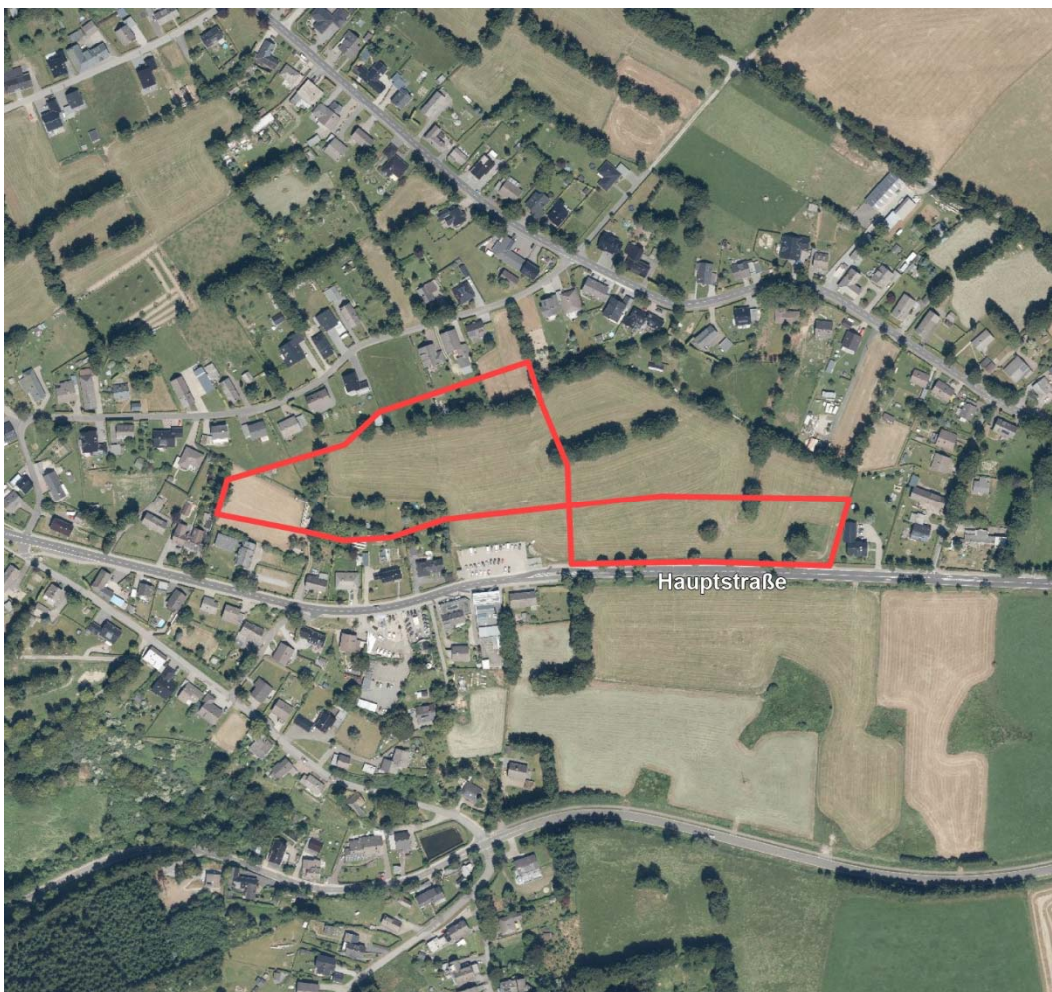




STADT MONSCHAU

90. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Entwurf | Stand 06.05.2022

INHALTSVERZEICHNIS

A	STÄDTEBAULICHE ASPEKTE	4
1.	Allgemeine Vorgaben	4
1.1	Änderungsverfahren	4
1.2	Lage des Änderungsbereiches	4
2.	Planungsrechtliche Vorgaben	5
2.1	Darstellung im heutigen Flächennutzungsplan	5
2.2	Darstellung im Landschaftsplan	5
2.3	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3.	Erforderlichkeit der Änderung	6
4.	Inhalt der Änderung	7
5.	Erschließung	8
6.	Umweltschützende Belange	8
6.1	Lärmschutz	8
6.2	Artenschutz	8
6.3	Boden- und Wasserschutz	9
7.	Hinweise	9

B	UMWELTBERICHT	11
1.	Einleitung	11
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 90. Flächennutzungsplanänderung	11
1.2	Umweltschutzziele aus Fachplanungen und übergeordneten Fachgesetzen	11
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
2.1	Untersuchungsrelevante Schutzgüter	12
2.1.1	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt	12
2.1.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt	13
2.1.3	Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser	15
2.1.4	Schutzgüter Luft und Klima	15
2.1.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	16
2.1.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	17
2.1.7	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	17
2.1.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	17
2.2	Entwicklungsprognosen	18
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	18
2.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	18
2.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	18
2.3.1	Standort	18
2.3.2	Planinhalt	19

A STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

1. Allgemeine Vorgaben

1.1 Änderungsverfahren

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Höfen Nr. 7 soll die 90. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden. Dabei besteht der Änderungsbereich aus zwei Teilflächen. Innerhalb der Teilfläche 1 (TF 1) soll durch eine Erweiterung der Bauflächen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglicht werden. Innerhalb der Teilfläche 2 (TF 2) sollen zur Kompensation der zusätzlichen Bauflächen zukünftig ‚Gemischte Bauflächen‘ aufgehoben und als ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ dargestellt werden.

Mit Schreiben vom 08.12.2020 wurde die Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz NRW vorgenommen. Gemäß Schreiben vom 15.02.2021 der Bezirksregierung Köln bestehen gegen die vorgelegten Planungen keine landesplanerischen Bedenken.

1.2 Lage des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Monschau liegt im südöstlichen Randbereich der Ortslage Höfen nördlich der Verkehrsfläche der B 258.

Der Änderungsbereich beinhaltet Teilflächen der Flurstücke 45, 47, 48, 50-52, 60, 61, 65, 66, 68, 69, 170, 171 und 212-215 sowie 247 und 248 (vormals 217) in der Flur 10, Gemarkung Höfen. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 30.900 m² und besteht aus zwei Teilflächen. Die Teilfläche 1 weist eine Größe von ca. 20.600 m², die Teilfläche 2 eine Größe von ca. 10.300 m² auf.

Die Teilfläche 1 wird im Süden durch eine Linie ca. 50 m parallel zur B 258, im Nordwesten durch eine Linie ca. 50 m parallel zur Hermesstraße begrenzt. Die östliche Begrenzung entspricht in etwa dem Schnittpunkt aus der Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstückes 207 und der Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 45.

Die langgestreckte Teilfläche 2 schließt östlich der vorgenannten Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstückes 207 an und zieht sich entlang der B 258 in einer Tiefe von 50 m bis zur westlichen Grenze des Flurstückes 70, Flur 10. Beide Teilflächen tangieren sich im südöstlichen Eckpunkt der Teilfläche 1.

Die Teilfläche 1 besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutztem Grünland. Teilflächen im Westen und Norden gehören zu rückwärtigen Gartenflächen und weisen eine entsprechende Vegetation auf. In der Mitte der östlichen Grenze ragt eine erhaltenswerte Gehölzgruppe in den Änderungsbereich hinein. Ähnliche Gehölzstrukturen weisen die südlichen Grenzen der nördlich gelegenen Gartenparzellen auf. Die Teilfläche 2 umfasst ebenfalls landwirtschaftlich genutztes Grünland und weist im östlichen Teilbereich umfangreichere Gehölzstrukturen auf.

2. Planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Darstellung im heutigen Flächennutzungsplan

Der Bereich der Teilfläche TF 1 wird im heute gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Monschau komplett als ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ dargestellt. Die nordwestlich und südlich angrenzenden Flächen bis zu den parallel verlaufenden innerörtlichen Verkehrsflächen werden als ‚Gemischte Bauflächen‘ dargestellt. Ausgenommen ist hier die südwestlich angrenzende Baufläche an der B 258, die als ‚Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule‘ ausgewiesen wird.

Der Bereich der Teilfläche TF 2 wird heute komplett als ‚Gemischte Baufläche‘ dargestellt. Diese Fläche tangiert im Süden die Verkehrsflächen der B 258, im Norden ‚Flächen für die Landwirtschaft‘. Südlich der B 258 schließen sich ebenfalls ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ an. Mittig wird die Teilfläche 2 in Nord-Süd-Richtung von einer 20 kV-Leitung gequert.

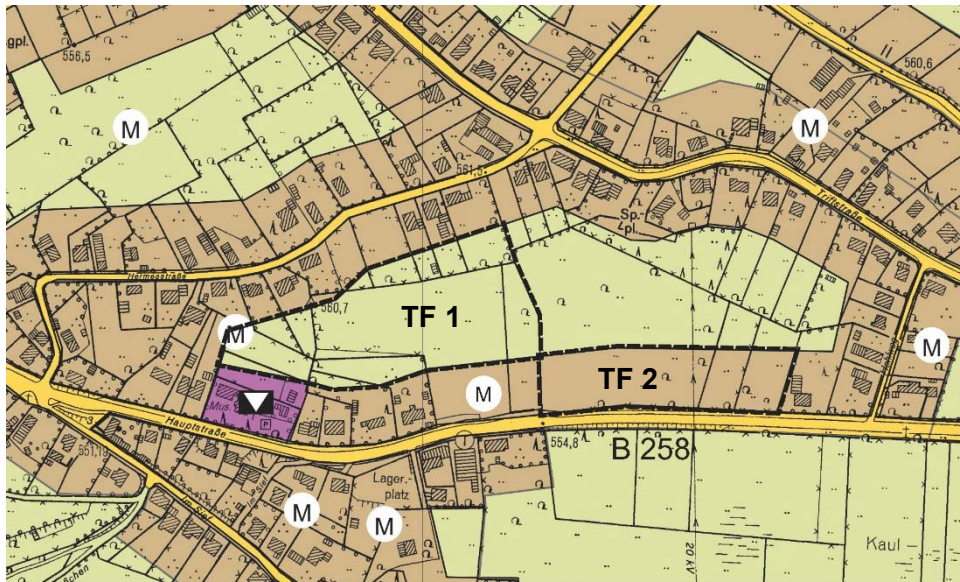


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der 90. Änderung

2.2 Darstellung im Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes ist Bestandteil der rechtskräftigen 1. Änderung des Landschaftsplanes VI ‚Monschau‘ der StädteRegion Aachen. Der Landschaftsplan trifft für diese Flächen jedoch keine Festsetzungen. Die Entwicklungskarte zum Landschaftsplan VI stellt entlang der B 258 das Entwicklungsziel 7 ‚Temporäre Erhaltung‘ und in den rückwärtigen Bereichen das Entwicklungsziel 2 ‚Anreicherungsfläche‘ dar. Die textlichen Darstellungen zum Landschaftsplan nennen unter anderem folgende Maßnahmen zum Erreichen von Entwicklungsziel 2:

- „Behutsame Anpflanzung und Nachpflanzung von niedrigen Hecken unter Beibehaltung des offenen Landschaftscharakters, Anpflanzung fehlender Ortsrandeingrünungen bei Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete in Form von landschaftsprägenden Hecken und Feldgehölzen, [...] Anlage von Baumreihen bzw. Alleen entlang gut ausgebauter Straßen zur Einbindung in die Landschaft, [...]“.

Zu Entwicklungsziel 7 konkretisieren die textlichen Darstellungen:

- „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“.

Südlich der B 258 grenzen ein Landschaftsschutzgebiet bzw. ein geschützter Landschaftsbestandteil an. Weiterhin wird hier ein Bereich für Pflegemaßnahmen zur Erhaltung und Wiederherstellung des Landschaftsbildes, insbesondere zur Erhaltung von Tal- und Hangwiesen dargestellt.

Innerhalb des Bereiches der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutzgebiete.

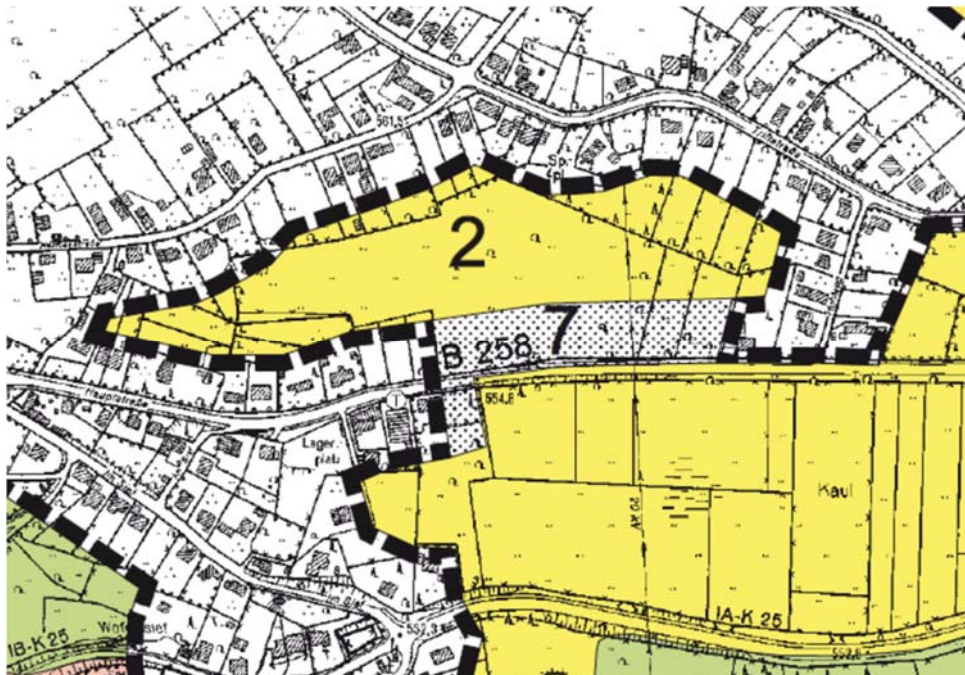


Abb. 2: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan VI „Monschau“

2.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist der Geltungsbereich der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb eines ‚Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches‘ dargestellt und liegt somit außerhalb eines festgelegten ‚Allgemeinen Siedlungsbereiches‘. Darüber hinaus wird für den Änderungsbereich die Freiraumfunktion ‚Grundwasser- und Gewässerschutz‘ dargestellt.

Im Rahmen der Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz NRW wurde seitens der Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 15.02.2021 mitgeteilt, dass gegen die beabsichtigte Planung keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

3. Erforderlichkeit der Änderung

Mit Umsetzung des Vorhabens zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Monschau-Höfen soll eine wohnungsnaher Versorgung des Ortsteiles mit Gütern des täglichen Bedarfs nachhaltig gesichert und schädliche Auswirkungen auf die Bevölkerungsstruktur in Höfen vermieden werden.

Die in Höfen lebende Bevölkerung kann derzeit nicht umfassend wohnungsnah versorgt werden und muss deswegen umliegende Angebotsstandorte aufsuchen.

Gesamtstädtisch lässt sich für die Stadt Monschau im Bereich Nahrungs- und Genussmittel gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine Flächenausstattung von ca. 0,59 m² je Einwohner errechnen. Dieser Wert liegt über dem bundesdurchschnittlichen Referenzwert von 0,41 m². Innerhalb des Stadtbereiches sind jedoch erhebliche Ausstattungsunterschiede festzustellen. So beträgt die Lebensmittel-SB-Verkaufsfläche in Höfen je Einwohner lediglich 0,16 m². Vor dem Hintergrund der heutigen Kundenansprüche dienen die vorhandenen Betriebe in Höfen lediglich einer ausschnittsweisen Grundversorgung. Für eine Lebensmittelvollversorgung des Ortsteils Höfen ist somit ein entsprechender SB-Markt innerhalb der Ortslage notwendig. Um eine Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu gewährleisten, scheiden Standorte in angrenzenden Ortsteilen aus.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Deshalb sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden.

Zur Prüfung eines Standortes für einen Discounter innerhalb der Ortslage Höfen wurden unterschiedliche Flächen in Erwägung gezogen. Keiner der alternativen Standorte weist die notwendige Flächengröße auf. Des Weiteren existiert kein Alternativstandort, der zugleich geringe Höhenunterschiede und eine Parzellenstruktur bietet, um dort einen modernen Lebensmitteldiscounter in marktüblicher Größe errichten zu können. Somit kommt letztendlich nur der Standort infrage, der mit der vorliegenden Planung abgesichert werden soll. Es ist davon auszugehen, dass mit diesem Standort die geringsten Eingriffe in den Naturhaushalt und in den Bodenaufbau verursacht werden. Zudem ist der Standort verkehrsmäßig gut angebunden. Somit können nur durch die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Bauflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines in Höfen notwendigen Discounters geschaffen werden. Die wohnungsnah Versorgung des Ortsteils mit Gütern des täglichen Bedarfs wird damit höher gewichtet als der Erhalt von Flächen für die Landwirtschaft.

4. Inhalt der Änderung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung zu schaffen, soll der Flächennutzungsplan im Rahmen der 90. Änderung geändert werden. Zur Sicherstellung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sollen unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes im Geltungsbereich der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Monschau folgende Änderungen vorgenommen werden:

- Darstellung von ‚Gemischten Bauflächen‘ anstelle von ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ innerhalb der Teilfläche TF 1
- Darstellung von ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ anstelle von ‚Gemischten Bauflächen‘ innerhalb der Teilfläche TF 2.

Die zusätzliche Darstellung von ‚Gemischten Bauflächen‘ innerhalb der Teilfläche TF 1 umfasst eine Fläche von ca. 20.600 m². Bei ca. 8.500 m² dieser Fläche handelt es sich um Gartenland auf Grundstückspartellen, die von der B 258 oder von der Hermesstraße aus erschlossen werden und bereits heute bebaut sind. Tatsächlich werden durch Umwandlung in ‚Gemischte Bauflächen‘ somit nur 12.100 m² ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ aufgegeben.

Innerhalb der Teilfläche TF 2 werden ca. 10.300 m² ‚Gemischte Bauflächen‘ in ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ umgewandelt. Somit ergibt sich aus der Gegenüberstellung lediglich ein tatsächlicher Verlust von 1.800 m² ‚Flächen für die Landwirtschaft‘.

5. Erschließung

Innerhalb der Teilfläche 1 der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Erschließung für den geplanten Discounter unmittelbar von der B 258 erfolgen. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auf der B 258 ist davon auszugehen, dass die Anbindung des Discounters in leistungsfähiger Form betrieben werden kann.

Die Erschließung sonstiger ‚Gemischter Bauflächen‘ kann über bereits bebaute Grundstücke oder unbebaute Grundstücke im Bereich der Hermesstraße erfolgen. Darüber hinaus soll im nachgeordneten Bebauungsplan Höfen Nr. 7 entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 66 eine Erschließungsmöglichkeit für die rückwärtigen ‚Gemischten Bauflächen‘ berücksichtigt werden.

6. Umweltschützende Belange

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ermittelt werden. Die Auswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

6.1 Lärmschutz

Die vom geplanten Discounter ausgehenden Lärmimmissionen wurden im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage der TA-Lärm begutachtet. Dabei wurden auch die zukünftig möglichen Wohnnutzungen innerhalb der durch die 90. FNP-Änderung neu dargestellten ‚Gemischten Bauflächen‘ berücksichtigt. Innerhalb des Bebauungsplanes werden entsprechende notwendige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

6.2 Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG § 44 sind die Belange des Artenschutzes im Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

gen. Um dem Gesetz Rechnung zu tragen, wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe 1 durchgeführt. (Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Höfen Nr. 7 in Monschau-Höfen, Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol- U. Haese Stolberg, Juli 2021).

Die Artenschutzvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass von 34 zu prüfenden Arten keine von der Planung in einer Form betroffen ist, die der Planungsabsicht widersprechen würde. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass bei Baubeginn darauf zu achten ist, dass in der benachbarten Landschaftshecke keine aktuelle Brut von Greifvögeln stattfindet. Deren Brutzeit ist ggf. zu respektieren. Ein Baubeginn außerhalb der Brutzeit ist unproblematisch, da es sich bei den potentiell betroffenen Mäusebussarden oder Turmfalken um ungefährdete Arten handelt. Der Brutzeitschutz gilt aber universell.

Für die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Höfen Nr. 7 ist der Artenschutz im Rahmen der jeweils notwendigen Bebauungspläne zu prüfen.

6.3 Boden- und Wasserschutz

Gemäß der Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW befinden sich im Änderungsbereich Braunerden aus schluffigem Lehm ohne Staunässe. Die Bodenwertzahl wird mit 30 - 50 angegeben. Für eine Versickerung ist der Boden ungeeignet und nur mit Mulden-Rigolen-Systemen mit gedrosselter Ableitung möglich.

Der Umgang mit dem Niederschlagswasser ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

7. Hinweise

Der Änderungsbereich befindet sich gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen“ (Geologischer Dienst NRW 2006) in der Erdbebenzone 1 sowie in der Untergrundklasse R. Es wird darauf verwiesen, dass die Bewertung der Erdbebengefährdung bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Ein Vorkommen von archäologischen Bodenfunden kann zum derzeitigen Planungsstand nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es wird auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Änderungsbereiches dauerhafte Hausdrainagen nicht betrieben werden dürfen. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. Bei einer thermischen Nutzung des Erd-

reichs oder des Grundwassers z.B. durch Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

B UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 90. Flächennutzungsplanänderung

Lage des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Monschau liegt im südöstlichen Randbereich der Ortslage Höfen nördlich der Verkehrsfläche der B 258.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 30.900 m² und besteht aus zwei Teilflächen. Die Teilfläche 1 weist eine Größe von ca. 20.600 m², die Teilfläche 2 eine Größe von ca. 10.300 m² auf.

Wichtigste Ziele

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll insbesondere eine wohnungsnaher Versorgung des Ortsteiles Höfen mit Gütern des täglichen Bedarfs nachhaltig gesichert und schädliche Auswirkungen auf die Bevölkerungsstruktur in Höfen vermieden werden.

Die im Einzugsgebiet des geplanten Discounters lebende Bevölkerung kann derzeit nicht umfassend wohnortnah versorgt werden und muss deswegen umliegende Angebotsstandorte aufsuchen. Das Planvorhaben wird überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen und dient deshalb vornehmlich der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsgebiet.

1.2 Umweltschutzziele aus Fachplanungen und übergeordneten Fachgesetzen

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes ist Bestandteil der rechtskräftigen 1. Änderung des Landschaftsplanes VI ‚Monschau‘ der StädteRegion Aachen. Der Landschaftsplan trifft für diese Flächen jedoch keine Festsetzungen. Die Entwicklungskarte zum Landschaftsplan VI stellt entlang der B 258 das Entwicklungsziel 7 ‚Temporäre Erhaltung‘ und in den rückwärtigen Bereichen das Entwicklungsziel 2 ‚Anreicherungsfläche‘ dar. Die textlichen Darstellungen zum Landschaftsplan nennen unter anderem folgende Maßnahmen zum Erreichen von Entwicklungsziel 2:

- „Behutsame Anpflanzung und Nachpflanzung von niedrigen Hecken unter Beibehaltung des offenen Landschaftscharakters, Anpflanzung fehlender Ortsrandeingrünungen bei Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete in Form von landschaftsprägenden Hecken und Feldgehölzen, [...] Anlage von Baumreihen bzw. Alleen entlang gut ausgebauter Straßen zur Einbindung in die Landschaft, [...]“.

Zu Entwicklungsziel 7 konkretisieren die textlichen Darstellungen:

- „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“.

Südlich der B 258 grenzen ein Landschaftsschutzgebiet bzw. ein geschützter Landschaftsbestandteil an. Weiterhin wird hier ein Bereich für Pflegemaßnahmen zur Erhaltung und Wiederherstellung des Landschaftsbildes, insbesondere zur Erhaltung von Tal- und Hangwiesen dargestellt.

Innerhalb des Bereiches der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutzgebiete.

Landesnaturenschutzgesetz

Innerhalb des Änderungsbereiches werden keine Flächen im Biotopkataster des LANUV (Landesamt für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz) geführt.

Lärmschutz

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Bodenschutz

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u.a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Leitziel des Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im heutigen Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellt, um die eventuelle Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

2.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter

2.1.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit sind insbesondere Aspekte wie Erholung und Freizeit, Lärmimmissionen u.ä. zu

berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu erfüllen.

Situationsbeschreibung

Bei der Teilfläche TF 1 der 90. Flächennutzungsplanänderung handelt es sich zu ca. 40 % um Gartenland auf Grundstückspartellen, die von der B 258 oder von der Hermesstraße aus erschlossen werden und heute bereits bebaut sind. Ca. 60 % der Teilfläche 1 werden heute landwirtschaftlich genutzt. Diese Flächen weisen keinerlei Wege für die Naherholung auf, ermöglichen aber insbesondere den Anwohnern an der Hermesstraße einen weiten Blick in den Landschaftsraum Richtung Süden.

Die Teilfläche TF 2 wird heute ebenfalls landwirtschaftlich genutzt und wird im heutigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die heutige Nutzung schafft insbesondere für die Anwohner an der Triftstraße weite Ausblicke in die südlich gelegene Landschaft.

Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen

Durch die zukünftige Bebauung, die durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereitet wird, wird sich die heutige Situation am Ortsrand erheblich ändern. Durch die Lage des Einzelhandelsbetriebes wird die Ortseinfahrt eindeutig definiert. Diese Einfahrt wird zusätzlich dadurch unterstützt, dass innerhalb der östlich angrenzenden Teilfläche TF 2 die Bauflächen aufgegeben werden und hier zukünftig lediglich ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ zulässig sind. Der Blick in den Landschaftsraum wird für die südlichen Anwohner der Hermesstraße zukünftig eingeschränkt, für die Anwohner der Triftstraße hingegen langfristig gesichert.

Um die Lärmimmissionen durch den geplanten Discounter einzuschränken, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Zur Beurteilung des Artenschutzes wurde für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Artenschutzvorprüfung Stufe 1 (Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol- U. Haese, Stolberg, Juli 2021) durchgeführt. Weiterhin wurde für den gleichen Bereich durch das Büro RaumPlan ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit der Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen (Büro RaumPlan, Aachen, Mai 2022) erstellt.

Situationsbeschreibung

Bei der Teilfläche TF 1 des Änderungsbereiches handelt es sich zu ca. 60 % um landwirtschaftlich genutztes Grünland ohne nennenswerte Gehölzstrukturen. Dieses Grünland wird im Norden, Westen und Südwesten von teilweise vegetationsreichem Gartenland begrenzt.

Die Teilfläche TF 2 weist ebenfalls landwirtschaftlich genutztes Grünland auf. Hier sind insbesondere im östlichen Teilabschnitt wertvolle Gehölzstrukturen vorhanden.

Gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan sind im Bereich des 4. Quadranten der topographischen Karte des Messtischblattes Monschau (5403-4) insgesamt Vorkommen von 34 geschützten Tierarten bekannt, die Gegenstand der Vorprüfung sind.

Der Biber kommt im nahe gelegenen Naturschutzgebiet ‚Perlenbachtal‘ vor. Ein Vorkommen im Änderungsbereich ist aufgrund mangelnder Habitatstrukturen nicht gegeben. Luchs und Wildkatze leben im Bereich und Umfeld der großen Waldgebiete. Sie meiden den Siedlungsraum und sind daher nicht betroffen.

Fledermäuse sind generell im Bereich ihrer Quartiere empfindlich, die sich auch in Baumhöhlen befinden können.

Viele planungsrelevante Vogelarten im Monschauer Land sind Tiere des Waldes und somit im Änderungsbereich nicht anzutreffen. Weitere potentiell betroffene Arten meiden Siedlungsgebiete und sind somit ebenfalls nicht relevant. Beim Mäusebussard und Turmfalken wäre es denkbar, dass es Horste in den Gehölzstrukturen gibt. Beide Arten haben jedoch große Reviere, innerhalb deren solche großkronigen Landschaftshecken unbegrenzt zur Verfügung stehen.

Am ehesten könnten am Siedlungsrand Gartenrotschwanz und Bluthänfling vorkommen. Beide Arten benötigen vielfältige Grünstrukturen, die insbesondere an den Rändern der Teilfläche 1 vorhanden sind.

Unter den nicht als planungsrelevant eingeschätzten Vogelarten gibt es mit Ausnahme des Fasans kaum Bodenbrüter. Somit stellt der Verlust von Agrarfläche aus diesem Grund für diese Arten kein besonderes Problem dar. Für typische Gartenvogelarten bieten die Randflächen der Teilfläche 1 Brutmöglichkeiten.

Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können die Eingriffe gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag zu 41,1 % im Bereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Für Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Höfen Nr. 7 ist der notwendige Ausgleich im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens zu prüfen.

Durch die Änderung von Gemischten Bauflächen in Flächen für die Landwirtschaft können die Gehölzstrukturen im östlichen Abschnitt erhalten werden und die Flächen entsprechend des Entwicklungszieles 2 des Landschaftsplanes entwickelt werden.

Die Artenschutzvorprüfung kommt für den Geltungsbereich des nachgeordneten Bebauungsplanes Höfen Nr. 7 zu dem Ergebnis, dass von 34 zu prüfenden Arten keine von der Planung in einer Form betroffen ist, die der Planungsabsicht widersprechen würde. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass bei Baubeginn darauf zu achten ist, dass in der benachbarten Landschaftshecke keine aktuelle Brut von Greifvögeln stattfindet. Deren Brutzeit ist ggf. zu respektieren. Ein Baubeginn außerhalb der Brutzeit ist unproblematisch, da es sich bei den potentiell betroffenen Mäusebussarden

oder Turmfalken um ungefährdete Arten handelt. Der Brutzeitschutz gilt aber universell.

Für die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Höfen Nr. 7 ist der Artenschutz im Rahmen der jeweils notwendigen Bebauungspläne zu prüfen.

2.1.3 Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Belange der Fläche und des Bodens zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Bodenfläche, Grund und Boden sparsam umzugehen.

Situationsbeschreibung

Bei der Teilfläche TF 1 des Änderungsbereiches handelt es sich zu ca. 60 % um landwirtschaftlich genutztes Grünland, das zwar durch Bearbeitung anthropogen überformt wurde, aber gänzlich unversiegelt ist. Dieses Grünland wird im Norden, Westen und Südwesten von in Teilen vegetationsreichem Gartenland begleitet, das auf unterschiedlichen Flurstücken bauliche Nebenanlagen aufweist.

Die Teilfläche TF 2 wird heute ebenfalls landwirtschaftlich genutzt und dürfte bei Durchführung eines verbindlichen Bauleitplanes entsprechend den Darstellungen des heutigen Flächennutzungsplanes bebaut werden.

Gemäß der Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW befinden sich im Änderungsbereich Braunerden aus schluffigem Lehm ohne Staunässe. Die Bodenwertzahl wird mit 30 - 50 angegeben. Eine Versickerung ist nur mit Mulden-Rigolen-Systemen mit gedrosselter Ableitung möglich.

Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen

Durch die Darstellung von Gemischten Bauflächen im Bereich der Teilfläche TF 1 wird die Möglichkeit eröffnet, durch nachgeordnete Bebauungspläne und entsprechende Umsetzungen die Bodenfunktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers einzuschränken. Aufgrund der mangelhaften Versickerungsfähigkeit soll das Niederschlagswasser, das im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anfallen wird, gedrosselt dem Mischwasserkanal innerhalb der Hauptstraße zugeführt werden.

In den nachgeordneten Bebauungsplanverfahren wird darauf hingewiesen, dass der Oberboden vor den Baumaßnahmen abzufahren und im Sinne des § 202 BauGB wiederzuverwenden ist.

Durch die Rücknahme von ‚Gemischten Bauflächen‘ innerhalb der Teilfläche TF 2 wird für diese Flächen eine Einschränkung der Bodenfunktionen in Zukunft ausgeschlossen.

2.1.4 Schutzgüter Luft und Klima

Situationsbeschreibung

Das heute im Änderungsbereich vorherrschende Mikroklima kann einem Freilandklima zugeordnet werden. Dieses Klima zeichnet sich vorrangig

durch nicht eingeschränkte Luftaustauschbedingungen aus. Aufgrund der vorhandenen Topographie ist davon auszugehen, dass die Frischluftbewegungen vorrangig aus dem Nordosten kommend Richtung Perlenbachtalsperre abfließen.

Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen

Durch die Darstellung von Bauflächen innerhalb der Teilfläche TF 1 und der daraus resultierenden Möglichkeit der Bebauung ist nicht davon auszugehen, dass die Frischluftbewegungen dadurch erheblich eingeschränkt werden. Die Teilfläche 1 wird im Norden und Süden bereits relativ eng durch Bauflächen entlang der Hermesstraße und der B 258 eingegrenzt. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass sich die Frischluft entsprechend der Topographie vorrangig in Nord-Süd-Ausrichtung bewegt. Somit ist der Einfluss der geplanten Bauflächen auf das Kaltluftabflusssystem und die Durchlüftungsverhältnisse in den angrenzenden Siedlungsgebieten insgesamt als gering zu bewerten. Vielmehr wird die Rücknahme von Bauflächen innerhalb der Teilfläche TF 2 dazu führen, dass hier zukünftig keine Einschränkungen der Luftbewegungen durch potentielle Baumaßnahmen möglich sein werden. Die Durchlüftung wird insbesondere dadurch unterstützt, dass südlich der B 258 ebenfalls keine Bebauung möglich ist.

2.1.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Schutzziel des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild ist insbesondere die Sicherung des Übergangs Ort / Landschaft und dessen Erscheinungsbild in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

Situationsbeschreibung

Das Orts- und Landschaftsbild des Ortsteiles Höfen wird heute von Osten kommend von einer weit in den Siedlungsbereich zurückgenommenen Ortseinfahrt geprägt. Die B 258 verläuft nach der Kreuzung mit der Verbindungsstraße Alzen / Rohren in einer leichten Kurve vorbei am Grünlandflächen südlich und nördlich der Bundesstraße. Dieses offene Grünland erstreckt sich insbesondere nördlich der Bundesstraße bis weit in die heutigen Siedlungsstrukturen hinein. Das Ortsbild wird im Nahbereich des Änderungsgebietes durch Gehölzstrukturen geprägt, die das Grünland nördlich der Bundesstraße in Südwest- / Nordost-Richtung queren. Südlich der Bundesstraße werden die Grundstücksgrenzen des ersten Gebäudes von dominanten Gehölzstrukturen begleitet.

Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen

Nach Realisierung der Bauvorhaben entsprechend der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Höfen Nr. 7 und der Änderung des Flächennutzungsplanes wird das zukünftige Orts- und Landschaftsbild im Osten Höfens deutlich einem Siedlungscharakter entsprechen. Der senkrecht zur Bundesstraße angeordnete Discounter wird mit seiner Gebäudefassade und seiner Dachlandschaft die Ortseinfahrt prägen.

Diese Prägnanz wird zusätzlich dadurch unterstützt, dass innerhalb der Teilfläche TF 2 zukünftig eine Bebauung ausgeschlossen wird. Im Rahmen der

verbindlichen Bauleitplanung werden Maßnahmen festgesetzt, um eine negative Erscheinung des zukünftigen Ortsbildes auszuschließen.

2.1.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich befinden sich weder Baudenkmäler noch denkmalwerte Gebäude. Zum augenblicklichen Planungsstand ist nicht abschließend zu klären, ob innerhalb des Änderungsbereiches archäologische Bodenfunde zu erwarten sind. Eine entsprechende Klärung erfolgt im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren.

2.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die aus methodischen Gründen schutzgutbezogene Vorgehensweise der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen betrifft ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Wechselwirkungen, die über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen, ergeben sich nicht.

2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die 90. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus 2 Teilflächen. Innerhalb der Teilfläche TF 1 sollen bisherige ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ zukünftig als ‚Gemischte Bauflächen‘ dargestellt werden. Im Gegenzug dazu sollen innerhalb der Teilfläche TF 2 heutige ‚Gemischte Bauflächen‘ zukünftig als ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ dargestellt werden. Innerhalb der Teilfläche TF 1 soll im Zusammenhang mit der südlich vorgelagerten Gemischten Baufläche entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Höfen Nr. 7 ein Discounter mit entsprechender Stellplatzanlage ermöglicht werden.

Unter Berücksichtigung des im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellten Lärmgutachtens ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind. Gemäß Artenschutzvorprüfung sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan von den zu prüfenden Arten keine in einer Form betroffen, die der Planungsabsicht widersprechen. Für weitere Flächen, die zukünftig als gemischte Bauflächen dargestellt werden, sind im Rahmen der nachgeordneten Bebauungspläne die entsprechenden Vorprüfungen vorzunehmen.

Es ist davon auszugehen, dass entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Eingriffe in den Naturhaushalt wie beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan Höfen Nr. 7 extern ausgeglichen werden können. Hier ist zu berücksichtigen, dass mit der Einbeziehung von Flächen für die Landwirtschaft gleichzeitig Bauflächen aufgegeben und zukünftig als ‚Flächen für

die Landwirtschaft' dargestellt werden. Damit kann u.a. gewährleistet werden, dass wertvolle Gehölzstrukturen im Bereich der Teilfläche TF 2 langfristig erhalten werden können.

Aufgrund des zukünftigen Versiegelungsgrades und der unzulänglichen Versickerungsfähigkeit sind innerhalb der Teilfläche TF 1 erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Diese Auswirkungen werden in Teilen durch die Rücknahme von Bauflächen innerhalb der Teilfläche TF 2 gemindert.

Die Schutzgüter Luft und Klima sind aufgrund nicht beeinträchtigter Frischluftbewegungen nicht betroffen. Auch für das Orts- und Landschaftsbild sind wegen der getroffenen Minderungsmaßnahmen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Auswirkungen zu erwarten, die als erheblich zu bezeichnen wären.

2.2 Entwicklungsprognosen

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Aus der 90. Flächennutzungsplanänderung resultieren voraussichtlich die vorgenannten Umweltauswirkungen.

Durch die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen können die negativen Umweltauswirkungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung minimiert werden. Lediglich bezüglich der Schutzgüter Boden und Wasser verbleiben erhebliche Auswirkungen, die durch die Rücknahme von Bauflächen innerhalb der Teilfläche TF 2 gemindert werden.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der Verzicht auf die 90. Änderung des Flächennutzungsplanes und damit auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hätte zur Folge, dass die Nahversorgungssituation in dem Ortsteil Höfen nach wie vor unbefriedigend wäre und dass weiterhin etliche Verkehrsbewegungen stattfinden würden, um andere Standorte zur Nahversorgung anzufahren, die nicht fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen sind.

2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

2.3.1 Standort

Innerhalb des zentralen Ortskerns von Höfen besteht aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen, der topographischen Situation und der Parzellenstrukturen nicht die Möglichkeit, hier einen modernen Lebensmittel-discounter in marktüblicher Größe zu errichten, in dem ein modernes Sortiments- und Flächenkonzept realisiert werden kann, das der Sicherung einer auch unter qualitativen Gesichtspunkten adäquaten wohnungsnahen Versorgung dient. Somit kommt letztendlich nur der Standort infrage, der dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Höfen Nr. 7 entspricht. Dieser Standort verursacht die geringsten Eingriffe in den Naturhaushalt und in den Bodenaufbau und ist verkehrsmäßig gut angebunden.

Vergleichbar günstige Standorte liegen in der Ortslage Höfen ansonsten nicht vor.

Entsprechend erfolgt die 90. Änderung des Flächennutzungsplanes für Flächen, die die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Höfen Nr. 7 ermöglichen.

2.3.2 Planinhalt

Im Zuge der Erarbeitung der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden unterschiedliche Varianten insbesondere bezüglich des Flächenumfangs der Teilfläche 1 erstellt und geprüft.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf bestehende Gehölzstrukturen und auf die landwirtschaftlichen Betriebsabläufe sind mit den vorgesehenen Änderungen die geringsten Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter zu erwarten.