschaftsweg.
Ver- und Entsorgung	Die Versorgung mit der erforderlichen technischen Infrastruktur (Wasser, Strom) wird durch die Versorgungsträger sicher gestellt, die Abfallentsorgung erfolgt durch ein kommunalbeauftragtes Abfallunternehmen.
Entwässerung	Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine geschlossene Grube, die turnusgemäß über die Abfuhr durch ein Entsorgungsunternehmen entleert wird. Die Niederschlagswasser werden oberhalb der gewachsenen Geländeoberfläche frei in die Grasnarbe entwässert.



**Stadt Monschau
Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung
„Jagdhütte Wolfskuhl“**

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

ZIEL	ABGLEICH MIT VORLIEGENDER PLANUNG
Ausgleichsmaßnahmen	Das durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelte Biotopwertdefizit ist über das Biotopwertkonto der Stadt Monschau auszugleichen.
Flächenbilanz	Waldfläche 1 100 m²

Umweltziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

3.4 Tabellarische Aufstellung von Zielen des Umweltschutzes, die für das Vorhaben von Bedeutung sind.

SCHUTZGUT	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	ZIELAUSSAGEN
Mensch	Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz NRW	-Schutz, Pflege, Entwicklung und erforderlichen Falls Wiederherstellung von Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen. -Als Erholungsraum auch in Verantwortung für künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Raum.
	Baugesetzbuch (BauGB)	-Vermeidung von Emissionen
	Bundesimmissionsschutzgesetz	-Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, u.a.)
	TA Lärm	-Schutz der Allgemeinheit und der



Stadt Monschau
Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung
„Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

SCHUTZGUT	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	ZIELAUSSAGEN
	DIN 18005 und DIN 45691	<p>Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.</p> <p>-Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig: die Verringerung von Geräuschmissionen soll die insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden.</p>
Flora, Fauna, biologische Vielfalt, Landschaft	Bundesnaturschutz-Gesetz, Landschaftsgesetz NRW Landschaftsgesetz LG NRW	<p>-Dauerhafte Sicherung der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensräume.</p> <p>-Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Schönheit und Eigenart von Landschaft.</p> <p>-Prüfung der Belange des Artenschutzes bei allen Planungsvorhaben.</p> <p>-Sicherung der Vegetation im Rahmen einer ordnungsgemäßen Nutzung einschließlich Wiederbegrünung offener Flächen.</p> <p>-Schutz, Pflege und</p>



Stadt Monschau
Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung
„Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

SCHUTZGUT	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	ZIELAUSSAGEN
	Baugesetzbuch (BauGB)	Entwicklung wildlebender Tier- und Pflanzenarten als Teil des Naturhaushalts sowie der Lebensräume und Lebensbedingungen -Schutz und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen -Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das natürliche Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind zu berücksichtigen.
Geologie und Boden	Baugesetzbuch (BauGB) Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	-Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. -Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktion des Bodens, Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, sowie durch verursachte Gewässerver-



Stadt Monschau
Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung
„Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

SCHUTZGUT	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	ZIELAUSSAGEN
		unreinigungen.
Wasserhaushalt	<p>Wasserhaushaltsgesetz § 31a und § 78 b Abs. 1</p> <p>Landeswassergesetz § 51a</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB)</p>	<p>-Der schadlose Wasserabfluss ist zu gewährleisten und der Entstehung von Hochwasserschäden vorzubeugen.</p> <p>-Niederschlagswasser ist zu versickern oder ortsnah direkt in ein Gewässer einzuleiten.</p> <p>-Der sachgerechte Umgang mit Abwasser § 1 Abs. 6 Nr. 7e</p>
Lufthygiene	<p>Baugesetzbuch (BauGB) § 1</p> <p>Bundesimmissionsschutzgesetz</p> <p>TA Luft</p>	<p>-Die Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität § 1 Abs. 6 Nr. 7e</p> <p>-Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie § 1 Abs. 6 Nr. 7 f</p> <p>-Schutz des Menschen, der Tiere und der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Flächen und der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen.</p> <p>-Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen</p>



Stadt Monschau
Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung
„Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

SCHUTZGUT	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	ZIELAUSSAGEN
		Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen
Klima	Baugesetzbuch §1Abs.5 (BauGB) Landschaftsgesetz LG NRW § 2	-Bauleitplanung hat in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz zu erfolgen. -Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Hierbei hat der Aufbaueiner nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung.
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch §1(BauGB) Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land NRW § 9 b	-Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. -Der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde bedarf, wenn der engeren Umgebung von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	Baugesetzbuch §1Abs.7 (BauGB)	-Unbeschadet des §50 Satz 1des Bundesimmissionschutzgesetzes sind die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für



Stadt Monschau
Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung
„Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

SCHUTZGUT	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	ZIELAUSSAGEN
		schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange von Schutz des Menschen, der Tiere und der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Flächen und der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter zu überprüfen.

4.0 Darstellung und Bewertung der Schutzgüter

Die Darstellung und Bewertung der Schutzgüter basiert auf vorhandenen Karten, Gutachten oder sonstigen formellen und informellen Plänen. Eigene flächenhafte Kartierungen oder Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die Beschreibung der Schutzgüter orientiert sich hierbei an § 1 Abs. 7 BauGB. Zu berücksichtigen sind insbesondere:

- **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**
- **Geologie und Boden**
- **Wasser**
- **Luft und Klima**
- **Landschaft**
- **Mensch und menschliche Gesundheit**
- **Kulturgüter und sonstige Sachgüter**
- **Flächen**
- **Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen**
- **Sowie deren Wirkungsgefüge untereinander**

Ausgewertet wurden dabei:

- 1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro Krings)**
- 2. Bodenluftgutachten Dipl.-Ing. Axel Gussen, AZ. DE 178 677 629 vom 31.05.2000**

4.1. Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die Bewertung erfolgt nach der von der Landesregierung herausgegebenen Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“. Die im Plangebiet vorhandene Situation ist maßgeblich für die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Herangezogen für diese werden die Veränderungen gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Rohren Nr.6, die Veränderung gegenüber des Bebauungsplans Rohren Nr.6 – 1.Änderung sind in diese Ermittlung des Eingriffs eingeflossen.



Stadt Monschau
Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung
„Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**Tabelle A – Ausgangszustand des Untersuchungsraumes
gemäß den Festsetzungen des Rechtsplans Rohren
Nr.6 „Jagdhütte Wolfskuhl“**

1	2	3	4	5	6	7	8
Fläch en- Nr.	Code	Biotop typ	Fläche (m ²)	Grund- wert A	Gesam- t- korrekt ur faktor	Gesamt wert	Einzelflächen wert
1	8.1	Gehölzstreifen lt Fest- setzung des rechtsgültigen Bebauungsplans Rohren Nr 6“Jagdhütte Wolfskuhl“	265	5	1.0	5	1 325
2	4.4	Gartenfläche, strukturarm	601	2	1.0	2	1 202
3	1.1	Maximal Versiegelte Fläche 200 m ²	200	0	1.0	0	0
4	1.3	Rasengittersteine	136	1	1.0	1	136
Gesamtflächenwert A							2 663

**Tabelle B – Zustand des Untersuchungsraumes nach
Realisierung der Planung**

1	2	3	4	5	6	7	8
Fläch en- Nr.	Code	Biotop typ	Fläche (m ²)	Grund- wert A	Gesam- t- korrekt ur faktor	Gesamt wert	Einzelflächen wert
1	8.1	Gehölzstreifen lt Fest- setzung des rechtsgültigen Bebauungsplans Rohren Nr. 6“Jagdhütte Wolfskuhl“	45	5	1.0	5	225



Stadt Monschau
Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung
„Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4	5	6	7	8
2	4.4	Gartenfläche, strukturarm	686	2	1.0	2	1 372
3	1.1	Maximal Versiegelte Fläche 200 m ²	200	0	1.0	0	0
4	1.3	Rasengittersteine	136	1	1.0	1	136
5	8.1	Rotbuchenschnitthecke H>2.00m Mit Durchwachsern	135	3	1.5*	4.5	608

Gesamtflächenwert B	2 341
----------------------------	--------------

Tabelle C - Gesamtbilanz Plangebiet

C. Bilanz Plangebiet (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	-322
---	-------------

Innerhalb des Plangebietes sind mit der Realisierung des Carports und Änderung der vorgenommenen Anpflanzungen Defizite zur Ursprungsplanung in Höhe von 322 Biotopwertpunkten entstanden. Diese sind über ein regionales Biotopwertkonto auszugleichen.

4.2 Geologie und Boden

Die Stadt Monschau, die innerhalb der Großlandschaft „Eifel“ gehört, liegt auf einem erdgeschichtlich sehr alten Untergrund aus einem Bodentyp aus Braunerde, schwach und selten mittel basenhaltig, örtlich pseudovergleyt.

Die Bodenart besteht aus schluffigen, sandigem und tonigem Lehm, meist grusig und steinig. Das Ausgangsgestein besteht aus Tonschiefer, Siltschiefer, Schiefertone, Grauwacke und Sandstein. Die Bodeneigenschaften hieraus sind mittel- bis flachgründig, trocken und qualifizieren sich meist als geringere und arme Böden. Seltene Böden mit besonderer Bedeutung für Natur- und Kulturgeschichte sowie Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft sind im Plangebiet nicht vorhanden.



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB



Auszug aus dem Deutschen Planungsatlas 1982
(Quelle: Akademiefür Raumforschung. Landesplanung)

4.3 Klima und Lufthygiene

Der Untersuchungsraum ist Teil der Aachener Börde und liegt im äußersten Westen Deutschlands.

Die Wetterlage in dieser Region ist vom ausgleichenden Einfluss des Atlantiks geprägt. Demzufolge sind die Sommer nicht allzu heiß und die Winter bis auf wenige kurze Zeitphasen mild. Kontinentale Einflüsse oder trockene Kälte aus Osteuropa können sich in einigen Regionen Deutschlands im Winter oft länger festsetzen, in der Eifel halten die atlantischen Einflüsse mit milderer Meeresluft meist zeitnah dagegen. Die Stadt Monschau gilt als Luftkurort in der Tourismusregion Eifel. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Niveau lufthygienischer Belastungen im Plangebiet und Umfeld zurzeit nicht durch relevante Schadstoffkonzentrationen in der Nähe einschlägiger Grenzwerte gekennzeichnet ist.

4.4 Wasserhaushalt

Grundwasser

Als Grundwasser wird das ständig vorhandene unterirdische Wasser bezeichnet, das die Hohlräume der Erdkrinde zusammenhängend ausfüllt.

Grundwasser entsteht durch die Versickerung von Niederschlagswasser sowie durch latenten Zuzug von Oberflächenwasser aus Flüssen und Seen in Boden- und Gesteinshohlräume. Gemäß der vorgenannten Definition deutlich wird, steht das Schutzgut Wasser als ein wichtiger abiotischer Faktor im engen Kontakt zu anderen Schutzgütern, insbesondere der Geologie und dem Boden. Das Grundwasser ist an Transport- und Umsetzungsprozessen beteiligt und übernimmt als Trinkwasserreservoir eine übergeordnete Bedeutung.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung

„Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Grundwasserstände betragen erfahrungsgemäß ca. 2.00 m unter Flur und zeigen sich als Schichtenwasser. Eine direkte Einleitung von Oberflächenwasser in den Untergrund ist aufgrund dieser Umstände nicht möglich. Eine oberflächige Einführung über die belebte Bodenzone des Erdreich bildet eine natürliche Rückhaltung und ermöglicht so die Einleitung in den Untergrund.

Oberflächenwasser

Die Grundwasserstände betragen erfahrungsgemäß ca. 2.00 m unter Flur und zeigen sich als Schichtenwasser. Eine direkte Einleitung von Oberflächenwasser in den Untergrund ist aufgrund dieser Umstände nicht möglich. Eine oberflächige Einführung über die belebte Bodenzone des Erdreich bildet eine natürliche Rückhaltung und ermöglicht so die Einleitung in den Untergrund.

4.5 Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild der Ortslage Rohren, zwischen den Talgebieten der Rur und des Holderbaches mit typischen Venn-Häusern und –Hecken liegt abseits großer ausgebauter Verkehrsverbindungen und ist mit seinem Wintersportzentrum Ziel winterlicher Tourismusangebote. Mit einem weit verzweigten Wandernetz rund um den Ort wird das touristische Angebot für das gesamte Jahr ergänzt.

4.6 Mensch und menschliche Gesundheit

Das Untersuchungsgebiet steht als Teil des Waldes angrenzend an einen Wirtschaftsweg als Herberge dem örtlichen Jagdpächter zur Verfügung und trägt damit nur unmittelbar für die menschliche Gesundheit bei.

4.7 Kultur und Sachgüter

Unter Denkmalschutzgesichtspunkten ist es ein Ziel, Kulturgüter dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Nach dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz NRW) sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen.

Innerhalb Monschaus sind derzeit 393 Objekte als Denkmal ausgewiesen. Baudenkmale sind Denkmale, die aus baulichen Anlagen oder aus Teilen baulicher Anlagen bestehen.

Neben den überirdischen Baudenkmalen sind auch Bodendenkmäler Teil schutzwürdigen Denkmäler, für die bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde umgehende Meldungen bei der unteren Denkmalbehörde zur Sicherung des möglichen Denkmals zu leisten sind.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Denkmäler bekannt. Aufgrund der Lage auf einer ehemaligen Mülldeponie sind hier keine Denkmäler zu erwarten.

4.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Das Schutzgebietsnetz Natura 2000 zu europaweit gefährdeten Tier- und Pflanzenarten stehen im Mittelpunkt der Europäischen Union. In Deutschland umfasst das Gebietsnetz 15.3 % der Landesfläche und setzt sich aus den nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebieten zusammen. Hier stehen der Schutz gefährdeter Lebensräume sowie Tier- und Pflanzenarten im Vordergrund.



Auszug aus Übersicht „Natura 2000“

4.9 Zusammenhänge, Vernetzungen. Wechselwirkungen

Unter den Zusammenhängen, Vernetzungen und Wechselwirkungen ist die Beziehung zwischen Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Flächen, Wasser, Klima und Landschaft. Bei der Prognose und Bewertung von Planungs- und Eingriffsfolgen sind auch die Vernetzungen der Umweltkomponenten zu berücksichtigen. Damit ist eine medienübergreifende Prüfung verbunden. Inwieweit das Planvorhaben für die einzelnen Umweltfaktoren bzw. das gesamte Ökosystem Auswirkungen hat, wird im Folgenden dargestellt.

5.0 Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung der Eingriffsfolgen sowie nicht vermeidbare Eingriffsfolgen

Im Folgenden werden die potentiellen bau, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umwelt und ihre einzelnen Faktoren dargestellt.

Dabei werden auch die jeweiligen Vorbelastungen benannt.

Baubedingt sind alle Wirkfaktoren, die meist nur temporär während der Bauphase auftreten. Anlagebedingt sind im Gegensatz dazu alle vom Vorhaben ausgehenden die durch die Anlagenselbst und nicht durch den Bau oder Betrieb bedingt sind.



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Hierbei handelt es sich in der Regel um dauerhaft auftretende Wirkfaktoren, wie Eine Veränderung der natürlichen Gegebenheiten, den Verlust an Vegetation Und Lebensräumen für Tierarten und zusätzliche Versiegelung oder Flächenzerschneidung.

Betriebsbedingt sind die Wirkfaktoren, deren Auftreten ursächlich mit dem Betrieb einer Anlage zusammen hängt Typisch sind hier Schadstoff- oder Lärmimmissionen. Beschrieben werden die Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter der Umwelt, also auf Geologie oder Böden, auf den Wasserhaushalt bei Grundwasser und Fließgewässern, auf Klima und Lufthygiene, Mensch, Flora, Fauna, Fläche, Biotope, das Landschaftsbild, die Erholung in der Landschaft und auf Kultur und Sachgüter. Weiter werden mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen dargelegt. Es wird aufgezeigt, wo Umweltauswirkungen nicht vermeidbare Konflikte bewirken, die gegebenenfalls an anderer Stelle ausgeglichen werden müssen.

5.1 Auswirkungen auf Flora, Fauna, Biotope

Das Gelände unterliegt mit der vorliegenden Planung keinerlei Veränderung. Deshalb sind keine Auswirkungen auf Flore, Fauna und Biotope zu erwarten.

5.2 Auswirkungen auf Geologie und Boden

Das Gelände unterliegt mit der vorliegenden Planung keinerlei Veränderung. Deshalb sind keine Auswirkungen auf Geologie und Boden zu erwarten.

5.3 Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene

Das Gelände unterliegt mit der vorliegenden Planung keinerlei Veränderung. Deshalb sind keine Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene zu erwarten.

5.4 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden ca. 130 qm versickerungsfähiger Böden versiegelt, wodurch die Grundwasserneubildung eingeschränkt werden kann. Auch künftig muss das Oberflächenwasser oberflächlich in die belebte Bodenzone über die Kantender versiegelten Flächen in den Untergrund abgeleitet werden. Während der Baumaßnahme kann das Grundwasser durch die Lagerung bodenfremder Materialeien oder durch Stoffeinträge gefährdet werden. Oberflächengewässer und Wasserschutzzonen sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen.

Da das Vorhaben bereits errichtet ist sind keine Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen mehr möglich.

Nicht vermeidbare Eingriffsfolgen:

1. Minderung der Grundwasserneubildungsrate.

5.5 Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholung



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung

„Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Das Plangebiet vor dem südlichen Ortsrand der Ortslage Rohren bildet mit der vorliegenden Planung keinerlei Veränderung.
Deshalb sind keine Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholung zu erwarten.

5.6 Auswirkungen auf den Menschen

Das Gelände unterliegt mit der vorliegenden Planung keinerlei Veränderung.
Deshalb sind keine Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

5.7 Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter

Mit der Realisierung des Vorhabens wird es zu keiner nennenswerten Belastung auf Kultur- und Sachgüter kommen. Die vorhandene und im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzte Vegetation lässt die überwiegende äußere Wahrnehmung der Anlage weiter in seinem bisherigen Bild und nimmt damit keinen störenden Einfluss auf die vorhandenen Kultur- und Sachgüter des Ortes Rohren mit seinem Umland.

5.8 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen

Mit der Realisierung des Vorhabens ist über das bisherige Maß der umliegenden Nutzungen mit keiner Zunahme der Gefährdung durch schwere Unfälle oder Katastrophen zu rechnen. Das Plangebiet dient vornehmlich der Jagdnutzung mit den entsprechenden Regeln und Genehmigungen zur Jagd. Deshalb ist nicht mit einer höheren Zahl an Menschen zu rechnen, die im Rahmen eines Schutzkonzeptes zu sichern sind.

5.9 Zusammenfassung

Das Planverfahren bedeutet für die überwiegende Anzahl der Umweltbelange keinen Eingriff. Der Untersuchungsbereich verliert durch die geplante Versiegelung und Nutzung seine natürlichen Bodenfunktionen und geht als natürlicher Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten weitestgehend verloren.

Mit Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan werden alle Möglichkeiten der Minimierung des Eingriffs für die umweltspezifischen Belange herangezogen. Das verbleibende Biotopwertdefizit ist sinnvoll nicht im Plangebiet auszugleichen und muss extern über einen finanziellen Ausgleich in einem Biotopwertkonto ausgeglichen werden.

6.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ist in den Unterpunkten zu den jeweiligen Belangen im Einzelnen dargestellt.

Ohne Realisierung der mit der vorliegenden Bauleitplanung angestrebten Legalisierung des Carports bliebe die Fläche unbebaut und als Wildgehölzstreifen erhalten.

Langfristig wären keine wesentlichen Veränderungen der momentanen Nutzungssituation zu erwarten, die natürlichen Böden und geologischen Strukturen blieben erhalten und könnten weiter als potentielle Frischluftflächen und Luftaustauschbereiche fungieren.

Auch der potentielle Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten bliebe erhalten.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Standortalternativen

Aufgrund der bereits vollzogenen Realisierung des Gebäudes sind keine Standortalternativen möglich.

7.0 Bilanzierung

Die unter Punkt 4.1 beschriebenen Biotoptypen werden durch das Vorhaben zum Teil nachhaltig verändert und in ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft eingeschränkt.

Durch die Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Vegetation bleiben wichtige Biotopfunktionen erhalten.

8.0 Maßnahmen zur Kompensation

Die Kompensation des Eingriffsdefizits für Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von 322 Biotopwertpunkten erfolgt über ein regionales Biotopwertkonto.

9.0 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Gemäß § 4 BauGB überwachen die Gemeinden „die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.“

Mit Hilfe des sogenannten „Monitorings“ gilt es zu überprüfen, ob sich erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt in dem vorausgesetzten Rahmen bewegen, der in dem Umweltbericht eingestellt wurde.

Da die vorliegende Bauleitplanung einer nachträglichen Legalisierung einer Baumaßnahme dient ist kein Monitoring mehr möglich.

10.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Planung werden im Nachgang die baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Carports sowie die geänderte vorhandene Vegetation bauplanungsrechtlich aufgegriffen. Mit diesem Umweltbericht wurde die Verträglichkeit der Maßnahmen dargelegt.

Es sind vorrausichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die getroffenen Festsetzungen werden zu keinen erheblichen Auswirkungen führen.

11.0 Quellenverzeichnis

- Regierungspräsident Köln, Gebietsentwicklungsplan Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen 2003
- Geologisches Landesamt NRW (Hrsg.) 1992
„Karte für schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen, M 1:50 000,
2.Aufl. 2004
- Inkas-Geoportal der Städteregion Aachen



Stadt Monschau
Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung
„Jagdhütte Wolfskuhl“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

-Linfos(Landschaftsinformationssammlung), 2015

-Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Büro KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTLANUNG (Stand: März 2018)

-Bodenluftgutachten Dipl.-Ing. Gussen



Dipl.-Ing. U. Krings

Simmerath, den 13. November 2018

Anlage

- 1.Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, KRINGS,ARCHITEKTUR+STADTLANUNG, März 2018
- 2.Bodenluftgutachten,Dipl.-Ing. Axel Gussen, AZ. DE 178 677 629 vom 31.05.2000