

---

# Bebauungsplan Konzen Nr. 9 „Hatzevennstraße“

Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschluss der Stadt Monschau  
am 11. September 2018

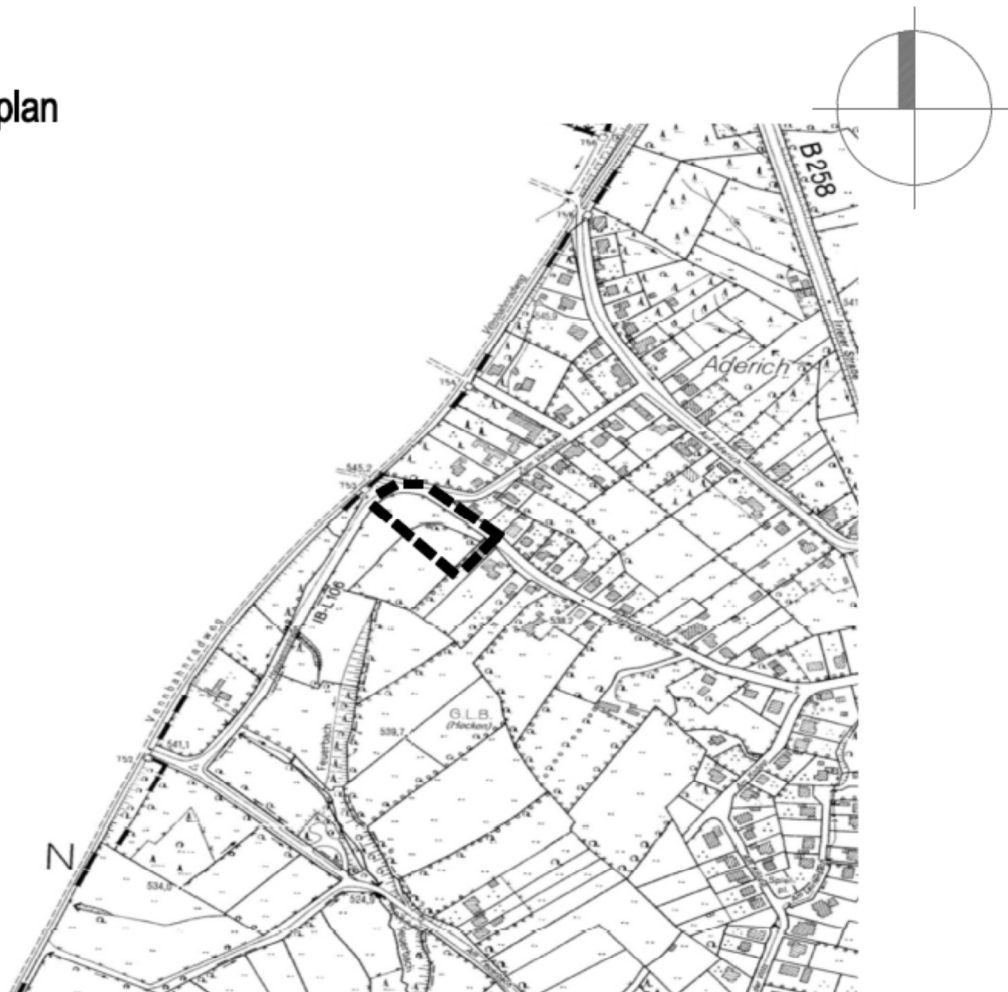
Verfahrensstand: Erneuter Offenlagebeschluss für das beschleunigte  
Verfahren gem. § 13b BauGB

- Inhalt:
1. Übersichtsplan
  2. Planzeichnung Bebauungsplan Konzen Nr. 9  
„Hatzevennstraße“
  3. Planzeichenerklärung
  4. Textliche Festsetzungen
  5. Begründung
  6. Gestaltungssatzung
  7. Artenschutzrechtliche Untersuchung  
(Büro D. Liebert 4/2018)
  8. Hydrologisches Gutachten (J. Dahlbender 8/2018)
  9. Geotechnischer Bericht (J. Dahlbender 8/2018)



## 1. Übersichtsplan

Übersichtsplan



© Katasteramt der Städteregion Aachen & GEObasis.NRW 2018



## 2. Planverkleinerung Bebauungsplan Konzen Nr. 9 „Hatzevennstraße“





### 3. Planzeichenerklärung

#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)  
mit Nutzungseinschränkungen (s.auch textliche Festsetzungen)

Mass der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

	Zahl der Geschosse, als Höchstmaß
0.4	Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
max.2 WE	maximale Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

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



Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)



offene Bauweise  
Einzelhausbebauung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

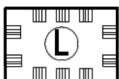
Anzupflanzen:



Rotbuchschnitthecke mit Durchwachsem (s. auch textliche Festsetzungen)



Zulässige Unterbrechungen für Zufahrten gemäß Textlicher Festsetzungen



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Planzeichen



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



## **4. Textliche Festsetzungen (gem. § 12 Abs. 3a i. V. mit § 9 BauGB)**

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

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)**

Von den nach § 4 Abs. 2 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind im WA gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen und nicht störende Handwerksbetriebe

Von den nach § 4 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden im WA nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, der maximalen Zahl der Geschosse und der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

#### **2.1 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Bau NVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die Oberkante der Trauf- und Firshöhen als Höchstmaß über natürlichen NN-Höhen festgesetzt.

Bezugshöhe ist die mittlere Geländehöhe über NN auf dem jeweiligen Baugrundstück.

Als Oberkante Traufe gilt bei Satteldächern die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Untergeordnete Bauteile sind von dieser Regelung ausgenommen.

Zulässig ist für:

- 1-geschossige Gebäude ist eine Traufhöhe von maximal 4,00m und eine Firshöhe von maximal 9,50m.

### **3. Garagen und untergeordnete Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 Bau NVO)**

Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 Abs. 2 und 3 Bau NVO)**

Es wird eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

Es wird ein Baufenster durch Baugrenzen ausgewiesen.



## **5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Konzen Nr. 9 werden folgende Neupflanzungen festgesetzt:

### **5.1 Heckenpflanzung zur Straßenverkehrsfläche**

Im nördlichen Bereich und an der westlichen Plangebietsgrenze sind im Bereich der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes Rotbuchen-Schnitthecken von einer Höhe von mindestens 1.00 m und Durchwachsern mindestens alle 5.00 m hochzuziehen. Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen.

An Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen für Wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0.80 m und 2.50 m Höhe von sichtbehindernden Bewuchs freigehalten werden.

Innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten anzupflanzenden Rotbuchschnitthecken mit Durchwachsern sind je Grundstück eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 4.00 m zulässig .

Pflanzqualität: Fagus sylvatica 60-80 cm, 3-4 Pflanzen je lfdm, ohne Ballen.

### **5.2 Heckenpflanzung an Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlichen Flächen**

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind im Bereich der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes Rotbuchen-Schnitthecken von einer Höhe von mindestens 1.00 m und Durchwachsern mindestens alle 5.00 m hochzuziehen. Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen.

Je Grundstück ist eine Durchfahrt zur landwirtschaftlichen Fläche von maximal 5.00 m zulässig.

Pflanzqualität: Fagus sylvatica 60-80 cm, 3-4 Pflanzen je lfdm, ohne Ballen.

## **6. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Im Eingriffsgebiet wurde ein Horst einer Greifvogelart gefunden. Zur Vermeidung von Tötung von Jungtieren oder einer Zerstörung von Gelegen hat die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, in der Zeit von Ende Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme ist ein Kunsthorst als Ersatzhorst für Greifvögel vor Beginn der Rodung in unmittelbarer Nähe des Eingriffsgebietes anzubringen.

Die Maßnahme ist mit dem A 70 – Amt für Natur und Landschaft der Städteregion Aachen abzustimmen.

## **HINWEISE**

### **1. 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.



## **2. Gewässerschutz**

### Schmutzwässer:

Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

### Niederschlagswässer:

Alle anfallenden Niederschlagswässer sind in Mulden-Rigolen-Anlagen auf dem eigenen Grundstück entsprechend dem, zu diesem Bebauungsplan gehörenden Hydrologischen Gutachten (Jürgen Dahlbender, August 2018) zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind entsprechend diesen Vorgaben auszuführen.

Für die Ableitung der Niederschlagswässer ist gemäß §§ 8,9 und 10 WHG beim Umweltamt der Städteregion Aachen ein Wasserrechtlicher Erlaubnisantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

## **3. 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 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen.

## **4. 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, Fachbereich 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 m<sup>3</sup> 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.

Der Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB zu beachten: Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren. Den Oberboden gilt es getrennt vom übrigen Bodenaushub in Mieten gemäß DIN 18915 zu lagern.

## **5. Gestaltungssatzung**

Für den Bereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Gestaltungssatzung.

## **6. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Zu diesem Bebauungsplan existiert eine Artenschutzrechtliche Prüfung (Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert , April 2018).



**7. Geotechnischer Bericht**

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Geotechnischer Bericht Büro Jürgen Dahlbender, Aachen, August 2018.





## **5. BEGRÜNDUNG**

- Inhalt:**
- 1. Anlass, Ziel, Aufstellungsverfahren und Räumlicher Geltungsbereich der Planung**
    - 1.1 Anlass und Ziel
    - 1.2 Planaufstellungsverfahren
    - 1.3 Räumlicher Geltungsbereich
    - 1.4 Ortslage Konzen - Plangebietsumfeld
  
  - 2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen**
    - 2.1 Landes- und Regionalplanung
    - 2.2 Flächennutzungsplan
    - 2.3 Landschaftsplan
    - 2.4 Ver- und Entsorgung
    - 2.5 Entwässerung
    - 2.6 Grundwasser
    - 2.7 Altlasten
  
  - 3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen**
    - 3.1 Zulässige Vorhaben – Art der baulichen Nutzung
    - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen
    - 3.4 Bauweise
    - 3.5 Grünordnerische Festsetzungen
    - 3.6 Private Grünfläche
    - 3.7 Landschaftsschutzgebiet
  
  - 4. Umweltbelange**
    - 4.1 Landschaftspflegerische Bewertung
    - 4.2 Artenschutzrechtliche Prüfung
  
  - 5. Hinweise**
    - 5.1 Bodendenkmale
    - 5.2 Gewässerschutz
    - 5.3 Geologie
    - 5.4 Bodenschutz
    - 5.5 Gestaltungssatzung
    - 5.6 Artenschutzrechtliche Prüfung
    - 5.7 Geotechnischer Bericht
  
  - 6. Kosten**



## **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 für die Aufstellung des Bebauungsplans Konzen Nr. 9 „Hatzevennstraße“ ist der Antrag der Grundstückseigentümer, das vorhandene Wiesenland teilweise in Bauland zu überführen.

Die Grundstückseigentümer beabsichtigen, am westlichen Ortseingang Konzen drei Einfamilienhäuser auf einer, durch die Landstraße L106 – Hatzevennstraße erschlossene Ortsrandfläche in unmittelbarem Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung zu errichten sowie die weiter nord-westlich anschließende landwirtschaftliche Fläche für die Hobbytierhaltung zu nutzen.

Ziel der vorliegenden Planung ist, diesem Wunsch die städtebaulichen Voraussetzungen zu geben und damit die vorhandene, umgebende Bebauung in diesem Bereich homogen fortzuführen. Gleichzeitig soll mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan ein ortstypischer Ortsrand durch Rotbuchenschnitthecken geschaffen werden.

Mit der Realisierung der Vorhaben folgt diese Planung dem Leitmotiv der Stadtentwicklung der Stadt Monschau zur kleinteiligen Erweiterung der Ortslagen.



## **1.2 Planaufstellungsverfahren - Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren**

Am 17.04.2018 wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses auf Antrag der Grundstückseigentümer mit dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss zur Offenlage das beschleunigte Bauleitplanverfahren gemäß § 13b BauGB eingeleitet.

Der Bebauungsplan Konzen Nr. 9 „Hatzevennstraße“ wird damit gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt. Dies bedeutet, dass der Plan innerhalb der Frist bis zum 31.12.2019 entsprechend den Bebauungsplänen nach § 13 a BauGB aufgestellt und bis zum 31.12.2021 als Satzung gefasst werden muss.

Die Voraussetzungen für die Durchführung nach § 13b BauGB sind erfüllt, weil

- die zulässige Grundfläche mit ca 2 800 qm Grundstücksfläche – weniger als 10.000 qm beträgt und
- kein Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, dass nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- es sich um Wohnnutzung handelt, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt.

Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Außerdem kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Insofern wird keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird.

Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Vorgaben. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB in Anlehnung an § 13 BauGB kann daher angewendet werden.

Durch die, in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, insbesondere die der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen, die des Geologischen Dienstes NRW und die des Landesbetriebes Straßenbau NRW wurden in dem Planentwurf grundlegende Festsetzungen geändert. Hierzu gehört neben der Festsetzung zum Umgang mit Niederschlagswässern die Festsetzung zu Heckenpflanzung entlang der Landstraße L106 sowie der Hinweis auf ein geotechnisches Bodengutachten, welches die Voraussetzungen für Gründungen von Gebäuden im Plangebiet aufzeigt.

Aufgrund dieser gravierenden Planänderungen wurde eine erneute Offenlage im Bauleitplanverfahren erforderlich. Diese soll mit dem Beschluss in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 11.09.2018 hergeleitet werden.

## **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Konzen Nr. 9 „Hatzevennstraße“ umfasst in der Gemarkung Konzen, Flur 8, Teil aus Flurstück 1125 und Flurstück 62 ein 3 600 qm großes Grundstück in westlicher Ortslage Konzen.

Das Gebiet grenzt östlich an ein bebautes Grundstück, westlich und südlich an eine



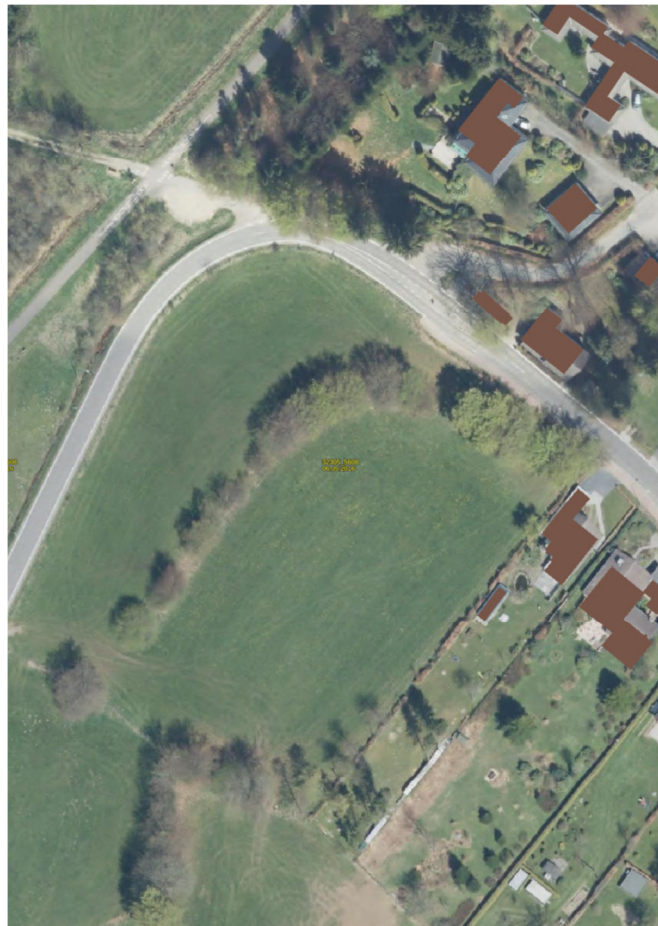
Wiesenfläche und nördlich an die Landstraße L106 „Hatzevennstraße“, die die kürzeste Verbindung zwischen den Ortslagen Mützenich und Konzen darstellt. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Konzen Nr.9 „Hatzevennstraße“ ergibt sich aus der Plandarstellung im Maßstab 1:500.

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Norden Teil aus Parzelle 1125 und 1135, Flur 8, Gemarkung Konzen.
- im Osten Teil aus Parzelle 1126 und 1135, Flur 8, Gemarkung Konzen.
- im Süden Parzelle 1123, Flur 8, Gemarkung Konzen.
- im Westen Teil aus Parzelle 62 und 1125, Flur 8, Gemarkung Konzen

Die umliegende Nutzung gestaltet sich:

- im Norden durch Wiesen- und Straßenfläche.
- im Osten durch Straßenfläche der Landstraße L106 – Hatzevennstraße.
- im Süden durch ein Grundstück mit Einfamilien-Wohnhaus und Garten.
- im Westen durch Wiesenfläche mit ausgewachsenen Rotbuchenhecken.



Luftbild (Quelle: Inkas-Portal Städteregion Aachen)



#### **1.4 Ortslage Konzen - Plangebietsumfeld**

Das Plangebiet befindet sich in westlicher Lage des Ortsteils Konzen im sogenannten derzeitigen Außenbereich östlich angrenzend zu dem mit Wohnbebauung bebauten Innenbereich. Das Gelände ist eben und liegt auf einer mittleren Geländehöhe von 541,70 ü.N.N..

Gegenüber entlang der Hatzevennstraße befindet sich ebenfalls Wohnbebauung, gebildet aus einem Einfamilien-Wohnhaus. Auf Höhe der westlichen Abgrenzung des Plangebiets erschließt die Gemeindestraße „Zum Vennblick“ das Wohngebiet „Am Aderich“.

Weiter nördlich und westlich befindet sich in ca 70.00 m Entfernung die überregionale Radwanderoute „Ravel-Weg“ auf der ehemaligen Eisenbahntrasse der Vennbahn Mit einem Einstiegspunkt an der gegenüberliegenden Straßenseite. Weiter nördlich an Diese Route angrenzend verläuft die Staatsgrenze zu Belgien. Nördlich der Hatzevennstraße dehnt sich die Wohnbebauung bereits weiter aus.

Weiter südlich des Plangebiets erstrecken sich Wiesen mit Weidenutzungen.



Westlicher Ortseingang Konzen (rechts Plangebietsfläche)



Nördlich anschließende Wiesenfläche



Westlich anschließende Wiesenfläche mit Altheckenbestand



## 2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

Neben der Richtigstellung der Bauleitplanung in Anpassung an den Bestand hat der vorliegende Bebauungsplanentwurf die planerische Anpassung von ca 0.14 Hektar Dorfgebiet für eine Wohnhauserweiterung im Sinne des § 4 Bau NVO zum Ziel.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen aus dem Jahr 2003 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Konzen Nr. 9 „Hatzevennstraße“ als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Da mit der Einführung des § 13b BauGB die Einbeziehung an die vorhandene Wohnbebauung angrenzende Außenbereichsflächen zulässig ist, sind die landesplanerischen Voraussetzungen zur Festsetzung eines Wohngebietes im Sinne von § 4 Bau NVO erfüllt.

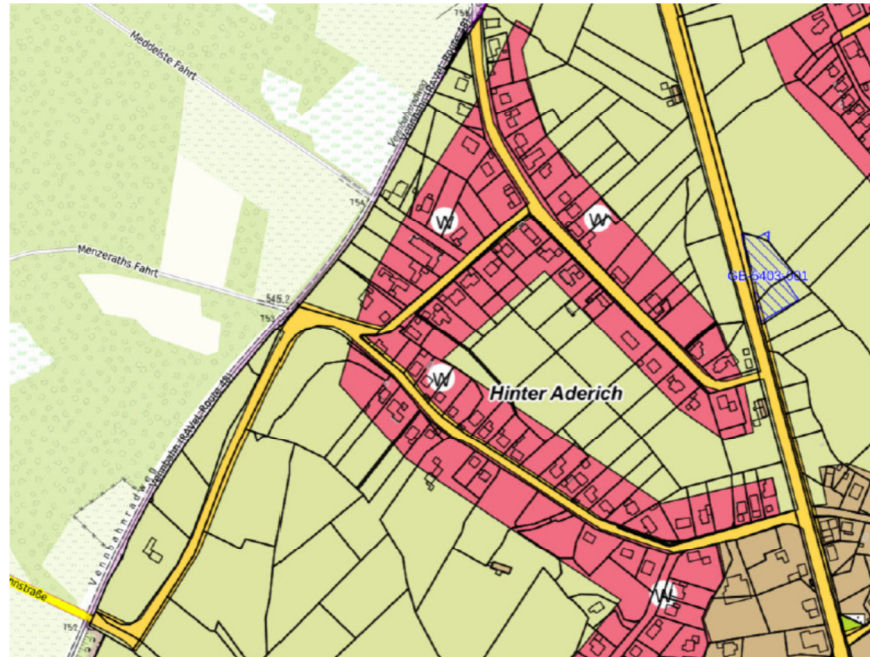


Auszug Regionalplan (Quelle: Inkas-Portal Städteregion Aachen)

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monschau stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans Konzen Nr. 9 „Hatzevennstraße“ „Wohnbaufläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt da die angestrebte Nutzung im neu aufzustellenden Bebauungsplan entsprechend als „Allgemeines Wohngebiet“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen wird.



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Quelle: inkas-Portal Städteregion Aachen)

### 2.3 Landschaftsplan VI - Monschau

Im Landschaftsplan VI „Monschau“ ist entlang der Hatzevennstraße ein etwa 50.00m tiefer Bereich mit dem Entwicklungsziel 7 – „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung „ festgesetzt worden.

Der Bereich des vorliegenden Bebauungsplans ist im nord-westlichen Teil mit dem Entwicklungsziel 1 – „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ im Landschaftsplan gesichert worden, der süd-östliche Planbereich unterliegt keiner Schutzausweisung und kann daher der Entwicklung von Bauland dienen. Eine Einbindung der neuen Bebauung in die Landschaft kann durch landschaftsgestalterische Maßnahmen (z.B. Anpflanzungen) und durch bauliche Gestaltungsmaßnahmen (z.B. Bauweise, Art und Maß der Bebauung) sichergestellt werden. Dies erfolgt mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans: Ortstypische Rotbuchenschnitthecken mit Durchwachsen grenzen das Plangebiet am markanten Ortseingang ein und schaffen damit eine ablesbare Zesur zum anschließenden, wiesengeprägten Außenbereich.

Ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag ist gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich.





Auszug aus dem Landschaftsplan VI - Monschau (Quelle: Stadt Monschau)

#### **2.4 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz In der Straße „Hatzevennstraße“ sichergestellt .

Die Entsorgung des Plangebiets beinhaltet neben der Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwassern auch die Abfuhr des Haus- und Reststoffmülls. Die Müllentsorgung ist über die Kommune durch ein beauftragtes Entsorgungsunternehmen in einem wöchentlichen, bzw. zweiwöchentlichen Rhythmus sichergestellt.

Zur Behandlung der abzuleitenden Oberflächenwasser ist laut Landeswassergesetz NRW 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.

Das Plangebiet wird nach Durchführung des Bauleitplanverfahrens erstmals bebaut. Durch das für den Bebauungsplan erstellte hydrologische Gutachten (J. Dahlbender 8/2018) wird die Möglichkeit der Versickerung über Mulden-Rigolen nachgewiesen. In diesem Gutachten werden Vorgaben genannt, in welcher Dimension und Ausführung diese Versickerungseinrichtungen auszuführen sind. Damit diese Anlagen ordnungsgemäß ausgeführt werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis hierzu beim Umweltamt der Städteregion



Aachen einzuholen.

Die Schmutzwässer werden in den Mischwasserkanal in der Straße eingeleitet. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Monschau-Konzen. Eine Mehrbelastung durch die vorliegende Planung ist nicht zu erwarten.



Auszug aus dem Kanalkataster(Quelle: Stadt Monschau)

## 2.5 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.

## 2.6 Altlasten

Die Flurstücke 1125 und 62 des Plangebiets werden nicht im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten geführt. Es besteht kein Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderungen.



### **3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen**

#### **3.1 Zulässige Vorhaben – Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Seine wesentliche Zielsetzung ist die Schaffung bauplanungsrechtlicher

Voraussetzungen zur Entwicklung von Bauland auf einer Ortsrand-Wiesenfläche in Angrenzung an vorhandene Wohnbebauung.

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Planzeichenverordnung (PlanzV90) dienen als gesetzliche Grundlage für die Inhalte, die ergänzt wird mit den Inhalten der Baunutzungsverordnung (Bau NVO), die den Rahmen der Planung und künftigen Ausweisung beschreibt.

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Konzen Nr.9 „Hatzevennstraße“ „Allgemeines Wohngebiet“ mit Nutzungseinschränkung hinsichtlich der laut § 4 Abs. 2 Nr. 2 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungen und die nach § 4 Abs.3 Nr. 1,4 und 5 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festgesetzt. Dies entspricht der Absicht, die neue Bebauung entsprechend der angrenzenden, vorhandenen Bebauung weiter zu entwickeln und damit die Verträglichkeit des Vorhabens für die Umgebung zu gewährleisten.

Die ausnahmsweise zulässigen und ausgeschlossenen Nutzungsgemäß Bau NVO würden anderer Erschließungsstrukturen bedürfen und sind deshalb ausgeschlossen.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

In diesem Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet durch die Festsetzung der maximalen Geschossigkeit und der Grundflächenzahl (GRZ) von 0.4 als maximale Höchstgrenze innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 17 Bau NVO festgesetzt.

Darüber hinaus wird deshalb eine maximale Anzahl von zwei Wohneinheiten je Wohnhaus festgesetzt, um den ruhenden Verkehr sowie den An- und Abfahrtverkehr in unmittelbarer Nähe zum sensiblen Ortseingang einzugrenzen. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung im Sinne von § 16 Abs.3 Bau NVO hinreichend bestimmt.

#### **3.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan gem. § 12 BauGB i.V.m. § 23 Bau NVO zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **3.4 Bauweise**

Für das Plangebiet wird analog der umgebenden Bebauung eine offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgesetzt



### **3.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Die für das Plangebiet festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen stellen keinen potentiellen Ausgleich für die zu rodenden Gehölzbestände im Plangebiet dar.

Die Festsetzung der anzupflanzenden Rotbuchenschnitthecken folgt dem ortstypischen Leitbild einer offenen, in die Landschaft eingebundenen Vegetation, die sich im außer örtlichen Landschaftsbild fortsetzt.

Dabei steht vor allem auch der Aspekt des Windschutzes bei der Festsetzung von ortstypischen Rotbuchenschnitthecken im Vordergrund.

Diese Heckenanpflanzungen sind im Bereich der Ortseinmündung im Kurvenbereich so angelegt, dass sie ein Sichtdreieck bei einer angenommenen Geschwindigkeit im Kurvenbereich von maximal 50 km/h nicht beeinträchtigen.

### **3.6 Private Grünfläche**

Die nord-westliche Fläche des Bebauungsplanes weist entsprechend seiner bisherigen als auch seiner künftigen Nutzung „Private Grünfläche“ aus.

Dies entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen hier den Ortsrand auf lange Sicht zu sichern und die Bewirtschaftung dieser Fläche weiter als Grünfläche zu nutzen.

### **3.7 Landschaftsschutzgebiet**

Die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes erfolgt nachrichtlich als Übernahme aus dem rechtsgültigen Landschaftsplan VI – Monschau- und beschreibt das dort ausgewiesene Entwicklungsziel 1 – „Erhaltung einer mit naturnahen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“.

## **4. Umweltbelange**

### **4.1 Landschaftspflegerische Bewertung**

Aufgabe der Bauleitplanung ist, auch einen Beitrag zur Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufrecht zu erhalten und nach Möglichkeit zu verbessern. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Da dieser Bebauungsplan Konzen Nr. 9 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt werden soll ist hier kein separater Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich.

### **4.2 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Das Plangebiet umfasst eine Wiesenfläche am Ortsrand mit altem Heckenbestand. Dieser Heckenbestand ist Fragment der alten Straßenführung der Hatzevennstraße, die im Zuge der Entwicklung der alten Vennbahn-Eisenbahnlinie im Norden verlegt wurde und damit die dem Ort zugewandten Flächen vergrößerte.



Auszug aus der historischen Tranchot-Karte (Quelle: inkas-Portal Städtereion Aachen)



Blick vom Osten entlang der vorh. Baumhecke (Nordseite)  
– Korridor zwischen Hatzevennstraße und Baumhecke (Quelle: D. Liebert)

Das Eingriffsgebiet wird derzeit primär von Intensivweiden und -wiesen sowie einer lückig ausgeprägten Baumhecke (Windschutzhecke) geprägt  
Mit der Realisierung der vorliegenden Planung wird ein nicht unbedeutender Teil der Vegetation aus alten Hecken verschwinden.



Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge der Arbeiten geschützte Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden könnten, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Sinne des § 44 BNatSchG durchzuführen. Die vom Büro Dieter Liebert erarbeitete Artenschutzprüfung (ASP) orientiert sich an der Handlungsempfehlung des Mwebwv & Munlv (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. In Stufe I (Vorprüfung) wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, „ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die entsprechenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich.



Blick vom Süden durch etwa 20 m große Lücke in der Baumreihe über Hatzevennstraße auf gegenüberliegende Bebauung. (Quelle: D. Liebert)



Detail Standweide (Quelle: D. Liebert)



Blick vom Osten entlang der vorh. Baumhecke (Südseite) überwiegend junges bis mittleres Baumholz (Quelle: D. Liebert)



Während der Ortsbegehung wurden alle relevanten Lebensraumstrukturen begutachtet und untersucht. Dabei wurde insbesondere nach Hinweisen (Nester, Baumhöhlen, Kot- oder Nahrungsreste etc.) auf ehemaligen und / oder aktuellen Besatz durch planungsrelevante Arten geachtet.

Im Ergebnis konnte EIN Hinweis auf ein aktuell nicht besetztes (größeres) Nest / Horst in einer Baumkrone nachgewiesen werden. Ob das Nest einer planungsrelevanten Arte zuzuordnen ist, lässt sich mit letzter Sicherheit nicht bestimmen – dies wird auf Basis einer „worst case“ Einschätzung jedoch zu Grunde gelegt. Baumhöhlen in den Heckenstrukturen konnten nicht nachgewiesen werden. Weiterführende Kartierungen sind nicht erforderlich. Die festgesetzten Maßnahmen sind jedoch unbedingt zu beachten und termingerecht zu planen und umzusetzen.

Am Ortsrand des Monschauer Ortsteils Konzen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Hatzevennstraße“ geplant. Vorgesehen ist die Entwicklung von Wohnbebauung. Der Geltungsbereich des B-Planes besitzt eine Flächengröße von ca. 2.800 qm. Das Eingriffsgebiet wird derzeit primär von Intensivweiden und -wiesen sowie einer lückig ausgeprägten Baumhecke (Windschutzhecke) geprägt. Die Umgebung ist insbesondere durch den Verkehr auf der Hatzevennstraße vorbelastet. Ferner stellen angrenzende Wohngebäude in Osten und Norden Licht- und/oder Lärmquellen dar.

Es konnte EIN Hinweis auf planungsrelevante Arten (worst case) gefunden werden. Auf eine Kartierung nach Südbeck kann dennoch verzichtet werden. Mögliche Konflikte lassen sich durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen vermeiden.

Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Betroffene Art: Greife allgemein

Ein Vorkommen von Greifen sowie von „Allerweltsarten“ kann nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Tötungen von Jungtieren oder einer Zerstörung von Gelegen hat die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit – im Zeitfenster Ende Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen ist ein Kunsthorst als Ersatzhorst für Greife in mittelbarer Nähe des EG anzubringen.

Die Bereitstellung der Ausgleichsmaßnahme hat vor Beginn der Rodung zu erfolgen.

## **5. Hinweise**

### **5.1 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.

### **5.2 Gewässerschutz**

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde für die Entwässerungsplanung ein Handlungskonzept durch das Ing.-Büro Berg & Partner vorgegeben. Dieses empfiehlt die Einleitung der Schmutzwässer in den Mischwasserkanal und eine ortsnahe Einleitung in das Gewässer Feuerbach unter Beachtung der Gesamtentwässerungssituation der Gewässer oder der Versickerung der Niederschlagswässer.





Aufgrund dieser Handlungsempfehlung wurde ein hydrologisches Gutachten durch das Ing.-Büro Jürgen Dahlbender erstellt, welches die Versickerungsmöglichkeit im Plangebiet bestätigt.

Aus diesen Erkenntnissen wurden entsprechende Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser in die Planung übernommen.

Dauerhafte Hausdrainagen sind wegen des Gewässerschutzes ebenfalls nicht zu betreiben. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. Die entsprechenden Wasserrechtlichen Erlaubnisse sind im Baugenehmigungsverfahren einzuholen.

### **5.3 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.

### **5.4 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 m<sup>3</sup> 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.

Weil es sich bei dem Plangebiet um Grünland handelt, ist zum Schutz des Vorhandenen Mutterbodens nach § 202 BauGB zu beachten, dass die baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren ist. Auch deshalb gilt es, den Oberboden getrennt vom übrigen Bodenaushub in Mieten gemäß DIN 18915 zu lagern.

### **5.5 Gestaltungssatzung**

Für den Bereich dieses Bebauungsplanes wird zeitgleich eine Gestaltungssatzung erlassen.

Deshalb ist ein Hinweis in die Planung übernommen worden.

### **5.6 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Dieter Liebert, März 2018. Diese Prüfung hat Einfluss auf die Planung und Ausgleichsmaßnahmen zur Folge, die vor Baubeginn ergriffen werden müssen.

Darüber hinaus sind Rodungen nur außerhalb der Vogelschutzzeiten erlaubt.

Deshalb ist ein Hinweis in die Planung übernommen worden.



### **5.7 Geotechnischer Bericht**

Das Plangebiet befindet sich im Quellbereich des Gewässers „Feuerbach“.

Zur Erfassung der Gründungseigenschaften des Untergrundes ist nach Hinweis des Geologischen Dienstes NRW ein Geotechnischer Bericht durch das Ing.-Büro Jürgen Dahlbender erstellt worden, in dem Handlungsempfehlungen zur Gründung künftiger Gebäude gegeben werden. Dieser Bericht ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### **6. Kosten**

Sämtliche, mit der Planung verbundene Kosten werden von der Eigentümergemeinschaft des Plangebiets übernommen. Somit fallen keine externen Kosten für die Stadt Monschau an.