



## Stadt Monschau

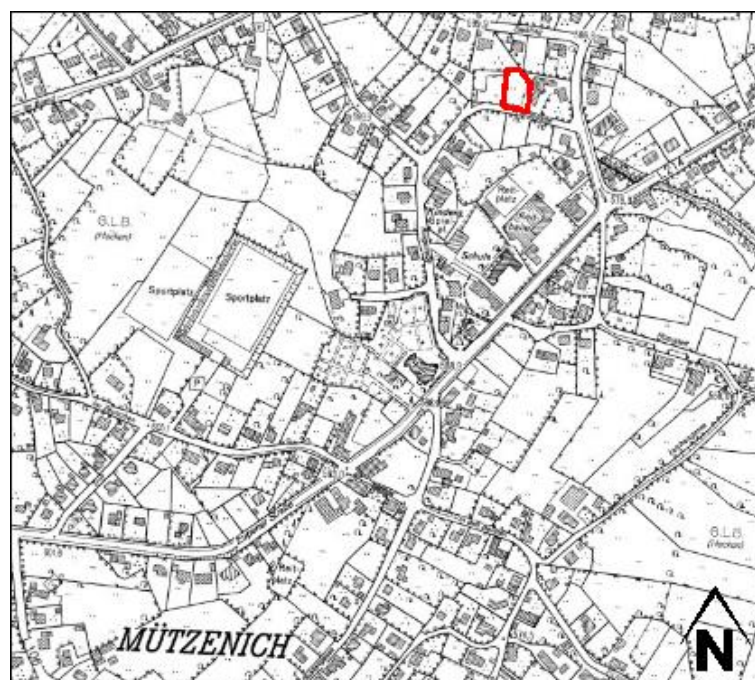
### Begründung

Gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)  
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

## 18. Änderung des Bebauungsplans Mützenich Nr. 3 B „Ringstraße“

TEIL I: Allgemeiner Teil

Stand: 06.07.2021



Auftraggeber Roder GmbH & Co. KG  
Ringstraße 27  
D-52156 Monschau

Auftragnehmer:

PE Becker GmbH  
Kölner Str. 23-25  
D-53925 Kall



info@pe-becker.de • www.pe-becker.de  
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

Bearbeitung: Jennifer Conzen M.A.  
Projektnummer: 24-564

## Inhaltsverzeichnis

<b>Begründung: Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>4</b>
1. Verfahren	4
1.1 Verfahrensart	4
1.2 Verfahrensablauf inkl. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung	5
3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans	5
4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs	6
4.1 Stadträumliche Einbindung	6
4.2 Topographie	6
4.3 Bebauungspläne / Historie	6
4.4 Derzeitige Bebauung und Nutzung	6
4.5 Erschließung	7
4.6 Gemeinbedarfseinrichtungen	7
4.7 Ver- und Entsorgung	7
4.8 Natur, Landschaft, Umwelt	7
4.9 Eigentumsverhältnisse	7
4.10 Belange des Denkmalschutzes	7
5. Übergeordnete Planungen	8
5.1 Landes- und Regionalplanung	8
5.2 Flächennutzungsplan	8
5.3 Landschaftsplan	9
5.4 Fachplanungen	9
6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	9
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	11
6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	11
6.5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	11
6.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)	12
7. Gestaltungssatzung / bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
8. Auswirkungen der Planung	12
8.1 Verkehrstechnische Erschließung	12
8.2 Ver- und Entsorgung	12
8.3 Trinkwasser, Löschwasser, Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung	12
8.4 Immissionsschutz, Zonierung	13
8.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich	13
8.5.1 Natur, Landschaft und Umwelt	14
8.5.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	14
8.5.3 Kompensationsmaßnahmen	14
8.6 Flächenbilanz	14
8.7 Bodenordnung, Kosten	14
9. Hinweise	15

## **Begründung: Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung**

### **1. Verfahren**

#### **1.1 Verfahrensart**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung können gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzung für die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Verfahrensvereinfachungen ist, dass eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird (bzw. nach einer Vorprüfung bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>). Weiter dürfen durch die Planung keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht oder der Störfallverordnung unterliegen. Auch dürfen durch die Planung keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete) bestehen.

Diese Anwendungsvoraussetzungen liegen für das Plangebiet vor:

Der Änderungsentwurf schafft mit den Festsetzungen für eine bereits gem. rechtskräftigem Bebauungsplan bebaubare Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung.

Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Somit bleibt die maximal zulässige Grundfläche unter dem zulässigen Schwellenwert.

Ferner wird mit der Ausweitung der überbaubaren Fläche weder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung noch nach Landesrecht begründet.

Da der Änderungsbereich weder in einem FFH-Gebiet, noch in einem Vogelschutzgebiet liegt, ist eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nicht zu erwarten.

Im vorliegenden Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB von folgenden Verfahrenserleichterungen Gebrauch gemacht:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen.
- Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz

5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.

- Schließlich wird im beschleunigten Verfahren –wie im vereinfachten Verfahren– von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, abgesehen und infolge dessen kein Umweltbericht erstellt.

Gemäß den Vorschriften des BauGB wird ortsüblich bekannt gemacht, dass die Gemeinde beabsichtigt, einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen.

Das Planverfahren wird nicht als Vorhabenbezogener Bebauungsplan betrieben, sondern als Angebotsplanung gemäß § 8 BauGB.

## 1.2 Verfahrensablauf inkl. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Am 31.08.2021 wurde vom Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau der Beschluss zur 18. Änderung des Bebauungsplans Mützenich Nr. 3 B „Ringstraße“ gefasst. In gleicher Sitzung wurde für den Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 06.07.2021 der Beschluss zur öffentlichen Auslegung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gefasst.

*Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.*

## 2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Durch die 18. Änderung des Bebauungsplans Mützenich Nr. 3 B soll dem Antrag eines Grundstückseigentümers auf Änderung des bestehenden Baurechts zur Errichtung einer Lagerhalle auf dem Flurstück Nr. 884, Flur 19, Gemarkung Mützenich, innerhalb der Ortslage Mützenich, entsprochen werden. Das Grundstück ist grundsätzlich bereits erschlossen. Eine überbaubare Fläche ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 B ebenfalls bereits festgesetzt, so dass heute schon eine Bebauung dort realisierbar ist, jedoch nicht in dem vom Antragsteller beabsichtigten Umfang. Die Bebauungsplanänderung wird erforderlich, um für den Betrieb des Antragstellers Erweiterungsmöglichkeiten am vorhandenen Standort schaffen zu können.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung des vorhandenen Baurechts an die geplante Bebauung im Änderungsbereich und somit die Schaffung von Erweiterungsflächen für den auf den Nachbargrundstücken bestehenden Betrieb, um dessen Bestand und die damit verbundenen Arbeitsplätze zu sichern.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans

Der ca. 1.000 m<sup>2</sup> große räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt zentral in der Ortslage Mützenich (Flurstücke 884, Flur 19, Gemarkung Mützenich). Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch angrenzende Bebauung südlich der Straße „Oberer Stehling“, im Osten durch weitere, bereits bebaute Grundstücke des Antragstellers, südlich grenzt die Ringstraße an den Geltungsbereich, westlich angrenzend befinden sich weitere

bereits bebaute Grundstücke entlang der „Ringstraße“. Die eindeutige Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- Den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung mit Erläuterungen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Zusätzlich sind dem Bebauungsplan beigefügt:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (PE Becker GmbH, Juni 2021)

## 4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs

### 4.1 Stadträumliche Einbindung

Der Änderungsbereich befindet sich in zentraler Lage des Ortsteils Mützenich, nordwestlich der Stadt Monschau, unmittelbar an der deutsch-belgischen Grenze, im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Mützenich Nr. 3 B der Stadt Monschau aus den 1980er Jahren. Dieser setzt für den überwiegenden Teil seines Geltungsbereichs, somit auch im Änderungsbereich, Dorfgebiet (MD) fest.

Die meisten Grundstücke im Bereich der Ortslage Mützenich sind auf Basis der bestehenden Bebauungspläne bereits bebaut, überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise.

### 4.2 Topographie

Das Gelände im Änderungsbereich liegt im Mittel auf ca. 590 m Höhe über Normalhöhennull und steigt von Süden (Ringstraße) nach Norden hin um ca. 3 m und von Osten nach Westen um ca. 2 m an.

### 4.3 Bebauungspläne / Historie

Im Änderungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Mützenich Nr. 3 B in der zur Zeit gültigen 1. Änderungsfassung, der in diesem Abschnitt bisher keine jüngeren Änderungen erfahren hat. Das Grundstück im Änderungsbereich ist auf Basis dieser Festsetzungen bebaubar, ist jedoch bisher unbebaut geblieben.

### 4.4 Derzeitige Bebauung und Nutzung

Derzeit ist das Grundstück im Änderungsbereich unbebaut und wird als Wiesenfläche genutzt.

#### 4.5 Erschließung

Der Änderungsbereich ist bereits durch die Gemeindestraße „Ringstraße“ erschlossen. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist über die Straße „Schiffenborn“ (L 106) und deren Einmündung in die Eupener Straße (L 214) gegeben.

#### 4.6 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Änderungsbereich sind keine Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden oder geplant. Südlich des Änderungsbereichs befinden sich die Gemeinbedarfseinrichtungen des Ortes Mützenich (Kindergarten, Dorfplatz, Schule, Turnhalle).

#### 4.7 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist durch die Gemeindestraße „Ringstraße“ verkehrlich erschlossen. Anschlüsse an das bestehende Versorgungsnetz (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) bestehen für die bereits bebauten Grundstücke im Umfeld des Änderungsbereichs. Schmutz- und Niederschlagswasser werden – sofern keine abweichenden Regelungen bestehen - dem vorhandenen Trennsystem zugeleitet und zur Kläranlage der Stadt Monschau abgeleitet.

#### 4.8 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet wird aktuell als Weidefläche genutzt und liegt im Ort Mützenich, somit außerhalb von Schutzgebietsausweisungen. Erhaltenswerte Strukturen gibt es nicht, abgesehen von einer Baumreihe am nördlichen Rand des Änderungsbereichs, die durch die Planung nicht tangiert wird.

#### 4.9 Eigentumsverhältnisse

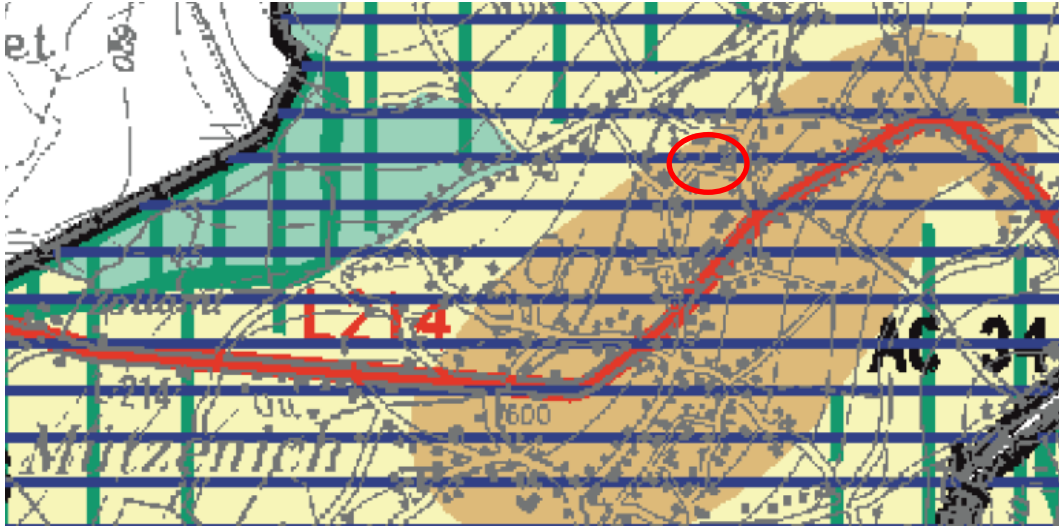
Das Flurstück im Änderungsbereich befindet sich im Eigentum des Antragstellers.

#### 4.10 Belange des Denkmalschutzes

Im Änderungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden. Das nächstgelegene Baudenkmal ist die „Uralt Scholl“, Ringstraße Nr. 4, für die durch die vorliegende Bebauungsplanänderung jedoch keine Auswirkungen zu befürchten sind, da die Festsetzungen zur Gebäudehöhe beibehalten (mit derzeitiger Vorhabensplanung sogar unterschritten) werden. Gem. rechtskräftigem Bebauungsplan wäre eine zweigeschossige Bauweise mit einer max. Firsthöhe von 12,50 m zulässig. Nachzeitigem Kenntnisstand sind zudem weder Bodendenkmäler noch landschaftskulturell bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche betroffen.

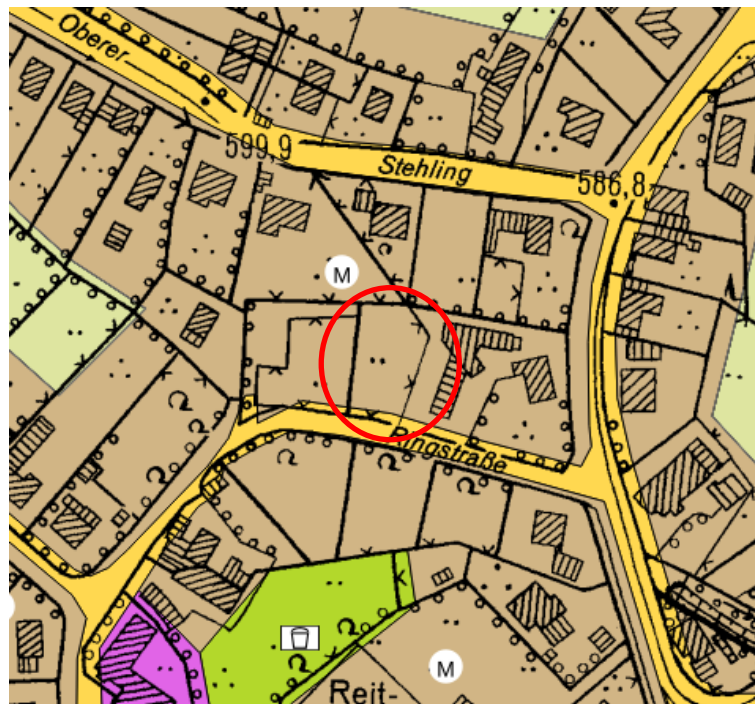
## 5. Übergeordnete Planungen

### 5.1 Landes- und Regionalplanung



Die Flächen des Plangebietes sind im derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Blatt L5502 Monschau aus dem Jahr 2003 als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt, überlagert von der Signatur „Grundwasser- und Gewässerschutz“. Seitens der Landesplanung besteht somit kein Konflikt mit der Bebauungsplanänderung.

### 5.2 Flächennutzungsplan

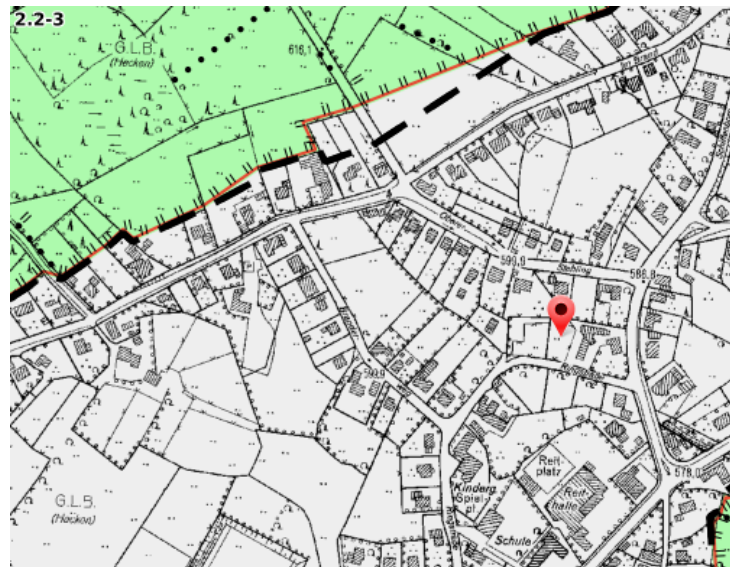


Die Fläche des Änderungsbereichs ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Monschau als „Gemischte Baufläche (M)“ dargestellt. Damit ist der rechtskräftige



Bebauungsplan Nr. 3 B gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der in diesem Bereich „Dorfgebiet (MD)“ festsetzt. Dies gilt somit auch für die vorliegende Änderung, da an der Gebietskategorie „Dorfgebiet (MD)“ festgehalten wird.

### 5.3 Landschaftsplan



Das Plangebiet liegt außerhalb der im Landschaftsplan VI „Monschau“ dargestellten Schutzgebiete. Somit sind für den Änderungsbereich keine Festsetzungen aus dem Landschaftsplan zu beachten und die Änderung des Bebauungsplans führt zu keinem Konflikt mit den Festsetzungen des Landschaftsplans.

### 5.4 Fachplanungen

Der Änderungsbereich liegt im Niederschlagsgebiet des zur öffentlichen Trinkwassergewinnung genutzten Obersees. Ein Wasserschutzgebiet besteht aber nicht. Eine Ausweisung eines Wasserschutzgebietes wird aktuell nicht weiter verfolgt.

Für den Änderungsbereich liegt bereits eine konkrete Planung des Bauvorhabens durch ein Architekturbüro vor, welche Grundlage für die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans ist.

## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

An der bereits bestehenden Gebietskategorie „Dorfgebiet (MD)“ wird auch für den Änderungsbereich festgehalten, so dass die bisherigen Rahmenbedingungen bestehen bleiben und lediglich eine Anpassung des Nutzungsmaßes erfolgt. Es ergibt sich daraus folgende Festsetzung:

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,

Unter folgenden Einschränkungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, soweit es sich um Tierintensivhaltung i.S.d. VDI-Richtlinien 3471 und 3472 handelt.
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- Tankstellen.

Die Einschränkungen wurden (analog zu anderen Änderungen im Umfeld) ergänzt und werden zwecks Ausschlusses derjenigen Nutzungen vorgenommen, die mit der umliegenden Wohnbebauung nicht verträglich sind.

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

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden. Durch die hier getroffenen Festsetzungen soll der geplanten Nutzung ausreichend Gestaltungsspielraum, auch bzgl. Nebenanlagen und Stellplätzen, ermöglicht werden.

Die Zahl der Vollgeschosse regelt – gemeinsam mit den Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe - die vertikale Ausdehnung der baulichen Anlagen. Zu diesen Aspekten wurden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 B übernommen (maximal zwei Vollgeschossen, Firsthöhe max. 12,5 m ü. OKFFuV). Aufgrund der derzeitigen Vorhabensplanung (Firsthöhe von max. 11,65 m über dem unteren Bezugspunkt ) ist davon auszugehen, dass die maximal zulässige Firsthöhe unterschritten wird.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den Anteil der Fläche eines Baugrundstücks an, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Diese wird für den Geltungsbereich mit 0,6 festgesetzt und entspricht damit der zulässigen Höchstgrenze für ein Dorfgebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO, um dem Bauvorhaben ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten – auch hinsichtlich der Stellplätze und Nebenanlagen – zu ermöglichen. Demgemäß wurde auch eine

angepasste Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt, um die Möglichkeit zur Ausnutzung des festgesetzten Nutzungsmaßes (maximal 2 Vollgeschosse) sicherzustellen.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Durch Festsetzung einer offenen Bauweise, bei der ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind, wird im Grunde an den Vorgaben des Ursprungsplans festgehalten, der in diesem Bereich ausschließlich Einzelhäuser (nur ein Einzelhaus je überbaubare Fläche) vorsieht. Da auch andere Änderungen des Bebauungsplans offene Bauweise festsetzen, wurde dies auch für den aktuellen Änderungsbereich übernommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Änderungsbereich gem. § 23 BauNVO durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben. Die Ausdehnung des Baufensters entspricht dem im Umfeld üblichen Umfang mit 5 m Abstand zur Straße und 3 m Abstand zu den benachbarten Grundstücksgrenzen. Somit entsteht ein Baufenster mit ca. 20 m Breite und 26 m Tiefe. Die Tiefe ist – neben der Anpassung an die Größe der Baufenster im Umfeld - in dem freizuhaltenden Gewässerrandstreifen zum kleinen Laufenbach begründet (3 m Breite ab Außenkante des verrohrten Gewässers, gem. Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde), da die bauliche Nutzung eines tieferen Baufensters in nördlicher Richtung durch Freihalten des Gewässerrandstreifens zu sehr eingeschränkt wäre.

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

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen wurden im Wesentlichen aus dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Mützenich Nr. 3 B übernommen. Garagen sind allerdings zur Wahrung von Sichtfeldern nicht zulässig zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baugrenze. Gleiches gilt für Nebenanlagen in einem drei Meter breiten Streifen parallel zur Straßenbegrenzungslinie. Davon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern, soweit bauliche Anlagen, da diese zur Erschließung bzw. Gestaltung und Einfriedung des Grundstücks erforderlich sind.

### **6.5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die Festsetzung des Ursprungsplans zum Erhalt und ggf. Nachpflanzung bei vorhandenen Bäumen oder Hecken wurde für den Änderungsbereich nicht übernommen, da hier keine derartigen Strukturen vorhanden sind. An der Festsetzung, einen 1 Meter breiten Streifen Rotbuchenhecke oder sonstige heimische oder artverwandte Gehölze an den Grenzen der Verkehrsfläche anzupflanzen, wurde jedoch festgehalten. Diese Festsetzung gilt allerdings nur dort, wo die Fläche nicht für Zufahrten, Zuwegungen o.ä. benötigt wird - nach aktueller Planung in einem rd. 5 m breiten Bereich am südwestlichen Flurstückrand -, um die spätere Nutzung nicht zu beeinträchtigen, und soll zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbzw. Ortsbildes beitragen.

## **6.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**

In der Planzeichnung ist ein Gewässerrandstreifen von 3 Metern Breite ab Außenkante des verrohrten Gewässers (basierend auf der Lageplandarstellung des Vorhabens) als Gewässerschutzbereich nachrichtlich dargestellt. Dieser ist gem. Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen von jeglicher Bebauung – auch von Nebenanlagen – freizuhalten.

## **7. Gestaltungssatzung / bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die gestalterischen Festsetzungen im Ort Mützenich werden durch eine Gestaltungssatzung vom 28.12.1988 vorgegeben, die zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan zu beachten ist. Diese Gestaltungssatzung dient der Schaffung eines gewissen Grades an Homogenität des Erscheinungsbildes innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungspläne Mützenich Nr. 3 A bis 3 E und der Gewährleistung des Einfügens der Vorhaben in die Umgebung.

## **8. Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Verkehrstechnische Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die südlich angrenzende Gemeindestraße (Ringstraße) bereits erschlossen. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist über die Straße „Schiffenborn“ (L 106) und deren Einmündung in die Eupener Straße (L 214) gegeben.

### **8.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen, sofern erforderlich, indem das jeweilige Leitungsnetz entsprechend angepasst bzw. ergänzt wird.

Die Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, so dass die Leerung der Abfallbehälter reibungslos erfolgen kann.

Die Anbindung des Änderungsbereichs an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist somit gewährleistet.

### **8.3 Trinkwasser, Löschwasser, Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Das Leitungsnetz ist ggf. entsprechend anzupassen.

Das Schmutzwasser soll über den öffentlichen Kanal in der Ringstraße im Trennsystem zur Kläranlage Monschau abgeleitet werden.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein

Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegen stehen. § 44 Landeswassergesetz (LWG) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Dies kann im Änderungsbereich durch Einleitung der Regenwässer in den „Kleinen Laufenbach“ oder Versickerung des Niederschlagswassers umgesetzt werden. Dazu wäre vorab durch den Grundstückseigentümer ein Wasserrechtlicher Erlaubnisantrag bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu stellen.

#### **8.4 Immissionsschutz, Zonierung**

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach §1 Abs. 6 BauGB geboten, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen.

Im Änderungsbereich ist nicht mit Einflüssen zu rechnen, die im Rahmen des Immissionsschutzes aufzuarbeiten wären. Ebenso werden durch das Bauvorhaben (Lagerhalle) keine Immissionen ausgelöst, die eine Betrachtung erfordern.

#### **8.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich**

Nach § 1, Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Tiere, der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Luft und des Klimas, das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt berücksichtigen. Alle berührten Umweltbelange sind auf bauleitplanerischer Ebene (zuerst im FNP, anschl. im BPlan, im sog. „Abschichtungsprinzip“) in einem „Umweltbericht (UB)“ (nach § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB) zu erfassen, zu bewerten und – als gesonderter Teil der Begründung - in die Abwägung einzustellen. Sofern durch das Bauleitplanverfahren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 30 LNatschG ausgelöst werden sollten, werden diese gemäß § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 31 LNatSchG bis zur Offenlage des Bebauungsplanes geregelt.

In Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB findet die Eingriffsregelung jedoch keine Anwendung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen. Darüber hinaus wird im beschleunigten Verfahren –wie im vereinfachten Verfahren– von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, abgesehen und infolge dessen kein Umweltbericht erstellt.

Nach europäischem Recht müssen bei jeglichen Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen, im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASVP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und mögliche Konflikte der Planung in Bezug auf planungsrelevante Arten im Sinne der Definition des Landesamts für Natur, Umwelt und

Verbraucherschutz (LANUV) des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu untersuchen. Ein entsprechender Fachbeitrag wurde erarbeitet und den Planunterlagen beigelegt.

### **8.5.1 Natur, Landschaft und Umwelt**

Die artenschutzrechtlichen Belange des Vorhabens wurden in einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP der Stufe I) untersucht.

Diese kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden können und voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen.

### **8.5.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten eingriffsrelevanten planungsrechtlichen Ausweisungen werden überwiegend beibehalten. Mit der Änderung sind daher keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Als Vermeidungsmaßnahme ist lediglich zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen soll oder – sollte dies nicht möglich sein – entsprechende Maßnahmen ergriffen werden müssen, die eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungsstätten im Änderungsbereich ausschließen (siehe Textl. Festsetzung Kap. C, Ziffer 1).

### **8.5.3 Kompensationsmaßnahmen**

Da der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i. S. d. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht auszugleichen. Insofern entsteht keine Ausgleichspflicht und es sind auch keine Kompensationsmaßnahmen zu formulieren.

## **8.6 Flächenbilanz**

Der gesamte Änderungsbereich ist als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Davon sind rd. 500 m<sup>2</sup> als überbaubare Fläche ausgewiesen und ca. 30 m<sup>2</sup> durch den Gewässerschutzstreifen nicht baulich nutzbar.

## **8.7 Bodenordnung, Kosten**

Das von der Änderung betroffene Flurstück ist bereits erschlossen und befindet sich im Eigentum des Antragstellers, so dass hier keine Kosten entstehen. Weitere bodenordnende Maßnahmen in Form von Grenzregelungen sind im Verfahren nicht erforderlich.

## 9. Hinweise

Ergänzend zu den Textlichen Festsetzungen wurden insgesamt sechs Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen (Vermeidungsmaßnahme, Bodendenkmalpflege, Gewässerschutz, Geologie, Bodenschutz und zur Gestaltungsatzung).

Weitere nicht unmittelbar im BPlan-Verfahren zu lösende Sachverhalte, wie z.B. Immissionschutz- und Brandschutzaufgaben, Feuerwehr- und Rettungspläne, gestalterische Regelungen, Beachtung (oder Umverlegung) vorhandener Leitungen, wasserrechtliche Regelungen zur Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung, Absicherung und Durchführung von Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets, etc. sind bei den noch nachfolgenden Bauausführungsplanungen bzw. im Genehmigungsverfahren zu regeln.