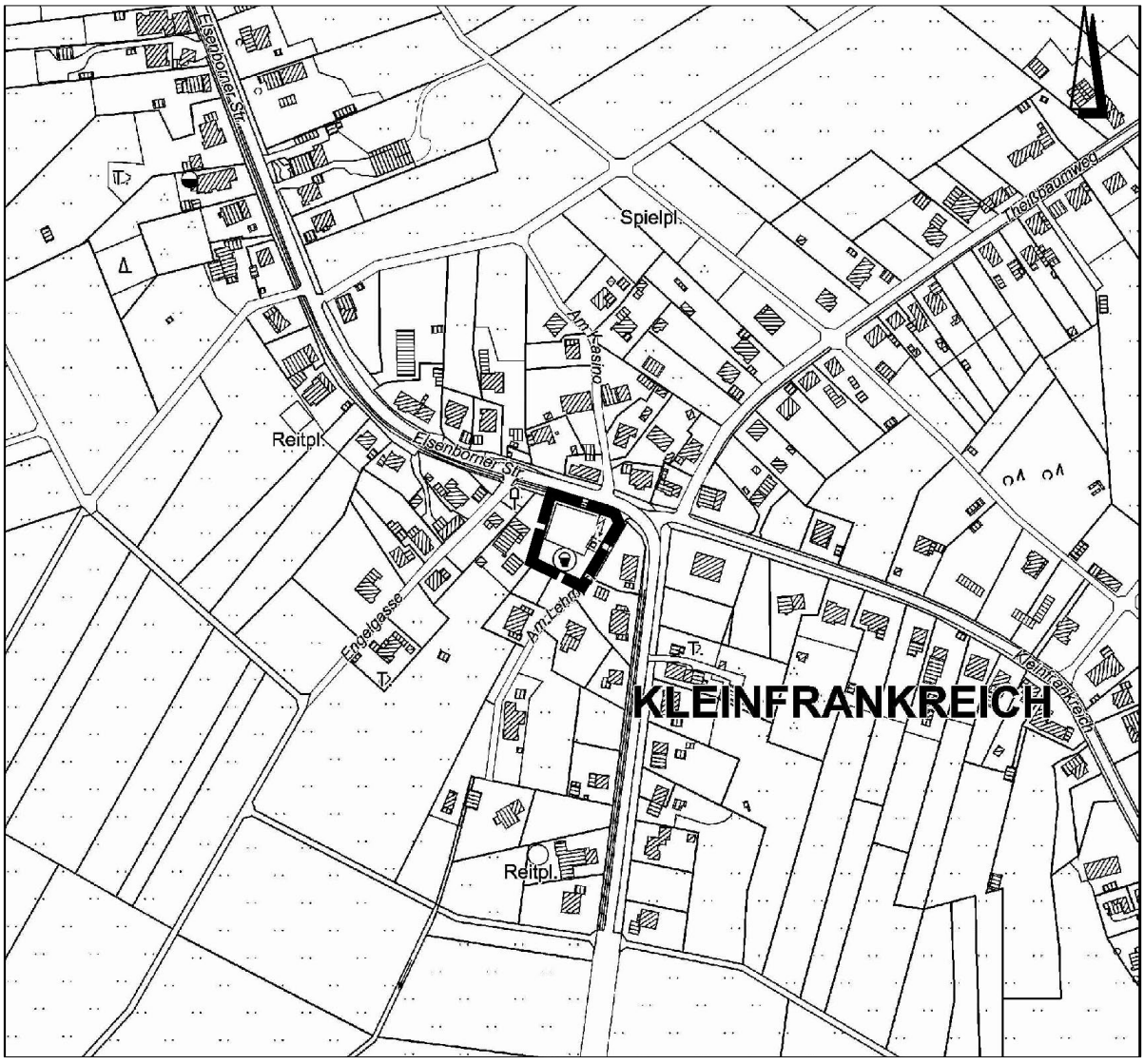
# Stadt Monschau

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 9

## – Elsenborner Straße / Am Lehmpol –




Begründung – Entwurf

02.01.2023

## Gliederung

**1. Einführung ..... 1**
1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung ..... 1
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ..... 1
1.3 Verfahrensverlauf ..... 2
**2. Ziele der Raumordnung und planungsrechtliche Situation ..... 3**
2.1 Regionalplan ..... 3
2.2 Flächennutzungsplan ..... 3
2.3 Bebauungsplan ..... 4
2.4 Ortsrecht ..... 5
2.5 Landschaftsplan ..... 5
2.6 Sonstige Fachplanungen ..... 5
**3. Bestandsbeschreibung ..... 5**
3.1 Derzeitige Nutzung ..... 5
3.2 Verkehrliche Erschließung ..... 7
3.3 Technische Infrastruktur ..... 7
3.4 Umweltsituation ..... 8
3.4.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit des Menschen ..... 8
3.4.2 Schutzgüter Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt ..... 9
3.4.3 Schutzgut Landschaft ..... 10
3.4.4 Schutzgüter Fläche und Boden ..... 10
3.4.5 Schutzgut Wasser ..... 10
3.4.6 Schutzgüter Luft und Klima ..... 11
3.4.7 Schutzgüter Kultur- und Sachgüter ..... 11
**4. Beschreibung des Vorhabens ..... 12**
**5. Begründung der Planinhalte ..... 15**
5.1 Art der baulichen Nutzung ..... 15
5.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 15
5.2.1 Grundflächenzahl ..... 15
5.2.2 Geschossflächenzahl ..... 16
5.2.3 Höhe baulicher Anlagen ..... 16
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ..... 16
5.4 Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten ..... 17

5.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 17
5.6 Ver- und Entsorgung ... 17
5.7 Hinweise ... 18
5.7.1 Bodendenkmalpflege ... 18
5.7.2 Erdbebengefährdung ... 18
5.7.3 Bodenschutz ... 18
5.7.4 Artenschutz ... 18
**6. Wesentliche Auswirkungen der Planung ... 19**
6.1 Städtebauliche Auswirkungen ... 19
6.2 Verkehrliche Auswirkungen ... 19
6.3 Auswirkungen auf die Umwelt ... 19
**7. Bodenordnende Maßnahmen ... 20**
**8. Kenndaten der Planung (Flächenbilanz) ... 21**
**9. Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag ... 21**
**10. Quellenverzeichnis ... 22**
**11. Rechtsgrundlagen ... 22**

## Abbildungen

Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Kalterherberg Nr. 9 'Elsenborner Straße / Am Lehmpol' ... 2
Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Monschau, Auszug ... 3
Abbildung 3: Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 1, Auszug ... 4
Abbildung 4: Luftbild ... 6
Abbildung 5: Blick auf das Plangebiet und das angrenzende Gebäude ... 6
Abbildung 6: Umgebung: Gewerbebetrieb, Gebäude Am Lehmpol ... 7
Abbildung 7: Kanalbestandsplan der Stadt Monschau (Auszug) ... 8
Abbildung 8: Baudenkmal Elsenborner Straße und Heiligenhäuschen ... 11
Abbildung 9: Lageplan Erdgeschoss ... 13
Abbildung 10: Ansicht Am Lehmpol und Elsenborner Straße, Schnitt A-A ... 14

# 1. Einführung

## 1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Die Eigentümer des Grundstücks Elsenborner Straße 86 im Ortsteil Kalterherberg der Stadt Monschau planen auf der aktuell als Bolzplatz genutzten Fläche den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohnungen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Kalterherberg Nr. 1 aus dem Jahr 1974, der als einfacher Bebauungsplan nur Dorfgebiet mit 2-geschossiger Bebauung sowie die Bautiefe regelt. Da das beabsichtige Vorhaben als größeres Solitärgebäude nicht vollständig den angrenzenden Baustrukturen entspricht, ist eine Realisierung im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans in Verbindung mit § 34 BauGB nicht möglich.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt, dem ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit Lageplan, Grundrissen und Ansichten beigefügt ist. Zum Satzungsbeschluss wird in einem Durchführungsvertrag des Vorhabenträgers mit der Stadt Monschau die zeitnahe Umsetzung des Vorhabens verbindlich festgelegt.

In Anbetracht der Lage und der geringen Fläche wird das sogenannte Beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB angewendet. Insoweit ist ein Umweltbericht gem. §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB m Rahmen der Planaufstellung nicht erforderlich. Gleichwohl sind in dem Bauleitplanverfahren die Belange des Umwelt- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

Da das Grundstück im Flächennutzungsplan der Stadt Monschau aus dem Jahr 1978 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' dargestellt ist, wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der knapp 1.600 qm große Geltungsbereich des Bebauungsplans Kalterherberg Nr. 9 befindet sich im Stadtteil Kalterherberg der Stadt Monschau, Gemarkung Kalterherberg, Flur 13, Flurstück 240. Er liegt an der Elsenborner Straße (B 258), Ecke Am Lehmpol und wird begrenzt

- im Norden von Flurstück 235 (Elsenborner Straße),
- im Osten von Flurstück 239 (Parzelle eines Kanals und angrenzend Straße Am Lehmpol),
- im Süden von den Flurstücken 136 und 137 (Grünland),
- im Westen von Flurstück 238 (gewerbliche Nutzung).

Die genaue Abgrenzung kann der Übersichtskarte entnommen werden.

Das Plangebiet weist eine Breite zwischen rund 30 m im Süden und 40 m im Norden sowie eine Tiefe zwischen 40 m im Osten und rd. 50 m im Westen auf. Der Höhenunterschied beträgt rund 1 m. Der höchste Punkt liegt am nordöstlichen Rand des Plangebiets mit 584,93 m ü NHN, der niedrigste Punkt an der südwestlichen Grenze bei 583,78 m.

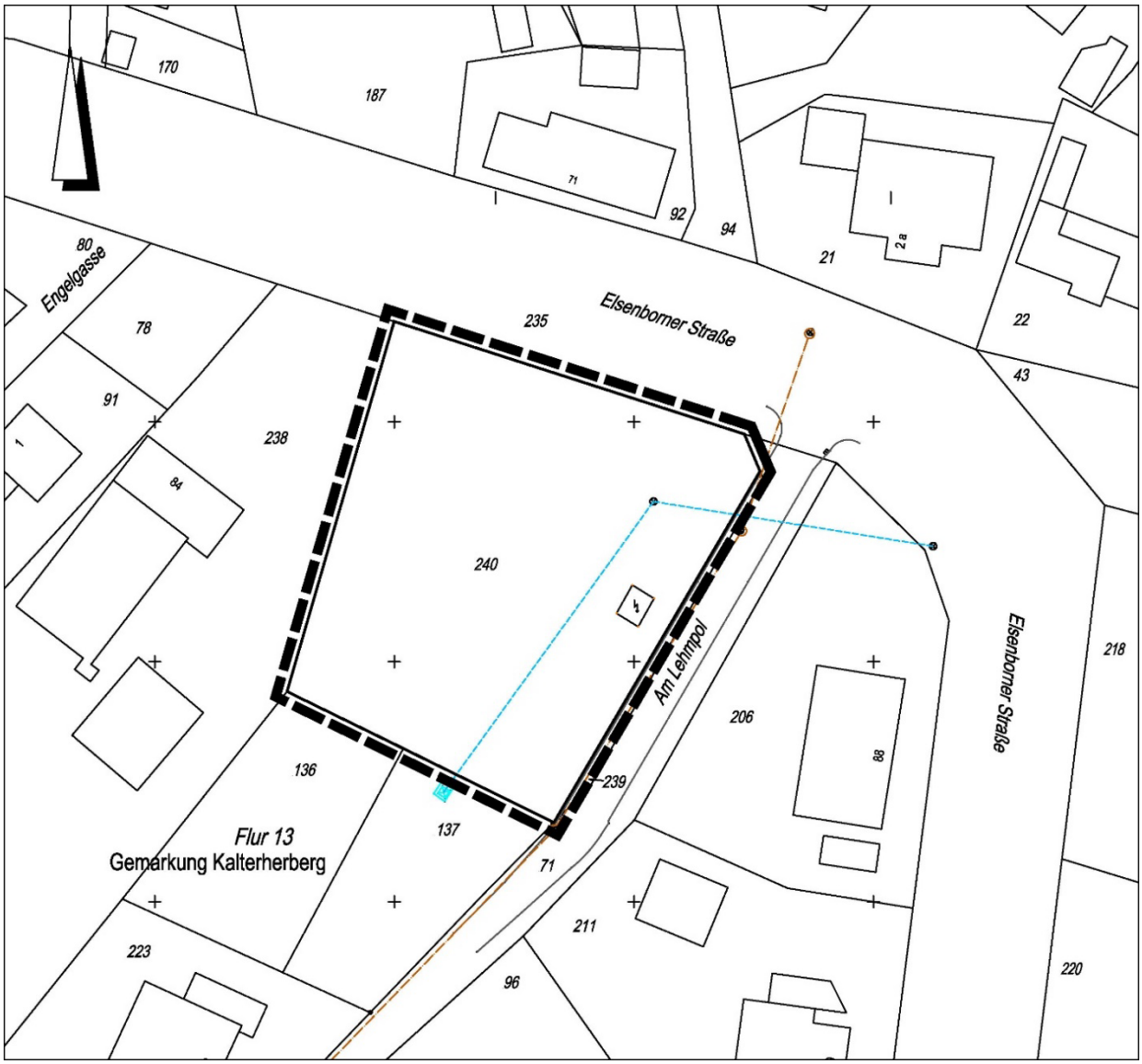



*Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Kalterherberg Nr. 9 'Elsenborner Straße / Am Lehmpol'*
*Quelle: ABK*

## 1.3 Verfahrensverlauf

Zur Schaffung von Planungsrecht wird der Bebauungsplan als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Da die im Geltungsbereich geplante Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und das Vorhaben keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, ist die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zulässig. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht, da durch die

vorliegende Bauleitplanung weder Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) noch Vogelschutzgebiete (VS-Gebiete) beeinträchtigt werden. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Die relevanten Umweltbelange werden gleichwohl betrachtet und in die Abwägung eingestellt.

Darüber hinaus gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichwohl sind Aspekte der Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt in die Planung einzubeziehen.

Das Planverfahren wird als einstufiges Verfahren – ohne eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB – nur mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

## 2. Ziele der Raumordnung und planungsrechtliche Situation

### 2.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (2003) ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich festgelegt und mit der Freiraumschutzfunktion 'Grundwasser- und Gewässerschutz' überlagert.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Monschau (1977) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Die umgebenden Flächen sind als Gemischte Baufläche dargestellt.

*Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Monschau, Auszug*
*Geoportal der StädteRegion Aachen, download 19.05.2022*

Für die geplante Wohnnutzung ist eine Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung erforderlich. Abweichend von der grundsätzlichen Verpflichtung, den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren zu ändern, kann bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gewahrt bleibt. Die Voraussetzungen sind in diesem Fall gegeben.

Mit Schreiben vom 14. Juni 2022 nimmt die Bezirksregierung Köln Stellung zur landesplanerischen Anfrage der Stadt Monschau gem. § 34 LPlG NRW vom 08.02.2022. Gegen die vorgelegte Planung bestehen weder aus landesplanerischer Sicht noch aus städtebaulicher Sicht Bedenken. Auch seitens der StädteRegion Aachen werden mit Schreiben vom 14.04.2022 keine Bedenken geäußert.

## 2.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplans Kalterherberg Nr. 1 aus dem Jahr 1974. Festgesetzt ist Dorfgebiet (MD) sowie zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise.

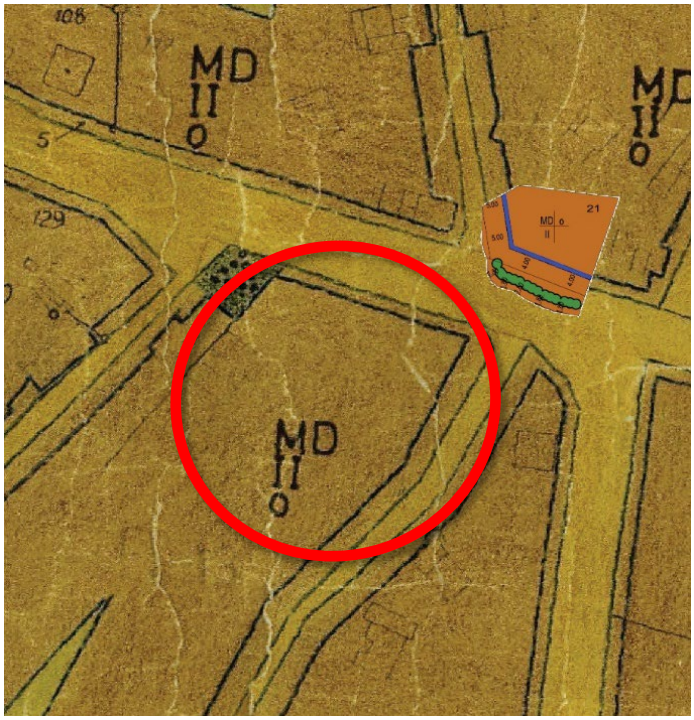



*Abbildung 3: Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 1, Auszug*
*Geoportal der StädteRegion Aachen, download 19.05.2022*

Die textlichen Festsetzungen wurden mit der 11. Änderung konkretisiert. "*Die überbaubaren Grundstückstiefen werden gem. 23 Abs. 4 BauNVO durch Bebauungstiefen festgesetzt. Die Bebauungstiefe beträgt 60 m, wobei innerhalb des Bereiches zwischen 40 und 60 m ausschließlich Hobbytierhaltung dienende Gebäude und bauliche Anlagen zulässig sind. Andere Nutzungsarten sind hier unzulässig. […] Die Bezugslinie, von der die Bebauungstiefe gemessen wird, muss im Abstand von 9 m von der vorhandenen Verkehrsflächenmitte verlaufen. […]*"

## 2.4 Ortsrecht

Für das Plangebiet liegen keine Satzungen zur Gestaltung, zum Vorkaufsrecht und zur Sanierung vor. Zu beachten sind

- die Stellplatzsatzung der Stadt Monschau vom 10.07.2019
- die Entwässerungssatzung der Stadt Monschau vom 04.06.2018.

## 2.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplanes.

## 2.6 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des **Naturparks** 008 Deutsch-Belgischer Naturpark Hohes Venn-Eifel. Naturräumlich gehört es zur Haupteinheit NR 282 Rureifel und dem **Landschaftsraum** LR-V-008 'Monschauer Heckenlandschaft'.

Es liegt außerhalb eines **Landschaftsschutzgebietes**. Darüber hinaus liegen keine Schutzgebiete oder geschützten Biotope im 300 m Umfeld. Das nächste **Naturschutzgebiet** ist das NSG ACK-047 „Breitenbachtal“ in ca. 440 m westlicher Entfernung. In ca. 580 m östlicher Entfernung liegt das **FFH-Gebiet** DE-5403-301 „Perlenbach-Fuhrtsbachtal“ (zugleich NSG ACK-004 „Perlenbachtal-Fuhrtsbachstal-Talsystem“). Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens, seiner Lage und Habitatausstattung sowie fehlender Wirkungen über das Nahfeld der Fläche hinaus bestehen zwischen den genannten Schutzgebieten und der Vorhabenfläche keine funktionalen Beziehungen.

Das Plangebiet liegt in keiner **Wasserschutzzone**. Es liegt im Trinkwassereinzugsgebiet des Obersees und der geplanten Zone III des WSG ‚Obersee‘ (530411), siehe Kap. 3.4.5. Durch den Bebauungsplan werden keine Belange des Hochwasserschutzes berührt.

Der Standort befindet sich gemäß der Karte der **Erdbebenzonen** und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 und der Untergrundklasse R (Gebiet mit felsartigem Gesteinsuntergrund).

# 3. Bestandsbeschreibung

## 3.1 Derzeitige Nutzung

Das mit Bäumen gerahmte Plangebiet wurde bis vor kurzem als Bolzplatz genutzt. Ein Regenwasserkanal verläuft im östlichen Bereich. Am östlichen Rand zur Straße Am Lehmpol befindet sich eine Trafostation.

Die angrenzende Siedlungsstruktur zeigt eine dörflich geprägte Bebauung, die durch gemischte Nutzungen mit Wohngebäuden und einzelnen Betrieben geprägt ist. Es überwiegt eine aufgelockerte Bauweise mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden und Satteldach. Der westlich angrenzende Dachdeckerbetrieb nutzt die Außenbereiche als Lagerflächen sowie für Liefervorgänge.

Der Ortskern Kalterherberg liegt rd. 1,5 km nördlich.

*Abbildung 4: Luftbild*
*Geoportal StädteRegion Aachen, download 07.01.2022*

*Abbildung 5: Blick auf das Plangebiet und das angrenzende Gebäude*
*Fotos BKR Aachen*

*Abbildung 6: Umgebung: Gewerbebetrieb, Gebäude Am Lehmpol*
*Fotos BKR Aachen*

## 3.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Straßenecke Elsenborner Straße / Am Lehmpol. Die Elsenborner Straße bindet in Richtung Norden in 900 m an die als Bundesstraße B 399 klassifizierte Monschauer Straße an. Richtung Süden und Osten enden die Elsenborner Straße sowie abzweigende Straßen als Anliegerstraßen ohne weitere Durchfahrtmöglichkeiten. Insofern ist einerseits im Umfeld des Plangebiets ein geringes Verkehrsaufkommen festzuhalten, andererseits ist es gut an das Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Die Bushaltestelle 'Monschau Kalterherberg-Oberdorf' liegt unmittelbar am Plangebiet. Von hier besteht über den Netliner ein Anschluss zur Ortsmitte Kalterherberg, nach Monschau-Altstadt sowie Imgenbroich und zu den Schnellbuslinien, z. B. Richtung Aachen.

## 3.3 Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Wasser und Telekommunikation ist über das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

Zur Situation des Kanalbestandes und der Entwässerung liegt eine Kurzstellungnahme des Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH vom 30.11.2022 vor.

In der Straße Am Lehmpol, in der Elsenborner Straße sowie in der Engelgasse befinden sich öffentliche Mischwasserkanäle mit Hauptablaufrichtung über die Elsenborner Straße in Richtung Nordwesten. Über das Grundstück Flurstück 240 verläuft aus dem Kreuzungsbereich der Elsenborner Straße mit der Straße Kleinfrankreich ein öffentlicher Regenwasserkanal mit Ablaufrichtung nach Südwesten in der Straße Am Lehmpol. Bisher ist das Grundstück nicht an die vorhandenen Kanäle angeschlossen.

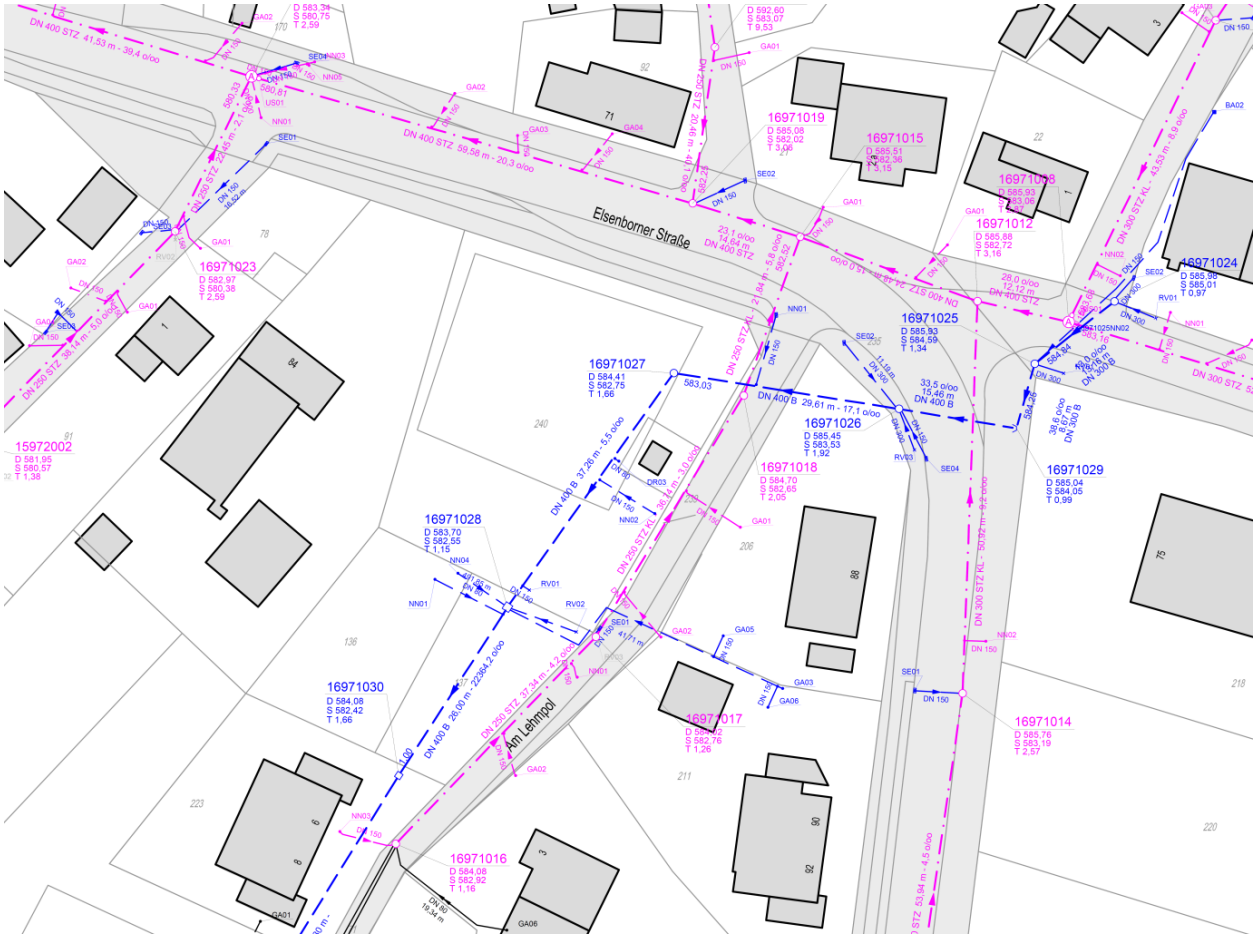



*Abbildung 7: Kanalbestandsplan der Stadt Monschau (Auszug)*
*Stadt Monschau, Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH*

Für den auf dem Grundstück liegenden öffentlichen Regenwasserkanal ist eine Grunddienstbarkeit für die Stadt Monschau eingetragen. Der Verbleib und Betrieb des Kanals sind somit vom Grundstückseigentümer zu dulden. Der Regenwasserkanal weist derzeit bauliche Mängel auf. Die Stadt Monschau prüft eine mögliche geschlossene Sanierung der Schadstellen (grabenlose Sanierung). Ein Eckschacht auf dem Grundstück (Schacht 16971027) soll im Zuge der Sanierung erneuert werden. Die Stadt Monschau prüft parallel die Umverlegung in den Straßenkörper der Straße Am Lehmpol. Aus einer Umverlegung des öffentlichen Kanals können sich größere Längen und andere Leitungstrassen für die Anschlussleitungen für Regenwasser bis zur Grundstücksgrenze ergeben.

## 3.4 Umweltsituation

### 3.4.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit des Menschen

Das Schutzgut Mensch ist insbesondere im Hinblick auf die Aspekte Nutzungen und Immissionsschutz zu betrachten.

Das Plangebiet wird bisher als öffentlicher Bolzplatz angeboten, jedoch kaum genutzt. Aktuell bestehen keine Auswirkungen von dem Plangebiet auf die Nachbarschaft.

Zu Beurteilung der verkehrlichen Lärmsituation sind die Orientierungswerte nach DIN 18005 für schutzbedürftige Wohnnutzungen in einem Mischgebiet anzustreben:

- Tag 6 – 22 Uhr 60 dB(A)
- Nacht 22 – 6 Uhr 50 dB(A)

Da die angrenzenden Straßen nur gering befahren sind, wirken keine Immissionen mit kritischen Belastungen auf das Plangebiet ein, so dass die Einhaltung der Orientierungswerte gewährleistet ist.

Zur Beurteilung der gewerblichen Lärmsituation sind die Orientierungswerte nach DIN 18005 für die schutzbedürftigen Wohnnutzungen in einem Mischgebiet anzustreben:

- Tag 6 – 22 Uhr 60 dB(A)
- Nacht 22 – 6 Uhr 45 dB(A)

Die TA Lärm nennt als Richtwerte für Gewerbelärm tags ebenfalls 60 dB(A) und 45 dB(A) für die lauteste Nachtstunde zwischen 22 und 6 Uhr.

Da von dem Dachdeckerbetrieb keine relevanten Lärmbelastungen ausgehen, ist diese Vorbelastung von untergeordneter Bedeutung und daher unkritisch.

Durch die neue Wohnbebauung innerhalb eines Mischgebietes wird das vorhandene Baurecht der angrenzenden gewerblichen Nutzung nicht eingeschränkt. Zugleich sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

### 3.4.2 Schutzgüter Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt

#### PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT

Das Plangebiet liegt außerhalb eines landesweiten Biotopverbundkorridors und von Biotopkatasterflächen. Das Plangebiet stellt sich als Trittrasenfläche mit randlichem Baumbestand aus Eschen, Rotbuchen, Roteiche und Lärche dar. Die Bäume sind vorwiegend mittleren Alters (BHD überwiegend < 50 cm). Einzelne Sträucher (Haselnuss, Eberesche, Pappeljungwuchs) stehen dazwischen.

#### TIERE

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stufe I erstellt, um die möglichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu klären. Das Gutachten zur Artenschutzprüfung (BKR 2022) kommt zu dem Schluss, dass im Sinne einer worst-case Betrachtung allenfalls einzelne Bruten planungsrelevanter Arten im Plangebiet zu beachten wären, wenngleich es an konkreten Hinweisen mangelt. Durch das Vorhaben wird die Habitatfunktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang im Sinne des § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG jedoch nicht gefährdet, sofern notwendige Vermeidungsmaßnahmen (v.a. Beleuchtungseinschränkungen) beachtet werden. Auch weitere Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch das Vorhaben unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (etwa Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden, Beschränkung von Fäll- und Rodungszeiten) nicht ausgelöst.

### 3.4.3 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsraum LR-V-008 'Monschauer Heckenlandschaft' sowie der Landschaftsbildeinheit LBE-V-008-G2 'Grünland-Acker-Mosaik der Monschauer Heckenlandschaft um Monschau' mit besonderer Bedeutung.

Das öffentlich zugängliche Plangebiet weist derzeit eine Rasenfläche auf, die für die Nutzung als Bolzplatz regelmäßig gemäht wird. Gliedernd wirken die mittelalten Bäume, die das Plangebiet einrahmen. Markant sind zwei ältere Laubbäume an der Ecke Elsenborner Straße / Am Lehmpol.

Die Umgebung ist mit überwiegend freistehenden 1- bis 2-geschossigen, heterogen gestalteten Gebäuden geprägt. Sie zeigen die unterschiedlichen Bauzeiten von eifeltypischer Vennhof-Bauweise bis zu kürzlich errichteten Neubauten.

Es bestehen keine Fernsichtbeziehungen auf das Grundstück.

### 3.4.4 Schutzgüter Fläche und Boden

#### FLÄCHE

Das Plangebiet wurde bisher als Bolzplatz genutzt. Ein Trafohäuschen stellt die einzige relevante Versiegelung dar. Landwirtschaftlich genutzte Fläche ist nicht betroffen.

#### BODEN

Die Bodenkarte NRW (1:5.000) weist im Plangebiet überwiegend Pseudogleye aus. Diese Böden gelten aufgrund der fortgeschrittenen Tonmineralverlagerung in den Untergrund als staunass. Versickerungsanlagen sollten nach Möglichkeit die stauenden Schichten durchbrechen, um darunterliegende geeignete Substrate zu erreichen. Maßnahmen zur vorherigen Rückhaltung und Drosselung des Abflusses bei starken Niederschlagsereignissen werden empfohlen (siehe Abschnitte 3.4.5 sowie 5.6).

Der Geologische Dienst NRW bewertet die Böden im Plangebiet, auch aufgrund der vermutlich fehlenden Naturnähe, als nicht besonders schutzwürdig.

#### ALTLASTEN

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt.

### 3.4.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet verlaufen keine Oberflächengewässer. Ehemals befand sich eine Pferdetränke im südöstlichen Bereich des Plangebietes.

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegt bei der nächsten aktiven Messstelle RBF Kalterherberg (010301872; in ca. 1.800 m Entfernung nördlich) bei etwa 2 m unter Flur. Für das Plangebiet ist von ähnlichen Verhältnissen auszugehen.

Die Starkregenkarte NRW weist innerhalb des Plangebiets weder bei seltenen noch bei extremen Niederschlagsereignissen relevante Überschwemmungen oder Abflusswege auf. Diese befinden sich im Umfeld vor allem auf den angrenzenden Flächen des Betriebsgeländes.

Die Fläche liegt innerhalb der Zone III des geplanten Wasserschutzgebietes 'Obersee' (530411). Nähere Informationen zu den Bestimmungen der geplanten Ausweisung liegen derzeit nicht vor.

### 3.4.6 Schutzgüter Luft und Klima

**LUFT**

Das Plangebiet ist nicht durch Emissionen aus den umgebenden Verkehrswegen vorbelastet.

**KLIMA**

Das Plangebiet ist dem Klima innerörtlicher Grünflächen zuzurechnen. Relevante Belastungen liegen aufgrund der lockeren Bebauung im Umfeld nicht vor. Topographiebedingt spielt die Fläche bei der Kaltluftversorgung des Ortskerns keine Rolle, sie liegt hangoberhalb möglicher Kaltluftproduktionsflächen im Freiraum. Aufgrund der auch weiterhin guten Durchlüftung ist auch zukünftig keine klimatische Belastung zu erwarten.

### 3.4.7 Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Gemäß dem Kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zur Landesplanung in NRW liegt das Plangebiet im Kulturlandschaftsraum Nr. 28 Eifel sowie im landesbedeutsamen Kulturlandschaftsbereich KLB 28.02 ‚Monschauer Land (LVR und LWL 2007). Das Plangebiet ist dem Kulturlandschaftsbereich 216 des Regionalplans Köln, 'Heckenlandschaft um Kalterherberg' zugeordnet.

Auf dem Grundstück befinden sich weder ein Baudenkmal oder denkmalwerte Gebäude noch sind Bodendenkmäler bekannt.

Gegenüber an der Elsenborner Straße 71 steht ein als Baudenkmal (Nr. 78) geschütztes eifeltypisches Gebäude. Zur Straße zeigt es sich in niedriger zweigeschossiger Bauweise, straßenabgewandt ist das reetgedeckte Dach tiefer gezogen. Zwei weitere Gebäude mit dieser Ausprägung befinden in der näheren Umgebung. Nordwestlich des Plangebiets an der Elsenborner Straße / Ecke Engelgasse 1 steht ein denkmalgeschütztes Heiligenhäuschen (Nr. 381) auf einer vom Heimatverein gepflegten Grünfläche.

*Abbildung 8: Baudenkmal Elsenborner Straße und Heiligenhäuschen*
*Fotos BKR Aachen*

## 4. Beschreibung des Vorhabens

### Gebäudeplanung

Das Mehrfamilienhaus setzt sich aus 4 miteinander verbundenen Baukörpern zusammen, die sich um einen gemeinsamen Erschließungsbereich mit Treppe und Aufzug gruppieren. Der als Lichthof gestaltete Erschließungsbereich soll ein Treffpunkt für die Bewohner sein und die Hausgemeinschaft stärken. Der Haupteingang liegt an der Elsenborner Straße im Norden. Die zusammengefügten, aber optisch differenzierten Baukörper orientieren sich am kleinteiligen, dörflichen Bebauungscharakter.

Das Mehrfamilienhaus besteht aus 2 oberirdischen Geschossen und einem rückversetzten Dachgeschoss. Die Gebäude werden mit um 18 geneigten Pultdächern ausgeführt. Der mittig liegende Erschließungsbereich wird mit einem begrünten Flachdach und Lichtkuppeln gestaltet. Die Traufhöhe liegt aufgrund des zurückspringenden Geschosses bei 8,54 m, die Oberkante des Firstes bei 10,81 m über Grund. Dem zurückspringenden Dachgeschoss werden großzügige Dachterrassen vorgelagert.

Neben dem Eingangsbereich befindet sich ein rd. 5,50 m hoher Vorbau mit Abstellflächen für Müllbehälter und Fahrräder sowie im oberen Bereich eine Fläche für die benötigte Haustechnik. Die Energieversorgung des Gebäudes erfolgt über eine Photovoltaikanlage und Wärmepumpen.

Pro Ebene werden 4 individuelle Wohnungen von rd. 67 m² bis 100 m² zuzüglich großzügigen Freibereichen (Terrasse / Balkon / Dachterrasse) entstehen. Zwei der insgesamt 12 Wohneinheiten sind für Rollstuhlnutzer geeignet. Alle anderen Wohnungen sind barrierefrei konzipiert mit offenen Wohn-Koch Bereichen und angegliedertem Freisitz. Innerhalb der Wohnungen sind ausreichende Flächen für Waschmaschine, Trockner und Abstellmöglichkeiten vorhanden.

Das Gebäude soll als Holzständerbau auf massivem Sockel errichtet werden. Die vorgehängte Fassade nimmt mit Material und Farbe die typischen Texturen der Eifel auf.

### Erschließung und Außenbereich

Die Zufahrt für PKW erfolgt über die Straße Am Lehmpol. Oberirdisch werden 18 PKW-Stellplätze, davon 2 als Behindertenstellplätze und 2 in einer Doppelgarage mit angegliedertem Gartenabstellhaus geschaffen. In einem gesicherten Nebenraum direkt am Haupteingang an der Elsenborner Straße werden 16 Fahrradstellplätze vorgehalten.

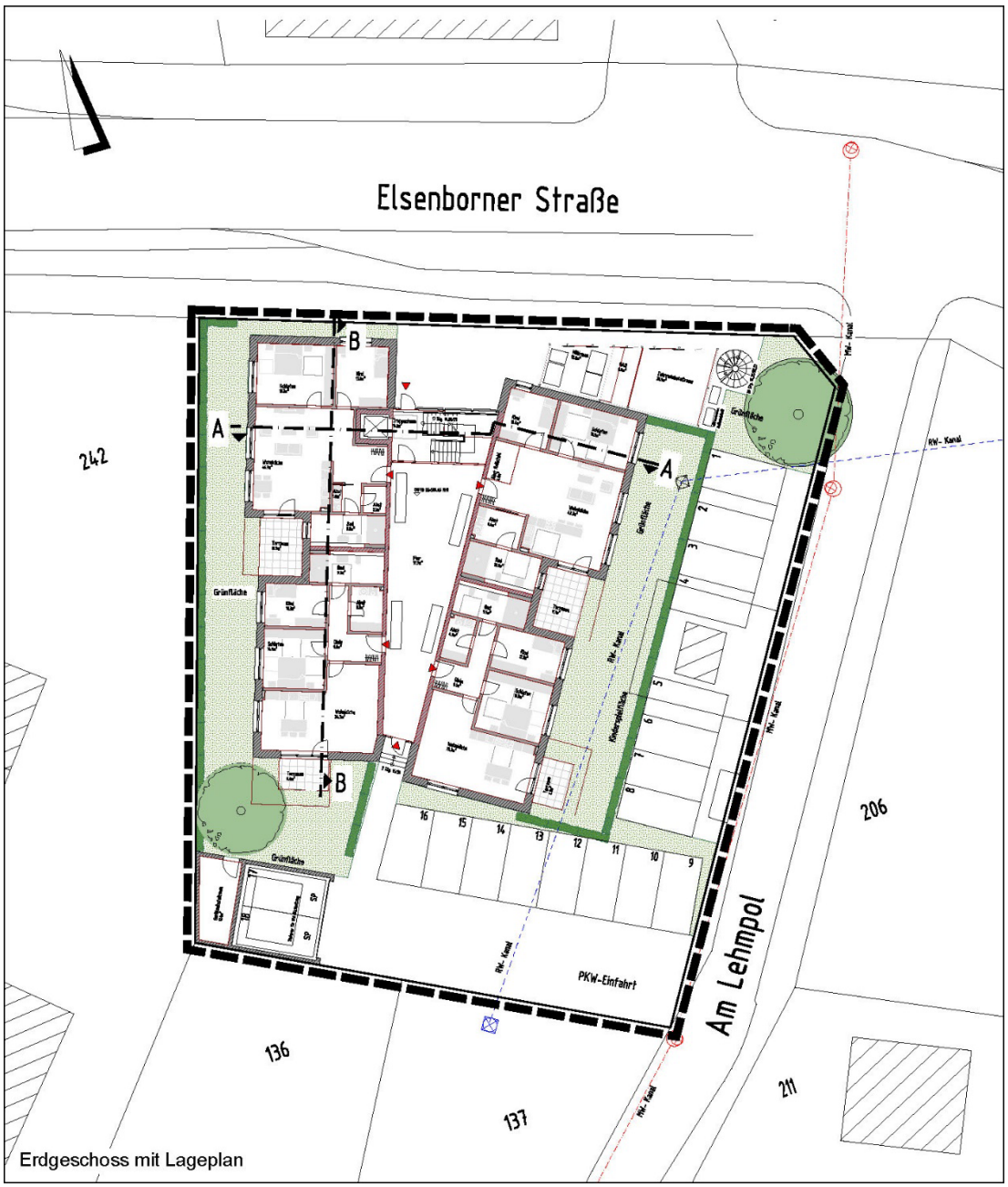
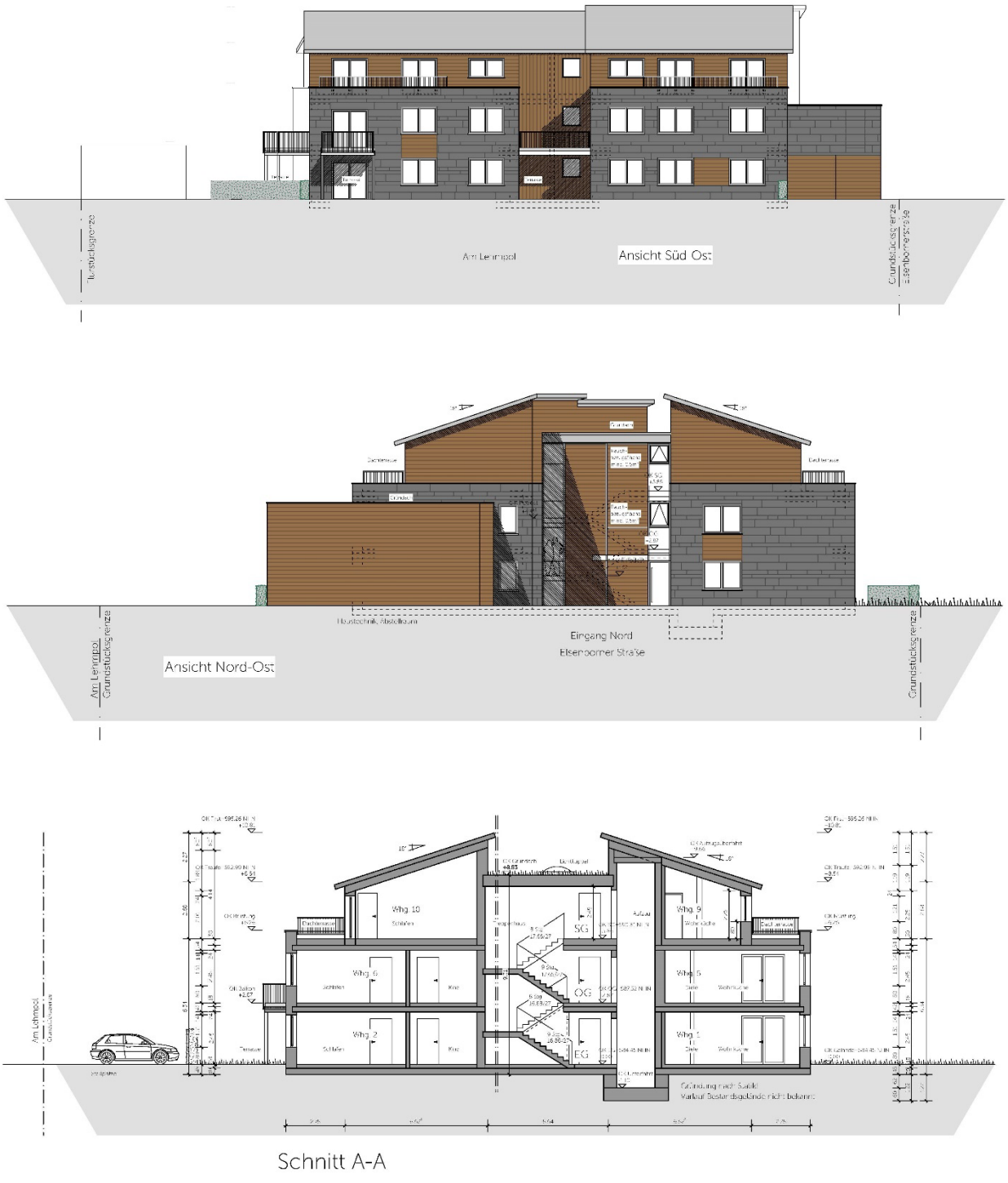



*Abbildung 9: Lageplan Erdgeschoss*
*LP12 Stand 16.11.2022*




Schnitt A-A

*Abbildung 10: Ansicht Am Lehmpol und Elsenborner Straße, Schnitt A-A*
*LP12 Stand 19.09.2022*

Mit der Erschließung der Stellplätze von der Straße Am Lehmpol sowie der Zufahrt an der südlichen Grundstücksgrenze werden die vorhandenen Bäume entfernt. Zwischen den Stellplätzen an der Straße Am Lehmpol und den privaten Gärten der Erdgeschosswohnungen wird eine geschnittene Hecke angelegt. Eine weitere Schnitthecke wird an der westlichen Grundstücksgrenze gepflanzt.

Die das Gebäude umgebenden Freiflächen sind teilweise den Erdgeschosswohnungen als privater Freiraum zugeordnet sowie für die Anlage eines Kleinkinderspielplatzes vorgesehen.

# 5. Begründung der Planinhalte

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die bisherige Festsetzung 'Dorfgebiet' des rechtskräftigen Bebauungsplans Kalterherberg Nr. 1 übernommen. Über diese Festsetzung wird sichergestellt, dass in diesem Bereich nur Nutzungen entstehen, die sich in die umgebenden Nutzungen einfügen und diese nicht einschränken. Über den Vorhaben- und Erschließungsplan sind 12 Wohnungen festgelegt. Mit der Festsetzung 'Dorfgebiet' wird sichergestellt, dass angrenzende Betriebe in ihre Nutzung – hier insbesondere der Standort des Dachdeckerbetriebs westlich des Geltungsbereichs – nicht eingeschränkt werden.

Die gemäß § 6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Aufgrund der damit einhergehenden Immissionen würde eine Ansiedlung solcher Betriebe die gewünschten Nutzungen stören. Außerdem handelt es sich hierbei um sehr flächenintensive Nutzungen, die aufgrund der geringen Plangebietsgröße nicht umsetzbar wären und dem gewünschten kleinteiligen dörflichen Charakter an dieser Stelle entgegenstehen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung orientieren sich an der geplanten Architektur des konkreten Vorhabens. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

### 5.2.1 Grundflächenzahl

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des § 17 BauNVO für Dorfgebiete von 0,6 zwar nicht ausgeschöpft. Die zulässige Grundfläche darf jedoch durch die Grundflächen für Zufahrten, Wege, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Dieses in einem Dorfgebiet übliche Maß ist erforderlich, um den Stellplatzbedarf im Plangebiet abzudecken. Zugleich soll die geringere GRZ von 0,4 eine zu hohe bauliche Dichte vermeiden.

### 5.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossfläche wird durch die Festsetzung von 2 Vollgeschossen, die sich auch in benachbarten Gebäuden finden, sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 begrenzt. Ein zurückspringendes oberstes Geschoss ist damit zulässig.

### 5.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Das realisierbare Bauvolumen wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Die geplante Einrichtung soll sich in Bezug auf die Höhenentwicklung im Wesentlichen an die Umgebung anpassen. Daher sind die Gebäudehöhen auf max. 596 m ü NHN für das Wohngebäude bzw. 590 m ü NHN für das Nebengebäude begrenzt. Dies erlaubt eine Firsthöhe von max. 11 m für den überwiegenden Teil des vierteiligen Baukörpers bzw. eine Dachhöhe von 5,50 m für das Nebengebäude an der Elsenborner Straße. Der Bezugspunkt für die Oberkante Erdgeschoss liegt bei 584,45 m ü NHN; dies ist die Rückstauebene gem. Kanalbestandsnetz.

Um die technische Umsetzung des Gebäudes nicht zu stark einzuschränken, wird festgesetzt, dass bestimmte Aufbauten und Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen), die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten dürfen. Eine Dachbegrünung mit den erforderlichen Schichten ist für das Erschließungsgelenk im Rahmen dieser Festsetzung möglich.

Auf Grund der erfolgten Vermessung des Plangebietes sind die vorhandenen Geländehöhen bekannt und der Planzeichnung zu entnehmen. Dadurch können die vorhandenen Geländehöhen in die Planung einbezogen werden und im Grundsatz für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen im nachfolgenden Genehmigungsverfahren beachtet werden. Der Bebauungsplan lässt durch eine Festsetzung jedoch geringfügige Abweichungen um bis zu 30 cm von den Angaben des Vorhaben- und Erschließungsplans zu, um bautechnische Veränderungen bei der Bauausführung, die im Rahmen der Konkretisierung erforderlich sein können, zu ermöglichen. Die Baugrenzen nach Norden zur Elsenborner Straße sowie nach Westen zum angrenzenden Nachbargrundstück sind davon ausgenommen.

## 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit sind die künftigen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen von 50 m dürfen nicht überschritten werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Der Abstand der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen wird für die Baugrenzen parallel zur Elsenborner Straße mit 1 m und zur südlichen Grenze mit 3 m festgesetzt. Dabei wird das an der Elsenborner Straße zurückspringende Hauptgebäude mit einer Baugrenze zu dem vorgelagerten Nebengebäude begrenzt, um die Höhenstaffelung sicherzustellen. So kann eine massiv wirkende Gebäudefront unterbunden werden.

## 5.4 Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Anbindung an das vorhandene Straßennetz sichergestellt. Der Zufahrtsbereich zu den privaten Stellplätzen erfolgt über die Straße Am Lehmpol, um den fließenden Verkehr an der Elsenborner Straße nicht durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge zu behindern. Zudem wird aus städtebaulichen Gründen eine Beeinträchtigung des Ortsbilds durch die in der Seitenstraße angeordneten Stellplätze vermieden.

Insgesamt werden 16 offene Stellplätze und 2 Stellplätze in einer Doppelgarage angelegt. Die Stellplatzsatzung der Stadt Monschau schreibt 18 Stellplätze für die 12 Wohnungen vor. Damit ist der Stellplatzbedarf im Plangebiet erfüllt.

## 5.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Hecken bilden die klassischen Grünstrukturen in der Eifel. Zur Einbindung in das dörfliche Umfeld werden daher seitliche Heckenpflanzungen festgesetzt.

Entlang der westlichen Grenze soll ein Pflanzstreifen für die Anpflanzung einer Hecke die Wohnnutzung von der angrenzenden gewerblichen Nutzung trennen. Entlang der Stellplätze an der Straße Am Lehmpol dient eine geschnittene Hecke der Abschirmung der privaten Gärten.

## 5.6 Ver- und Entsorgung

#### VERSORGUNG

Das Plangebiet kann an die bestehenden Netze für Energie, Frischwasser, Telekommunikation und Internet in der öffentlichen Verkehrsfläche angebunden werden. Damit ist die Versorgung des Plangebietes gewährleistet.

Da nach dem GebäudeEnergieGesetz (GEG) eine Versorgung über Photovoltaik und eine Luft-Wärmepumpe geplant wird, ist die Energie- und Wärmeversorgung gesichert.

#### ENTSORGUNG

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beseitigen: "Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden."

Die mögliche Entwässerung des Grundstücks wurde mit der Stadt Monschau abgestimmt (INGENIEURBÜRO H. BERG & PARTNER GMBH, 2022). Sie ist folgendermaßen vorzunehmen:

Auf dem Grundstück anfallendes Oberflächenwasser (Dach- und Hofflächen) ist an den öffentlichen Regenwasserkanal (blau in Abbildung 7) anzuschließen. Die Stadt Monschau kann in Abhängigkeit von der Größe der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen nach Prüfung eine Einleitungsbeschränkung für die Regenwassereinleitung aussprechen. Eine mögliche Regenrückhaltung (Retention) kann durch geeignete Anlagen auf dem Grundstück erfolgen. Die Bemessung von Rückhaltungen erfordert in der Regel die fachliche Zusammenarbeit von Objektplanern und Fachplanern und ist von der vorhandenen Abflusskapazität des Vorfluters sowie der

Gewässerverträglichkeitsprüfung abhängig. Die Planungen zur Sanierung des bestehenden Regenwasserkanals bzw. zur Erneuerung in anderer Trasse (siehe Kapitel 3.3) haben keinen Einfluss auf die genannten Ausführungen zur Einleitungsbeschränkung.

Das Schmutzwasser des Grundstücks ist an den öffentlichen Mischwasserkanal (magenta in Abbildung 7) anzuschließen.

Zur Baugenehmigung wird ein Entwässerungskonzept für das Vorhaben beigefügt. Eine im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfende Versickerung von Teilflächen sowie eine Rückhaltung des Niederschlagswassers werden durch den VBP Nr. 9 nicht ausgeschlossen.

## 5.7 Hinweise

Die Hinweise sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

### 5.7.1 Bodendenkmalpflege

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

### 5.7.2 Erdbebengefährdung

Bei der Planung der baulichen Anlagen sind die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW, DIN 4149:2005-04 'Bauten in deutschen Erdbebengebieten' für die hier anzutreffende Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse 2/R zu berücksichtigen. Anwendungsteile, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen.

### 5.7.3 Bodenschutz

Unabhängig von Vorkommen besonders schützenswerter Böden ist der sachgerechte Umgang mit dem natürlichen Boden insbesondere während der Bauphase sicherzustellen.

### 5.7.4 Artenschutz

Durch das Vorhaben wird der bisherige Baumbestand auf der Fläche entnommen. Die Hinweise der Artenschutzprüfung Stufe 1 (BKR AACHEN, 2022) zielen darauf ab, Beeinträchtigungen von Arten unter Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen zu vermeiden und damit das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG von vornherein zu verhindern.

Mit der Beschränkung der Fäll- und Rodungszeiten soll die Tötung von Individuen der planungsrelevanten und nicht-planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten im Baumbestand vermieden werden.

Mit einem angepassten Beleuchtungskonzept soll die Störung in einer allgemein sensiblen Umgebung (mögliche Fledermausquartiere) und die Tötungen lichtsensibler Tierarten mit hohem Risiko, von Fressfeinden aufgegriffen zu werden, vermieden werden.

Um einen Vogelschlag an Glasfassaden oder großen Fenstern zu vermeiden, sollten diese durch fachlich anerkannte Maßnahmen gesichert werden. Dies kann etwa durch die Verwendung geeigneter Glasmuster, behandelter Glasoberflächen oder das Aufbringen von Klebefolien geschehen.

# 6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

## 6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Bei dem hier geplanten Vorhaben mit Wohnungen handelt es sich um eine Nutzung, die in einem Dorfgebiet gemäß §§ 3 und 4 BauNVO zugelassen werden können, so dass sich damit kein Nutzungskonflikt zu den angrenzenden Nutzungen ergibt.

Die höhere Dichte im Vergleich zu angrenzenden Baustrukturen entspricht den übergeordneten Zielen einer Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen im Außenbereich. Gestalterisch fügt sich das Gebäude in den eifeltypischen Kontext ein und durch die Teilung in zwei Gebäudehälften mit einem verbindenden Erschließungsbereich wird einem massigen Erscheinungsbild entgegengewirkt.

Da in Kalterherberg bisher nur wenige Angebote für barrierefreie Geschosswohnungen bestehen, wird mit dem Bau des Mehrfamilienhauses eine attraktive Möglichkeit geschaffen, um bspw. nach der Familienphase in kleinere altersgerechte Wohnungen zu wechseln.

Die technische Erschließung ist über das vorhandene Straßennetz sowie das vorhandene, im Trennsystem geregelte Entwässerungsnetz gesichert.

## 6.2 Verkehrliche Auswirkungen

Bestandteil des planerischen Abwägungsprozesses in der Bauleitplanung ist die Beurteilung der zu erwartenden verkehrstechnischen Abwicklung sowie der Verkehrslärmbelastung an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Es ist weder ein verkehrstechnisches Problem aufgrund der ausreichend breiten Elsenborner Straße zu erwarten, da das Straßennetz ausreichend Kapazitäten für eine konfliktfreie Verkehrsabwicklung bietet, noch ist ein Immissionskonflikt im Zusammenhang mit der planbedingten Verkehrsbelastung im angrenzenden Verkehrsnetz absehbar. Die Anbindung der Stellplätze über die Straße Am Lehmpol ist aufgrund der wenigen Anlieger unproblematisch.

Somit bestehen aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken hinsichtlich des Vorhabens.

## 6.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Hinsichtlich möglicher Auswirkungen und Einwirkungen auf das Schutzgut **Mensch** / menschliche Gesundheit sind keine nachteiligen Beeinträchtigungen absehbar, so dass der Schutz der Gesundheit in den Wohnungen gewährleistet ist. Nachteilige Auswirkungen von dem Vorhaben auf

die Nachbarschaft sind mit der geplanten Nutzung und der damit verbundenen geringen zukünftigen Verkehrszunahme nicht zu erwarten.

In Bezug auf das Schutzgut **Pflanzen und Tiere** ist festzuhalten, dass durch das Vorhaben die Grünfläche und der vorhandene Baumbestand vollständig überplant werden. Dies ist aufgrund des bestehenden Planungsrechts im Sinne des § 13a BauGB bereits heute möglich. Bei Umsetzung des Vorhabens sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte absehbar, sofern Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan übernimmt diese als Hinweise.

Das **Orts- und Landschaftsbild** wird sich durch die Planung im Allgemeinen nicht erheblich verändern, da durch die Planung keine wertgebenden Strukturmerkmale (Windschutzhecken, Grünland, Feuchtwiesen, etc.) beeinträchtigt werden. Da das Gebäude vom Ortsrand aus auch weiterhin durch Gehölze und andere Gebäude stark verdeckt wird, wird auch die Ortssilhouette hier nicht verändert. Innerörtlich werden sich die Sichtachsen im Vergleich zur umliegenden niedrigeren Bebauung leicht verändern. Denkmalgeschützte Gebäude (-ensembles) werden jedoch weiterhin aus dem Straßenraum frei sichtbar bleiben und nicht verdeckt.

Mit Blick auf das Schutzgut **Fläche** ist die Planung leicht positiv zu werten, da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung handelt. Durch die Planung als Mehrfamilienhaus wird dieser Effekt verstärkt.

Mit der Überbauung des Grundstücks gehen natürliche Funktionen des **Bodens** auf einer Fläche von rund 1.100 m² unwiederbringlich verloren. Dazu gehört auch das Potenzial zur Grundwasserneubildung. Das Vorhaben hat keine direkten Auswirkungen auf **Oberflächen-** und **Grundwasser**. Aufgrund der ungünstigen Versickerungsfähigkeit des Bodens wird das Niederschlagswasser über den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut **Luft** sind aufgrund der geringen Verkehrsmenge nicht zu erwarten.

Die geplante Bebauung und Versiegelung haben sehr geringfügige Auswirkungen auf das **Klima**. Ein allgemein zulässiger Dachbegrünungsaufbau für den Innenhof mindert die Aufheizung der Dachfläche und kann zugleich als Zwischenspeicher des Regenwassers dienen.

Das Baudenkmal Heiligenhäuschen ist aufgrund seiner abgeschirmten Lage in der Grünfläche nicht von der Neubebauung betroffen. Eine heute vom Plangebiet aus vorhandene Sichtbeziehung auf das gegenüberstehende historische Gebäude wird eingeschränkt. Da das zum Baudenkmal gehörende Umfeld nicht verändert wird und eine Lage mit unmittelbar angrenzenden Gebäuden dorftypisch ist, sind mit der höheren Neubebauung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut **Kultur- und Sachgüter** verbunden.

## 7. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlich.

## 8. Kenndaten der Planung (Flächenbilanz)

| Nutzung | Größe | Größe |
|---|---|---|
| **Dorfgebiet** | | 1.511 m² |
| überbaubare Fläche | 695 m² | |
| Stellplätze, Garage | 253 m² | |
| Fläche mit Pflanzbindung | 38 m² | |
| **Fläche für Versorgungsanlagen** | | 26 m² |
| **gesamt** | | **1.537 m²** |

## 9. Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören ein Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ein Durchführungsvertrag, der zwischen

- der Stadt Monschau und dem
- Vorhabenträger, Krüger und Krüger GBR, Kleinfrankreich 16, 52156 Monschau

geschlossen wird. Dieser Vertrag wird alle Voraussetzungen und Bedingungen für die unverzügliche Realisierung des dargestellten Vorhabens sicherstellen.

Der Vertrag trägt zudem der gesetzlichen Vorgabe Rechnung, die Frist für die Realisierung des Vorhabens festzulegen, da die Schaffung des Baurechtes auf unmittelbare Umsetzung des geplanten Vorhabens abzielt. Werden die festgelegten Termine nicht eingehalten, so wird die Stadt Monschau gemäß § 12 Abs. 6 BauGB die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan aufheben. Entschädigungsansprüche stehen dem Vorhabenträger in diesem Falle nicht zu.

## 10. Quellenverzeichnis

**BEZIRKSREGIERUNG KÖLN** (2003): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen

**BKR AACHEN (2022):** Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kalterherberg Nr. 9 'Elsenborner Straße / Am Lehmpol', Gutachten zur Artenschutzprüfung Stufe I

**GEOLOGISCHER DIENST NRW** (2006): Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland NRW

**INGENIEURBÜRO H. BERG & PARTNER GMBH (2022)**: Kalterherberg VBP 9 – Am Lehmpol, Kurzstellungnahme zur Entwässerung vom 30.11.2022

**LANUV – LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW** (2018)**:** Grafik- und Sachdaten der Landschaftsbildeinheiten (Landschaftsbildbewertung) aus dem Fachbeitrag des Naturschutzes und der Landschaftspflege (überarbeiteter Stand September 2018). Abrufbar unter: http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de

**LVR – LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND** (Hrsg.) (2016): Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Köln. Erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung, Köln In: KuLaDig, Kultur.Landschaft.Digital. URL: https://www.kuladig.de

**LVW, LVR – LANDSCHAFTSVERBAND WESTFALEN-LIPPE, LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND** (Hrsg.) (2007): Erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung in Nordrhein-Westfalen. Grundlagen und Empfehlungen für die Landesplanung (Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Landesplanung in Nordrhein-Westfalen / Fachgutachten zum Kulturellen Erbe in der Landesplanung). Münster, Köln

**STADT MONSCHAU** (1977): Flächennutzungsplan inkl. rechtswirksamer Änderungen bis 2019

**STÄDTEREGION AACHEN** (2004): Landschaftsplan VI – Monschau, 1. Änderung

**STÄDTEREGION AACHEN / GEONET ONLINE GMBH** (2022): inkasPortal. Version 3.0.1. abrufbar unter: https://inkasweb.regioit.de/inkasportal/# [zuletzt abgerufen am 02. Juni 2022].

## 11. Rechtsgrundlagen

**BArtSchV** – Bundesartenschutzverordnung
vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)

**BauGB** – Baugesetzbuch
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

**BauO NRW** – Landesbauordnung
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

**BBodSchG** – Bundes-Bodenschutzgesetz
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von

Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

**BNatSchG** – Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)

**DSchG NRW** – Denkmalschutzgesetz

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen vom 11.03.1980 (GV. NW, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 5 G vom 15.11.2016 (GV. NRW., S. 934)

**EG-Artenschutzverordnung**

Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (VO (EG) Nr. 338/97) vom 9. Dezember 1996, ABl. L 61 S. 1, zuletzt geändert durch VO (EU) Nr. 2019/2117 ABl. Nr. L 320 vom 11.12.2019 S. 13.

**FFH-RL** – Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S.7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. L 158 vom 10.6.2013, S. 193).

**Klimaschutzgesetz NRW** – Gesetz zur Neufassung des Klimaschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen vom 8. Juli 2021 (GV. NRW. 2021 S. 908)

**LNatSchG NRW** – Landesnaturschutzgesetz

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139), in Kraft getreten am 19. Februar 2022

**LPlG** – Landesplanungsgesetz

Landesplanungsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen; vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2021 (GV. NRW. S. 904), in Kraft getreten am 16. Juli 2021

**LWG NRW** – Landeswassergesetz

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen; in der Fassung vom 25.06.1995 (GV. NW.; S. 926), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV. NRW.; S. 559), in Kraft getreten am 16.07.2016, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021

**VS-RL – Vogelschutzrichtlinie**

Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) ABl. L 20/9 vom 26.01.2010, zuletzt geändert durch die Verordnung (EU) 2019/1010 des

Europäischen Parlaments und des Rates vom 5. Juni 2019 (ABl. L 170 vom 25.06.2019, S. 115).

**VV-Artenschutz** - Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren; Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2016)

**WHG** – Wasserhaushaltsgesetz
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)