Außenbereichssatzung Mützenich „Jungchenbüchel“

Gem. § 35 Abs. 6 BauGB

<u>Verfahrensstand:</u> Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

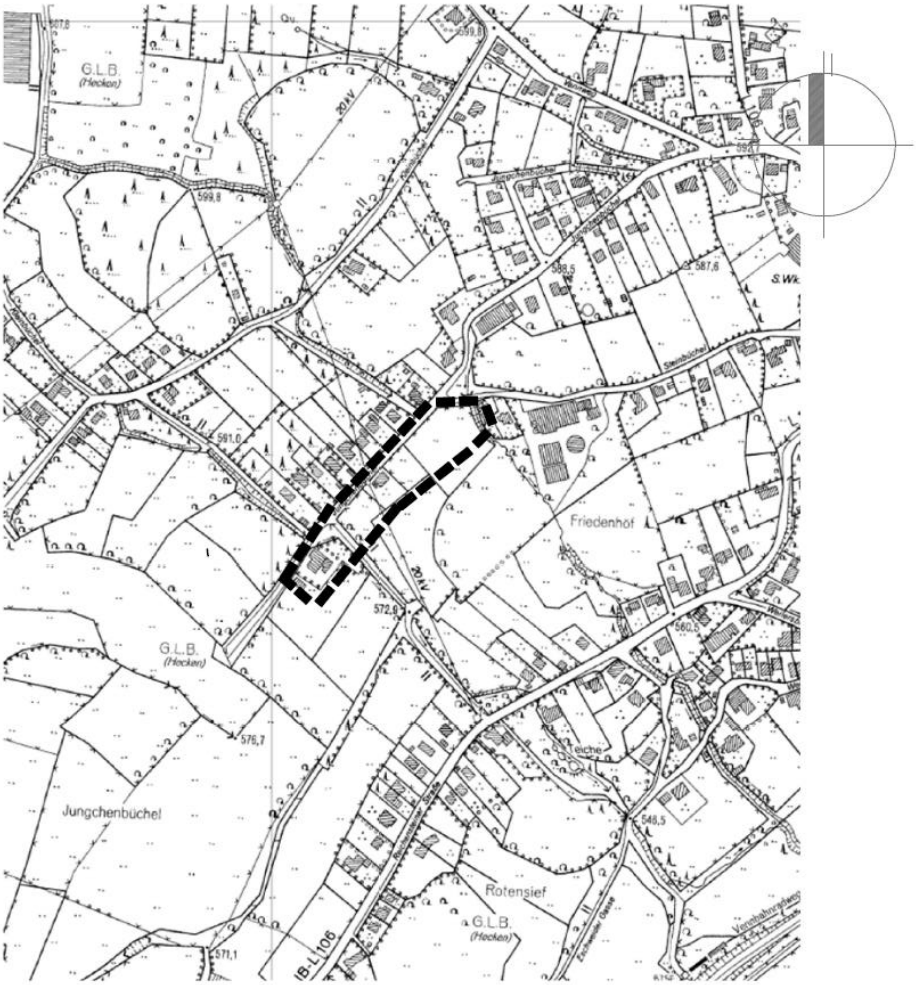
Im Bau- und Planungsausschluss der Stadt Monschau am 24. November 2020

<u>Inhalt:</u>

1. Übersichtsplan
2. Planzeichnung Außenbereichssatzung Mützenich „Jungchenbüchel“
3. Planzeichenerklärung
4. Textlicher Inhalt der Satzung
5. Begründung
6. Artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe 1 mit integriertem Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro Liebert)
7. Entwässerungskonzept (Büro H. Berg & Partner GmbH)

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss der Offenlage gem. § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

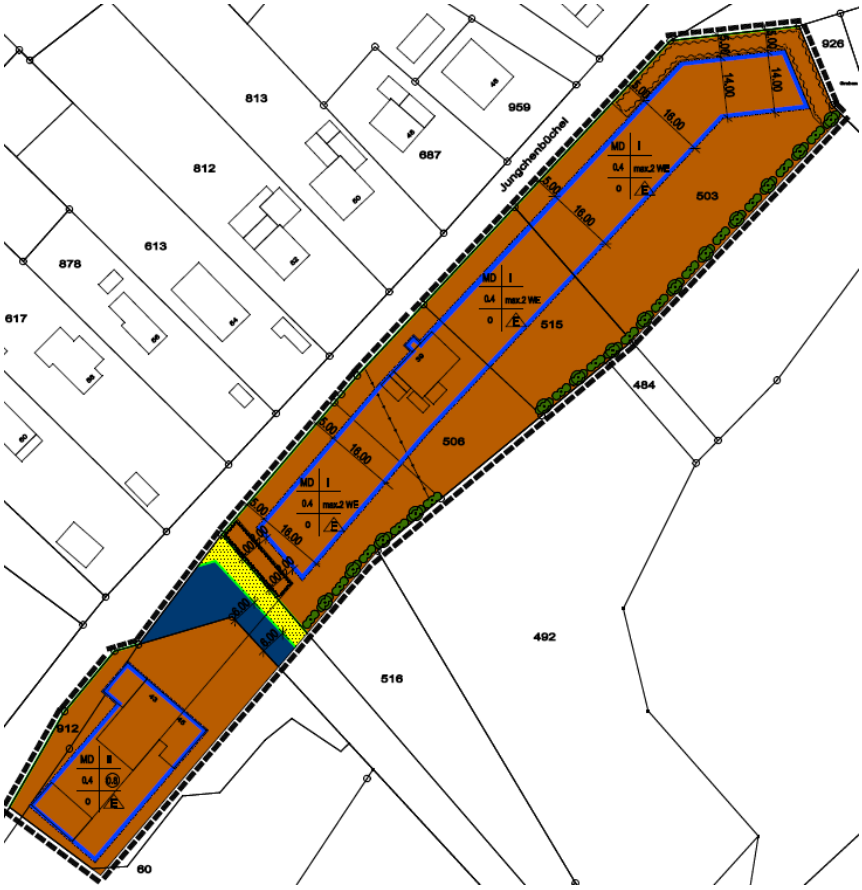
1. Übersichtsplan



© Inkas-Portal der Städteregion Aachen 2020

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss der Offenlage gem. § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

2.Planzeichnung Außenbereichssatzung



3.Planzeichenerklärung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) mit Nutzungseinschränkungen (s.auch textliche Festsetzungen)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II — Zahl der Geschosse, als Höchstmaß

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

(0.8) — Geschossflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

max.2 WE — maximale Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

BAUWEISE, BAUGRENZEN

Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)

o — offene Bauweise

E — Einzelhausbebauung

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Straßenbegrenzungslinie

HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNGEN

oberirdische 20 KV-Leitung

WASSERFLÄCHEN UND DIE FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Wasserflächen

Hochwasserschutzzone

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE, UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern undsonstigen Bepflanzungen s. auch textliche Festsetzungen

Anpflanzen: Rotbuchenschnitthecke (Fagus sylvatica), mit Durchwachsern s. auch textliche Festsetzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung

4.Textlicher Inhalt der Satzung

§ 1 Ziel der Satzung

Ziel der Satzung ist es, ein bereits erschlossenes kleinräumiges Gebiet bauleitplanerisch so zu erfassen, dass eine weitere Entwicklung der vorhandenen Bebauung ermöglicht wird und damit einer städtebaulich geordneten Nutzung zugeführt wird.
Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden keine derzeit vorhandenen städtebaulichen Spannungen behandelt, auch werden hiermit keine künftigen Spannungen ausgelöst.
Es soll die Möglichkeit zur maßvollen Ergänzung der Ortslage Mützenich durch, der vorhandenen Bebauung angepasste neue Gebäude geschaffen werden.

§ 2 Geltungsbereich

Das Plangebiet wird gebildet aus:
Gemarkung Mützenich, Flur 20, Flurstücke Teil aus 60, Teil aus 138, Teil aus 503, 506, 515, Teil aus 516, 91 und liegt am westlichen Ortsrand des Ortes Mützenich.
Die Topographie des Geländes verläuft mit Gefälle von Nord-Westen nach Süd-Osten um ca. 2.00 m. Die mittlere Geländehöhe liegt bei 585.22 ÜNN.
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0.88 ha. Der Planbereich wird wie folgt Abgegrenzt:

- im Norden durch die Parzelle 913, Gemeindestraße „Jungchenbüchel“ und mit einem offenen Graben.
- im Westen durch die Parzelle 913, Gemeindestraße „Jungchenbüchel“.
- im Süden durch den Rest der Parzelle 503, 484, 492, Restparzelle 516, Restparzelle 138, Restparzelle 60, Wiesen- und Heckenflächen.
- im Osten durch Parzelle 926, Gewässergraben.

§ 3 Vorhaben

Innerhalb der in § 2 dieser Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie Stallgebäuden für Hobbytierhaltung dienenden Vorhaben nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

§ 4 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Errichtung von Neubauten im Sinne von § 35 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist nur in den im beiliegenden Lageplan ausgewiesenen Flächen, die mit einer Baugrenze umrandet sind, zulässig.
Vorhaben im Sinne des § 1 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, der Bauweise und der äußeren Gestaltung (Dachform, Dachneigung, Traufhöhe, Außenwandgestaltung) in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, §5 Bau NVO (Dorfgebiet) entsprechen, nicht störend sind und die Erschließung gesichert ist.
Aus diesem Grunde sind folgende Festsetzungen einzuhalten:

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Dorfgebiet

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

- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe soweit es sich um Tierintensivhaltung i.S.d. VDI-Richtlinien 3471 und 3472 handelt.
- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Tankstellen.

4.1.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Bau NVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NRW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, wenn ein Abstand von mindestens 5.00 m von der Grenze der Verkehrsflächen eingehalten wird. Ausgenommen hiervon sind Garagen, deren Garagenzufahrtstor im 90°-Winkel zur Straßenbegrenzungslinie liegt. Hier ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie in Verbindung mit der Anpflanzung einer Rotbuchenhecke von 1.50 m zulässig.
Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen sowie Böschungsmauer, Zufahrten und Stellplätze sind hiervon ausgenommen.

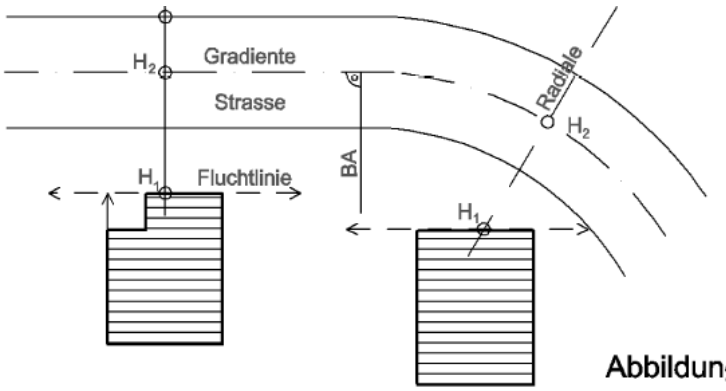


Abbildung 1

4. 2.Höhe baulicher Anlagen

Höhe des Erdgeschossfußbodens

Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses darf höchstens 0.50 m über natürlichem Gelände liegen. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Schnittpunkt der Mitte der Gebäudeaußenwand mit dem natürlichen Gelände (s. Abb. 1).
Liegt der Bezugspunkt tiefer als die Straßenkrone, darf die Oberkante des Gebäudes 0.50 m über der Straßenkrone liegen, gemessen in der Mitte der Straßenseitigen Außenwand der Gebäude rechtwinkelig bzw. radial zur Straßenachse.

Trauf- und Firsthöhen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Oberkante der Trauf-

und Firsthöhen 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 4.50 m und eine Firsthöhe von maximal 9.50 m.

4.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise mit einer Bebauung von Einzelhäusern festgesetzt.
Es werden Baufelder durch Baugrenzen ausgewiesen.

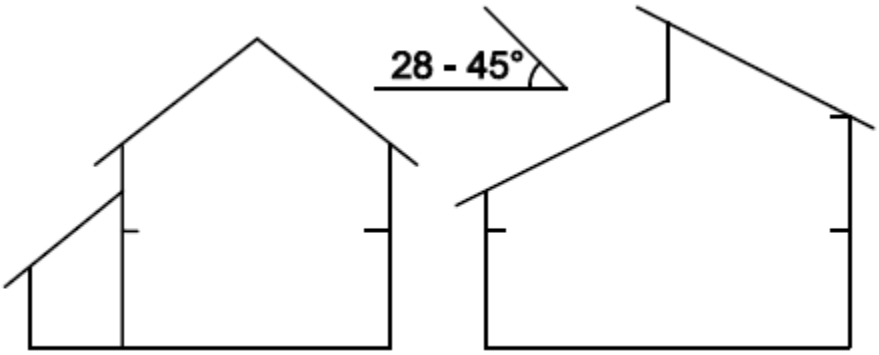
4.4 Fassaden

Für die Fassadengestaltung sind Natursteinmauerwerk, Ziegel, Putz, Holz, Schieferverkleidungen oder Fassadenelemente, die nicht oder nur teilweise aus Kunststoff hergestellt sind, zu verwenden. In der Detailgestaltung kann bei untergeordneten Bauteilen von den vorgeschriebenen Materialien abgewichen werden.

4.5 Dachgestaltung

- Zulässig sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer, Flachdächer.
  Die Dachneigung der Hauptgebäude bei geneigten Dachformen beträgt 28-45°.
- Pultdächer nur, wenn diese an ein Gebäude mit zulässiger Dachform und Dachneigung angegliedert werden (s. Abb.1).
- Bei Flachdächern gilt als maximale Höhe die zulässige Traufhöhe.
- Abweichende Dachneigungen sind zulässig für Garagen und Nebenanlagen, für An- und Umbauten innerhalb des Bestandes sowie für Wintergärten und Terrassenüberdachungen.
- Die Farbe der Bedachung bei geneigten Dachformen ist ausschließlich in den Farbtönen grau, schwarz, anthrazit oder dunkelbraun zu wählen.
  Glasierte Dacheindeckungen sind mit Ausnahme von mattglasierten Eindeckungen unzulässig.
- Anlagen zur aktiven Sonnenenergienutzung sind gestattet.

Abb.1



4.6 Gauben und Zwerchgiebel

- Gauben und Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von der Hälfte der Hausbreite zulässig, wobei ein Abstand zur Giebelwand von mindestens 1.50 m einzuhalten ist. (s. Abb. 2)

- Die Firsthöhen der Gauben und Zwerchgiebel dürfen die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

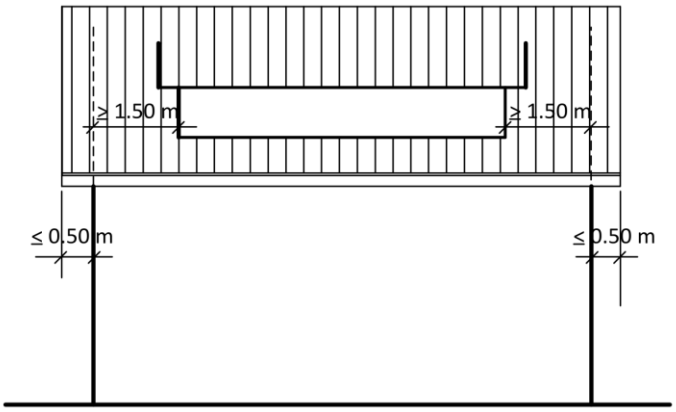


Abb.2

4.7 Einfriedungen

- Mauern sind bis zu einer Höhe von 1.25 m nur in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 2.00 m entlang der Grundstücksgrenzen gestattet.
- Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m in Verbindung mit einer Hecke bis zu maximal 2,00 m Höhe zulässig.
- Holzzäune sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m in Verbindung mit einer Hecke bis zu maximal 2.00 m Höhe zulässig.

4.8 Müllbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Mülltonnen und Mülltonnenbehälter derart mit heimischen Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie nicht sichtbar sind oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt sind.

4.9 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung mit einer Gesamtfläche bis zu 1.00 qm zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Im Geltungsbereich dieser Außenbereichsatzung Mützenich – Jungchenbüchel werden folgende Neupflanzungen festgesetzt:

Schnitthecken mit Durchwachsern zur Straßenverkehrsfläche
Entlang der Straßenbegrenzungslinien sind auf den privaten Flächen Schnitthecken mit Durchwachsern in einer Höhe von mindestens 1.00 m mit Durchwachsern alle 10.00 m hochzuziehen. Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen.
Je Grundstück ist jeweils eine Unterbrechung für eine Zufahrt von maximal 4.00 m Breite zulässig. Darüber hinaus ist je Grundstück eine weitere Unterbrechung der Hecke für einen fußläufigen Zugang in einer maximalen Breite von 2.00 m zulässig.

Schnitthecken mit Durchwachsern an den süd-östlichen Grundstücksgrenzen
Entlang der süd-östlichen Plangebietsgrenze sind auf den privaten Flächen Schnitthecken mit Durchwachsern in einer Höhe von mindestens 1.00 m mit Durchwachsern alle 10.00 m hochzuziehen, Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen.

Pflanzenliste 1 - Schnitthecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche

Qualität: Heckenpflanzen 60-100 cm, 2x verpflanzt ohne Ballen. 3-4 Pflanzen je lfdm.

Trittrasenflächen
Auf den privaten Grundstücksflächen sind innerhalb des Plangebietes mindestens 3 445 qm Trittrasenflächen herzustellen.

Baumpflanzung auf privaten Grundstücken
Auf jedem Baugrundstück ist nach Fertigstellung des Bauwerks in der darauffolgenden Pflanzperiode pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein Obstbaum entsprechend der nachfolgenden Pflanzlisten anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Qualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2x verpflanzt mit oder ohne Ballen.

- Die Bäume sind mit mindestens zwei Baumpfählen und geeignetem Bindematerial (Kokosstrick o.ä.) zu sichern. Die Anbindungen sind jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit hin zu überprüfen bzw. zu erneuern.
- Bei Obstbäumen ist ein Erziehungsschnitt (1x jährlich) in den ersten 10 Jahren durchzuführen. In den folgenden Jahren muss ein regelmäßiger Pflegeschnitt erfolgen.

Pflanzenliste 2 – Obstbäume

- **Apfel**
  Aachener Hausapfel
  Danziger Kantapfel

Rheinischer Bohnapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Klarapfel
Printenapfel

- **Birne**
  Clapps Liebling
  Frühe aus Trevaux
  Gellerts Butterbirne
  Gute Graue
  Münsterbirne

- **Pflaume**
  Grosse grüne Reneclaude
  Hauszwetsche
  Nancymirabelle

- **Süßkirsche**
  Büttners Rote Knorpelkirsche
  Frühe Rote Meckenheimer
  Gelsepitter
  Große Schwarze Knorpelkirsche

- **Sauerkirsche**
  Ludwigs Frühe
  Morellenfeuer

Anmerkung: Alternativ können auch weitere Sorten aus der Liste empfohlener Obstbaumsorten der Biologischen Station der Städteregion Aachen Verwendung Finden.

Pflanzenliste 3 - Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Qualität: Hochstamm 18 – 20 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen.

5.2 Im Geltungsbereich dieser Außenbereichsatzung Mützenich – Jungchenbüchel werden folgende Erhaltungsmaßnahmen festgesetzt:

Feldgehölzhecke
Entsprechend der zeichnerischen Darstellung ist der vorhandene Gehölzbestand

dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang unmittelbar in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

§ 6 Artenschutz

Zur Vermeidung der Störung von Brutvorkommen ist die bauzeitliche Einschränkung zur Anlage und zum Betrieb von Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen zu beachten.

§ 7 Sichtfelder

An den Zufahrten zu den Grundstücken zur Gemeindestraße „Jungchenbüchel“ sind die Sichtfelder für die Anfahrtsansicht nach RASt 06 Kap. 6.3.9.3 für die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h von jeglichen Sichthindernissen (u.a. Bewuchs) dauerhaft freizuhalten.

§ 8 Hinweise

8.1 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.

8.2 Gewässerschutz

Schmutzwässer:
Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
Dauerhafte Hausdrainagen sind unzulässig. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.(Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Niederschlagswässer:
Die Ableitung der Niederschlagswässer ist entsprechend des Entwässerungskonzeptes des Ing.-Büros H. Berg & Partner GmbH (Stand : Oktober 2019) auszuführen.
Hierzu sind entsprechende Einleitungsanträge für jede direkte Einleitung in das Gewässer nach §§ 8,9 und 10 WHG bei dem Umweltamt der Städteregion Aachen in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

8.3 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.

8.4 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 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.

8.5 Artenschutzrechtliche Untersuchung mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag

Zu dieser Außenbereichssatzung gehört eine Artenschutzrechtliche Untersuchung, ASP I mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Büro für Freiraumplanung D. Liebert, Stand: Juli 2020.

8.6 Externe Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen

8.6.1 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Das mit dieser Planung einhergehende Defizit für Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von 18 766 ÖW ist extern ortsnah auszugleichen.
<u>Zuordnungsfestsetzung</u>
Den Eingriffen durch die Außenbereichssatzung Mützenich- Jungchenbüchel wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB folgende Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebiets zugeordnet:

Fläche A: Gemarkung: Mützenich - Flur: 020 - Flurstück: 503
Amtliche Fläche : 4843.00 qm – Restfläche nach Abzug Bauentwicklung: ca. 2.100 qm
Entwicklung einer Obstwiese mit extensiver Grünlandnutzung entsprechend des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags, Büro für Freiraumplanung D. Liebert.

Fläche B: Gemarkung: Mützenich - Flur: 020 - Flurstück: 516 Amtliche Fläche: 2662.00 qm – Restfläche nach Abzug Bauentwicklung: ca. 1415 qm.
Entwicklung zum Zielbiotop „Feldgehölz mit mittlerem Baumholz“.
Entlang des Feldweges (Westen) bleibt ein Saum (2,00 m breit) frei von Sträuchern.
Die Restfläche erhält eine flächige Bepflanzung (Reihenabstand 1.50 m, Abstand der Sträucher 1.00 m zueinander innerhalb der Reihe) entsprechend des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags, Büro für Freiraumplanung D. Liebert.

8.6.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Zuordnungsfestsetzung

Zur Vermeidung der Tötung des Feuersalamanders wird die Anlage eines Amphibienschutzzaunes entlang der nord-östlichen Plangebietsgrenzen entlang des vorhandenen Gewässers ausserhalb des Plangebiets auf den Grundstücken Gem. Mützenich, Flur 20, Flurstücke 913 und 926 festgesetzt.
Das mit dieser Planung einhergehende Defizit für Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von 18 766 ÖW ist extern ortsnah auszugleichen.

8.7 Städtebaulicher Vertrag

Für den Bereich dieser Außenbereichssatzung gilt ein Städtebaulicher Vertrag.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

.

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 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
2.10 Flächen und Boden

3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen
3.1 Art der baulichen Nutzung
3.2 Maß der baulichen Nutzung
3.3 Garagen und untergeordnete Nebenanlagen
3.4 Bauweise, Baugrenzen
3.5 Baugestalterische Festsetzungen
3.6 Grünordnerische Festsetzungen
3.7 Verkehrsflächen
3.8 Artenschutzrechtliche Festsetzung
3.9 Sichtfelder

4. Bodenordnung

5. Umweltbelange
5.1 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP I)
5.2 Landschaftsschutz
5.3 Gewässerschutz

6. Hinweise
6.1 Bodendenkmale
6.2 Gewässerschutz
6.3 Geologie
6.4 Bodenschutz
6.5 Arten- und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
6.6 Externe Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen
6.7 Städtebaulicher Vertrag

7. Kosten

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss der Offenlage gem. § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

BEGRÜNDUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 27.03.2020 (BGBI. IS. 587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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 (BGBI. I S.1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW-Landesbauordnung) vom 04.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421)., zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.04.2020 (GV.NRW. S. 218b).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.04.2020 (GV.NRW S.218b).

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

Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBI. I.S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2019 (BGBI. I.S. 2513).

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

1.1 Anlass und Ziel

Anlass zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für den Bereich süd-östlich der Gemeindestraße „Jungchenbüchel“ ist der Antrag der Eigentümer, das dortige Wiesenland in Bauland zu überführen.
Mit der Schaffung des Baurechts im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ort soll es den Eigentümern ermöglicht werden, 5-6 Wohnhäuser in einem Bereich zu

errichten, der bereits vollständig erschlossen ist. Dies dient so letztendlich der Versorgung der Bevölkerung mit benötigtem Wohnraum.
Neben den beiden dort bereits vorhandenen Wohngebäuden sollen die neuen Gebäude mittels der Festsetzungen der Außenbereichssatzung der vorhandenen, gegenüberliegenden, offenen Bebauung entsprechen. Dabei wird der exponierten Lage am künftig neuen Dorfrand mit ortstypischen Heckenstrukturen ein hoher Wert beigemessen. Auch die vorhandenen Gewässer im Plangebiet werden in der Planung gewürdigt.
Neben der vorhandenen wegemäßigen Erschließung existiert auch eine technische Erschließung im „Jungchenbüchel“ bis unmittelbar an das ausgewiesene Plangebiet.
Eine 20 KV-Oberlandleitung, die das Gebiet auf mittlerer Höhe durchläuft wird planerisch gesichert.
Mit dem vorliegenden Entwurf der Außenbereichssatzung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Ortsrand des Dorfes Mützenich zu erwarten.

1.2 Planaufstellungsverfahren- Außenbereichssatzung im beschleunigten Verfahren

Die Aufstellung dieser Außenbereichssatzung erfolgt auf Antrag der Grundstückseigentümer.
Am 30.04.2019 wurde im Bau- und Planungsausschuss der Grundsatzbeschluss zur Aufstellung der Außenbereichsatzung Mützenich „Jungchenbüchel“ gem. § 35 Abs. 6 BauGB gefasst. Hieran anschließend soll nun das Bauleitplanverfahren am 24.11.2020 mit dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB fortgeführt werden.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind erfüllt weil:

- der Planbereich nicht überwiegend ländlich geprägt ist.
- Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.
- das Vorhaben Wohnzwecken dient.
- keine Entstehung oder Verfestigung von Splittersiedlungen befürchten lassen.
- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung n. Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

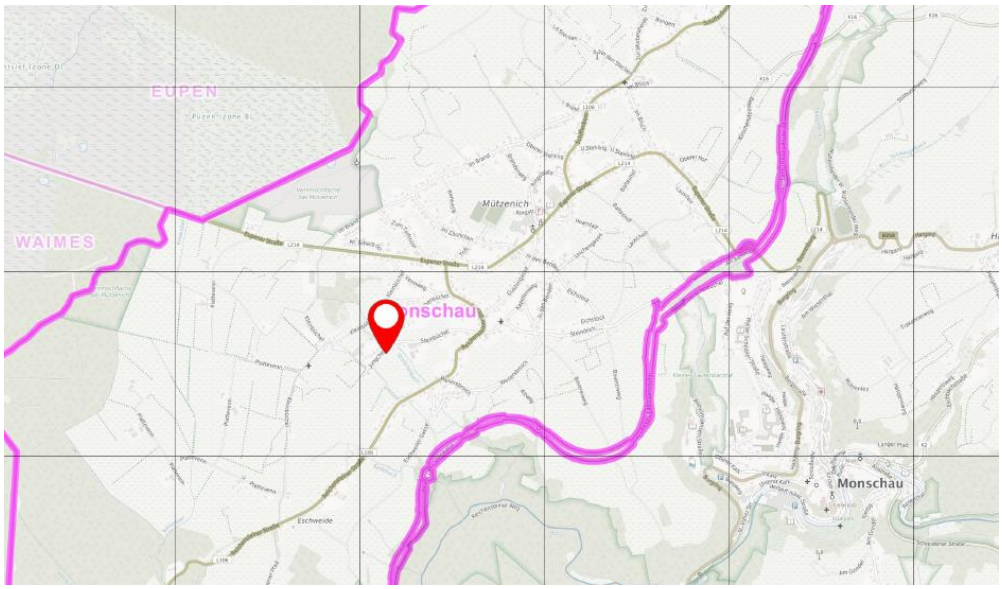
Diese Außenbereichssatzung soll gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Durchführung nach § 13a BauGB sind erfüllt, weil:

- die zulässige Grundfläche mit ca. 8 784 qm Grundstücksfläche von weniger als 20.000 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.

Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des § 13a Abs. 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.
Die vorliegende Außenbereichssatzung erfüllt diese Vorgaben. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewendet werden.

1. 3 Räumlicher Geltungsbereich



Lage im Raum
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

Das Plangebiet wird gebildet aus:
Gemarkung Mützenich, Flur 20, Flurstücke Teil aus 60, Teil aus 138, Teil aus 503, 506, 515, Teil aus 516, 91 und liegt am westlichen Ortsrand des Ortes Mützenich.
Die Topographie des Geländes verläuft mit Gefälle von Nord-Westen nach Süd-Osten um ca. 2.00 m. Die mittlere Geländehöhe liegt bei 585.22 ÜNN.
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0.88 ha.
Der Planbereich wird wie folgt abgegrenzt

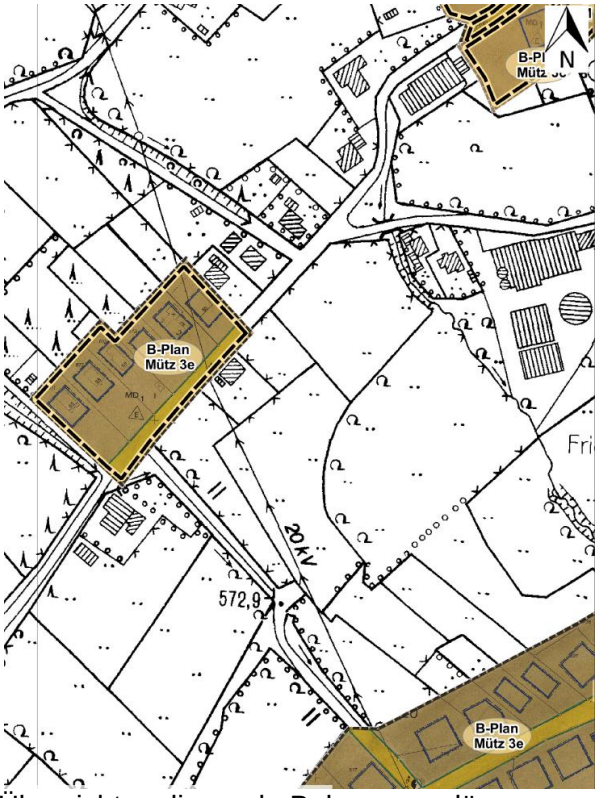
- im Norden durch die Parzelle 913, Gemeindestraße „Jungchenbüchel“ und mit einem offenen Graben.
- im Westen durch die Parzelle 913, Gemeindestraße „Jungchenbüchel“.
- im Süden durch den Rest der Parzelle 503, 484, 492, Restparzelle 516, Restparzelle 138, Restparzelle 60, Wiesen- und Heckenflächen.
- im Osten durch Parzelle 926, Gewässergraben.

1.4 Baulicher Bestand - Plangebietsumfeld

Der bauliche Bestand im Plangebietsumfeld gestaltet sich aus den, westlich entlang der Straße „Jungchebüchel“ liegenden freistehenden ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden. Diese liegen auf Baugrundstücken mit einer, im rechtsgültigen Bebauungsplan maximal ausgewiesenen Grundflächenzahl von 0.4.
Reguliert wird das Baurecht in diesen Bereichen über die dort angrenzenden Bebauungsplan Mützenich Nr. 3A. Hier werden einzelne Baufenster ausgewiesen.
Im Plangebiet selbst befinden sich zwei Bestandswohngebäude mit Nebengebäuden. Sie bilden mit ihrer hinteren, östlichen Parzellengrenze den künftig einheitlich verlaufenden Dorfrand.

Luftbild
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

Weiter nord-östlich und süd-östlich befindet sich entlang der Gemeindestraße „Jungchenbüchel“ eine zusammenhängende, durch Bebauungspläne baurechtlich gesicherte Wohnbebauung.
Eine 20-KV-Oberlandleitung durchquert das Plangebiet im mittleren Bereich auf Höhe des vorhandenen Einfamilienhauses.



Übersicht umliegende Bebauungspläne
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

Plangebiet nach Osten
(Quelle: D. Liebert)

Plangebiet nach Westen
(Quelle: D. Liebert)

Vorhandene Bebauung gegenüber Plangebiets
(Quelle: D. Liebert)

Vorhandene Bebauung im zentralen Plangebiet
(Quelle: D. Liebert)

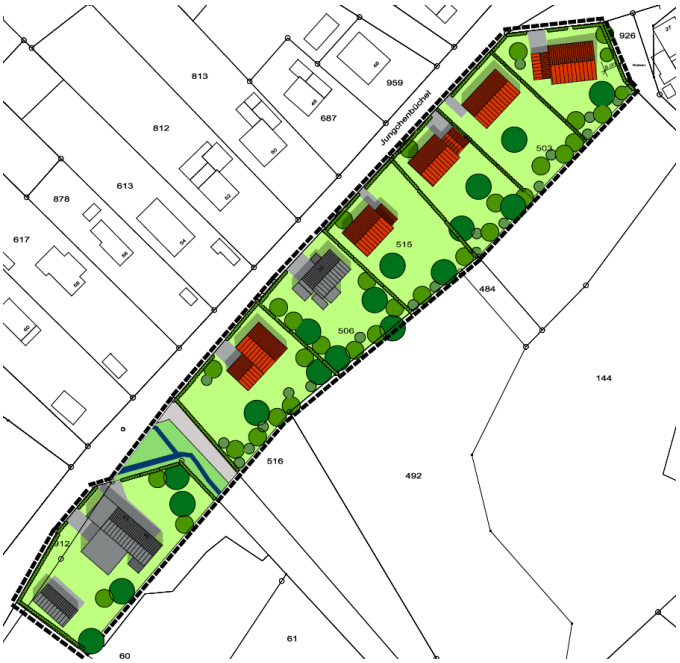
Vorhandene westliche Bebauung im Plangebiet
(Quelle: D. Liebert)

1.5 Städtebauliche Konzeption

Im Mittelpunkt der Planung steht die städtebauliche Zielvorstellung, durch kleinteilige Ausweisung von Dorferweiterungsflächen für neue Wohn- und Mischbebauung die Ortslage Mützenich maßhaltig zu erweitern und damit die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sicherzustellen. Dabei werden vorhandene infrastrukturelle Einrichtungen wie Straßen- und Kanal- und technisches Versorgungsnetz genutzt um

eine ökonomische Erschließung dieser Flächen zu erzielen.
Mit den Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen der erlaubten eingeschossigen Einzelhäuser werden homogene Baustrukturen in offener Bauweise entstehen, die durch die parallel geltende Gestaltungssatzung ergänzt werden. Für den Bereich des süd-westlich vorhandenen Wohngebäudes ist aufgrund der vorhandenen Situation eine Zweigeschossigkeit festgesetzt worden. Auch eine Eingrenzung der Wohneinheiten erfolgt hier, wie im übrigen Gebiet deshalb nicht. Diese Einschränkung dient der Regulierung des zu erwartenden ruhenden und an- und abfahrenden Verkehrs.
Der Außenbereich der Baugrundstücke ist durch Schnitthecken mit Durchwachsern entlang der Straßenverkehrsflächen und zur offenen Feldflur einheitlich abgegrenzt und bildet damit ein weiteres, prägendes dörfliches Element. Im Plangebiet vorhandene Gehölzstrukturen wie eine 5.00 m breite Feldgehölzhecke östlich des Wirtschaftsweges auf einem privaten Grundstück werden als zu erhaltend festgesetzt.
Zur Erhaltung des Gewässers wird für den Bereich des unteren „Jungchenbüchel“ Im Kreuzungsbereiches des Wirtschaftsweges eine Festsetzung in der Außenbereichssatzung getroffen.

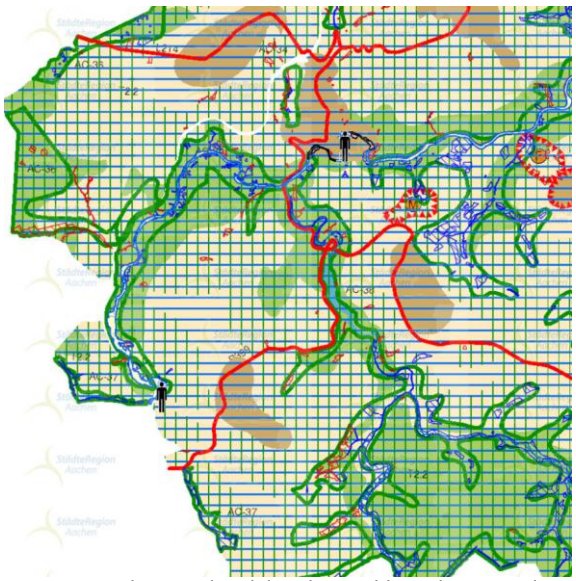
.



Baugestaltungsplan
(Quelle: KRINGS)

2.Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

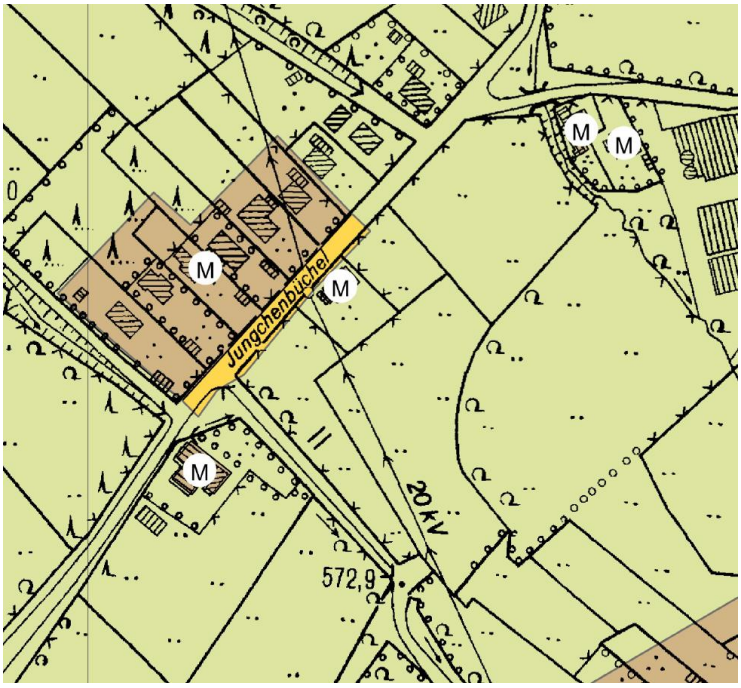


Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen 2019)

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen aus dem Jahr 2018 ist der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Mützenich Jungchenbüchel“ als „Fläche für Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich, Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, Regionale Grünzüge sowie Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz“ ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monschau stellt für das Plangebiet der Außenbereichssatzung “Fläche für die Landwirtschaft“ und für die bereits bebauten Grundstücke „Mischbaufläche“ dar.
Der vorliegende Planentwurf ist damit aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt, er stellt als Außenbereichssatzung ein Instrument dar, welches einzelne Flächen, die im Außenbereich an den zusammenhängenden bebauten Innenbereich angrenzen, entwickeln kann.



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

2.3 Landschaftsplan

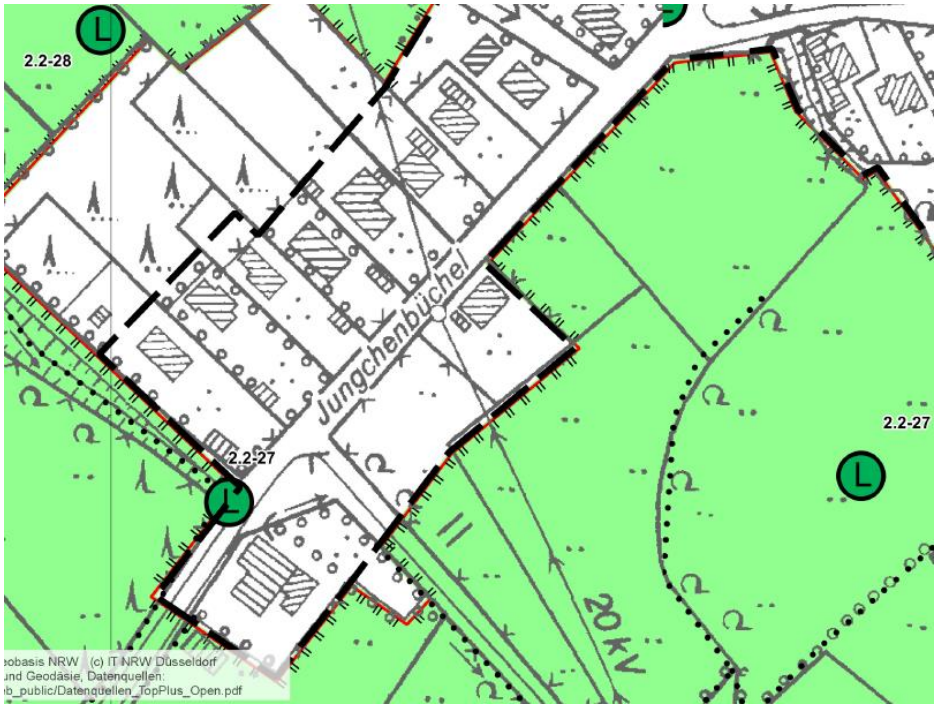
Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil als “Landschaftsschutzgebiet“ im Geltungsbereich des Landschaftsplans Monschau Nr. VI mit der Schutzausweisung 2.2-27 ausgewiesen.
Das Landschaftsschutzgebiet ist mit folgendem Leitziel besetzt:
Der Biotopkomplex ist durch intensive Grünlandnutzung geprägt.
Beeinträchtigungen ergeben sich durch einen vergleichsweise geringen Strukturreichtum

und örtliche Aufforstungen mit nicht bodenständigen Gehölzen.

- Erhaltung und Optimierung der landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft,
- Erhöhung der Strukturvielfalt,
- Erhaltung des Dauergrünlands,
- Erhaltung von Hecken.

Zur Erreichung des Schutzzwecks notwendige Verbote:

- Anwendung von Bioziden auf einem 3 Meter breiten Streifen entlang der Hecken und Gehölzstreifen. Das Verbot dient dem Schutz der Hecken und Gehölze sowie ihrer krautigen Säume als Lebensraum für zahlreiche Tierarten (Vögel, Kleinsäuger, Insekten).



Auszug aus dem Landschaftsplan
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

Mit der vorliegenden Planung ist eine Entlassung aus den Schutzzielen des Landschaftsplanes vorgesehen. Durch die mit der Planung erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriff in Natur und Landschaft auf zwei von er Planung betroffenen Restparzellen sollen die Schutz- und Entwicklungsziele des Landschaftsplanes umgesetzt werden. Damit findet zumindest in einem Teil der Flächen eine Anreicherung der Landschaft statt.

2.4 Verträglichkeit des Vorhabens – Plangebietsumfeld

Das Vorhaben / Plangebiet befindet sich im Teil der Ortslage Mützenich am westlichen Ortsrand der Straße „Jungchenbüchel“ gegenüberliegend bebauter Grundstücke.
In unmittelbarer nördlicher Nähe befindet sich gemischte Bebauung.
Der Außenbereich, zu dem das Plangebiet derzeit noch teilweise gehört, ist geprägt von Magerwiesen und den ortstypischen Rotbuchenhecken mit Durchwachsern.
In wieweit das Plangebiet zwischen diesen unterschiedlichen Nutzungen etabliert werden kann ist Gegenstand des, zu dieser Außenbereichssatzung gehörenden Fachgutachten zu Artenschutz, Landschafts- und Naturschutz und einem Entwässerungskonzept.
Die durch die Festsetzungen mögliche Nutzung ist hinsichtlich des allgemeinen Spektrums eines Dorfgebiets soweit eingeschränkt, dass unverträgliche Einrichtungen wie Tankstellen und Forstwirtschaftliche Betriebe ausgeschlossen werden. Auch die Wohnnutzung wird je Gebäude auf maximal 2 Wohneinheiten begrenzt umso in der Gemeindestraße „Jungchenbüchel“ den anfallenden ruhenden und an- und abfahrenden Verkehr einzudämmen.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz über die Gemeindestraße „Jungchenbüchel“ gesichert.
Die Entsorgung des Plangebiets beinhaltet neben der Abfuhr des Schmutzwassers auch die Abfuhr des Haus- und Reststoffmülls. Diese Entsorgung des Baugebietes wird mit einem städtebaulichen Vertrag zu dieser Außenbereichssatzung zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt Monschau abgesichert.

2.7 Entwässerung

Die Straße Jungchenbüchel liegt im Südwesten der Ortslage Mützenichs entlang einer Gefällelage. Die Straße ist im betreffenden Bereich zurzeit hangseitig bebaut. Auf der talwärts gerichteten Seite sollen fünf Parzellen für Wohnbebauung ausgewiesen werden. Die derzeitigen Geländehöhen der Parzellen liegen im Bereich der Straßengrenze tiefer als die Straßenoberfläche. Im Nordosten des Planungsgebiets verläuft das Gewässer Schlüsselbach, im Südwesten ein namenloser Vorfluter, der als Gewässer geführt wird und südlich der Straße Weilersbroich in den Schlüsselbach mündet.
Entlang der Straße liegt eine öffentliche Trennkanalisation. Der Schmutzwasserkanal läuft in die öffentliche Kanalisation in der Straße Steinbüchel ab, der Regenwasserkanal schlägt am südwestlichen Ende der Straße in den namenlosen Vorfluter ab.

Jungchenbüchel, Blick Richtung Nord-Osten
(Quelle: Ing.-Büro H.Berg & Partner))

Schmutzwasserentwässerung

In der Straße Jungchenbüchel liegt zwischen Schacht 14026017 und Schacht 14026007 ein Schmutzwasserkanal der Nennweite DN 250. Dieser Kanal wurde im Rahmen der Erstellung eine Fremdwassersanierungskonzepts im Jahr 2019i mit TV-Inspektionen untersucht. Anschlussleitungen bestehen derzeit für die betreffenden Parzellen nicht,

diese müssen als Teil der öffentlichen Kanalisationii durch die Stadt Monschau vorgerichtet werden. Lediglich im Kreuzungsbereich mit der Straße Steinbüchel besteht für Parzelle 503 eine Anschlussleitung (14026007NN02), die an der Parzellengrenze verschlossen ist. Die bestehenden Häuser Jungchenbüchel 39, 43 und 45 sind bereits an den Schmutzwasserkanal angeschlossen. Der Kanal aus Steinzeugrohren weist im betreffenden Bereich keine Schäden auf und verfügt über ausreichende hydraulische Reserven.
Eine direkte Anschlussmöglichkeit der neuen Grundstücksentwässerungen für Schmutzwasser an den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Straße ist somit gegeben. Je nach Sohltiefe beim Ausgang aus dem Gebäude kann es im Einzelfall erforderlich werden, das Schmutzwasser zunächst auf eine geeignete Ablaufhöhe zu heben, um im öffentlichen Bereich der Kanalisation im Freispiegel entwässern zu können.

Regenwasserentwässerung

Der öffentliche Regenwasserkanal liegt entlang der hangwärts gerichteten Seite der Straße unmittelbar vor den Grundstücken Jungchenbüchel 46 bis 60. Der Kanal liegt im Bankett der Straße in nur geringen Tiefen zwischen 0,46 m (Schacht 14026024) und 1,11 m (Schacht 14026026) in der Nennweite DN 300 und wurde aus Betonrohren gefertigt. Der Kanal wurde bislang nicht inspiziert, der bauliche Zustand ist aktuell unbekannt. Für die Ableitung von Regenwasser von den geplanten Grundstücken ergeben sich aus der Topologie und der Trassierung des Kanalbestands zwei verschiedene Entwässerungsvarianten.

Variante 1: Nutzung des vorhandenen Regenwasserkanals

Nach dieser Variante werden die Grundstücksentwässerungen für Regenwasser der geplanten Bebauungen im Freispiegel an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen. Das Regenwasser des geplanten Eckgrundstücks an der Kreuzung Jungchenbüchel und Steinbüchel kann direkt in den Schlüsselbach entwässern. Hierbei handelt es sich um eine private Einleitung in ein Gewässer, deren Genehmigung entsprechend bei der Städteregion Aachen beantragt werden muss. Je nach Sohltiefe des tiefsten Wasseranfallpunkts auf dem Grundstück kann es im Einzelfall erforderlich werden, das Regenwasser zunächst auf eine geeignete Ablaufhöhe zu heben, um im öffentlichen Bereich der Kanalisation im Freispiegel entwässern zu können.
Für die Umsetzung dieser Variante müssen im öffentlichen Bereich Grundstücksanschlussleitungen für Regenwasser durch die Stadt Monschau errichtet werden.

Variante 2: Nutzung einer privaten Regenwassersammelleitung mit Ablauf in den namenlosen Vorfluter

Nach dieser Variante wird das Regenwasser der geplanten Grundstücke zunächst über eine gemeinsame, privat zu errichtende und zu betreibende Sammelleitung entlang der hinteren Parzellengrenzen gesammelt und in südwestlicher Richtung über alle Grundstücke zum namenlosen Vorfluter geleitet. Hierbei handelt es sich um eine private Einleitung in ein Gewässer, deren Genehmigung entsprechend bei der Städteregion Aachen beantragt werden muss. Im letzten Stück vor der Einleitung in den Vorfluter quert

die Leitung einen öffentlichen Verbindungsweg zwischen Jungchenbüchel und Reichensteiner Straße.
Besonderer Vorteil dieser Variante ist, dass das gesamte Oberflächenwasser von allen Grundstücken in einem Freispiegelkanal abgeleitet werden kann. Nach dieser Variante entstehen keine Kosten für die Stadt Monschau.

Kostenschätzung

Variante 1: Nutzung des vorhandenen Regenwasserkanals

Für die Errichtung von vier Anschlussleitungen für Schmutzwasser mit einer mittleren Länge von 5,0 m und fünf Anschlussleitungen für Regenwasser mit einer mittleren Länge Von 7,0 m nach folgender Tabelle Gesamtbaukosten von rund 27.500 EUR brutto (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1:

Maßnahme	Menge	EP [€]	GP [€]
Baustelleneinrichtung	1	psch.	4.500
RW-Anschlussleitung, mittl. Länge 7,0 m, mittl. Tiefe bis 1,0 m, DN/OD 160 PP	5 Stk. = 35 m	320,00	11.200
SW-Anschlussleitung, mittl. Länge 5,0 m, mittl. Tiefe bis 2,0 m, DN/OD 160 PP	4 Stk. = 20 m	370,00	7.400
		Summe netto	23.100
		MwSt. (19 %)	4.389
		Summe brutto	27.489

Diese Aufstellung enthält keine Kosten für Vermessung, Inspektion des RW-Kanals, Kosten für eine eventuelle bauliche Sanierung des RW-Kanals sowie Ingenieurplanung.

Variante 2: Nutzung einer privaten Regenwassersammelleitung

Für die Errichtung von vier Anschlussleitungen für Schmutzwasser mit einer mittleren Länge von 5,0 m werden Gesamtbaukosten von rund 11.200 EUR brutto geschätzt (siehe Tabelle 2). Für die Errichtung der privaten Sammelleitung für Regenwasser entstehen keine Kosten für die Stadt Monschau.

Tabelle 2:

Maßnahme	Menge	EP [€]	GP [€]
Baustelleneinrichtung	1	psch.	2.000
SW-Anschlussleitung, mittl. Länge 5,0 m, mittl. Tiefe bis 2,0 m, DN/OD 160 PP	4 Stk. = 20 m	370,00	7.400
		Summe netto	9.400
		MwSt. (19 %)	1.786
		Summe brutto	11.186

(Quelle: Entwässerungskonzept H. Berg & Partner GmbH)

2.8 Erschließung

Das Plangebiet wird ausschließlich über die Gemeindestraße „Jungchenbüchel“ erschlossen.

Gemeindestraße „Jungchenbüchel“ in Höhe des Plangebiets
(Quelle: D. Liebert)

Gemeindestraße „Jungchenbüchel“ in Höhe des Plangebiets
(Quelle: D. Liebert)

2.9 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.

2.10 Altlasten

Mit Anfrage vom 02.10.2019 wurde durch das Umweltamt der Städteregion Aachen bescheinigt, dass die Fläche des Plangebiets derzeit weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen (BBodSchG) und Altlasten noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen (§2 Abs. 5 BBodSchG) und Verdachtsflächen geführt wird.
Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§2 Abs. 6 BBodSchG).
Altlasten i. S. dieses Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden (§2 Abs. 5 BBodSchG).
Schädliche Bodenveränderungen i. S. dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§2 Abs. 3 BBodSchG).
Verdachtsflächen i. S. dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (§2 Abs. 4 BBodSchG).

2.11 Flächen und Boden

Das Plangebiet mit insgesamt ca. 8 784 m² Landwirtschaftlicher Fläche gem. § 201 BauGB und Dorfgebietsfläche wird vollständig in Dorfgebiet umgewandelt. Der Anteil der Landwirtschaftlichen Fläche betrug bisher etwa m².
Die Bodenversiegelung und -verdichtung erfolgt im Bereich der Erschließung vollständig auf den Baugrundstücken findet eine Regulierung durch die unterhalb der nach Bau NVO zulässigen GRZ von 0.4 statt.
Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt: Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen). Es besteht kein erosions- und verschlämmungsgefährdeter Bereich gem. Karte des Geologischen Dienstes NRW. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei ordnungsgemäßer Nutzung der zukünftigen Grundstücke und Stichstraße nicht zu erwarten.
Erhalt schutzwürdiger Böden Schutzwürdige Böden sind nach der Karte des Geologischen Dienstes NRW nicht von der Planung betroffen. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Gemeindegebietes stehen zurzeit außer der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen keine geringwertigeren Flächen

zur Verfügung. Für die beabsichtigte Entwicklung in dem Randbereich der vorhandenen Siedlungsflächen steht aus ökologischer Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes keine geringwertigere Fläche zur Verfügung.

3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Außenbereichssatzung wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt. Seine wesentliche Zielsetzung ist die Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen zur Bebauung der Grundstücke mit Wohnhäusern und Nebenanlagen.
Aus städtebaulichen Gründen kann die Gemeinde gem. § 9 BauGB Festsetzungen in Außenbereichssatzungen treffen, an die sie in der gem. § 9a BauGB Verordnung gebunden ist. Entsprechend werden in dieser Außenbereichssatzung Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung und seiner Berechnung sowie der Bauweise und der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche getroffen. Das Baugesetzbuch (BauGB), die Planzeichenverordnung (PlanzV90) dient als gesetzliche Grundlage für die Inhalte, die ergänzt der Inhalte der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) den Rahmen der Planung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

In dieser Außenbereichssatzung wird das Maß der baulichen Nutzung im Dorfgebiet Durch die Festsetzung der maximalen Geschossigkeit, der Grundflächenzahl (GRZ) Von 0.4, der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0.8 als maximale Höchstgrenze innerhalb des Dorfgebiets gemäß § 17 Bau NVO festgesetzt. Weiter wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen das Maß der baulichen Nutzung beschrieben. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung im Sinne von § 16 Abs.3 Bau hinreichend bestimmt.

3.3 Garagen und untergeordnete Nebenanlagen

Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Bau NVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NRW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.

3.4 Bauweise, Baugrenzen

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

3.5 Baugestalterische Festsetzungen

In dieser vorliegenden Satzung wurden Baugestalterische Festsetzungen getroffen. Diese dienen dem einheitlichen dörflichen Erscheinungsbild und stärken damit die Homogenität des Ortsbildes. In der übrigen Ortslage gilt ebenfalls eine separate Gestaltungssatzung. Die hier getroffenen Festsetzungen greifen im Wesentlichen die dort einzuhaltenden Regeln auf und führen so im Plangebiet das Gesamtdorfbild fort.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die für das Plangebiet festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen stellen einen teilweisen Ausgleich für die zu versiegelnden Wiesenflächen im Plangebiet dar. Die Festsetzung der anzupflanzenden und zu erhaltenden Schnitt- und wildgehölzhecken folgt dem ortstypischen Leitbild einer offenen, in die Landschaft eingebundenen Vegetation, die sich im örtlichen Landschaftsbild fortsetzt. Darüber hinaus führen festgesetzte Einzelbaumpflanzungen je Grundstück künftig zu einer starken Durchgrünung des Plangebietes.

3.7 Verkehrsflächen

Zur planerischen Absicherung des im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Wirtschaftsweges ist eine entsprechende Festsetzung in die Außenbereichssatzung übernommen worden.

3.8 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Aus der zu diesem Bebauungsplan gehörenden Artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe 1 resultieren Maßnahmen, die bei der Umsetzung der Planung zu ergreifen sind. Dazu gehört die Einhaltung bauzeilticher Einschränkungen zur Anlage und zum Betrieb von Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen. Außerdem wird zur Vermeidung der Tötung des Feuersalamanders wird die Anlage eines Amphibienschutzzaunes empfohlen – Entscheidungspärogative Genehmigungsbehörde.

3.9 Sichtfelder

Weil sicherzustellen ist, dass die Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RAST- Abschnitt 6.3.9.3 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen im Bereich der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden erfolgt hierauf ein Hinweis in der vorliegenden Außenbereichssatzung.
Für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen Mindestsichtfelder Von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

4. Bodenordnung

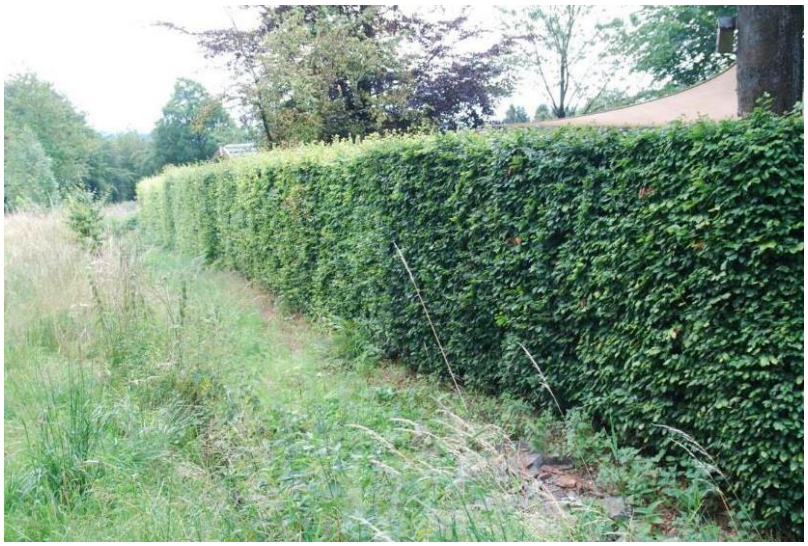
Die Flächen im Plangebiet befinden sich im privaten Eigentum mehrerer anrainender Besitzer. Zur Entwicklung der Baugrundstücke, für die eine neue Parzellierung erfolgt, wird eine private Umlegung durchgeführt. Diese private Umlegung wird mit einem privatrechtlichen Vertrag abgesichert sodass die erfolgreiche Umlegung sowohl von Baugrundstücksanteilen, Erschließungsflächen und –maßnahmen als auch die damit verbundenen Rechte und Pflichte auf die jeweiligen Grundstückeigentümer übergehen.

5.Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden innerhalb des Arten- und Landschaftpflegerischen Fachbeitrages sowie des Entwässerungskonzeptes ausgiebig gewürdigt.
Ein separater Umweltbericht ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht

erforderlich.

5.1 Artenschutz
Vorprüfung der Wirkfaktor
Zu beachten sind alle bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren sowie Vorbelastungen. Das Plangebiet wurde dazu einmalig am 01.08.2019 begangen. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens sind folgende Voraussetzungen und Wirkfaktoren zu berücksichtigen.
Das Plangebiet unterliegt seit vielen Jahren einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Mähwiese bzw. Standweide. Auch die umgebenden Flächen unterliegen regelmäßigen Störfaktoren – insbesondere durch Mensch, Maschine und Verkehr. Ungestörtere Bereiche in Form freier Landschaft finden sich primär nach Westen und in begrenztem Masse nach Süden (etwa 200 m breite Freifläche bis zur Bebauung an der Reichensteiner Straße). Die zur Überbauung vorgesehenen Flächen besitzen aufgrund der Bodennutzung lediglich geringe Bedeutung für die lokalen Populationen geschützter Arten. Eine gesteigerte Bedeutung besitzt innerhalb des PG die Baumhecke nordöstlich des Feldweges im südlichen Teil des PG sowie der zur anderen Seite des gleichen Feldweges angrenzende Siefen. Auch die angrenzenden Flächen besitzen eine vergleichbare Struktur ohne essentielle Bedeutung. Innerhalb der dortigen großflächigen Mähwiesen / Standweiden finden sich nur wenige landschaftsprägende Heckenstrukturen oder Einzelbäume.



Siefen zwischen Haus Nr. 43 und Feldweg
(Quelle: D. Liebert)

Hervorzuheben ist jedoch ein weiterer Siefen, der sich im direkten nordöstlichen Anschluss an das Plangelände befindet. Nach Auswertung aktueller Katasterunterlagen befindet sich der Siefen außerhalb des Geltungsbereiches. Auch die um ca. 90 Grad nach Süden abknickende Teillänge des Siefens befindet sich bereits auf öffentlichem Gelände. Dort wird der Wasserlauf verrohrt weitergeführt.

Offenes Gewässer am Übergang zur Verrohrung im Norden
(Quelle: D. Liebert)

Mithin ist zu untersuchen, in wie fern die vorhandenen Lebensräume als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten dienen und ob die Einflüsse des Bauvorhabens eine Störung oder Zerstörung des potentiellen Lebensraumes verursachen.
Hervorzuheben ist jedoch ein weiterer Siefen, der sich im direkten nordöstlichen Anschluss an das Plangelände befindet. Nach Auswertung aktueller Katasterunterlagen befindet sich der Siefen außerhalb des Geltungsbereiches. Auch die um ca. 90 Grad nach Süden abknickende Teillänge ches. Auch die um ca. 90 Grad nach Süden abknickende Teillänge des Siefens befindet sich bereits auf öffentlichem Gelände. Dort wird der Wasserlauf verrohrt weitergeführt.

Offenes Gewässer an der nördlichen Plangebietsgrenze (Quelle: D. Liebert)

Diesbezüglich ist festzustellen dass:
Die Baumhecke im Bereich des Feldweges zum Erhalt festgesetzt wird und das benachbarte Baufenster abgerückt wird. Somit entsteht für die Baumhecke, die als Fortpflanzungsstätte ubiqitärere Arten zu betrachten ist, gegenüber dem Istzustand keine wesentliche Erhöhung der Störung
Die geplante Bebauung hat keine Veränderung im Bereich des Siefens im Südwesten zur Folge. Sowohl der Wasserhaushalt als auch das Gewässerumfeld bleiben in Gänze unverändert. Zu prüfen sind Schutzmaßnahmen für potentiell vorkommende Individuen insbesondere für die Phase der Bauzeit.
Die Mähwiesen / Standweiden bilden einen potentiellen Lebensraum für Offenlandarten. Zu prüfen ist eine mögliche Betroffenheit aufgrund der arttypischen Habitatansprüche.
Zwischen den Baumhecken im angrenzenden Bereich des Plangebietes und der nächstliegenden Plangebietsgrenze bestehen ausreichende Pufferzonen. Konflikte lassen sich für diesen Lebensraum daher nicht abbilden.
Die geplante Bebauung hat keine Veränderung im Bereich des Siefens im Norden zur Folge. Sowohl der Wasserhaushalt als auch das Gewässerumfeld bleiben in Gänze unverändert. Zu prüfen sind Schutzmaßnahmen für potentiell vorkommende Individuen insbesondere für die Phase der Bauzeit. Berücksichtigt wurde in der Planung bereits ein Schutzstreifen von 5,00 m Breite.
Durch die geplante Maßnahme ergeben sich folgende Wirkfaktoren:
Neuerrichtung von baulichen Anlagen,
Veränderung der Bodenoberfläche
Beeinträchtigungen durch Lärm, Beleuchtung, Bewegung, Schadstoffe etc.,
„Zu prüfen ist, ob diese Wirkfaktoren dazu führen können, dass Exemplare einer europäisch geschützten Art erheblich gestört, verletzt oder getötet werden. Zudem stellt sich die Frage, ob die Wirkfaktoren geeignet sind, die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nachhaltig zu beeinträchtigen.“ (Mwebwv & Munlv 2010)
Daraus resultierende mögliche Verbotstatbestände für planungsrelevante Arten:
Tötung von Individuen im Zuge der Baufeldräumung
Dauerhafte Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. direkte Beeinträchtigung von Arten durch den Flächenentzug.
Temporäre Beeinträchtigungen von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Arten in der nahen Umgebung durch baubedingte Lärmemissionen sowie visuelle Reize.
Dauerhafte Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. direkte Beeinträchtigung von Arten durch anlagebedingte Lärmemissionen und visuelle Reize
Dem artenschutzrechtlichen Gutachten liegt zu Grunde, dass im Rahmen der Baufeldfreimachung folgende Maßnahmen durchgeführt werden
Keine Rodung der Baumhecke im Geltungsbereich
Unvermeidbare Überbauung von Fettweiden.

Begehungsergebnisse
Im Zuge der Begehung konnten in der Feldgehölzhecke keine aktuellen Brutvorkommen nachgewiesen werden. Alte verlassene (teils zerfallen) Nester deuten auf eine Nutzung von Allerweltsvogelarten hin.
Im Zuge der Begehung konnten in den Bäumen der Feldgehölzhecke keine Höhlen oder Horste nachgewiesen werden.
Im weiteren Umfeld des Plangebietes sowie an Haus Nr. 39 finden sich diverse künstliche

Nisthilfen. Eine Beeinträchtigung oder Störung ist durch die Baumaßnahme nicht prognostizierbar.
Das Gelände wird durch Fettweide geprägt – dennoch erfolgte präventiv eine Kontrolle auf Feldhamsterbauten. Hinweise zu solchen Lebensstätten konnten jedoch nicht nachgewiesen werden. Körner- und Hülsenfrüchte, Klee, Kartoffeln, Rüben und Mais als Hauptnahrungsquelle des Hamsters fehlen zudem im Umfeld der Baumaßnahme. Weitere Offenlandarten des Lebensraumtyps sind artspezifisch zu untersuchen.
Beide Siefen sind zwar begradigt jedoch im Gerinne sowie in den Uferbereichen überwiegend naturnah geprägt. Vorkommen planungsrelevanter Arten sind artspezifisch zu untersuchen.

Artspezifische Betrachtung

Offenlandarten

Die intensive Nutzung der Mähwiesen bzw. Standweiden, die nach Luftbildauswertung bereits im zeitigen Frühjahr einsetzt sowie die fehlenden Randstrukturen – wie blütenreiche Säume und Feldraine, prägen das PG. Vergleichbare Flächen finden sich im Umfeld des Plangebiets verhältnismäßig häufig.
Bezüglich der Lebensräume der Offenlandarten ist anzumerken, dass wesentliche Habitateigenschaften für das Rebhuhn und die Wachtel fehlen. Insbesondere sind Acker- und Wiesenränder kaum ausgeprägt, Feld- und Wegraine sind schmal und artenarm oder fehlen gänzlich. Sie bieten mithin kaum Versteckmöglichkeiten für die meist scheuen Vögel.
Die Feldlerche bevorzugt offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont, d. h. wenige oder keine Gehölze / Vertikalstrukturen vorhanden: Abstand zu Vertikalstrukturen > 50 m (Einzelbäume), > 120 m (Feldgehölze 1-3 ha) und 160 m (geschlossene Gehölzkulisse, nach OELKE 1968). Hanglagen nur bei übersichtlichem oberen Teil, keine engen Talschluchten. Nach DREESMANN (1995) und ALTEMÜLLER & REICH (1997) hält die Feldlerche Mindestabstände von meist mehr als 100 m zu Hochspannungsfreileitungen ein. Das Umfeld des Plangebietes weist jedoch diverse Vertikalstrukturen auf.
Aufgrund des Meideverhaltens bei einem Abstand von bereits 50,00 m zu Feldgehölzen oder Bebauung ergibt sich somit eine Tabuzone für die nur 40,00 m tiefen Grundstücke.
Der Kiebitz bevorzugt feuchtes bis nasses, meist extensiv bewirtschaftetes Grünland. Wichtig sind zudem zur Brutzeit wasserführende, an den Ufern spärlich oder kurz bewachsenen Blänken und / oder Tümpel. Auch der Kiebitz bevorzugt freien Hori-zont und meidet hohe, geschlossene Vertikalkulissen (große und dichte Baumrei-hen, Wälder, Siedlungen, große Hofanlagen) und Stromleitungen in der Nähe bis mind. 100 m. Die Tabukriterien für die Feldlerche lassen sich diesbezüglich interpolieren.
Bezüglich der Offenlandarten Kiebitz, Wachtel, Rebhuhn und Feldlerche sind Vorkommen bereits aus genannten Gründen ausgeschlossen.
Ferner kann der Verlust der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen als allgemeines Teil - Nahrungshabitat durch das Umfeld kompensiert werden.

Amphibien

Aufgrund der Fließgewässerstruktur ohne nennenswerte Tümpelbildung oder Überschwemmungsbereiche im Umfeld sowie der strukturarmen potentiellen Landlebensräume im Umfeld , reduziert sich die Lebensraumeignung bereits auf wenige – nicht planungsrelevante - Arten.
Im Folgenden werden daher Arten behandelt, die zunächst nicht unter das strenge

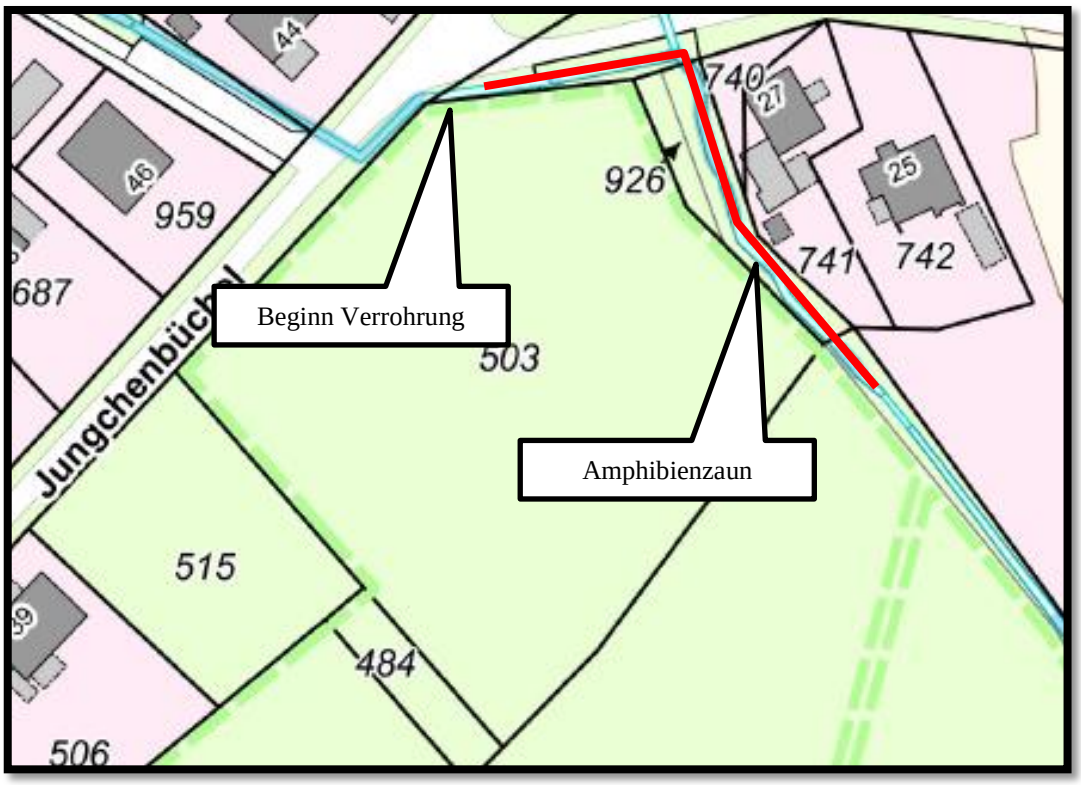
Schutzregime des § 44 BNatSchG fallen. Hierbei handelt es sich um gefährdete, seltene, lebensraumtypische sowie besonders- oder streng geschützte (nach Bundesartenschutzverordnung) Arten, die nicht im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet sind (aber ggf. im Anhang II der FFH-RL).
Inwieweit diese Spezies zu berücksichtigen sind, obliegt der Einschätzungsprärogative der Genehmigungsbehörde.

Feuersalamander (Salamandra salamandra)
Der Feuersalamander ist, wie alle europäischen Amphibienarten, „besonders“ geschützt (nach Bundesartenschutzverordnung). In der aktuellsten Fassung der Roten Liste ist die Art
weder in NRW noch im Süderbergland gefährdet (SCHLÜPMANN et al. 2011). Aufgrund der Verbreitung des tödlichen Pilzes Batrachochytrium salamandrivorans wurden in den letzten Jahren jedoch ganze Populationen, auch in NRW, des Feuersalamanders ausgelöscht. Der unmittelbar im EG verlaufende Siefen (namenloses Gewässer) sowie der angrenzende Siefen im Norden stellen ein pot. Habitate der Art dar. Sämtliche Beeinträchtigungen des Baches sind verboten!
Während der Bauphase ist besondere Rücksicht auf den Feuersalamander zu neh-men, da sich Tiere tagsüber unter Baumaterialien verstecken könnten.

Bewertung Stufe I: Ist das Eintreten von Verbotstatbeständen möglich?
Laut Handlungsempfehlung des Mwebwv & Munlv (2010) ist in einer Vorprüfung eine mögliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten zu klären.
Die beschriebenen Sachverhalte bezüglich der Ausgangsbiotope erlauben eine vereinfachte Betrachtung der planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten, die laut oben genannter Quelle unter Berücksichtigung tatsächlich vorhandener Biotopstrukturen, und dem daraus hervorgehenden Wirkraum und Wirkpfaden im EG vorkommen könnten.
Das Eintreten von Verbotstatbeständen / Zugriffsverboten kann nach den Erkenntnissen Der Ortsbegehung und artspezifischen Betrachtung sowie getroffenen Festsetzungen Lediglich für den Feuersalamander nicht ausgeschlossen werden. Diesbezüglich sind neben den bereits getroffenen Festsetzungen zum Erhalt von Siefen und Baumhecken weitere Festsetzungen zu treffen.

Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Bewertung
M 1: Baufeldbegrenzung
Ein Vorkommen von „Allerweltsarten“ (z.B. Amsel, Buchfink, Zaunkönig), welche nicht in der Liste planungsrelevanter Arten des Landes NRW geführt werden, kann insbesondere in der Feldgehölzhecke, im südlichen PG, nicht ausgeschlossen werden. „Diese Arten sind bei herkömmlichen Planungsverfahren im Regelfall nicht von populationsrelevanten Beeinträchtigungen bedroht. Ebenso ist bei ihnen grundsätzlich keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten zu erwarten.“ (MUNLV 2007) Dennoch gilt auch für diese Arten gemäß BNatSchG §44 (1) Nr. 1 und 3 das Tötungs- und Verletzungsverbot.
Zur Vermeidung von Störungen an Gelegen, ist der Bereich zwischen angrenzendem Baufeld und der Hecke ausserhalb des Zeitfensters Ende Oktober und Ende Februar durch Baustelleneinrichtungs- oder Lagerflächen nur dann zu nutzen, wenn die Einrichtung der Baustelle innerhalb des Zeitfensters (Ende Oktober bis Ende Februar) begonnen wurde Und die Arbeiten ununterbrochen fortgesetzt werden. In diesem Falle ist von einer andauernden (jedoch zeitlich begrenzten) baubedingten Vergrämung auszugehen.

M 2: Amphibienzaun



Lage Gewässer mit Amphibienzaun
(Quelle: D. Liebert)

Ein Vorkommen des Feuersalamanders ist in beiden Siefen nicht ausgeschlossen. Der Siefen innerhalb des PG befindet sich südlich des Feldweges. Zwischen Siefen und Baufeld befindet sich zunächst der befestigte Feldweg im Anschluss die Baumhecke. Eine Wanderbewegung bzw. essentielle Erhöhung der Tötungsgefahr lässt sich mithin hier nicht abbilden. Die Versetzung eines Amphibienzaunes erscheint an dieser Stelle daher nicht zweckmäßig (Wanderbarriere bodengebundener Kleintiere).
Die Situation an der nördlichen PG Grenze mit unmittelbar benachbartem Siefen ist hingegen differenziert zu betrachten. Dort fehlen entsprechende Pufferflächen zwischen Baufeld und Siefen gänzlich. Es besteht lediglich ein unbefestigter Uferschutzstreifen von 5,00 m Breite. Folglich wird empfohlen, die der Baustelle zugewandte Uferseite des Siefens
ausschließlich für die Dauer der Bauzeit mit einem Amphibienschutzzaun zu versehen.
(Quelle: D. Liebert)

5.2 Landschaftsschutz
Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil als “Landschaftsschutzgebiet“ im Geltungsbereich des Landschaftsplans Monschau Nr. VI , wie unter Punkt 2.3 beschrieben. Eine Entlassung aus diesem ist bereits im Jahr 2015 von der Städteregion Aachen in Aussicht gestellt worden.. Für den sich anschließenden Bereich der externen

Ausgleichsfläche ist vorgesehen, die entwicklungsziele des Landschaftsschutzgebietes Umzusetzen.
Zur frühzeitigen Beurteilung des potentiellen Eintretens von Verbotstatbeständen i. S. des § 44 BNatSchG fand eine einmalige Ortsbegehung am 01.08.2019 statt. Aufgrund der Vorbelastungen am Standort (Verkehr, Landwirtschaft, Wohnnutzung und Erholungssuchende) sowie der überwiegend intensivlandwirtschaftlich geprägten Landschaftsausstattung des Geltungsbereiches incl. Umfeld lassen sich auf dieser Basis mögliche Zugriffsverbote planungsrelevanter Arten abbilden. Durch entsprechende interne Vorabstimmung der Fachplaner wurde diesbezüglich in der Gestaltungsplanung berücksichtigt, dass eine etwa 30,00 m lange und 5,00 m breite Baumhecke im Süden des Geltungsbereiches (wegebegleitend zum dortigen Feldweg) erhalten bleibt. Auch für die Gewässer innerhalb oder unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich erfolgen keine zusätzlichen Versiegelungen bzw. werden Schutzstreifen eingerichtet. Die zusätzlich zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden somit letztlich ausschließlich geprägt durch intensiv genutzte Mähwiesen bzw. artenarme Straßenbankette.
Aufgrund der geschilderten Bestandssituation beschränkt sich die detaillierte Eingriffs-/ Ausgleisbetrachtung ausschließlich auf die tatsächliche betroffenen Flächen der Intensiv Mähweide bzw. Standweide – siehe Kap. 3. Alle weiteren Flächen / Biotoptypen im Geltungsbereich, die durch die Planung nicht betroffen sind werden lediglich nachrichtlich in den Listen geführt .

Ökologische Wertigkeit vor dem Eingriff

Kürzel	Biotoptyp	Fläche qm	Faktor	ÖW-Summe
	Überlagerte Biotope Neubau			
EB31	Fettweide Baufeld (20,00 * 54,00 m)	5.106	10	51.060
ohne	Sonstige Flächen (unverändert) Nur nach-richtlich	Ca. 3.000	Nur nach-richtlich	0
	Summe:			**51.060**

Ökologische Wertigkeit nach dem Eingriff

Kürzel	Biotoptyp	Fläche qm	Faktor	ÖW-Summe
HY 1	Versiegelte Fläche Neubau max. einschl. Nebenflächen 5.106 qm * 0,4 (GFZ)	2.042	0	0
ohne	Bestand – Haus Nr. 39 und 43, Feldweg, Siefen und Baumhecke	Ca. 3.000	Nur nachrichtlich	0
HM51	Rasen - Zierpflanzenrabatten	3.064	6	18.384
BD 2 / BF 32	Schnitthecke mit Durchwachsern	530	13	6.890
BF 32	Einzelbäume 1 Stück je angefangene 250 qm Bei 6.625 qm / 250 = 27 Stück	(540)	13	7.020
	Kronentraufe je Baum ca. 20qm. **Überlagernd zu Rasen!**			
	Summe:			**32.294**
	Zu kompensierendes Defizit (Tabelle 5.1)			**51.060**
	Differenz			**- 18.766**

Die Einteilung und Bewertung der oben beschriebenen Biotoptypen basiert auf dem Verfahren Ludwig (Froelich & Sporbeck, 1990). Die Beschreibung erfolgt in der Reihenfolge ihrer ökologischen Bedeutung, die in sogenannten Ökologischen Werteinheiten ÖW ausgedrückt ist.
Die Summe von minus 24.780 ÖW stellt ein Maß für den nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen verbleibenden Eingriff in den Naturhaushalt auf Basis des LGNW dar.
(Quelle: D. Liebert)

Dieses Defizit wird auf den externen, ortsnahen Restparzellen außerhalb des Satzungsbereiches durch die entsprechend festgesetzten Pflanzmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

5.3 Gewässerschutz

Der Gewässerschutz ist auf Basis des zu dieser Außenbereichssatzung gehörenden Entwässerungskonzeptes des Fachplanungsbüros H. Berg & Partner gewährleistet.

6. Hinweise

6.1 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.

6.2 Gewässerschutz

Für das Plangebiet wurde zum Gewässerschutz ein Entwässerungskonzept erstellt. Deshalb erfolgt im Bebauungsplan ein Hinweis auf diese Planung.

6.3 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.

6.4 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 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.

6.5 Artenschutz und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Weil im Bereich der Außenbereichssatzung Schutzgüter der Fauna und Flora betroffen sein könnten gehört eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag des Büros für Freiraumplanung Dieter Liebert, (Stand: Juli 20) zu dieser Planung. Weil das Gutachten Auswirkungen auf die Planung Hat ist deshalb ein Hinweis in die Planung übernommen worden.

6.6 Externe Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen

Weil der Ausgleich für Eingriff in Natur und Landschaft nur mittels eines externen Ausgleichs an anderer Stelle hergestellt werden kann ist ein Hinweis hierzu in die vorliegende Planung übernommen worden. Gleiches gilt für die externen Artenschutzrechtlichen Festsetzungen den Amphibienschutz betreffend. Das nord-östlich des Plangebiets befindliche Gewässer beherbergt vermutlich den streng geschützten Feuersalamander. Um ihn vor Tötung oder Beeinträchtigung zu schützen ist ein Amphibienzaun als Barriere zu dem künftigen Baugebiet zu setzen.

6.7 Städtebaulicher Vertrag

Weil für den Bereich dieser Außenbereichssatzung Erschließungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen vertraglich mit den Grundstückseigentümern geregelt werden müssen, ist ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB erforderlich. Deshalb erfolgt hierzu ein Hinweis.

7. Kosten

Die Kosten der Planung werden zunächst von der Stadt Monschau übernommen und nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens unter den betroffenen Grundstückseigentümern aufgeteilt.

Monschau, den 24. November 2020

_____

Bürgermeisterin Silvia Mertens