2020/019
Beschlussvorlage
I.1 - Planung, Hochbau -
Sabine Carl

Stadt Monschau

87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Monschau sowie die 16. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B "Venngasthof zur Buche"

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Bau- und Planungsausschuss (Beschlussfassung)	24.11.2020	Ö

Beschlussvorschlag
Der Bau- und Planungsausschuss beschließt

a) die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B „Venngasthof zur Buche“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB

b) die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen.

Sachverhalt
Das Plangebiet betrifft das Grundstück der Gemarkung Mützenich, Flur 19, Flurstück 894 an der Gemeindestraße im Brand. Auf dem Grundstück befindet sich ein Gasthof mit Restaurant und Hotelbetrieb.

Durch die Erweiterung des Baufensters soll der Ausbau und die Neuorganisation des bestehenden Betriebes ermöglicht werden.

Im ersten Schritt soll an der westlichen Gebäudeseite eine neue Küche angebaut werden. Sie soll direkt im Obergeschoss an das Restaurant integriert werden. Die Küche befindet sich derzeit abseits des Gastronomiebetriebes im Untergeschoss des Gebäudes. Das erschwert die Betriebsabläufe enorm. Durch den Anbau der Küche sind die Arbeitsabläufe innerhalb des Betriebes wirtschaftlicher und ökonomischer möglich.
Im zweiten Schritt soll südlich an das bestehende Gebäude ein weiterer Anbau mit 8 Doppelzimmern auf zwei Ebenen für den Hotelbetrieb entstehen. Durch diese Maßnahmen wird die Zukunft des Betriebes mit seinen ortsnahen Arbeitsplätzen gesichert und der dringende touristische Bedarf an Hotelzimmer gedeckt.

Der bereits vorhandene Biergarten kann im Zuge des Bauantragsverfahrens legalisiert werden. Deshalb wurde vom Büro Dr. Szymanski & Partner ein Schalltechnischer Fachbeitrag zu dieser Bauleitplanung erstellt. Aus schalltechnischer Sicht bestehen gegen die im Änderungsbereich des Bebauungsplanes dargestellten Nutzungen insgesamt keine Bedenken. Eine genaue Immissionsprognose kann letzendlich aber erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage der Betriebsbeschreibung, der

baulichen Maßnahmen sowie der schalltechnisch relevanten Betriebsabläufe erstellt werden. Der Fachbeitrag ist der Vorlage beigefügt.

Durch die Baumaßnahmen werden zusätzlich neue Flächen versiegelt. Deshalb muss im Rahmen der Bebauungsplanänderung, bis zum Offenlageverfahren ein Entwässerungskonzept erstellt werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Monschau ist das Grundstück im südlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Vergrößerung der bebaubaren Fläche, soll im Parallelverfahren die Darstellung im Flächennutzungsplan zum Teil in „gemischte Baufläche“ geändert werden.
Im Rahmen der Landesplanerischen Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW wurde die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung am 17.02.2020 von der Bezirksregierung Köln bestätigt.

Durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Gebietes ermittelt. Die grünordnerischen Maßnahmen sind innerhalb des Plangebietes durch zeichnerische und textliche Festsetzungen festgesetzt.

Es wird vorgeschlagen, gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur 87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Monschau sowie der 16. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B „Venngasthof zur Buche“ zu fassen. Auf Grundlage der beigefügten Vorentwürfe können dann Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit frühzeitig an der Planung beteiligt werden.

Finanzielle Auswirkungen
keine

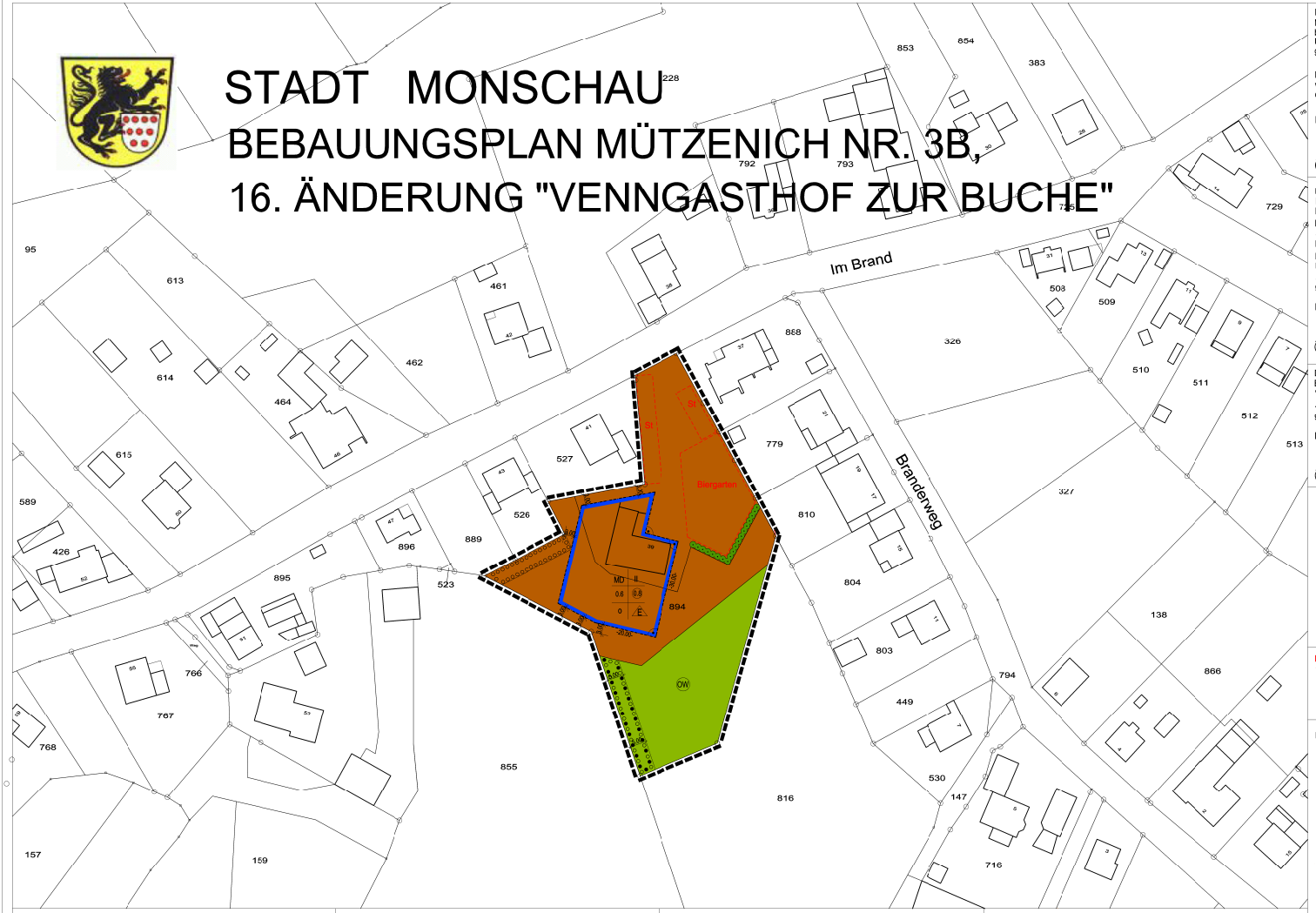
Anlage/n

1 BPlan MÜT 3B_16. Änd_Aufstellung (öffentlich)
2 FNP 87. Änd_Aufstellung (öffentlich)
3 Begr. MÜT 3B_16. Änd_Aufstellung (öffentlich)
4 Begr. FNP 87. Änd_Aufstellung (öffentlich)
5 Schalltechnischer Fachbeitrag (öffentlich)
6 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (öffentlich)
7 Karte A__LPB (öffentlich)
8 Karte B __LPB (öffentlich)
9 Erlaubnis §34 BezReg (öffentlich)
10 Erlaubnis §34 StädteRg (öffentlich)

STADT MONSCHAU

BEBAUUNGSPLAN MÜTZENICH NR. 3B,

16. ÄNDERUNG "VENNGASTHOF ZUR BUCHE"



Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 24.11.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B, 16. Änderung "Venngasthof zur Buche" gem § 2 BauGB aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 24.11.2020 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig öffentlich auszulegen.
Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom..... bis zum..... öffentlich aus.
Zeitgleich wurden auch die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB frühzeitig beteiligt.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich aus.
Zeitgleich wurden auch die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 S.4 BauGB durch Aushang im Bekanntmachungskasten unter gleichzeitigem Hinweis auf den Aushang auf der Internetseite der Stadt Monschau vom.....bis.
bis.....öffentlich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Mützenich Nr.3B, 16. Änderung "Venngasthof zur Buche" in Kraft.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Der Rat der Stadt Monschau hat den Bebauungsplan Mützenich Nr.3B, 16.Änderung "Vernngasthof zur Buche" in seiner Sitzung am .....
gem § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Monschau, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. BI. 3634) , zuletzt geändert 27.03.2020 (BGBl. IS. 587)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.I S 3786)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts(Planzeichenverordnung - PlanV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S.666), zuletzt gadndert durch Gesetz vom 14.04.2020 (GV.NRW. S. 218).

Anlage:
1. Begründung
2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro Krings)
3. Schalltechnisches Gutachten 2020-1621 (Szymanski & Partner)

Erarbeitung des Bebauungsplans:
19-01-B

Rauchenauel 16 I 52152 Simmerath | T:02472.621-8511 | F:02472.621- 4402

ÜBERSICHT

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung- BauNVO -)

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

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

II — Zahl der Geschosse, als Höchstmaß
0,6 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23,3 BauNVO)
o — offene Bauweise
E — Einzelhausbebauung

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

Grünflächen
Zweckbestimmung:
OW — Strauchhecke/es

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE, UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20,25 u. Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. auch textliche Festsetzungen)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. auch textliche Festsetzungen)

Erhaltung: Rotbuchenschnitthecke
s. auch textliche Festsetzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:
Biergarten — Biergarten
St — PKW-Stellplätze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1,1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
Von den nach § 5 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig:
- Wirtschaftsstelle/r landwirtschaftlicher Betriebe soweit es sich um Tierintensivhaltung i.S.d. VDI-Richtlinien 3471 und 3472 handelt.
- Tankstellen

2. Höhe baulicher Anlagen

Höhe des Erdgeschossfußbodens
Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses darf höchstens 0,50 m über natürlichem Gelände liegen. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Schnittpunkt der Mitte der Gebäudeaußenwand mit dem natürlichen Gelände (s. Abb. 1).

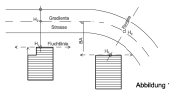


Abbildung 1

Liegt der Bezugspunkt tiefer als die Straßenkrone,darf die Oberkante des Gebäudes 0,50 m über der Straßenkrone liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand der Gebäude rechtwinkelig bzw. radial zur Straßenachse.

Traut- und Firsthöhen
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Oberkante der Traut- und Firsthöhen als Höchstmaß über natürlichen NN-Höhen festgesetzt. Bezugsbhne ist die mittlere Geländehöhe über NN auf dem Baugrundstück.
Als Oberkante Traufe gilt bei Satteldächern die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Untergeordnete Bauteile sind von dieser Regelung ausgenommen.
Zulässig ist für:
- 1-geschossige Gebäude eine Traufhöhe von maximal 4.50 m und eine Firsthöhe von maximal 9.50 m.
- 2-geschossige Gebäude eine Traufhöhe von maximal 6.50 m und eine Firsthöhe von maximal 11.50 m.

3. GRÜNORDNERSCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3,1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B, 16. Änderung "Venngasthof zur Buche" werden folgende Neuanpflanzungen festgesetzt:
Strauchstreifen:
Auf der ausgewiesenen Grünfläche ist im Raster 10.00 x 10.00 m eine Strauchstreife anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen.
Die Obstbaumsorten sind entsprechend der Eifler Obstbaumliste der Städteregion Aachen und des Leitfadens "Lokale und regionale Obstsorten im Rheinland - neu entdeckt" auszuwählen. Die Pflanzung ist unmittelbar nach Aufnahme der Nutzung / Bezugsfertigkeit in der dann laufenden Pflanzperiode durchzuführen.
Die Abstandflächen gem. Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.
Qualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen.
Die Obstbäume sind mit mindestens zwei Baumpfählen und geeignetem Bindematerial (Kokosstrick o.ä.) zu sichern. Die Anbindungen sind jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen bzw. zu erneuern.
- Bei Obstbäumen ist ein Erziehungsschnitt (1x jährlich) in den ersten 10 Jahren durchzuführen. In den folgenden Jahren muss ein regelmäßiger Pflegeschnitt erfolgen.

Wildgehölzhecke
Entlang der nördlichen und an der westlichen Plangebietsgrenze sind auf zwei 5.00 m breiten Streifen freiwachsende Wildgehölzhecken entsprechend nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und die vorhandene Vegetation weiter zu entwickeln.
Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen. Die Pflanzung ist unmittelbar nach Aufnahme der Nutzung / Bezugsfertigkeit in der dann laufenden Pflanzperiode durchzuführen.
Die Anwendung von Bioziden auf einem 3 Meter breiten Streifen entlang des Gehölzstreifens ist verboten.
Die Abstandflächen gem. Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.
Qualität: 2x verpflanzt, mit oder ohne Ballen (je nach Art), Höhe mind. 80-100 cm oder entsprechende Forstware.

Pflanzliste

Acer campestre	Feldahorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus mas	Kornelkirsche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Ilex aquifolium	Stechpalme
Corylus avellana	Hasel	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Salix caprea	Salweide	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sorbus aucuparia	Eberesche	Taxus baccata	Eibe
Prunus spinosa	Schlehe		

- Es sind immer 3-5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind Pflanz- und Reihenabstände von 1,00 x 1,00 m einzuhalten.
- Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 1-2 mal zu mähen.

3.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B, 16. Änderung"Venngasthof zur Buche" werden folgende Erhaltungsmaßnahmen festgesetzt:
Rotbuchenschnitthecke
Die entsprechend der zeichnerischen Darstellung vorhandene Rotbuchenschnitthecke ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgender Pflanzperiode zu ersetzen.

4. ARTENSCHUTZ

Die Rodung vorhandener Gehölze auf dem Gelände arf ausschliesslich im Zeitfenster Ende Oktober bis Ende Februar erfolgen.

5. Freihalten von Sichtfeldern

An der Zufahrt ex Wohngebiets zur K16 (Kirschensteinweg) sind die Sichtfelder für die Anfahrtsansicht nach RASt 06 Kap. 6.3.9.3 für die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h von jeglichen Sichthindernissen (u.a. Bewuchs) dauerhaft freizuhalten.

HINWEISE

1. BODENDENKMALE

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde istdie Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425-9039-0, Fax: 02425-9039-199 unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. GEWÄSSERSCHUTZ

Schmutzwasser:
Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
Dauerhafte Hausdränagen sind unzulässig. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).
Für thermische Nutzungen (i.B. Wärmepumpen und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
Niederschlagswässer:
Die Ableitung der Niederschlagswässer ist weiter in die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen vorzusehen.

3. GEOLOGIE

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, le der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse R (Gebietmit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen.

4. BODENSCHUTZ

Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als Z0 - uneingeschränkter Einbau- nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft-Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig und muss beim Umweltamt der Städteregion Aachen (A70.4, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten) beantragt werden.
Gemäß § 2 Abs. 2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i.V mit § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m³ auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt der Städteregion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

5. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro Krings, 2020

6. SCHALLTECHNISCHER FACHBEITRAG

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Schalltechnischer Fachbeitrag 2020-1621, Büro Szymanski & Partner 07.10.2020.

7. GESTALTUNGSSATZUNG

Für den Bereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Gestaltungssatzung.

Stadt Monschau

BEBAUUNGSPLAN

MÜTZENICH NR. 3B

16. ÄNDERUNG

"Venngasthof Zur Buche"

Gemarkung Mützenich, Flur 19, Flurstück 894

M 1 : 500

Aufstellungsbeschluss
und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

24. November 2020

Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B, 16. Änderung „Venngasthof zur Buche“

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 und §4 Abs. 1 BauGB**

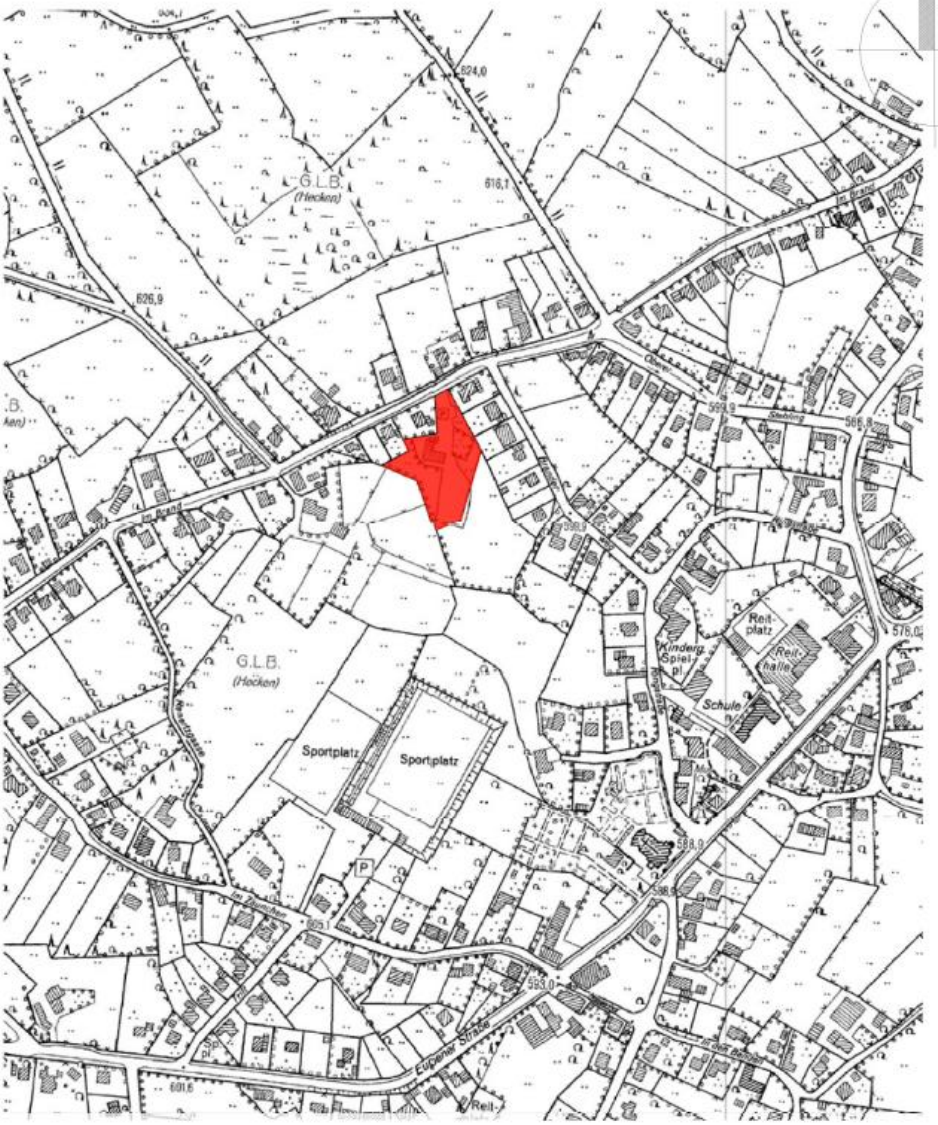
Im Bau- und Planungsausschluss der Stadt Monschau am 24. November 2020

Inhalt:

1. Übersichtsplan
2. Planzeichnung Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – bisherige Darstellung
3. Planzeichnung Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B, 16. Änderung „Venngasthof Zur Buche“
4. Planzeichenerklärung
5. Textliche Festsetzungen
6. Begründung mit Umweltbericht
7. Schalltechnischer Fachbeitrag (Szymanski & Partner)
8. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro Krings)

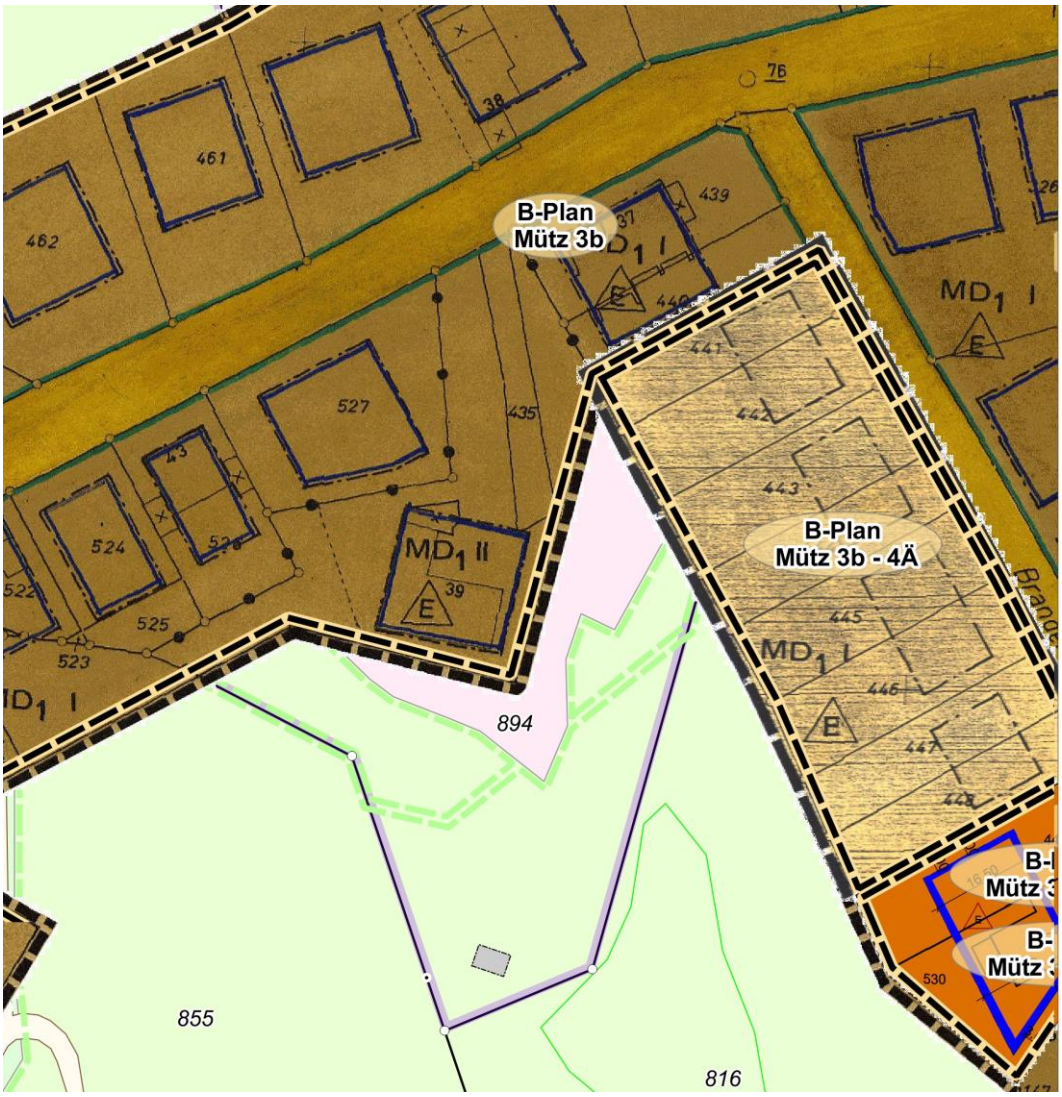
1. Übersichtsplan

ÜBERSICHT



© Inkas-Portal der Städteregion Aachen 2020

2. Planzeichnung Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – bisherige Darstellung



3.Planzeichnung Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B, 16. Änderung „Venngasthof Zur Buche“

4.Planzeichenerklärung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

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

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

II — Zahl der Geschosse, als Höchstmaß

0.6 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

0.8 — Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)

o — offene Bauweise

E — Einzelhausbebauung

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

Grünflächen

Zweckbestimmung:

OW — Streuobstwiese

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE, UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20,25 u. Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. auch textliche Festsetzungen)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. auch textliche Festsetzungen)

Erhaltung: Rotbuchenschnitthecke
s. auch textliche Festsetzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:
Biergarten — Biergarten
St — PKW-Stellplätze

5. Textliche Festsetzungen

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

Dorfgebiet (§ 5 Bau NVO)

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

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

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs.2 Bau NVO)

Höhe des Erdgeschossfußbodens

Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses darf höchstens 0.50 m über natürlichem Gelände liegen. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Schnittpunkt der Mitte der Gebäudeaußenwand mit dem natürlichen Gelände (s. Abb. 1).

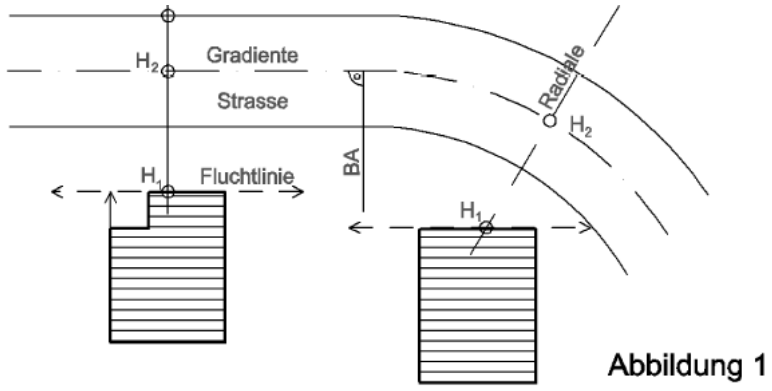


Abbildung 1

Liegt der Bezugspunkt tiefer als die Straßenkrone, darf die Oberkante des Gebäudes 0.50 m über der Straßenkrone liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigenAußenwand der Gebäude rechtwinkelig bzw. radial zur Straßenachse.

Trauf- und Firsthöhen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Oberkante der Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß über natürlichen NN-Höhen festgesetzt. Bezugshöhe ist die mittlere Geländehöhe über NN auf dem jeweiligen Baugrundstück.

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

Untergeordnete Bauteile sind von dieser Regelung ausgenommen.

Zulässig ist für:

- 1-geschossige Gebäude ist eine Traufhöhe von maximal 4.50 m und eine Firsthöhe von maximal 9.50 m.
- 2-geschossige Gebäude eine Traufhöhe von maximal 6.50 m und eine Firsthöhe von maximal 11.50 m

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

3.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B, 16. Änderung “Venngasthof zur Buche“ werden folgende Neuanpflanzungen festgesetzt:

Streuobstwiese

Auf der ausgewiesenen Grünfläche ist im Raster 10.00x10.00m eine Streuobstwiese anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind jährlich zu ersetzen.
Die Obstbaumsorten sind entsprechend der Eifler Obstbaumliste der Städteregion Aachen und des Leitfadens „Lokale und regionale Obstsorten im Rheinland – neu entdeckt“ auszuwählen. Die Pflanzung ist unmittelbar nach Aufnahme der Nutzung/Bezugsfähigkeit in der dann laufenden Pflanzperiode durchzuführen.
Die Abstandsflächen gemäß Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.
Qualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2x verpflanzt mit oder ohne Ballen.

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

Wildgehölzstreifen

Entlang der nördlichen und der westlichen Plangebietsgrenze sind auf zwei 5.00 m breiten Streifen freiwachsende Wildgehölzhecken entsprechend nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen. Die Pflanzung ist unmittelbar nach Aufnahme der Nutzung/Bezugsfertigkeit in der dann laufenden Pflanzperiode durchzuführen.
Die Anwendung von Bioziden auf einem 3 Meter breiten Streifen entlang des Gehölzstreifens ist verboten.

Qualität: 2x verpflanzt, mit oder ohne Ballen (je nach Art), Höhe mindestens 80-100 cm oder entsprechende Forstware.

Pflanzliste

Acer campestere	Feldahorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus mas	Kornelkirsche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Ilex aquifolium	Stechpalme
Corylus avellana	Hasel	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose	Vibumum opulus	Gemeiner Schneeball
Salix caprea	Salweide	Vibumum lantana	Wolliger Schneeball
Sorbus aucuparia	Eberesche	Taxus baccata	Eibe
Prunus spinosa	Schlehe		

.

- Es sind immer 3-5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind Pflanz- und Reihenabstände von 1.00 m x 1.00 m einzuhalten.
- Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 1-2 mal zu

mähen.

3.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B, 16. Änderung “Venngasthof zur Buche“ werden folgende Erhaltungsmaßnahmen festgesetzt:

Rotbuchenschnitthecke
Die entsprechend der zeichnerischen Darstellung vorhandene Rotbuchenschnitthecke ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

4. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Die Rodung der vorhandenen Rotbuchen-Windschutzhecke auf dem Gelände darf ausschließlich im Zeitfenster Ende Oktober bis Ende Februar erfolgen.

5. Freihaltung von Sichtfeldern

An der Zufahrt zu dem Grundstück zur Gemeindestraße „Im Brand“ sind die Sichtfelder für die Anfahrtsansicht nach RASt 06 Kap. 6.3.9.3 für die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h von jeglichen Sichthindernissen (u.a. Bewuchs) dauerhaft freizuhalten.

HINWEISE

1. Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425-9039-0, Fax: 02425-9039-199, unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Gewässerschutz

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

Niederschlagswässer:
Die Ableitung der Niederschlagswässer ist weiter in die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen vorzunehmen.

3. Geologie

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit

felsartigem Untergrund).Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen. Weiter sind Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

4. Bodenschutz

Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als ZO – uneingeschränkter Einbau- nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig und muss beim Umweltamt der Städteregion Aachen (A70.4, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten) beantragt werden.
Gemäß § 2 Abs.2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i.V. mit § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m³ auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt der Städteregion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

Umgang mit Mutterboden nach § 202 BauGB:
Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Boden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und bis zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen – vorzugsweise auf der Fläche der Entnahme als Rekultivierungsmaßnahme. Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen sind bei Umlagerungsarbeiten zu vermeiden.

Umgang mit Bodenaushub:
Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern.

5. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro Krings, Architektur+Stadtplanung, 24.11. 2020.

6. Schalltechnischer Fachbeitrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Schalltechnischer Fachbeitrag 2020-1621, Büro Szymanski & Partner, 07.10. 2020.

7. Gestaltungssatzung

Für den Bereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Gestaltungssatzung.

4. Begründung mit Umweltbericht

INHALT

1. Anlass, Ziel, Aufstellungsverfahren und Räumlicher Geltungsbereich der Planung
1.1 Anlass und Ziel
1.2 Planaufstellungsverfahren
1.3 Räumlicher Geltungsbereich
1.4 Baulicher Bestand - Plangebietsumfeld
1.5 Städtebauliche Konzeption

2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen
2.1 Landes- und Regionalplanung
2.2 Flächennutzungsplan
2.3 Landschaftsplan
2.4 Verträglichkeit des Vorhabens - Plangebietsumfeld
2.5 Immissionsschutz
2.6 Ver- und Entsorgung
2.7 Entwässerung
2.8 Erschließung
2.9 Grundwasser
2.10 Altlasten
2.11 Flächen und Boden

3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen
3.1 Art der baulichen Nutzung
3.2 Maß der baulichen Nutzung
3.3 Untergeordnete Nebenanlagen
3.4 Bauweise, Baugrenzen
3.5 Grünordnerische Festsetzungen
3.6 Sichtfelder an Zufahrten
3.7 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

4. Bodenordnung

5. Umweltbelange
5.1 Artenschutz
5.2 Landschaftsschutz
5.3 Schallschutz
5.4 Gewässerschutz

6. Hinweise
6.1 Bodendenkmale
6.2 Gewässerschutz
6.3 Geologie
6.4 Bodenschutz
6.5 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
6.6 Schalltechnischer Fachbeitrag

6.7 Gestaltungssatzung

7. Kosten

Umweltbericht

BEGRÜNDUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBI. I S.1057)

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

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBI. I S. 2193)

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568); neu gefasst durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), neu gefasst durch das Gesetz zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8.07.2016 (GV NRW S. 559ff)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - (DSchG) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 22), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934)

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

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

1.1 Anlass und Ziel

Anlass zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für den Bereich südlich der Gemeindestraße „Im Brand“ ist der Antrag des Grundstückeigentümers, das an den dortigen Gasthof anschließende Wiesenland in Bauland zu überführen. Des Weiteren soll

das im rechtsgültigen Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B ausgewiesene Baufenster vergrößert werden um Anbauten an das vorhandene Gebäude zu ermöglichen.
Mit der Schaffung dieses Baurechts soll es dem Eigentümer und Betreiber des Venngasthofes zur Buche ermöglicht werden, seinen Betrieb um eine ausreichend große Küche und weitere Pensionszimmer zu erweitern. Diese Erweiterung soll den dringenden Bedarf an Gästezimmern in Mützenich decken und die Arbeitsabläufe innerhalb des Betriebes wirtschaftlicher und ökonomischer gestalten.

Bestandsgebäude „Venngasthof zur Buche“ von Norden
(Quelle: Axel Steffens)

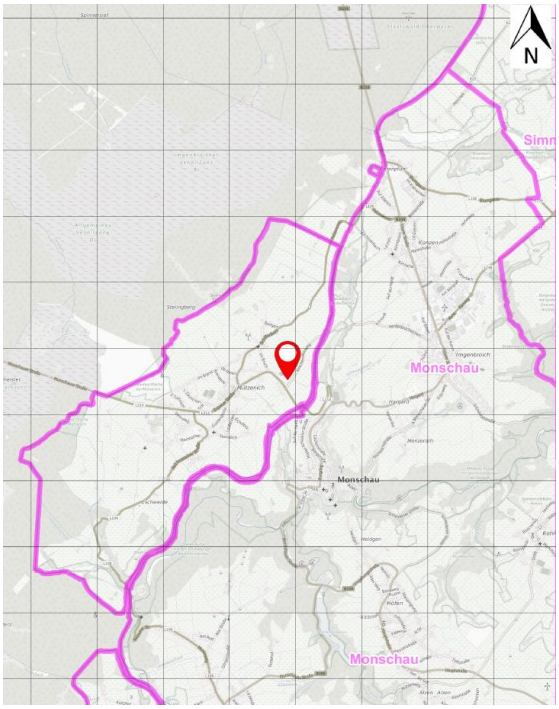
Die geplanten Anbauten an das vorhandene Gebäude sollen mittels der Festsetzungen des Bebauungsplanes der angrenzenden, offenen Bebauung entsprechen. Dabei wird auch dem Außenraum als gastronomischem Platz ein hoher Wert beigemessen. Hier ist im Osten des Areals ein Biergarten geplant, der auf einer bislang als Rasenfläche angelegten Fläche entstehen soll. Erhalten werden bereits vorhandene Grünstrukturen in Form einzelner Strauch- und Baumelemente im südlichen Plangebiet sowie eine Rotbuchenschnitthecke im östlichen Teil. Eine Rotbuchen-Windschutzhecke entlang der westlichen und südlichen Gebäudefassade muss den geplanten Anbauten weichen.
Neben der vorhandenen wegemäßigen Erschließung an die Gemeindestraße „Im Brand“ existiert ist auch die technische Erschließung des Grundstücks über diese Straße vorhanden.
Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird die Sicherung des Beherbergungs- und Gastronomiebetriebes in Mützenich mit seinen Arbeitsplätzen unmittelbar an den umgebenden ausgewiesenen Wander- und Mountainbikerouten gesichert.
Eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Ortsrand des Dorfes Mützenich ist zu erwarten.

1.2 Planaufstellungsverfahren

Mit dem Vorhaben zur Entwicklung des Baugebiets in Angrenzung an den Ortsrand Mützenich ist zunächst die Schaffung des Planungsrechts verbunden.
Da in Teil des Geländes derzeit die Darstellung im, für die Stadt Monschau rechtsgültigen Flächennutzungsplan „Fläche für die Landwirtschaft“ aufzeigt, ist eine Änderung dieser Ausweisung erforderlich.
Die hierzu gestellte Landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW an die Bezirksregierung Köln vom 16.12.2019, die mit Schreiben vom 17.02.2020

positiv beschieden wurde ist Grundlage für die im Parallelverfahren einzuleitende 87. Änderung des Flächennutzungsplans. Das Bauleitplanverfahren zur 16. Änderung des seit 03.01.1989 rechtsgültigen Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B soll durch die Stadt Monschau eingeleitet werden. Dem Bau- und Planungsausschuss wird der vorliegende Planentwurf zur Beratung und zum Beschluss der Aufstellung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 2 BauGB am 24.11.2020 vorgelegt.
Im Parallelverfahren soll ebenfalls mit Beschluss des Bau-und Planungsausschusses am 24.11.2020 die Anpassung des Flächennutzungsplans von „Flächen für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr.9a BauGB in „Gemischte Bauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 Bau NVO eingeleitet werden.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich



Lage im Raum
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

Das Plangebiet wird gebildet aus:
Gemarkung Mützenich, Flur 19, Flurstück 894 und liegt am nördlichen Ortsrand des Ortes Mützenich.
Die Topographie des Geländes verläuft eben. Die mittlere Geländehöhe liegt bei 610.20 ÜNN.
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5 211m².
Der Planbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch Parzelle 725, Gemeindestraße „Im Brand“.

- im Westen durch Parzelle 527 und 855, Wiese und Gartenfläche mit Einfamilienhausbebauung.

- im Süden durch Parzelle 816, Wiese
- im Osten durch Parzelle 816, 888, 779, 810, Wiese und Gartenflächen mit Einfamilienhausbebauung

1.4 Baulicher Bestand - Plangebietsumfeld

Der bauliche Bestand im Plangebietsumfeld gestaltet sich aus westlich und östlich liegenden ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden. Diese liegen auf Baugrundstücken mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0.4.
Reguliert wird das Baurecht in diesen Bereichen über die dort angrenzenden Bebauungspläne.

Luftbild
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

Weiter südlich geht das Plangebiet in eine Wiese über. Diese ist derzeit im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Auf dem Planungsareal befinden sich neben dem Gasthof mit Pensionsbetrieb eine Parkplatzfläche mit 23 PKW-Stellplätzen, einer PKW-Garage und Stellplätzen für Fahrräder.

.

Bestandsgebäude mit Windschutzhecke von Süden
(Quelle: KRINGS)

Bestandsgebäude mit Windschutzhecke von Westen 1
(Quelle: KRINGS)

Bestandsgebäude von Westen 2
(Quelle: KRINGS)

Unmittelbar westlich anschließende Nachbarbebauung
(Quelle: KRINGS)

Weiter westlich anschließende Nachbarbebauung
(Quelle: KRINGS)

1.5 Städtebauliche Konzeption

Im Mittelpunkt der Planung steht die städtebauliche Zielvorstellung, durch die Vergrößerung des im rechtsgültigen Bebauungsplan ausgewiesenen Baufensters in westliche und südliche Richtung die Erweiterung und die Neuorganisation des bestehenden Pensions- und Gastronomiebetriebes zu ermöglichen. Hier sollen an der westlichen und südlichen Gebäudekante Anbauten entstehen.

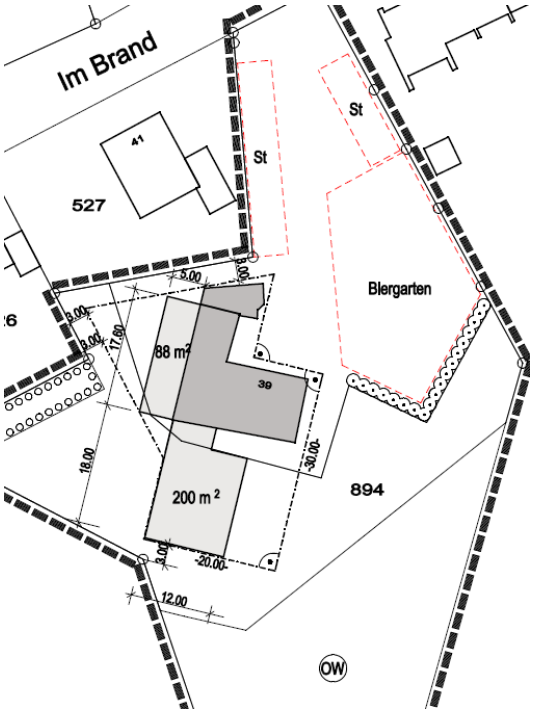
Im ersten Anbau wird die neue Küche im Obergeschoss integriert, die sich derzeit in der unteren Ebene des Gebäudes befindet. Die jetzige, abseits des eigentlichen Gastronomiebetriebes liegende Küche erschwert die Betriebsabläufe enorm. Die Verlagerung dieser Nutzungseinheit in die Ebene des Gastronomiebereiches führt zu deutlich geringerem logistischem Aufwand.

Im zweiten Anbau, der sich an die südliche Gebäudekante anschließt sollen auf zwei Ebenen weitere 8 Doppelzimmer für den Pensionsbetrieb entstehen. Diese Zimmer führen die Pension zu einer wirtschaftlichen Größe, die Investitionen in den übrigen Gebäudebestand etablieren.

Gleichzeitig soll auch durch Ausweisung von Flächen für Nebenanlagen die Einrichtung eines Biergartens im östlichen Teil des Plangebiets ermöglicht werden. Mit diesen Maßnahmen wird die Zukunft des Betriebes mit seinen ortsnahen Arbeitsplätzen gesichert. Die Versorgung der Bevölkerung wird gestärkt.

Vorhandene infrastrukturelle Einrichtungen wie Straßen- und Kanal- und technisches Versorgungsnetz werden für eine ökonomische Umsetzung des Projekts ausgenutzt. Mit den Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen des erlaubten Einzelhauses werden homogene Baustrukturen in offener Bauweise entstehen, die durch die parallel geltende Gestaltungssatzung ergänzt werden. Der Außenbereich des Baugrundstücks wird neben der Ausweisung der bereits vorhandenen Stellplätze, der Ausweisung einer Fläche für einen Biergarten, dem Erhalt einer Rotbuchenschnitthecke sowie der Ausweisung von

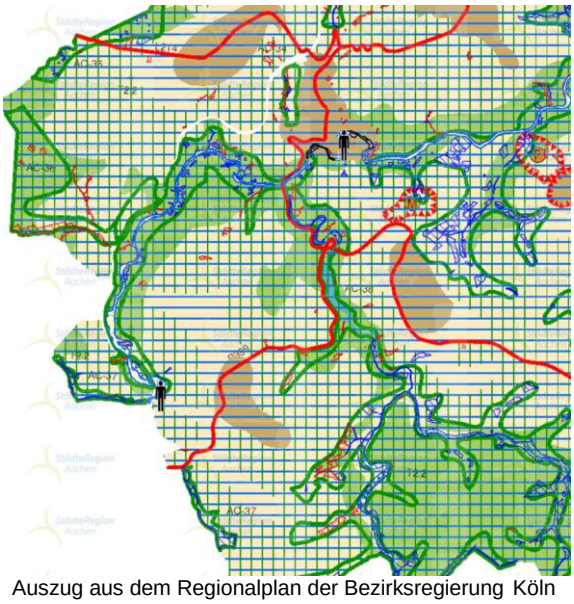
Grünflächen als Basis für eine die Anlage einer Streuobstwiese und von Wildgehölzhecken definiert.



Lageplan Hochbauvorhaben
(Quelle: KRINGS)

2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Landes- und Regionalplanung



Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen 2020)

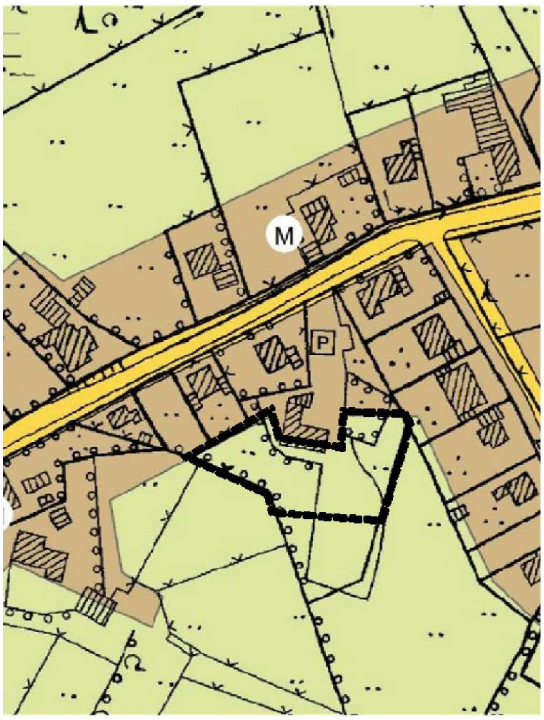
Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen aus dem Jahr 2018 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B, 16. Änderung „Venngasthof zur Buche“ im nördlichen Teil als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ Und im südlichen Teil als „Fläche für Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplanung

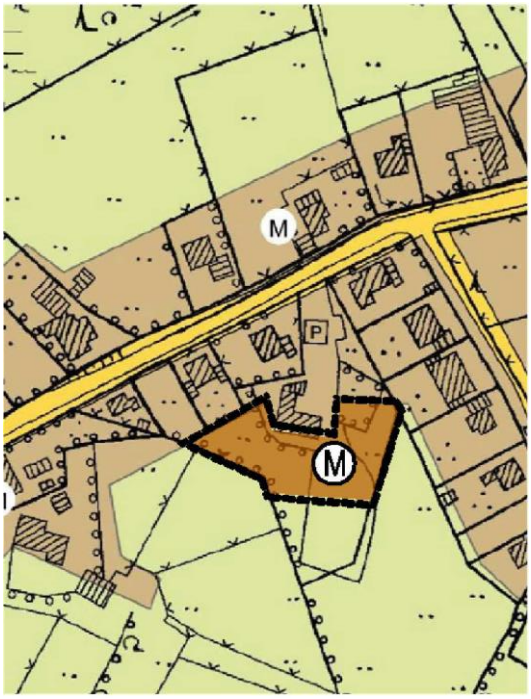
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monschau stellt im nördlichen Teil des Plangebiets des Bebauungsplans „Dorfgebiet“ und im südlichen Teil “Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Damit der vorliegende Bebauungsplanentwurf aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt ist und den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB entspricht wird nach der Erteilung des Landesplanerischen Einvernehmens der Bezirksregierung Köln vom 17.02.2020 der für die Stadt Monschau rechtsgültige Flächennutzungsplan für einen Teil des Geltungsbereich des Bebauungsplans mit der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren in „Gemischte Baufläche“ geändert.

Mit der Erteilung erfolgte der Hinweis auf die Stellungnahme der Städteregion Aachen vom 24.01.2020, in der keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung erhoben werden, jedoch ein Hinweis zum möglichen Erhalt der vorhandenen Windschutzhecke gegeben wird.



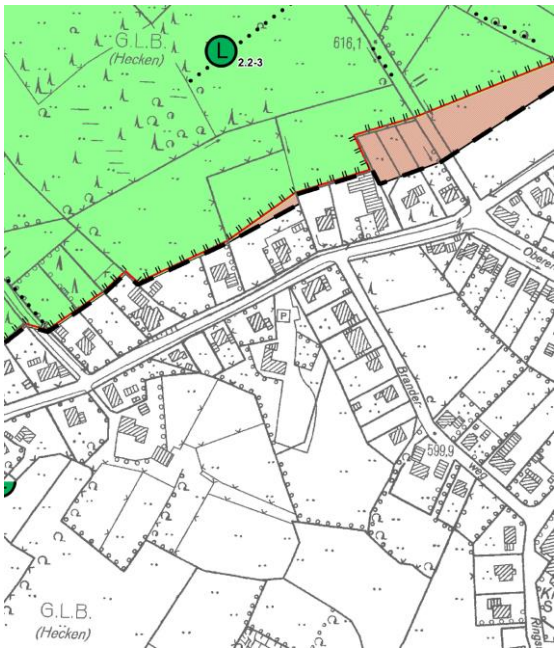
Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen 2020)



87. Flächennutzungsplanänderung
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen 2020 u. Büro Krings)

2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Monschau Nr. 6



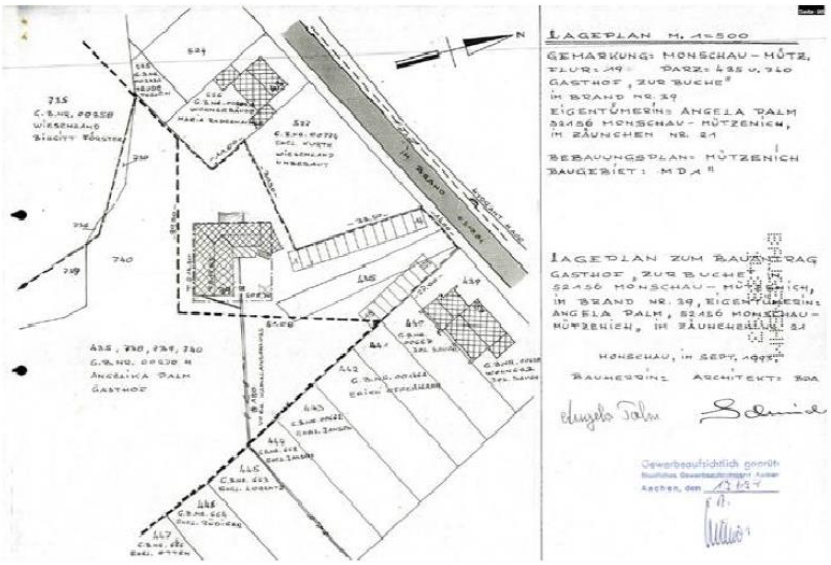
Auszug aus dem Landschaftsplan
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

2.4 Verträglichkeit des Vorhabens – Plangebietsumfeld

Das Vorhaben / Plangebiet befindet sich im Teil der Ortslage Mützenich am nördlichen Ortsrand angegliedert an weitere vorhandene bebaute Grundstücke.
In unmittelbarer Nähe befinden sich gemischte Bebauung mit ihren Garten- und Außenbereichen.
Der Außenbereich, zu dem das Plangebiet derzeit teilweise noch gehört, ist geprägt von Magerwiesen und peripheren Einzel- und Gruppengehölzen.
In wieweit das Plangebiet zwischen diesen unterschiedlichen Nutzungen etabliert werden kann ist Gegenstand des, zu diesem Bebauungsplan gehörenden Umweltbericht mit den Fachgutachten zu Schallschutz, Landschafts- und Naturschutz.

2.5 Immissionsschutz

Die Planung beinhaltet die Ausweisung einer Fläche für eine Außengastronomie in Form eines Biergartens. Dieser Umstand könnte. zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung führen. Das Szenario wurde durch das Schalltechnische Fachgutachten vom Büro Szymanski & Partner aufgegriffen und untersucht.
Bei der seit Jahrzehnten bestehenden und genehmigten Nutzung handelt es sich um eine Gastronomie (Gasthof zur Buche) mit 23 Stellplätzen im Freien einer Garage sowie Betriebszeiten bis in den Nachtzeitraum. Der Lageplan aus der Baugenehmigung (1994) ist nachfolgend abgedruckt.



Lageplan Archiv Bauakte
(Quelle: A 63 -Städteregion Aachen)

Grundsätzlich ist die Vermeidung von Lärm bei der Planung im Sinne des für den Immissionsschutz geltenden Vorsorgegrundsatzes (z.B. § 50 BImSchG) angemessen zu berücksichtigen. Besonderes Augenmerk ist auf die Vollzugsfähigkeit der Planung zu richten. „Ein Bebauungsplan, dessen Verwirklichung im Zeitpunkt seines In-Kraft-Tretens dauerhafte Hindernisse tatsächlicher oder rechtlicher Art entgegenstehen, ist unwirksam.“ Bei bestehenden Konflikten sind das Verbesserungsgebot und das Verschlechterungsverbot zu beachten. Darüber hinaus sind im Rahmen der Planung auch die Auswirkungen des Planvorhabens im Umfeld des Plangebietes zu untersuchen und in der Abwägung zu berücksichtigen.
Im Falle vorliegender Immissionskonflikte sind diese mittels geeigneter Festsetzungen zu lösen. Der Plangeber ist bei der Verwendung von Festsetzungen und deren zeichnerischen Darstellung und textlichen Formulierungen inhaltlich streng an den Katalog des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorgaben der Bau NVO gebunden. Einzig der „vorhabenbezogene Bebauungsplan“ bietet hier einen erweiterten Handlungsspielraum.

Beurteilung
Im vorliegenden Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3b der Stadt Monschau soll ein bestehende MD Baufläche erweitert werden. Ein offensichtlicher Immissionskonflikt ist mit der Errichtung eines Baukörpers auf dieser Erweiterungsfläche nicht verbunden.
Eine unverhältnismäßige Einschränkung des Emissionsverhaltens der angrenzenden Flurstücke 526 und 527, vergleichbar mit der Situation einer „heranrückenden Wohnbebauung“, liegt nicht vor. Darüber hinaus findet auf den Flurstücken 526 und 527 keine gewerbliche Nutzung statt.
Aussagen zur Immissionsbelastung an diesen angrenzenden Nutzungen (Schutzanspruch MD) sind nur durch eine Immissionsprognose entsprechend den Erfordernissen der TA Lärm möglich. Diese Immissionsprognose kann nur im Rahmen

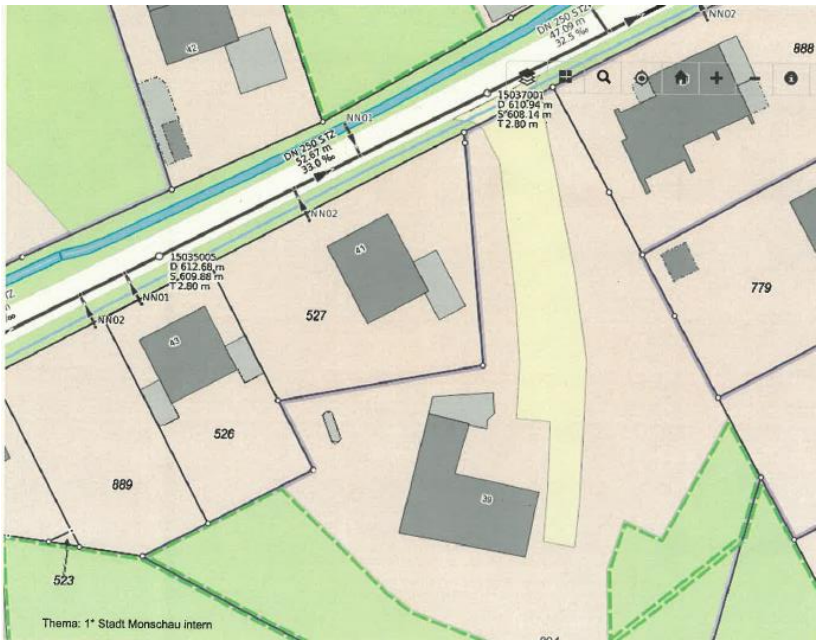
eines konkreten Bauvorhabens auf Grundlage der Betriebsbeschreibung, der baulichen Maßnahmen sowie aller schalltechnisch relevanten Betriebsabläufe erstellt werden. In diesem Zusammenhang werden ggf. erforderliche technische Schallschutzmaßnahmen bzw. die zulässigen Emissionen technischer Anlagen (z.B. Klima und Kältetechnik) dimensioniert und die zulässigen emissionsrelevante Nutzungen (z.B. Stellplätze u. Kommunikation im Freien) entsprechend konkretisiert. Hierbei handelt es sich ausdrücklich nicht um die Verlagerung der Lösung des Immissionskonfliktes in das Baugenehmigungsverfahren sondern ausdrücklich um eine zwangsläufiges Verfahren, da die Gemeinde bei der Verwendung von Festsetzungen und deren zeichnerischen Darstellung und textlichen Formulierungen inhaltlich streng an den Katalog des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorgaben der BauNVO gebunden ist. Eine Einschränkung zur Anzahl der Nutzer und Nutzungszeit einer Außengastronomie ist beispielsweise nur im Rahmen eines konkreten Genehmigungsverfahrens möglich.
Damit sind keine weiteren Festsetzungen zu Lärmschutzbauwerken oder Emissionskontingenten erforderlich bzw. möglich. Die zulässigen gewerblichen Nutzungen sind bei entsprechender Planung mit verhältnismäßigem Aufwand im Bereich der Lärmminderung auch bei einer Berücksichtigung einer Vorbelastung grundsätzlich genehmigungsfähig. Ein unvermeidbarer Immissionskonflikt zu bestehenden bzw. zukünftig zulässigen Immissionsorten außerhalb des Änderungsbereiches liegt offensichtlich nicht vor.
Durch zusätzliche Ziel- und Quellverkehre aus dem Änderungsbereich steigen theoretisch die Verkehrsmengen auf der Straße im Brand. Mit der vorliegenden Änderung (Vergrößerung der Baufläche) sind zwangsläufig keine erhöhten Verkehrsbelastungen, die über das derzeit genehmigte Maß hinausgehen, verbunden. Unabhängig davon sind auf Grund der geringen Verkehrsmengen auf der Straße Im Brand in Verbindung mit den Abständen zwischen Wohnbebauung und Straße keine bedenklichen Lärmbelastungen zu besorgen. Daraus folgt bei der geringen Größe des Änderungsbereiches, dass bei sinngemäßer Anwendung der 16. BImSchV durch die möglichen Zusatzverkehre aus dem Plangebiet weder die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte erstmals überschritten werden, noch dass eine sog. „wesentliche Änderung“ vorliegt. In diesem Zusammenhang sind die Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes im Bereich Verkehrslärm gegenüber der nächstbenachbarten Wohnbebauung aus sachverständiger Sicht als grundsätzlich unbedenklich zu bewerten. Ein offensichtlicher Immissionskonflikt liegt in diesem Zusammenhang nicht vor.
Unter Berücksichtigung der vorgenannten Randbedingungen bestehen aus schalltechnischer Sicht gegen die im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3b dargestellten Nutzungen insgesamt keine Bedenken.
(Quelle: Schallt. Fachbeitrag Szymanski & Partner))

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz über die Gemeindestraße „Im Brand“ gesichert.
Die Entsorgung des Plangebiets beinhaltet neben der Abfuhr des Schmutzwassers auch die Abfuhr des Haus- und Reststoffmülls. Diese Entsorgung des Plangebietes existiert bereits und ist öffentlich gesichert.

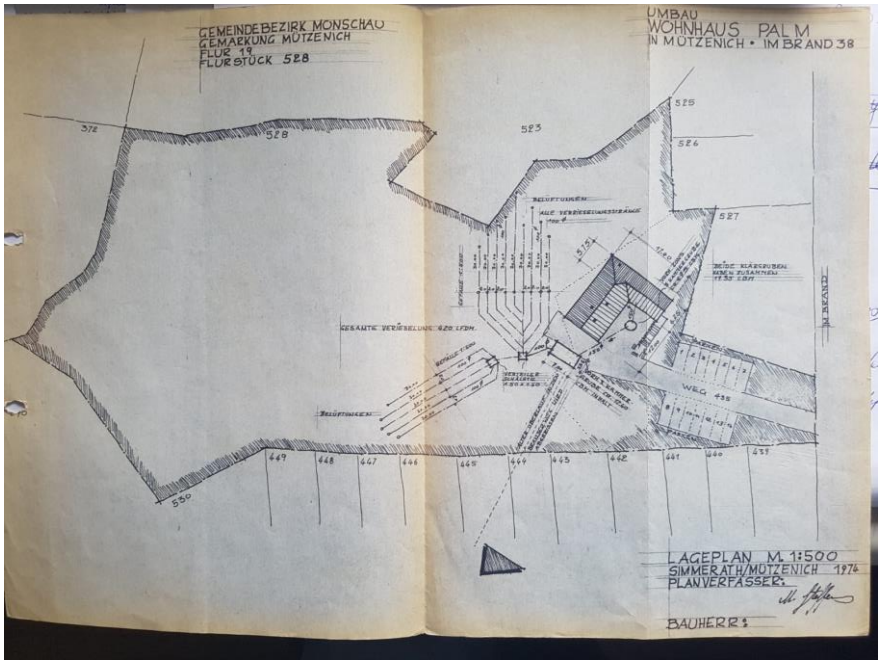
2.7 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgrundstücks ist vorhanden.. Das anfallende Schmutz- wird über den öffentlichen Schmutzwasserkanal abgeleitet. Die neuen Gebäudeteile sollen ebenfalls an die vorhandene Schmutzwasserentwässerung angeschlossen werden.



Auszug Kanalkataster
(Quelle: Stadt Monschau)

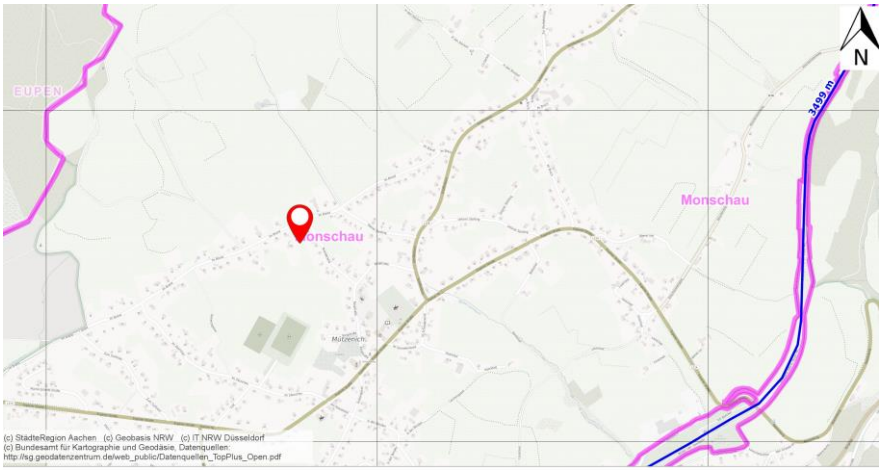
Die Ableitung der Niederschlagswässer erfolgt derzeit über ein Rigolensystem im Bereich der an die Dorffläche anschließende Wiese. Auch hier soll künftig unter Vorbehalt einer erweiterten wasserrechtlichen Erlaubnis, die mit dem Bauantrag für die neuen Gebäudeteile zu stellen ist das Niederschlagswasser eingeleitet werden.



Bestandslageplan Niederschlagsentwässerung
(Quelle: Axel Steffens)

2.8 Erschließung

Das Plangebiet wird ausschließlich über die Gemeindestraße „Im Brand“ erschlossen. Sie schließt östlich an die übergeordnete Landstraße L106 „Schiffenborn“ an. Die Gemeindestraße bildet die Verbindung zu den wichtigen Wander- und Mountainbikerouten (z.B. Eifelsteig), die als Freizeiteinrichtungen für die Gästefrequenz des Venngasthofes bedeutend sind.



Übersicht verkehrliche Erschließung
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

2.9 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Niederschlagsgebiet des Ober Sees der Rurtalsperre Schwammenauel, der zur öffentlichen Trinkwasserversorgung dient. Planungen zur Ausweisung eines Wasserschutzgebietes, in dem auch der Geltungsbereich liegen würde, werden derzeit nicht weiter verfolgt.

Der Grundwasserstand im Plangebiet befindet sich ca < 5.00 m unter Flur. Eine Grundwasserabsenkung bzw. – Ableitung, auch eine zeitweilige Abpumpen, darf ohne die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde nicht erfolgen.

2.10 Altlasten

Mit Anfrage vom 21.07.2020 wurde durch das Umweltamt der Städteregion Aachen bescheinigt, dass die Fläche des Plangebiets derzeit weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen (BBodSchG) und Altlasten noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen (§2 Abs. 5 BBodSchG) und Verdachtsflächen geführt wird.

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§2 Abs. 6 BBodSchG).

Altlasten i. S. dieses Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden (§2 Abs. 5 BBodSchG).

Schädliche Bodenveränderungen i. S. dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§2 Abs. 3 BBodSchG).

Verdachtsflächen i. S. dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (§2 Abs. 4 BBodSchG).

2.11 Flächen und Boden

Die Größe des Plangebiets beträgt insgesamt 5 211 m².Hiervon liegen bereits 2 020 m² innerhalb einer als Dorfgebiet ausgewiesenen Dorffläche. Weitere 1 775 m² sollen von Landwirtschaftlicher Fläche gem. § 201 BauGB in Dorfgebiet und 1 416 m² in Grünfläche umgewandelt werden.

Die Bodenversiegelung und -verdichtung erfolgt vollständig auf dem Baugrundstück und findet eine Regulierung durch die unterhalb der nach BauNVO zulässigen GRZ von 0.4.

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesboden-schutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt: Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen). Es besteht kein erosions- und verschlämmungsgefährdeter Bereich gem. Karte des Geologischen Dienstes NRW. Ein

Schadstoffeintrag in den Boden bei ordnungsgemäßer Nutzung der zukünftigen Grundstücke und Stichstraße ist nicht zu erwarten.
Schutzwürdige Böden sind nach der Karte des Geologischen Dienstes NRW nicht von der Planung betroffen. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Areal des Gemeindegebietes bestehen keine Alternativen. Die Planung dient der Erweiterung eines Betriebes am Standort. Deshalb ist die Inanspruchnahme der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen notwendig. Insofern stehen für die beabsichtigte Entwicklung in dem Randbereich der vorhandenen Siedlungsflächen aus ökologischer Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung.

3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Verfahren aufgestellt. Seine wesentliche Zielsetzung ist die Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen zur Entwicklung einer landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsfläche als künftige gemischte Baulandfläche für die Erweiterung eines Landgasthofes mit Pensionsbetrieb in dörflichem Kontext.
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Planzeichenverordnung (PlanzV90) dienen als gesetzliche Grundlage für die Inhalte, die ergänzt wird mit den Inhalten der Baunutzungsverordnung (Bau NVO), die den Rahmen der Planung und künftigen Ausweisung beschreibt. Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Mützenich Nr.3B, 16. Änderung „Venngasthof zur Buche“ „Dorfgebiet“ mit Nutzungseinschränkung hinsichtlich der laut § 5 Abs. 2 Nr. 2 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungen festgesetzt. Dies entspricht der Absicht, die neue Bebauung entsprechend der angrenzenden, vorhandenen Bebauung weiter zu entwickeln und damit die Verträglichkeit des Vorhabens für die Umgebung zu gewährleisten.
Die ausnahmsweise zulässigen und ausgeschlossenen Nutzungen gemäß Bau NVO sind nicht vorgesehen und deshalb ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

In diesem Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung im Dorfgebiet durch die Festsetzung der maximalen Geschossigkeit, der Grundflächenzahl (GRZ) von 0.6, der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0.8 als maximale Höchstgrenze innerhalb des Dorfgebiets gemäß § 17 Bau NVO festgesetzt. Weiter wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen das Maß der baulichen Nutzung beschrieben.
Damit ist das Maß der baulichen Nutzung im Sinne von § 16 Abs.3 Bau NVO hinreichend bestimmt.

3.3 Untergeordnete Nebenanlagen

Um zur geordneten Regelung von Nebenanlagen, Biergarten und PKW-Aufstellflächen zu gelangen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen PKW-Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NRW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, innerhalb der zeichnerisch ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig. Darüber hinaus sind diese Anlagen auch weiter innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.4 Bauweise, Baugrenzen

Für das Plangebiet wird analog der umgebenden Bebauung eine offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgesetzt. Die Baugrenzen, die bislang ein rechteckiges Baufenster umschrieben haben orientieren sich zukünftig an den einzuhaltenden Abstandsflächen zu den bebauten Nachbargrundstücken im Norden und im Westen.

Nach Süden wird das Baufenster um ca. 18.00 m verlängert. Hier soll das künftige Baufenster einen Anbau für die weiteren, geplanten 8 Gästezimmer ermöglichen.

Die in westliche Richtung verschobene Baugrenze ermöglicht den Anbau eines neuen Küchenbereiches auf gleicher Ebene mit dem vorhandenen Restaurant.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die für das Plangebiet festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen stellen einen Ausgleich für die künftig zu versiegelnden Wiesenflächen im zentralen Plangebiet dar.

Darüber hinaus stärken sie das städtebauliche Prinzip der Verbindung von Bebauung – Natur-Erschließung im dörflichen Kontext.

Die Festsetzung der zu erhaltenden Rotbuchenschnitthecken entspricht dem ortstypischen Erscheinungsbild nordeifler Dörfer.

Die Weiterentwicklung vorhandener, fragmenthafter Gehölzstrukturen entlang der westlichen Plangebietsgrenze folgt dem Leitbild der offenen, in die Landschaft eingebundenen Vegetation. Sie setzt sich im örtlichen Landschaftsbild fort. Die Wildgehölzheckenpflanzung zur Wohnbebauung der Straß „Im Brand“ dient dem ebenso.

Darüber hinaus führt die Festsetzung einer anzupflanzenden Streuobstwiese das historische Prinzip vom bebauten Dorf in die angrenzenden Freiflächen über Kulturlandflächen zur Selbstversorgung fort.

Beispiel: Alte Streuobstwiese am Dorfrand
(Quelle: Handbuch Lokale u. regionale Obstsorten im Rheinland LVR))

3.6 Sichtfelder an Zufahrten

Das Grundstück wird von der Gemeindestraße „Im Brand“ erschlossen. Hier ist eine maximale Geschwindigkeit von 50 km/h erlaubt. Um den an- und abfahrenden Verkehr ausreichend Einsicht in diese Straße zu ermöglichen und damit zur Verkehrssicherheit beizutragen sind entsprechende Sichtfelder nach RASt 06 Kap. 6.3.9.3 für die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h von jeglichen Sichthindernissen (u.a. Bewuchs) dauerhaft freizuhalten.

3.7 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Zu diesem Bebauungsplan wurde keine Artenschutzrechtlichen Prüfung vorgenommen.
Die im Plangebiet befindliche Vegetation bleibt bis auf weitere zu versiegelnde Weideflächen und eine Windschutzhecke unmittelbar am vorhandenen Gebäude erhalten. Für die Entfernung der Windschutzhecke wurde aus Artenschutzgründen festgesetzt, dass sie ausschließlich im Zeitfenster Ende Oktober bis Ende Februar erfolgen darf.
Die verbleibenden Vegetationen werden in Ihrer Form weiter entwickelt und nachhaltig in ihrem biologischen Wert verbessert.

4. Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im privaten Eigentum eines Besitzers. Zur Umsetzung der Planung sind keine weiteren bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

5. Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden innerhalb des anhängenden Umweltberichtes ausgiebig gewürdigt.
Hierin finden sämtliche Belange der Umwelt mit der Darstellung der Gesetzesgrundlagen, der Bestandserfassung, der Erfassung der Auswirkung der Belange auf die Umwelt und untereinander Berücksichtigung. Die für den Standort wesentlich relevanten Aspekte des Naturschutzes, des Artenschutzes sowie des Immissionsschutzes wurden mit jeweiligen Fachgutachten untersucht und sind, wie die Ergebnisse des Umweltberichts in die vorliegende Bauleitplanung eingeflossen.

5.1 Artenschutz

Es ist möglich, dass durch die Umsetzung des Vorhabens geschützte Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden könnten. Grundsätzlich ist bei einer verbindlichen Bauleitplanung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG durchzuführen.
Da jedoch die, für die Fauna zur Verfügung stehenden Flächen und/oder Vegetationen entweder bereits jetzt im ausgewiesenen Dorfgebiet liegen oder in Zukunft durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen weiter entwickelt werden kann hier von einer Artenschutzrechtlichen Prüfung abgesehen werden.

5.2 Landschaftsschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Schutzausweisung des Landschaftsplans Nr. 6 Monschau.
Dennoch gehen mit der vorliegenden Planung Umwandelungen von Naturflächen einher. Um diese zu bewerten wurde zu diesem Bebauungsplan ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro KRINGS) erstellt.
Dieser erfasst den Bestand des Plangebiets hinsichtlich der Biotopwertigkeit, die bei der aktuellen Situation im Gebiet bei 15 060 ÖW liegt. Der Fachbeitrag stellt die

künftigen Eingriffe, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten sind gegenüber (16 074 ÖW).
Die Bilanz dieser Berechnung ist Grundlage für die zu leistenden Ausgleichsmaßnahmen, die im Plangebiet durch entsprechende Pflanzmaßnahmen ausgeglichen werden müssen. Dabei ist Ziel, diese Maßnahmen für eine nachhaltige Wertschöpfung für Mensch und Natur auszubilden.

Vorhandene u. zu erhaltende Rotbuchenschnitthecke
(Quelle: KRINGS)

Fragmenthafte Vegetation entlang westl. Plangebietsgrenze
(Quelle: KRINGS)

Süd-östliche Plangebietsgrenze
(Quelle: KRINGS)

Sicherung des erforderlichen Ausgleichs für Eingriff in Natur und Landschaft
Durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag sind die Kompensationsmaßnahmen im Gebiet ermittelt worden.
Über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind die Maßnahmen im Gebiet abgesichert.

Ergebnisse der Eingriffsbilanzierung
Die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets sind:

- Erhalt und Weiterentwicklung der fragmenthaften Vegetation an der westlichen Plangebietsgrenze zu einer 5.00 m breiten Wildgehölzhecke .
- Erhalt einer Rotbuchenschnitthecke.
- Anpflanzen einer 5.00 m breiten Wildgehölzhecke entlang der nördlichen Plangebietsgrenze.
- Anlegen einer Streuobstwiese im südlichen Plangebiet.

Damit ist Innerhalb des Untersuchungsraums des Bebauungsplans ein sinnvoller Ausgleich möglich und es bleibt ein rechnerischer Überschuss des Ausgleichs.

.

Tabelle A - Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan Ausgangs-situation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m²)	Grund-wert A (lt. Biotop-typenwertliste	Gesamt-korrek-tur faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1	Bisherige Dorfgebietsfläche x GRZ 0.4 2020 m² x 0.6	1212	0	1.0	0.0	0
2	4.1	Restfläche – Zier- und Nutzgarten strukturarm 2020 m² x 0.4	808	2	1.0	2.0	2020
3	8.1	Rotbuchenschnitthecke Nicht angerechnet da Bestandteil MD-Fläche	0	0	0	0	0
4	8.1	Windschutzhecke Nicht angerechnet da Bestandteil MD-Fläche	0	0	0	0	0
5	8.1	Fragmenthafte Wildgehölze	120	7	0.9*	6.3	756
6	3.2	Intensivgrünland	3071	4	1.0	4.0	12 284
						Gesamtflächenwert A:	15 060

* Korrekturfaktor, da Breite < 5,00 m

Tabelle B – Zustand des Untersuchungsraumes nach Realisierung der Planung

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan Ausgangs-situation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m²)	Grund-wert P (lt. Biotop-typenwertliste	Gesamt-korrek-tur faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1	Künftige Dorfgebietsfläche x GRZ 0.4 3760 m² x 0.6	2256	0	1.0	0.0	0
2	4.1	Restfläche – Zier- und Nutzgarten strukturarm 3760 m² x 0.6	1504	2	1.0	2.0	3008
3	8.1	Rotbuchenschnitthecke Nicht angerechnet da Bestandteil MD-Fläche	35	7	0.9*	6.3	221
4	8.1	Wildgehölzhecke neu	120	7	1.2**	8.4	1008
5	8.1	Fragmenthafte Wildgehölze	180	7	1.2*	8.4	1512
6	3.2	Streuobstwiese	1475	7	1.0	7.0	10325
						Gesamtflächenwert B:	16 074

* Korrekturfaktor, da Breite < 5,00 m
** Korrekturfaktor, da Krautsaum von mehr als 2.00 m

Tabelle C – Gesamtbilanz Plangebiet

C. Bilanz Plangebiet (Gesamtbilanz A-B)	+1014

5.3 Schallschutz

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse des schalltechnischen Fachbeitrages sind keine gesonderten Regulierungen zum Schallschutz im Bebauungsplan zu treffen.

5.4 Gewässerschutz

Der Gewässerschutz ist auf Basis der getroffenen Festsetzungen und Hinweise in diesem Bebauungsplan gewährleistet.

6. Hinweise

6.1 Bodendenkmale

Weil das Plangebiet hinsichtlich möglicher vorhandener Bodendenkmäler bisher nicht untersucht wurde ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

6.2 Gewässerschutz

Im Plangebiet herrschen besondere hydrogeologische Bodenverhältnisse mit Schichtenwasser. Für das Schmutzwasser besteht eine Verpflichtung zur Ableitung über das öffentliche Kanalsystem. Deshalb erfolgt im Bebauungsplan ein Hinweis auf diese Rahmenbedingungen zum Gewässerschutz dienende Umstände.

6.3 Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund, DIN 4149).
Da dieser Umstand von Bedeutung auf die Gründung und statische Ausführung der Konstruktion eines Gebäudes haben kann erfolgt ein Hinweis hierzu in dieser vorliegenden Planung.

6.4 Bodenschutz

Zum Schutz von Böden erfolgt der Hinweis, dass der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als ZO – uneingeschränkter Einbau- nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis zulässig ist und beim Umweltamt des Kreises Aachen (A70.4, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten) beantragt werden muss.
Gemäß § 2 Abs.2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i.V. mit § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m³ auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt der Städteregion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen..

6.5 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Der zu diesem Bebauungsplan gehörende Landschaftspflegerische Fachbeitrag Büro Krings, (Stand: 24. November 2020) hat als Gutachten Auswirkungen auf die Planung. Deshalb ist ein Hinweis in die Planung übernommen worden.

.

6.6 Schalltechnischer Fachbeitrag

Der zu diesem Bebauungsplan gehörende Fachbeitrag Büro Szymanski & Partner (Stand: 07. Oktober 2020) ist als Gutachten für die grundsätzliche Einleitung des Planverfahrens wichtig. Deshalb ist ein Hinweis in die Planung übernommen worden.

6.7 Gestaltungssatzung

Weil für den Bereich dieses Bebauungsplans eine Gestaltungssatzung gilt, ist ein Hinweis hierauf in die Planung übernommen worden.

7. Kosten

Die Kosten der Planung und aller mit der Planung verbundenen Maßnahmen werden von dem Antragsteller übernommen.

UMWELTBERICHT

INHALT

1. Anlass und Rechtsgrundlagen
1.1 Anlass und Aufgabenstellung
1.2 Rechtliche Grundlagen für den Umweltbericht

2. Beschreibung der Planung
2.1 Planerische und raumstrukturelle Rahmenbedingungen
2.2 Naturräumliche Verhältnisse
2.3 Übergeordnete Planungsvorgaben
2.4 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets
2.5 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B, 16. Änderung „Venngasthof zur Buche“ und Vorhabenbeschreibung

3 Umweltziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen
3.1 Fachgesetze
3.2 Fachpläne
3.3 Tabellarische Aufstellung in Abstimmung mit den Zielen der vorliegenden Planung
3.4 Tabellarische Aufstellung von Zielen des Umweltschutzes, die für das Vorhaben von Bedeutung sind.

4 Darstellung und Bewertung der bestehenden Umweltsituation
4.1 Flora, Fauna, Biotope, Biotoptypen, Bewertung des Bestandes, Artenschutz/Artenschutzrechtliche Prüfung
4.2 Geologie und Boden
4.3 Klima und Lufthygiene
4.4 Wasserhaushalt
4.5 Landschaftsbild und Erholung
4.6 Mensch und menschliche Gesundheit
4.7 Kultur und Sachgüter
4.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete
4.9 Zusammenhänge, Vernetzungen. Wechselwirkungen

5. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung der Eingriffsfolgen sowie nicht vermeidbare Eingriffsfolgen
5.1 Auswirkungen auf Flora, Fauna, Biotope
5.2 Auswirkungen auf Geologie und Boden
5.3 Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene
5.4 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt
5.5 Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholung
5.6 Auswirkungen auf den Menschen
5.7 Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter
5.8 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen
5.9 Zusammenfassung

6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

7 Bilanzierung

8 Maßnahmen zur Kompensation

9 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

11 Quellenverzeichnis

1. Veranlassung und Rechtsgrundlagen

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Anlass zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für den Bereich südlich der Gemeindestraße „Im Brand“ ist der Antrag des Grundstückeigentümers, das an den dortigen Gasthof anschließende Wiesenland in Bauland zu überführen. Des Weiteren soll das im rechtsgültigen Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B ausgewiesene Baufenster vergrößert werden um Anbauten an das vorhandene Gebäude zu ermöglichen.
Mit der Schaffung dieses Baurechts soll es dem Eigentümer und Betreiber des Venngasthofes zur Buche ermöglicht werden, seinen Betrieb um eine ausreichend große Küche und weitere Pensionszimmer zu erweitern. Diese Erweiterung soll den dringenden Bedarf an Gästezimmern in Mützenich decken und die Arbeitsabläufe innerhalb des Betriebes wirtschaftlicher und ökonomischer gestalten.

1.2 Rechtliche Grundlagen für den Umweltbericht

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) müssen bei der Aufstellung eines Bauleitplans die Belange einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Vordergrund stehen.
Die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, die Verantwortung für den Klimaschutz sowie baukulturelle Aspekte, z.B. Stadtgestalt oder Landschaftsbild, müssen dabei beachtet und umgesetzt werden.
Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB), die am 20.07.2017 in Kraft getreten ist und zuletzt am 27.03.2020 geändert wurde, wurde das Baugesetzbuch durch die Anpassung an das Umwelt- Rechtshilfegesetz (02.06.2017), das Hochwasserschutzgesetz II (06.07.2017 / 05.01.2018) und das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt verändert.
Gemäß § 1 Absatz 6.7 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders zu berücksichtigen, insbesondere:

a) Die Wirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach Buchstabe a) bis d)
j) Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

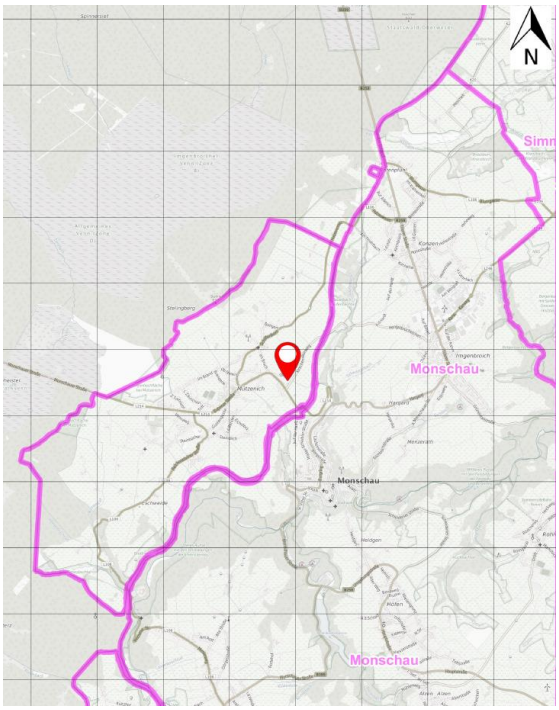
In § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist festgelegt, dass im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens für die Belangen des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen ist in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf das Plangebiet ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.
Der vorliegende Umweltbericht erbringt diese Umweltprüfung und ist Teil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung.
Die Ergebnisse aus den Fachgutachten zum Schallschutz, Büro Szymanski & Partner und dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Büros Krings sind in den Umweltbericht eingeflossen.
Der erforderliche Inhalt eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) besteht aus den folgenden Punkten:

- Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans
- Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den Flächennutzungsplan von Bedeutung sind sowie die Art, wie diese Ziele berücksichtigt werden.
- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden mit Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Nicht-Durchführung (Null-Variante).
- Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und alternative Planungsmöglichkeiten.
- Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung.
- Beschreiben der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.
- Allgemein verständliche Zusammenfassung.

2. Beschreibung der Planung

2.1 Planerische und raumstrukturelle Rahmenbedingungen

Monschau liegt im südlichen Gebiet der Städteregion Aachen im Regierungsbezirk Köln. Die direkten Nachbarstädte sind im Osten die Gemeinde Simmerath, im Norden die Gemeinde Roetgen und im Westen, auf belgischen Staatsgebiet die Stadt Eupen.
Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Mützenich südlich der Gemeindestraße „Im Brand“.



Lage im Raum
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

2.2 Naturräumliche Verhältnisse

Monschau gehört naturräumlich zu der Großlandschaft „Eifel“ und hier zum zentralen Bereich der „Nordeifel“ im unmittelbaren Grenzgebiet zu Ostbelgien mit der Hochmoorlandschaft „Hohes Venn“.

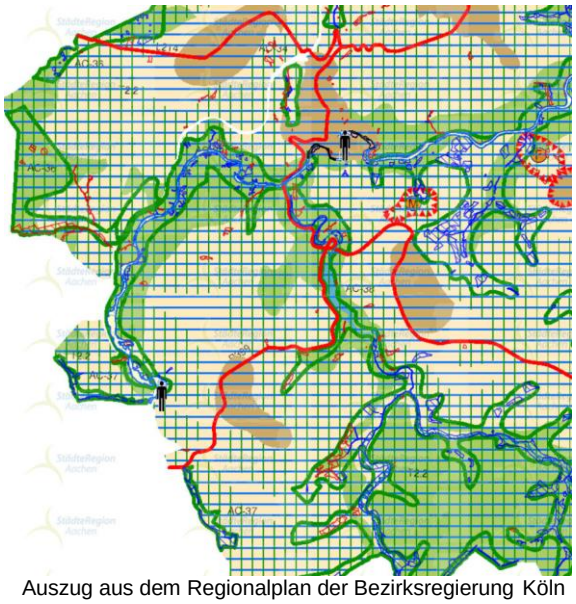
Geomorphologisch umfasst Monschau das Paläozoisches Bergland, montan mit Höhen zwischen 494.00 m ü.N.N. und 580.00 m ü.N.N..

Die Ortslage Mützenich, die sich auf einem abgeflachten Hochrücken befindet und eingegrenzt wird geprägt von den eifeltypischen Wieseneinfassungen der Rotbuchenschnitthecken mit Durchwachsern oder im besiedelten Bereich auch als meterhohe Windschutzhecken.

2.3 Übergeordnete Planungsvorgabe

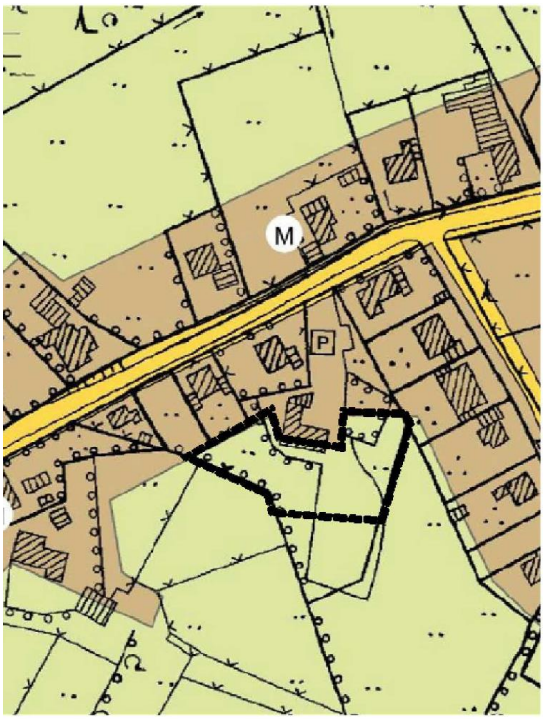
Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen aus dem Jahr 2018 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B, 16. Änderung „Venngasthof zur Buche“ teilweise als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ und „Fläche für Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen.

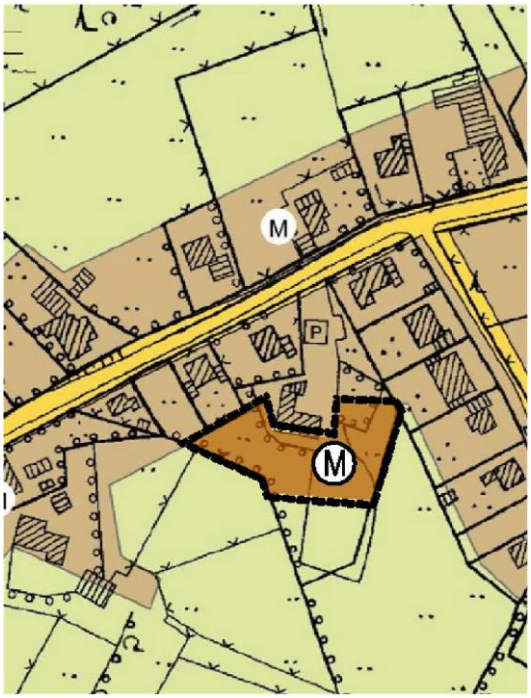


Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen 2019)

Flächennutzungsplan.
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monschau stellt im nördlichen Teil des Plangebiets des Bebauungsplans „Dorfgebiet“ und im südlichen Teil “Fläche für die Landwirtschaft“ dar.
Damit der vorliegende Bebauungsplanentwurf aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt ist und den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB entspricht wird nach der Erteilung des Landesplanerischen Einvernehmens der Bezirksregierung Köln vom 17.02.2020 der für die Stadt Monschau rechtsgültige Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren in „Gemischte Baufläche“ geändert.
Mit der Erteilung erfolgte der Hinweis auf die Stellungnahme der Städteregion Aachen vom 24.01.2020, in der keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung erhoben werden, jedoch ein Hinweis zum möglichen Erhalt der vorhandenen Windschutzhecke gegeben wird.



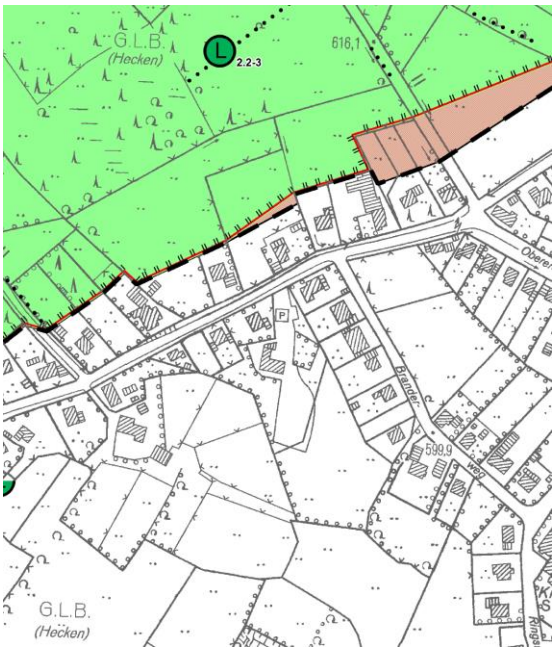
Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen 2020)



87. Flächennutzungsplanänderung
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen 2020 u. Büro Krings)

Landschaftsplan Monschau

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Monschau Nr. 6.



Auszug aus dem Landschaftsplan
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

2.4 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet wird gebildet aus:
Gemarkung Mützenich, Flur 19, Flurstück 894 und liegt am nördlichen Ortsrand des Ortes Mützenich.
Die Topographie des Geländes verläuft eben. Die mittlere Geländehöhe liegt bei 610.20 ÜNN.
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5 211m².
Der Planbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch Parzelle 725, Gemeindestraße „Im Brand“.
- im Westen durch Parzelle 527 und 855, Wiese und Gartenfläche mit Einfamilienhausbebauung.
- im Süden durch Parzelle 816, Wiese
- im Osten durch Parzelle 816, 888, 779, 810, Wiese und Gartenflächen mit Einfamilienhausbebauung

Luftbild
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen 2020)

2.5 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B, 16. Änderung „Venngasthof zur Buche“ und Vorhabenbeschreibung

Mit der Schaffung des Baurechts soll es dem Eigentümer und Betreiber des Venngasthofes zur Buche ermöglicht werden, seinen Betrieb um eine ausreichend große Küche und weitere Pensionszimmer zu erweitern. Diese Erweiterung soll den dringenden Bedarf an Gästezimmern in Mützenich decken und die Arbeitsabläufe innerhalb des Betriebes wirtschaftlicher und ökonomischer gestalten.

Die geplanten Anbauten an das vorhandene Gebäude sollen mittels der Festsetzungen des Bebauungsplanes der angrenzenden, offenen Bebauung entsprechen. Dabei wird auch dem Außenraum als gastronomischem Platz ein hoher Wert beigemessen. Hier ist im Osten des Areals ein Biergarten geplant, der auf einer bislang als Rasenfläche angelegten Fläche entstehen soll. Erhalten werden bereits vorhandene Grünstrukturen in Form einzelner Strauch- und Baumelemente im südlichen Plangebiet sowie eine Rotbuchenschnitthecke im östlichen Teil. Eine Rotbuchen-Windschutzhecke entlang der westlichen und südlichen Gebäudefassade muss den geplanten Anbauten weichen.

Neben der vorhandenen wegemäßigen Erschließung an die Gemeindestraße „Im Brand“ existiert ist auch die technische Erschließung des Grundstücks über diese Straße vorhanden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird die Sicherung des Beherbergungs- und Gastronomiebetriebes in Mützenich mit seinen Arbeitsplätzen unmittelbar an den umgebenden ausgewiesenen Wander- und Mountainbikerouten gesichert.

Planzeichnung Bebauungsplan
(Quelle: KRINGS)

1.3 Planaufstellungsverfahren

Mit dem Vorhaben zur Entwicklung des Baugebiets in Angrenzung an den Ortsrand Mützenich ist zunächst die Schaffung des Planungsrechts verbunden.

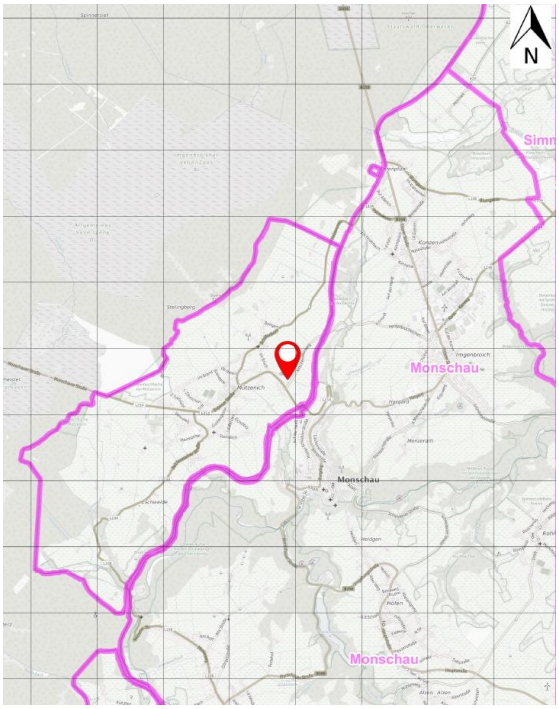
Da in Teil des Geländes derzeit die Darstellung im, für die Stadt Monschau rechtsgültigen Flächennutzungsplan „Fläche für die Landwirtschaft“ aufzeigt, ist eine Änderung dieser Ausweisung erforderlich.

Die hierzu gestellte Landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW an die Bezirksregierung Köln vom 16.12.2019, die mit Schreiben vom 17.02.2020 positiv beschieden wurde ist Grundlage für die im Parallelverfahren einzuleitende 87. Änderung des Flächennutzungsplans. Das Bauleitplanverfahren zur 16. Änderung des seit 03.01.1989 rechtsgültigen Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B soll durch die Stadt Monschau eingeleitet werden. Dem Bau- und Planungsausschuss wird der vorliegende Planentwurf zur Beratung und zum Beschluss der Aufstellung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 2 BauGB am 24.11.2020 vorgelegt.

Im Parallelverfahren soll ebenfalls mit Beschluss des Bau-und Planungsausschusses am 24.11.2020 die Anpassung des Flächennutzungsplans von „Flächen für die

Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr.9a BauGB in „Gemischte Bauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 Bau NVO eingeleitet werden.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich



Lage im Raum
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

Das Plangebiet wird gebildet aus:
Gemarkung Mützenich, Flur 19, Flurstück 894 und liegt am nördlichen Ortsrand des Ortes Mützenich.
Die Topographie des Geländes verläuft eben. Die mittlere Geländehöhe liegt bei 610.20 ÜNN.
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5 211m².
Der Planbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch Parzelle 725, Gemeindestraße „Im Brand“.
- im Westen durch Parzelle 527 und 855, Wiese und Gartenfläche mit Einfamilienhausbebauung.

1. Umweltziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

3.1 Fachgesetze

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die für die zu bewertenden Schutzgüter berücksichtigt werden müssen. Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen,

Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technische Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplanverfahren anzuwenden sind.

3.2 Fachpläne Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen aus dem Jahr 2018 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B, 16. Änderung „Venngasthof zur Buche“ als teilweise als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ und Fläche für Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich ausgewiesen.

3.3 Tabellarische Aufstellungen in Abstimmung mit den Zielen der vorliegenden Planung.

ZIEL	ABGLEICH MIT VORLIEGENDER PLANUNG
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Die Abfälle aus der Nutzung des neuen Dorfgebietes werden über die kommunale Müll- und Wertstoffentsorgung gesammelt und sortiert, um einen möglichst hohen Anteil davon in den Wertstoffkreislauf einzubringen.
Nutzung erneuerbarer Energien **Sparsame und effiziente Nutzung von Energien**	Auf den Verkehrsflächen des Plangebiets ist neben einer Beleuchtung keine weitere energetische Nutzung vorgesehen. Die im Gebiet zulässigen Gebäude müssen im Rahmen der Baugenehmigung einen EnEV-Nachweis erbringen.
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0.4, GFZ 0.8 Maximal zweigeschossig Trauf- und Firsthöheneinschränkung
Bauweise	Offene Bauweise
Verkehrliche Erschließung	Die äußere Erschließung ist öffentlich über die Gemeindestraße „Im Brand“ gesichert.
Ver- und Entsorgung	Die Versorgung mit der erforderlichen technischen Infrastruktur (Wasser, Strom) wird durch die Versorgungsträger sichergestellt, die Abfallentsorgung erfolgt durch ein kommunalbeauftragtes Abfallunternehmen.
Entwässerung	Das Gebiet wird über die vorhandene Ableitung der Schmutz- und Niederschlagswässer über das öffentliche Kanalsystem abgeleitet.
Immissionen	Schallimmissionen aus der Umgebung auf das Plangebiet sind aufgrund der gleichen Ausweisung in den angrenzenden Bebauungsplänen als MD – Dorfgebiet nicht zu erwarten.

ZIEL	ABGLEICH MIT VORLIEGENDER PLANUNG
	Schallimmissionen aus dem Gebiet auf die Umgebung durch den künftig mit Biergarten ausgestatteten Gasthof sind zu erwarten, jedoch nach schallgutachterlichem Fachbeitrag unschädlich.
Ausgleichsmaßnahmen	1. Erhalten: - Rotbuchenschnitthecke 2. Anpflanzen: - Streuobstwiese - Wildgehölzhecken entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze 3. Die Naturschutzbehörde Städteregion Aachen ist mindestens. 2 Wochen vor Baubeginn schriftlich durch den Auftragnehmer über den Termin des Ausführungsbeginns zu informieren. Städteregion Aachen Naturschutzbehörde z. Hdn. Frau Petermann Zollernstraße 10 52070 Aachen 5.Die Erstellung von externen Baustelleneinrichtungs-bzw. Materiallagerflächen darf ausschließlich auf Flächen des Plangebietes selbst erfolgen. Es ürfen dazu ohne gesonderte Genehmigung keine landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden. 6.Alle Bäume im Schwenk- bzw. Arbeitsbereich der eingesetzten Gerätschaften sind mittels unverrückbaren Bauzauns während der gesamten Bauzeit zu schützen. Durch das Aufstellen dieser Zäune werden die Bäume nach den Richtlinien des RAS – LP4 während der gesamten Bauzeit vor Anfahrschäden bzw. vor Abgrabungen /Aufschüttungen im Wurzelbereich geschützt. Gleichzeitig dient der Zaun als Stammschutz. 7.Für alle Arbeiten im Bereich von Bäumen gelten die technischen Regeln:

ZIEL	ABGLEICH MIT VORLIEGENDER PLANUNG
	DIN 18920, RAS – LP4 und die ZTV Baumpflege sind zu beachten. 8. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18300“ Erdarbeiten” ist zu berücksichtigen. Überschüssige Bodenmassen sind entsprechend schonend zu behandeln. 9. Es ist sicher zu stellen, dass die auf der Baustelle eingesetzten Bauleiter und Baufacharbeiter mit den landespflegerischen Auflagen zum Bauablauf vertraut sind.
Flächenbilanz und Boden	**Gesamt** **5211 m²** davon künftig: 1. Dorfgebiet 3 880 m² 2. Grünfläche 1 655 m² Schutzwürdige Böden sind nicht betroffen. Es stehen für die städtebauliche Entwicklung zurzeit außer der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Für die Entwicklung in dem Randbereich der Siedlungsflächen steht aus ökologischer Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes keine geringwertigere Fläche zur Verfügung.

Umweltziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

3.4 Tabellarische Aufstellung von Zielen des Umweltschutzes, die für das Vorhaben von Bedeutung sind.

SCHUTZGUT	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	ZIELAUSSAGEN
Mensch	Bundesnaturschutz-gesetz,	-Schutz, Pflege, Entwicklung und

SCHUTZGUT	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	ZIELAUSSAGEN
	Landesnaturschutz-gesetz LNatSchG NRW	erforderlichen Falls Wiederherstellung von Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebens-grundlage des Menschen. -Als Erholungsraum auch in Verantwortung für künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Raum.
	Baugesetzbuch (BauGB)	-Vermeidung von Emissionen
	Bundesimmissionsschutzgesetz	-Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, u.a.)
	TA Lärm	-Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005 und DIN 45691	-Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig: die Verringerung von Geräuschimmissionen soll die insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und

SCHUTZGUT	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	ZIELAUSSAGEN
		–minderung bewirkt werden.
Flora, Fauna, biologische Vielfalt, Landschaft	Bundesnaturschutz-Gesetz, Landesnaturschutz-gesetz LNatSchG NRW	-Dauerhafte Sicherung der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensräume. -Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Schönheit und Eigenart von Landschaft. -Prüfung der Belange des Artenschutzes bei allen Planungs-vorhaben.
	Landesnaturschutz-gesetz LNatSchG NRW	-Sicherung der Vegetation im Rahmen einer ordnungsgemäßen Nutzung einschließlich Wiederbegrünung offener Flächen. -Schutz, Pflege und Entwicklung wildlebender Tier- und Pflanzenarten als Teil des Naturhaushalts sowie der Lebensräume und Lebens-bedingungen -Schutz und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen
	Baugesetzbuch (BauGB)	-Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das natürliche Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie

SCHUTZGUT	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	ZIELAUSSAGEN
		die Landschaft und die biologische Vielfalt sind zu berücksichtigen.
Geologie und Boden	Baugesetzbuch (BauGB)	-Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
	Bundes-bodenschutzgesetz (BBodSchG)	-Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktion des Bodens, Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, sowie durch verursachte Gewässerver-unreinigungen.
Wasserhaushalt	Wasserhaushaltsgesetz § 31aund §78 b Abs.1	-Der schadlose Wasserabfluss ist zu gewährleisten und der Entstehung von Hochwasserschäden vorzubeugen.
	Landeswassergesetz § 51a	-Niederschlagswasser ist zu versickern oder ortsnah direkt in ein Gewässer einzuleiten.
	Baugesetzbuch (BauGB)	-Der sachgerechte Umgang mit Abwasser §1 Abs. 6 Nr. 7e

SCHUTZGUT	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	ZIELAUSSAGEN
Lufthygiene	Baugesetzbuch §1 (BauGB)	-Die Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität § 1Abs. 6 Nr. 7e -Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie § 1 Abs. 6 Nr.7 f
	Bundesimmissions-schutzgesetz	-Schutz des Menschen, der Tiere und der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Flächen und der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen.
	TA Luft	-Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen
Klima	Baugesetzbuch §1Abs.5 (BauGB)	-Bauleitplanung hat in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz zu erfolgen. .
	Landesnaturschutz-gesetz LNatSchG NRW	-Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Hierbei hat der Aufbaueiner nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung

SCHUTZGUT	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	ZIELAUSSAGEN
		erneuerbarer Energien besondere Bedeutung.
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch §1(BauGB) Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land NRW § 9 b	-Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. -Der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde bedarf, wenn der engeren Umgebung von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katstrophen	Baugesetzbuch §1Abs.7 (BauGB)	-Unbeschadet des §50 Satz 1des Bundesimmissions-schutzgesetzes sind die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katstrophen zu erwarten sind, auf die Belange von Schutz des Menschen, der Tiere und der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Flächen und der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter zu überprüfen.

4. Darstellung und Bewertung der Schutzgüter

Die Darstellung und Bewertung der Schutzgüter basiert auf vorhandenen Karten, Gutachten oder sonstigen formellen und informellen Plänen. Eigene flächenhafte Kartierungen oder Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die Beschreibung der Schutzgüter orientiert sich hierbei an § 1 Abs. 7 BauGB. Zu berücksichtigen sind insbesondere:

- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Geologie und Boden
- Wasser
- Luft und Klima
- Landschaft
- Mensch und menschliche Gesundheit
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Flächen
- Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katstrophen
- Sowie deren Wirkungsgefüge untereinander

Ausgewertet wurden dabei:

1. **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro Krings)**
2. **Schalltechnisches Fachgutachten (Büro Szymanski & Partner)**

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

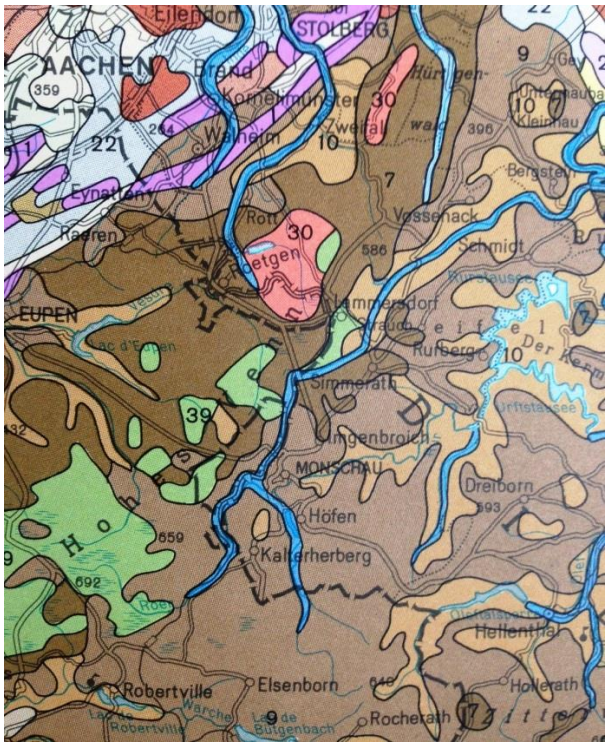
Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag erfasst nach der von der Landesregierung herausgegebenen Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in „Natur und Landschaft“. Die im Plangebiet vorhandene Situation ist maßgeblich für die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft.
Als grünordnerische Maßnahmen werden im Plangebiet festgesetzt:

- Anpflanzen und Weiterentwickeln vorhandener Gehölzbestände zu Wildgehölzhecken entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenzen.
- Anpflanzen einer Streuobstwiese
- Erhalt einer rotbuchenschnitthecke

Damit ist Innerhalb des Untersuchungsraums des Bebauungsplans ein sinnvoller Ausgleich möglich und der Eingriff in Natur und Landschaft durch die vorliegende Planung vollständig ausgeglichen.

4.2 Geologie und Boden

Die Stadt Monschau, die innerhalb der Großlandschaft „Eifel“ gehört, liegt auf einem erdgeschichtlich sehr alten Untergrund aus einem Bodentyp aus Braunerde, schwach und selten mittel basenhaltig, örtlich pseudovergleyt.
Die Bodenart besteht aus schluffigen, sandigem und tonigem Lehm, meist grusig und steinig. Das Ausgangsgestein besteht aus Tonschiefer, Siltschiefer, Schieferton, Grauwacke und Sandstein. Die Bodeneigenschaften hieraus sind mittel- bis flachgründig, trocken und qualifizieren sich meist als geringere und arme Böden.
Seltene Böden mit besonderer Bedeutung für Natur- und Kulturgeschichte sowie Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft sind im Plangebiet nicht vorhanden.



Auszug aus dem Deutschen Planungsatlas 1982
(Quelle: Akademiefür Raumforschungu. Landesplanung)

4.3 Klima und Lufthygiene

Der Untersuchungsraum ist Teil der Aachener Börde und liegt im äußersten Westen Deutschlands.

Die Wetterlage in dieser Region ist vom ausgleichenden Einfluss des Atlantiks geprägt. Demzufolge sind die Sommer nicht allzu heiß und die Winter bis auf wenige kurze Zeitphasen mild. Kontinentale Einflüsse oder trockene Kälte aus Osteuropa können sich in einigen Regionen Deutschlands im Winter oft länger festsetzen, in der Eifel halten die atlantischen Einflüsse mit milderer Meeresluft meist zeitnah dagegen.

Die Stadt Monschau gilt als Luftkurort in der Tourismusregion Eifel. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Niveau lufthygienischer Belastungen im Plangebiet und Umfeld zurzeit nicht durch relevante Schadstoffkonzentrationen in der Nähe einschlägiger Grenzwerte gekennzeichnet ist.

4.4 Wasserhaushalt

Grundwasser

Als Grundwasser wird das ständig vorhandene unterirdische Wasser bezeichnet, das die Hohlräume der Erdrinde zusammenhängend ausfüllt.

Grundwasserentsteht durch die Versickerung von Niederschlagswasser sowie durch latenten Zuzug von Oberflächenwasser aus Flüssen und Seen in Boden- und Gesteinshohlräume. Gemäß der vorgenannten Definition deutlich wird, steht das Schutzgut Wasser als ein wichtiger abiotischer Faktor im engen Kontakt zu anderen

Schutzgütern, insbesondere der Geologie und dem Boden. Das Grundwasser ist an Transport- und Umsetzungsprozessen beteiligt und übernimmt als Trinkwasserreservoir eine übergeordnete Bedeutung.
Die Grundwasserstände betragen erfahrungsgemäß ca. 2.00 m unter Flur du zeigen sich als Schichtenwasser. Eine direkte Einleitung von Oberflächenwasser in den Untergrund ist aufgrund dieser Umstände nicht möglich. Eine oberflächige Einführung über die belebte Bodenzone des Erdreich bildet eine natürliche Rückhaltung und ermöglicht so die Einleitung in den Untergrund.

Oberflächenwasser
Die Grundwasserstände betragen erfahrungsgemäß ca. 2.00 m unter Flur diese zeigen sich als Schichtenwasser. Eine direkte Einleitung von Oberflächenwasser in den Untergrund ist aufgrund dieser Umstände nicht möglich. Eine Einleitung des Oberflächenwassers in den in der Straße „Im Brand“ liegenden Mischwasserkanal bedeutet für das Plangebiet nicht den schonendsten Umgang mit dem Schutzgut „Wasser“, ist aufgrund der bestehenden Entwässerungseinrichtungen nicht möglich.

4.5 Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild der Ortslage Mützenich am Rande des Hohen Venns, am Talgebiet des Laufenbachs mit typischen Venn-Häusern und -Hecken. Grenzübergang nach Belgien. Mützenich stellt sich zur freien Landschaft am Ortsrand des Plangebietes homogen dar. Auch die vorhandenen Heckenstrukturen im und außerhalb des Siedlungsbereiches führen zu einem homogenen Landschaftsbild.
Ein Netz von Wanderwegen und die als Fernradroute ausgebaute, ehemalige Bahnstrecke „Ravelroute“ zwischen Aachen und Luxemburg prägt den Erholungswert des Dorfes. Weitere Ausflugsziele bilden auch das »Kreuz im Venn« mit Lourdesgrotte (1890) und das als Benediktinerkloster wieder reaktivierte mittelalterliche Gut Reichenstein. Darüber hinaus gilt die als „Kaiser Karls Bettstatt“ am Rande von Mützenich gelegene Steinformation als beliebtes Ausflugsziel.

4.6 Mensch und menschliche Gesundheit

Das Untersuchungsgebiet steht als Teil der offenen Feldflur angrenzend an das neue Baugebiet als naturräumlicher Erlebnisraum dem Menschen zur Verfügung und trägt damit für die menschliche Gesundheit bei. Mit Umwandlung des Geländes in eine Fläche für die Schaffung neuer Wohnhäuser mit dörflichem Charakter wird der Stellenwert zum Beitrag zur menschlichen Gesundheit nicht beeinträchtigt.

4.7 Kultur und Sachgüter

Unter Denkmalschutzgesichtspunkten ist es ein Ziel, Kulturgüter dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Nach dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz NRW) sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen.
Innerhalb Monschaus sind derzeit 393 Objekte als Denkmal ausgewiesen.
Baudenkmale sind Denkmale, die aus baulichen Anlagen oder aus Teilen baulicher Anlagen bestehen.
Neben den überirdischen Baudenkmälern sind auch Bodendenkmäler Teil schutz-würdigen Denkmäler, für die bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde

und Befunde umgehende Meldungen bei der unterer Denkmalbehörde zur Sicherung des möglichen Denkmals zu leisten sind.

4.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Das Schutzgebietsnetz Natura 2000 zu europaweit gefährdeten Tier- und Pflanzenarten stehen im Mittelpunkt der Europäischen Union.
In Deutschland umfasst das Gebietsnetz 15.3 % der Landesfläche und setzt sich aus den nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebieten zusammen.
Hier stehen der Schutz gefährdeter Lebensräume sowie Tier- und Pflanzenarten im Vordergrund.

. Auszug aus Übersicht „Natura 2000“

4.9 Zusammenhänge, Vernetzungen. Wechselwirkungen

Unter den Zusammenhängen, Vernetzungen und Wechselwirkungen ist die Beziehung zwischen Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Flächen, Wasser, Klima und Landschaft. Bei der Prognose und Bewertung von Planungs- und Eingriffsfolgen sind auch die Vernetzungen der Umweltkomponenten zu berücksichtigen.
Damit ist eine medienübergreifende Prüfung verbunden.
Inwieweit das Planvorhaben für die einzelnen Umweltfaktoren bzw. das gesamte Ökosystem Auswirkungen hat, wird im Folgenden dargestellt.

5.0 Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung der Eingriffsfolgen sowie nicht vermeidbare Eingriffsfolgen

Im Folgenden werden die potentiellen bau-, anlage-und betriebsbedingten Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umwelt und ihre einzelnen Faktorendargestellt.
Dabei werden auch die jeweiligen Vorbelastungen benannt.
Baubedingt sind alle Wirkfaktoren, die meist nur temporär während der Bauphase Wirkungen, auftreten. Anlagebedingt sind im Gegensatz dazu alle vom Vorhaben ausgehenden die durch die Anlageselbst und nicht durch den Bau oder Betrieb bedingt

sind. Hierbei handelt es sich in der Regel um dauerhaft auftretende Wirkfaktoren, wie Eine Veränderung der natürlichen Gegebenheiten, den Verlust an Vegetation und Lebensräumen für Tierarten und zusätzliche Versiegelung oder Flächenzerschneidung.
Betriebsbedingt sind die Wirkfaktoren, deren Auftreten ursächlich mit dem Betrieb einer Anlage zusammen hängt Typisch sind hier Schadstoff- oder Lärmimmissionen.
Beschrieben werden die Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter der Umwelt, also auf Geologie oder Böden, auf den Wasserhaushalt bei Grundwasser und Fließgewässern, auf Klima und Lufthygiene, Mensch, Flora, Fauna, Fläche, Biotope, das Landschaftsbild, die Erholung in der Landschaft und auf Kultur und Sachgüter.
Weiter werden mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen dargelegt. Es wird aufgezeigt, wo Umweltauswirkungen nicht vermeidbare Konflikte bewirken, die gegebenenfalls an anderer Stelle ausgeglichen werden müssen.

5.1 Auswirkungen auf Flora, Fauna, Biotope

Das Plangelände im Teilbereich der künftigen Dorfgebietsfläche überlagert umfänglich intensiv gedüngte Fettweiden. Regelmäßig wird Gülle aufgebracht. Infolge dessen ist das Grünland recht artenarm und wird floristisch durch Arten der intensiv genutzten Wirtschaftswiesen- bzw. Weidengesellschaften geprägt. Lediglich randlich finden sich Einzelgehölze.
Der Erhaltung und Weiterentwicklung dieser Randvegetation kommt im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Wildgehölzhecken eine sehr hohe Bedeutung zu.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen:

1. Schutz und Erhaltung der Randvegetation in Form der Heckenentwicklung an der nördlichen und westlichen Flanke.
2. Minimierung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung einer nach Bau NVO unterhalb der maximal möglichen Versiegelungsrate..

Nicht vermeidbare Eingriffsfolgen:

1. Eingeschränkter Verlust der natürlichen Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten im Bereich der Erweiterungsflächen des vorhandenen Gebäudes..

5.2 Auswirkungen auf Geologie und Boden

Durch die geplanten Maßnahmen verliert der Boden im Plangebiet in erheblichem Umfang seine Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen und als Bestandteil des Naturhaushalts.
Die geplante Baumaßnahme greift in die natürliche Geländegestalt ein und wird durch Bodenauf- und abträge verändert. Während der Bauphase werden auch die Böden im Umfeld durch Baubetrieb und Zwischenlagerung gefährdet, verdichtet oder verändert.
Das Vorhaben stellt einen Erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar, da der Boden hier seine vielfältigen, natürlichen Funktionen verliert. Der Eingriff in den Boden ist im Boden nicht auszugleichen, jedoch durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung zu minimieren.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen:

1. Die Erstellung von externen Baustelleneinrichtungs- bzw. Materiallagerflächen darf ausschließlich auf Flächen des Plangebietes selbst oder auf der Fläche des

benachbarten Parkplatzes erfolgen. Es dürfen dazu ohne gesonderte Genehmigung keine landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18300 “Erdarbeiten” ist zu berücksichtigen. Überschüssige Bodenmassen sind entsprechend schonend zu behandeln.
3. Es ist sicher zu stellen, dass die auf der Baustelle eingesetzten Bauleiter und Baufacharbeiter mit den landespflegerischen Auflagen zum Bauablauf vertraut sind.

Nicht vermeidbare Eingriffsfolgen:
1. Verlust der natürlichen, geologischen Bodenstruktur durch Auf- und Abtrag.
2. Verlust von Böden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit (BBSchG) – Braunerde, schwach und selten mittel basenhaltig, örtlich pseudovergleyt.
3. Verlust der natürlichen Funktion durch Versiegelung.
4. Bodenverdichtung und Veränderung durch Baubetrieb und Anlage.

5.3 Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene

Die Versiegelung und Überbauung bisher bewachsener und versickerungsfähiger Flächen führt zur Umwandlung des bisherigen Freilandklimatops hin zu einem Stadtklimatop.
Dabei werden potentielle Kaltluft-Entstehungsbereiche und Kaltluftbahnen beseitigt. Infolge dessen können wegen des geringen Anteils an Grünflächen und der sich schnell aufheizenden versiegelten Flächen ausgesprochene Wärmeinseln entstehen. Mit der vorliegenden Planung wird durch die neue Versiegelung eine Entstehung von Frischluft eingeschränkt.
Durch den Ziel- und Quellverkehr wird die Belastung der Luft durch Verkehrsimmissionen wie Abgase und Feinstaub gegenüber der Ausgangssituation zunehmen. In der Bauphase ist zusätzlich mit einer deutlich zunehmenden Belastung der Luft zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen:
1. Verzicht auf Versiegelung und Ersatz durch Teilversiegelung bei Stellplätzen und Wegen.
2. Kompensation durch planerisch festgesetzte biologische Anreicherung der nicht überbauten Flächen.

Nicht vermeidbare Eingriffsfolgen:
1. Verlust von Frischluft-Entstehungsgebieten.
2. Minderung der Frischluftflüsse.
3. Verlust der natürlichen Funktion durch Versiegelung
4. Veränderung der Luftqualität durch ansteigende Verkehrsimmissionen

5.4 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden zusätzlich 696 qm versickerungsfähiger Böden versiegelt, wodurch die Grundwasserneubildung eingeschränkt werden kann.
Künftig muss das Oberflächenwasser in den Mischwasserkanal abgeleitet werden.

Während der Baumaßnahme kann das Grundwasser durch die Lagerung bodenfremder Materialeien oder durch Stoffeinträge gefährdet werden. Oberflächengewässer und Wasserschutzzonen sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen:

1. Die Erstellung von externen Baustelleneinrichtungs- bzw. Materiallagerflächen darf ausschließlich auf Flächen des Plangebietes selbst erfolgen. Es dürfen dazu ohne gesonderte Genehmigung keine landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden.

2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18300 “Erdarbeiten” ist zu berücksichtigen. Überschüssige Bodenmassen sind entsprechend schonend zu behandeln.

3. Oberflächenwasser wird soweit wie möglich in unversiegelten Flächen versickert.

4. Es ist sicher zu stellen, dass die auf der Baustelle eingesetzten Bauleiter und Baufacharbeiter mit den landespflegerischen Auflagen zum Bauablauf vertraut sind.

5. Verzicht auf Versiegelung und Ersatz durch Teilversiegelung bei Stellplätzen und Wegen.

Nicht vermeidbare Eingriffsfolgen:

1. Minderung der Grundwasserneubildungsrate.

5.5 Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet an der Peripherie der Ortslage Mützenich bildet im Übergang von Siedlungsstruktur zur offenen Landschaft durch die vorhandenen Heckenstrukturen einen fließenden Übergang. Da die Heckenstrukturen im Bebauungsplan als zu erhaltend und darüber hinaus weiter zu entwickeln sind bleiben die bisher bekannten prägenden Elemente des Dorfrandes weiterhin für das Landschaftsbild erhalten.
Der angrenzende Naturraum bleibt für die Erholung unversehrt. Die Fläche des Plangebiets ist im privaten Besitz und stand auch bisher nicht einer allgemeinen Nutzung zur Verfügung.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen:

Die Kompensation der ausgewiesenen Baufläche stellt bereits eine Minimierungsmaßnahme dar. So wird der Versiegelungsgrad durch die weit unter der Höchstgrenze der nach Bau NVO erlaubten Grundflächenzahl (GRZ) mit 0.4 deutlich reduziert. Auch das Aufgreifen vorhandener Erschließungsstrukturen eines Grundstücks ist eine sinnvolle und effiziente Minimierungsmaßnahme und i.S. des reduzierten Flächenverbrauchs zu werten. Letztlich passt sich die Planung so in die Umgebung ein, dass zwar die Rodung einer Windschutzhecke unmittelbar am Gebäudebestand notwendig wird, jedoch hierfür im Plangebiet durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen historisch geprägte Biotopstrukturen wieder belebt werden können.

Die übrige Vegetation komplett kann komplett erhalten und fortentwickelt werden und damit der Wert für das Landschaftsbild in seiner bisherigen Funktion verbessert wird.

Nicht vermeidbare Eingriffsfolgen:
Vorläufiger Verlust von Heckenstrukturen.

5.6 Auswirkungen auf den Menschen

Mit der Realisierung des Vorhabens werden in dem Rahmen des festgestellten Ziels der kleinteiligen Dorfentwicklung neue Bauflächen zur Verstetigung vorhandener Infrastruktureller Einrichtungen geschaffen. Diese dient dem gesamten Dorf sowohl direkt zur Befriedigung der elementaren Bedürfnisse als auch indirekt durch die Schaffung und Erhaltung ortsnaher Arbeitsplätze.
Gleichzeitig schränkt sich die stadtklimatische und lufthygienische Funktion des Untersuchungsgebiets ein.

5.7 Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter

Mit der Realisierung des Vorhabens wird es zu keiner nennenswerten Belastung auf Kultur- und Sachgüter kommen. Die vorhandene und im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzte Vegetation lässt die überwiegende äußere Wahrnehmung der künftigen Bebauung weiter in seinem bisherigen Bild und nimmt damit keinen störenden Einfluss auf die vorhandenen Kultur- und Sachgüter der Ortslage Mützenich mit seinem Umland.

5.8 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen

Mit der Realisierung des Vorhabens ist über das bisherige Maß der umliegenden Nutzungen mit keiner Zunahme der Gefährdung durch schwere Unfälle oder Katstrophen zu rechnen. Das Plangebiet dient vornehmlich der Wohnnutzung. Deshalb ist nicht mit einer höheren Zahl an Besuchern oder Zuschauern zu rechnen, die im Rahmen eines Schutzkonzeptes zu sichern sind.

5.9 Zusammenfassung

Das Planverfahren bedeutet für die überwiegende Anzahl der Umweltbelange einen Eingriff. Der Untersuchungsbereich verliert durch die geplante Versiegelung und Nutzung seine natürlichen Bodenfunktionen und geht als natürlicher Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten weitestgehend verloren.
Die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B, 16. Änderung „Venngasthof zur Buche“ auf dem Gelände in Mützenich sind ohne weitere Auflagen genehmigungsfähig.
Mit Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan werden alle Möglichkeiten der Minimierung des Eingriffs für die umweltspezifischen Belange herangezogen.

6.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ist in den Unterpunkten zu den jeweiligen Belangen im Einzelnen dargestellt.
Ohne Realisierung der mit der vorliegenden Bauleitplanung für die Schaffung von Erweiterungsbauflächen bliebe die Fläche unbebaut.

Langfristig wären keine wesentlichen Veränderungen der momentanen Nutzungssituation zu erwarten, die natürlichen Böden und geologischen Strukturen blieben erhalten und könnten weiter als potentielle Frischluftflächen und Luftaustauschbereiche fungieren.
Auch der potentielle Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten und für das Landschaftsbild bliebe erhalten.

Standortalternativen
Die Stadt Monschau verfolgt in Ihrer Stadtentwicklung die maßhaltige Erweiterung ihrer Dörfer mit seinen notwendigen Versorgungseinrichtungen. Vor diesem Hintergrund ist der untersuchte Standort ausdrücklich für die Erweiterung eines etablierten Gastronomie- und Pensionsbetriebes geeignet. Standortalternativen bestehen deshalb nicht.

7.0 Bilanzierung

Die unter Punkt 4.5 beschriebenen Biotoptypen werden durch das Vorhaben zum Teil nachhaltig verändert und in ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft eingeschränkt.

Tabelle A - Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan Ausgangs-situation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m²)	Grund-wert A (lt. Biotop-typenwertliste	Gesamt-korrek-tur faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1	Bisherige Dorfgebietsfläche x GRZ 0.4 2020 m² x 0.6	1212	0	1.0	0.0	0
2	4.1	Restfläche – Zier- und Nutzgarten strukturarm 2020 m² x 0.4	808	2	1.0	2.0	2020
3	8.1	Rotbuchenschnitthecke Nicht angerechnet da Bestandteil MD-Fläche	0	0	0	0	0
4	8.1	Windschutzhecke Nicht angerechnet da Bestandteil MD-Fläche	0	0	0	0	0
5	8.1	Fragmenthafte Wildgehölze	120	7	0.9*	6.3	756
6	3.2	Intensivgrünland	3071	4	1.0	4.0	12 284
						Gesamtflächenwert A:	15 060

* Korrekturfaktor, da Breite < 5,00 m

Tabelle B – Zustand des Untersuchungsraumes nach Realisierung der Planung

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan Ausgangs-situation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m²)	Grund-wert P (lt. Biotop-typenwertliste	Gesamt-korrek-tur faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1	Künftige Dorfgebietsfläche x GRZ 0.4 3760 m² x 0.6	2256	0	1.0	0.0	0
2	4.1	Restfläche – Zier- und Nutzgarten strukturarm 3760 m² x 0.6	1504	2	1.0	2.0	3008
3	8.1	Rotbuchenschnitthecke Nicht angerechnet da Bestandteil MD-Fläche	35	7	0.9*	6.3	221
4	8.1	Wildgehölzhecke neu	120	7	1.2**	8.4	1008
5	8.1	Fragmenthafte Wildgehölze	180	7	1.2*	8.4	1512
6	3.2	Streuobstwiese	1475	7	1.0	7.0	10325
						Gesamtflächenwert B:	16 074

* Korrekturfaktor, da Breite < 5,00 m
** Korrekturfaktor, da Krautsaum von mehr als 2.00 m

Tabelle C – Gesamtbilanz Plangebiet

C. Bilanz Plangebiet (Gesamtbilanz A-B)	+1014

Durch den Anbau der Erweiterungsbauten werden intensiv genutzte Fettweideflächen überbaut und in unterschiedliche Funktionsbereiche mit versiegelten und unversiegelten Flächen gegliedert. Teile des Grundstücks behalten im Bereich eine Rohbodenstruktur. Zusätzlich entstehen Heckenstrukturen und es wird eine Streuobstwiese angelegt..
Durch die Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolgen insbesondere durch den Schutz der vorhandenen Vegetation, bleiben zumindest teilweise wichtige Biotopfunktionen erhalten.

7. Bilanzierung

Die unter Punkt 4.5 beschriebenen Biotoptypen werden durch das Vorhaben zum Teil nachhaltig verändert und in ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft eingeschränkt.

8. Maßnahmen zur Kompensation

Um die bei der Umsetzung der Bauleitplanung „Venngasthof zur Buche“ zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zumindest in Teilen auszugleichen, sollen bei der

Planung mit höchster Priorität die Erhaltung und der Schutz der vorhandenen Vegetation verfolgt werden. Die Weiterentwicklung von fragmenthaft vorhandenen Wildgehölzen sowie die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsgebote sind Teil dieser Kompensationsmaßnahmen.

9. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Gemäß § 4 BauGB überwachen die Gemeinden „die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.“
Mit Hilfe des sogenannten „Monitorings“ gilt es zu überprüfen, ob sich erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt in dem vorausgesetzten Rahmen bewegen, der in dem Umweltbericht eingestellt wurde.

Es werden jedoch keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen bei Beachtung der getroffenen Festsetzungen erwartet.

Es werden zur Überwachung dennoch folgende Maßnahmen erforderlich:

1. Die Naturschutzbehörde Städteregion Aachen (Frau Petermann) ist min. 2 Wochen vor Baubeginn schriftlich durch den Auftragnehmer über den Termin des Ausführungsbeginns zu informieren.
   Städteregion Aachen
   Naturschutzbehörde
   Frau Petermann
   Zollernstrasse 10
   52070 Aachen

2. Die Erstellung von externen Baustelleneinrichtungs- bzw. Materiallagerflächen darf ausschließlich auf Flächen des Plangebietes selbst erfolgen. Es dürfen dazu ohne gesonderte Genehmigung keine externen landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden.

3. Es ist sicher zu stellen, dass die auf der Baustelle eingesetzten Bauleiter und Baufacharbeiter mit den landespflegerischen Auflagen zum Bauablauf vertraut sind.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Monschau plant im Rahmen der maßvollen Dorfentwicklung in Mützenich die Erweiterung des vorhandenen Venngasthofs zur Buche, welche durch den Antrag des Grundstückseigentümers und Betreibers entstehen soll.
Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter wurden die üblichen Verfahren angewendet. Im Rahmen der Bauleitplanung für das Gebiet wurden eine Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft und ein Schalltechnischer Fachbeitrag erarbeitet.
Es sind Ersatzmaßnahmen im Sinne des Landschaftsschutzes zur Festsetzung im Bebauungsplan festgesetzt worden.
Durch die vorliegende Bauleitplanung mit der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes „Mützenich-Venngasthof zur Buche“ und dem Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B, 16.

Änderung „Venngasthof zur Buche“ der Stadt Monschau sind voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.
Die getroffenen Festsetzungen werden zu keinen erheblichen Auswirkungen führen.

11. Quellenverzeichnis

- Regierungspräsident Köln, Gebietsentwicklungsplan Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen 2018
- Geologisches Landesamt NRW (Hrsg.) 1992 „Karte für schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen, M 1:50 000, 2. Aufl. 2004
- Inkas-Geoportal der Städteregion Aachen
- Lanuv (2015): Infosystem geschützte Arten in NRW.
- Linfos(Landschaftsinformationssammlung, 2015)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG (Stand: 24. November 2020)
- Schalltechnischer Fachbeitrag Szymanski & Partner 2020-1621 (Stand: 07.10.2020)

Monschau, den 24. November 2020

_____
Bürgermeisterin Silvia Mertens

Anlage

1. Schalltechnischer Fachbeitrag Stand 07.10.2020(Szymanski & Partner)
   Stand: Juni 2019 (Ing.-Büro H. Berg & Partner)
2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
   Stand: 24.11.2020 (KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)
3. Obstbaumliste der Städteregion Aachen

87. Flächennutzungsplanänderung „Venngasthof zur Buche“

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

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

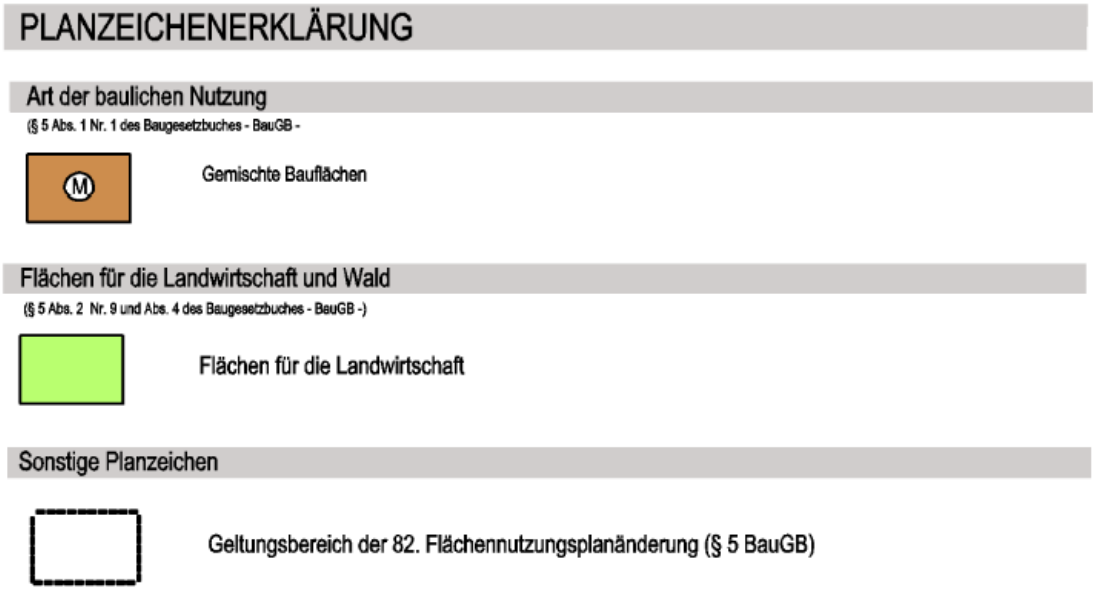
Inhalt:

1. **Planzeichnung 87.Flächennutzungsplanänderung – bisherige Darstellung**
2. **Planzeichnung 87.Flächennutzungsplanänderung – künftige Darstellung**
3. **Planzeichenerklärung**
4. **Begründung mit Umweltbericht**

1. Planzeichnung bisherige Darstellung

2. Planzeichnung künftige Darstellung

3. Planzeichenerklärung



4. Begründung mit Umweltbericht

INHALT **A. Begründung**

1. Anlass, Ziel, Aufstellungsverfahren und Räumlicher Geltungsbereich der Planung
1.1 Anlass und Ziel
1.2 Planaufstellungsverfahren
1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum
1.4 Baulicher Bestand - Plangebietsumfeld

2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen
2.1 Landes- und Regionalplanung
2.2 Flächennutzungsplan
2.3 Landschaftsplan
2.4 Verträglichkeit des Vorhabens - Plangebietsumfeld
2.5 Ver- und Entsorgung
2.6 Entwässerung
2.7 Flächen und Boden

3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen
3.1 Gemischte Bauflächen

4. Bodenordnung

5. Umweltbelange
5.1 Artenschutz
5.2 Landschaftsschutz
5.3 Schallschutz
5.4 Gewässerschutz

6. Kosten

B. Umweltbericht

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und
Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs.1 und §4 Abs. 1 BauGB

BEGRÜNDUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBI. I S.1057)

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

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBI. I S. 2193)

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568); neu gefasst durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), neu gefasst durch das Gesetz zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8.07.2016 (GV NRW S. 559ff)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - (DSchG) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 22), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934)

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

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

1.1 Anlass und Ziel

Anlass zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für den Bereich südlich der Gemeindestraße „Im Brand“ ist der Antrag des Grundstückeigentümers, das an den dortigen Gasthof anschließende Wiesenland in Bauland zu überführen. Des Weiteren soll das im rechtsgültigen Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B ausgewiesene Baufenster vergrößert werden um Anbauten an das vorhandene Gebäude zu ermöglichen.

Mit der Schaffung dieses Baurechts soll es dem Eigentümer und Betreiber des Venngasthofes zur Buche ermöglicht werden, seinen Betrieb um eine ausreichend große Küche und weitere Pensionszimmer zu erweitern. Diese Erweiterung soll den dringenden Bedarf an Gästezimmern in Mützenich decken und die Arbeitsabläufe innerhalb des Betriebes wirtschaftlicher und ökonomischer gestalten.

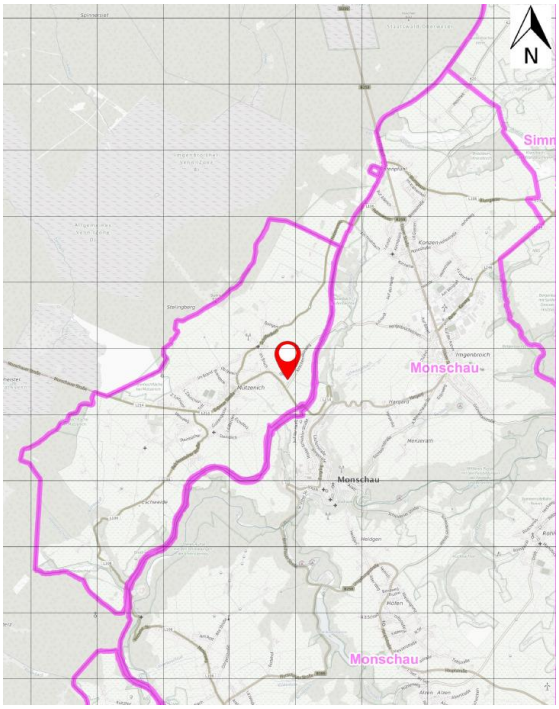
Bestandsgebäude „Venngasthof zur Buche“ von Norden
(Quelle: Axel Steffens)

Mit der vorliegenden 87. Flächennutzungsplanänderung wird die Sicherung des Beherbergungs- und Gastronomiebetriebes in Mützenich mit seinen Arbeitsplätzen unmittelbar an den umgebenden ausgewiesenen Wander- und Mountainbikerouten planungsrechtlic vorbereitet.
Eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Ortsrand des Dorfes Mützenich ist zu erwarten.

1.2 Planaufstellungsverfahren

Mit dem Vorhaben zur Entwicklung des Baugebiets in Angrenzung an den Ortsrand Mützenich ist zunächst die Schaffung des Planungsrechts verbunden.
Da in Teil des Geländes derzeit die Darstellung im, für die Stadt Monschau rechtsgültigen Flächennutzungsplan „Fläche für die Landwirtschaft“ aufzeigt, ist eine Änderung dieser Ausweisung erforderlich.
Die hierzu gestellte Landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW an die Bezirksregierung Köln vom 16.12.2019, die mit Schreiben vom 17.02.2020 positiv beschieden wurde ist Grundlage für die im Parallelverfahren einzuleitende 87. Änderung des Flächennutzungsplans. Das Bauleitplanverfahren zur 16. Änderung des seit 03.01.1989 rechtsgültigen Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B soll durch die Stadt Monschau eingeleitet werden. Dem Bau- und Planungsausschuss wird der vorliegende Planentwurf zur Beratung und zum Beschluss der Aufstellung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 2 BauGB am 24.11.2020 vorgelegt.
Im Parallelverfahren soll ebenfalls mit Beschluss des Bau-und Planungsausschusses am 24.11.2020 die Anpassung des Flächennutzungsplans von „Flächen für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr.9a BauGB in „Gemischte Bauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 Bau NVO eingeleitet werden

1.3 Räumlicher Geltungsbereich



Lage im Raum
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

Der Planbereich wird gebildet aus:
Gemarkung Mützenich, Flur 19, Teil aus Flurstück 894 und liegt am nördlichen Ortsrand des Ortes Mützenich.
Die Topographie des Geländes verläuft eben. Die mittlere Geländehöhe liegt bei 610.20 ÜNN.
Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 1 416 m² und wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die Restparzelle 894.
- im Westen durch Parzelle 855, Wiese.
- im Süden durch Parzelle 816, Wiese
- im Osten durch Parzelle 810, Gartenfläche mit Einfamilienhausbebauung.

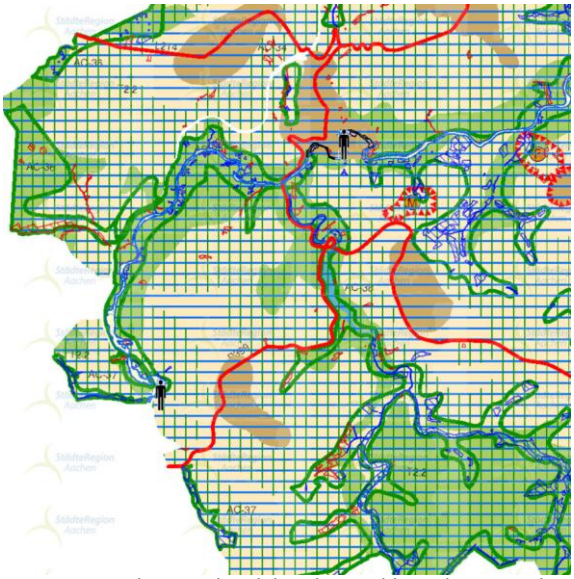
1.4 Baulicher Bestand - Plangebietsumfeld

Der bauliche Bestand im Plangebietsumfeld gestaltet sich aus westlich und östlich liegenden Mischbauflächen und südlich Fläche für die Landwirtschaft.

Luftbild
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

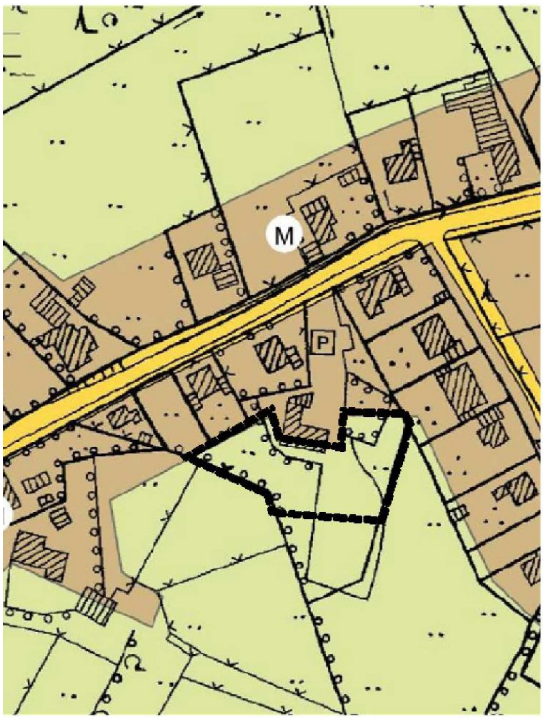


Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen 2020)

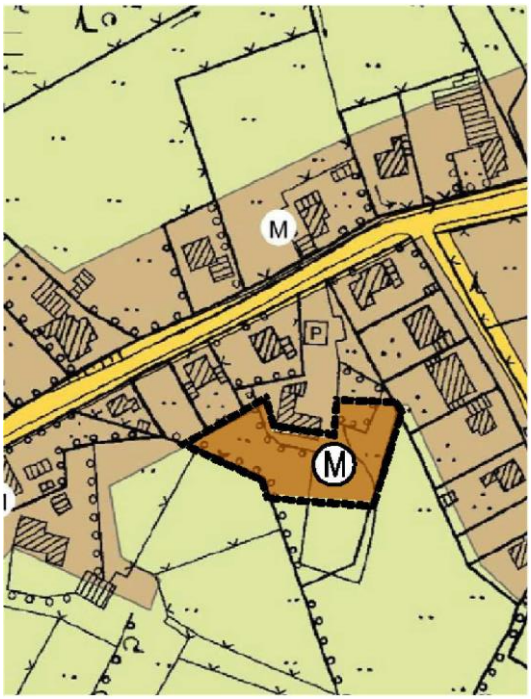
Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen aus dem Jahr 2018 ist der Geltungsbereich der 87. Flächennutzungsplanänderung „Venngasthof zur Buche“ als „Fläche für Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monschau stellt im nördlichen Teil des Plangebiets des Bebauungsplans „Dorfgebiet“ und im südlichen Teil “Fläche für die Landwirtschaft“ dar.
Damit der im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B, 16. Änderung „Venngasthof zur Buche“ aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt ist und den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB entspricht wird nach der Erteilung des Landesplanerischen Einvernehmens der Bezirksregierung Köln vom 17.02.2020 der für die Stadt Monschau rechtsgültige Flächennutzungsplan für einen Teil des Geltungsbereich des Bebauungsplans in „Gemischte Baufläche“ geändert.
Mit der Erteilung erfolgte der Hinweis auf die Stellungnahme der Städteregion Aachen vom 24.01.2020, in der keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung erhoben werden, jedoch ein Hinweis zum möglichen Erhalt der vorhandenen Windschutzhecke gegeben wird.



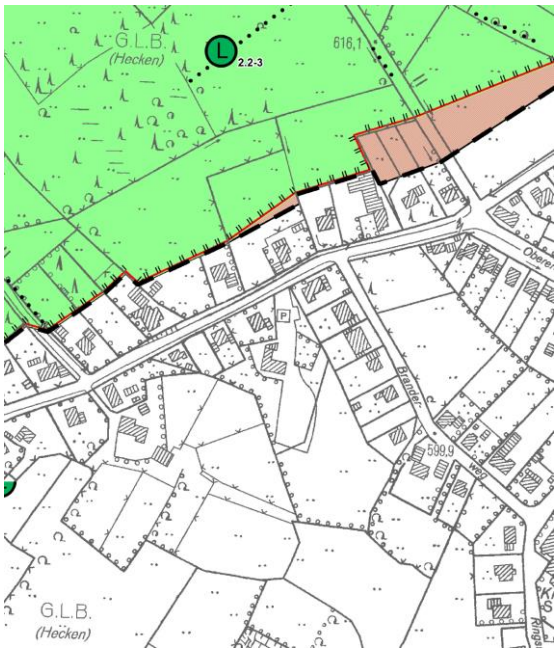
Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen 2020)



87. Flächennutzungsplanänderung
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen 2020 u. Büro Krings)

2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Monschau Nr. VI



Auszug aus dem Landschaftsplan
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

2.4 Verträglichkeit des Vorhabens – Plangebietsumfeld

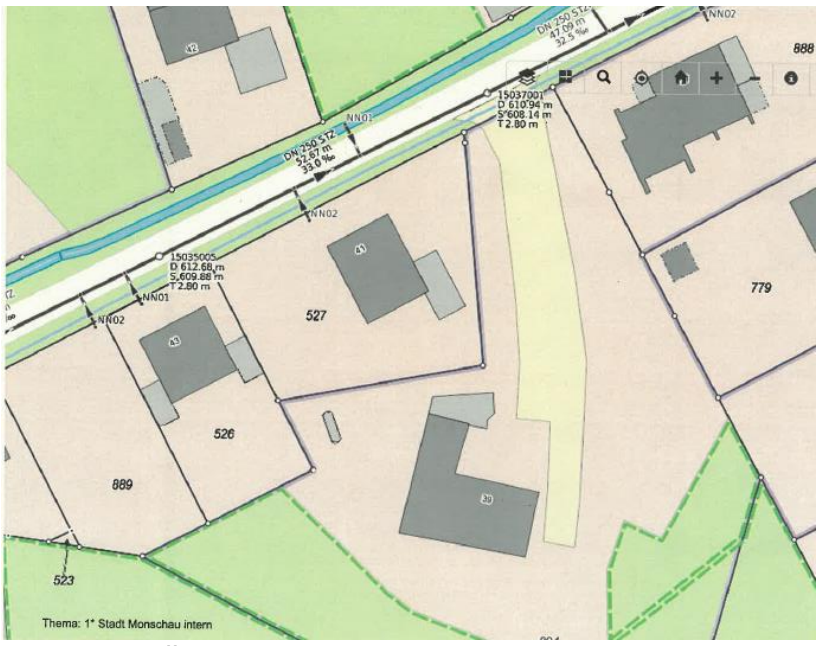
Das Vorhaben / Plangebiet befindet sich im Teil der Ortslage Mützenich am nördlichen Ortsrand angegliedert an weitere vorhandene bebaute Grundstücke.
In unmittelbarer Nähe befinden sich gemischte Bebauung mit ihren Garten- und Außenbereichen.
Der Außenbereich, zu dem der Planbereich derzeit teilweise noch gehört, ist geprägt von Magerwiesen und peripheren Einzel- und Gruppengehölzen.
In wieweit der Planbereich zwischen diesen unterschiedlichen Nutzungen etabliert werden kann ist Gegenstand des, zu diesem Bebauungsplan gehörenden Umweltbericht mit den Fachgutachten zu Schallschutz, Landschafts- und Naturschutz.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planbereichs der Erweiterung der gemischten Baufläche mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz über die Gemeindestraße „Im Brand“ gesichert.
Die Entsorgung des Planbereichs beinhaltet neben der Abfuhr des Schmutzwassers auch die Abfuhr des Haus- und Reststoffmülls. Diese Entsorgung des Plangebietes existiert bereits und ist öffentlich gesichert.

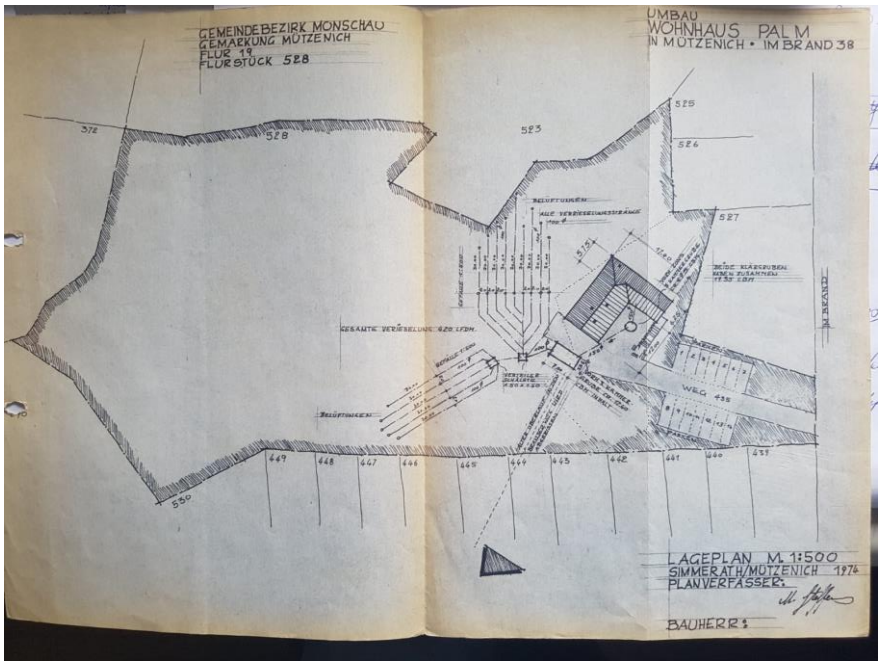
2.6 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgrundstücks ist vorhanden. Das anfallende Schmutzwasser wird über den öffentlichen Mischwasserkanal abgeleitet.



Auszug Kanalkataster
(Quelle: Stadt Monschau)

Die Ableitung der Niederschlagswässer erfolgt derzeit über ein Rigolensystem im Bereich der an die Dorffläche anschließende Wiese. Auch hier soll künftig unter Vorbehalt einer erweiterten wasserrechtlichen Erlaubnis, die mit dem Bauantrag für die neuen Gebäudeteile zu stellen ist das Niederschlagswasser eingeleitet werden.



Bestandslageplan Niederschlagsentwässerung
(Quelle: Axel Steffens)

2.7 Flächen und Boden

Die Größe des Planbereiches beträgt insgesamt 1 416 m². Hier sollen Landwirtschaftliche Fläche gem. § 201 BauGB in Mischbaufläche umgewandelt werden.
Die Bodenversiegelung und -verdichtung erfolgt vollständig auf dem Baugrundstück
Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesboden-schutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt: Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen). Es besteht kein erosions- und verschlämmungsgefährdeter Bereich gem. Karte des Geologischen Dienstes NRW. Ein Schadstoffeintrag in den Boden bei ordnungsgemäßer Nutzung der zukünftigen Grundstücke und Stichstraße ist nicht zu erwarten.
Schutzwürdige Böden sind nach der Karte des Geologischen Dienstes NRW nicht von der Planung betroffen. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Areal des Gemeindegebietes bestehen keine Alternativen. Die Planung dient der Erweiterung eines Betriebes am Standort. Deshalb ist die Inanspruchnahme der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen notwendig. Insofern stehen für die beabsichtigte Entwicklung in dem Randbereich der vorhandenen Siedlungsflächen aus ökologischer Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung.

3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1 Mischbauflächen

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Verfahren aufgestellt. Seine wesentliche Zielsetzung ist die Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen zur Entwicklung einer landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsfläche als künftige gemischte Baulandfläche für die Erweiterung eines Landgasthofes mit Pensionsbetrieb in dörflichem Kontext.

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Planzeichenverordnung (PlanzV90) dienen als gesetzliche Grundlage für die Inhalte, die ergänzt wird mit den Inhalten der Baunutzungsverordnung (Bau NVO), die den Rahmen der Planung und künftigen Ausweisung beschreibt. Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Mützenich Nr.3B, 16. Änderung „Venngasthof zur Buche“ „Dorfgebiet“ mit Nutzungseinschränkung hinsichtlich der laut § 5 Abs. 2 Nr. 2 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungen festgesetzt. Dies entspricht der Absicht, die neue Bebauung entsprechend der angrenzenden, vorhandenen Bebauung weiter zu entwickeln und damit die Verträglichkeit des Vorhabens für die Umgebung zu gewährleisten.

Die ausnahmsweise zulässigen und ausgeschlossenen Nutzungen gemäß Bau NVO sind nicht vorgesehen und deshalb ausgeschlossen.

4. Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im privaten Eigentum eines Besitzers. Zur Umsetzung der Planung sind keine weiteren bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

5. Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden innerhalb des anhängenden Umweltberichtes ausgiebig gewürdigt.

Hierin finden sämtliche Belange der Umwelt mit der Darstellung der Gesetzesgrundlagen, der Bestandserfassung, der Erfassung der Auswirkung der Belange auf die Umwelt und untereinander Berücksichtigung. Die für den Standort wesentlich relevanten Aspekte des Naturschutzes, des Artenschutzes sowie des Immissionsschutzes wurden mit jeweiligen Fachgutachten untersucht und sind, wie die Ergebnisse des Umweltberichts in die vorliegende Bauleitplanung eingeflossen.

5.1 Artenschutz

Es ist möglich, dass durch die Umsetzung des Vorhabens geschützte Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden könnten. Grundsätzlich ist bei einer verbindlichen Bauleitplanung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG durchzuführen.

Die nähere Betrachtung des Artenschutzes erfolgt im konkreten Bebauungsplan.

5.2 Landschaftsschutz

Der Planbereich befindet sich außerhalb einer Schutzausweisung des Landschaftsplans Nr. VI Monschau.

Dennoch gehen mit der vorliegenden Planung Umwandelungen von Naturflächen einher. Um diese zu bewerten wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.
Dieser erfasst den Bestand des im Parallelverfahren erstellten Bebauungsplangebiets hinsichtlich der Biotopwertigkeit und stellt die künftigen Eingriffe, die durch die Festsetzungen zu erwarten sind gegenüber.

5.3 Schallschutz

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse des schalltechnischen Fachbeitrages sind keine gesonderten Regulierungen oder Maßnahmen zu treffen.

5.4 Gewässerschutz

Der Gewässerschutz ist im Rahmen des übergeordneten Flächennutzungsplans gewährleistet.

6. Kosten

Die Kosten der Planung und aller mit der Planung verbundenen Maßnahmen werden von dem Antragsteller übernommen.

UMWELTBERICHT

INHALT

1. Anlass und Rechtsgrundlagen
1.1 Anlass und Aufgabenstellung
1.2 Rechtliche Grundlagen für den Umweltbericht

2. Beschreibung der Planung
2.1 Planerische und raumstrukturelle Rahmenbedingungen
2.2 Naturräumliche Verhältnisse
2.3 Übergeordnete Planungsvorgaben
2.4 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets
2.5 Inhalt und wichtigste Ziele der 87. Flächennutzungsplanänderung „Venngasthof zur Buche“

3 Umweltziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen
3.1 Fachgesetze
3.2 Fachpläne
3.3 Tabellarische Aufstellung in Abstimmung mit den Zielen der vorliegenden Planung
3.4 Tabellarische Aufstellung von Zielen des Umweltschutzes, die für das Vorhaben von Bedeutung sind.

4 Darstellung und Bewertung der bestehenden Umweltsituation
4.1 Flora, Fauna, Biotope, Biotoptypen, Bewertung des Bestandes, Artenschutz/Artenschutzrechtliche Prüfung
4.2 Geologie und Boden
4.3 Klima und Lufthygiene
4.4 Wasserhaushalt
4.5 Landschaftsbild und Erholung
4.6 Mensch und menschliche Gesundheit
4.7 Kultur und Sachgüter
4.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete
4.9 Zusammenhänge, Vernetzungen. Wechselwirkungen

5. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung der Eingriffsfolgen sowie nicht vermeidbare Eingriffsfolgen
5.1 Auswirkungen auf Flora, Fauna, Biotope
5.2 Auswirkungen auf Geologie und Boden
5.3 Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene
5.4 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt
5.5 Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholung
5.6 Auswirkungen auf den Menschen
5.7 Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter
5.8 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen
5.9 Zusammenfassung

6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

7 Bilanzierung

8 Maßnahmen zur Kompensation

9 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

11 Quellenverzeichnis

1. Veranlassung und Rechtsgrundlagen

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Anlass zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für den Bereich südlich der Gemeindestraße „Im Brand“ ist der Antrag des Grundstückeigentümers, das an den dortigen Gasthof anschließende Wiesenland in Bauland zu überführen. Des Weiteren soll das im rechtsgültigen Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B ausgewiesene Baufenster vergrößert werden um Anbauten an das vorhandene Gebäude zu ermöglichen.
Mit der Schaffung dieses Baurechts soll es dem Eigentümer und Betreiber des Venngasthofes zur Buche ermöglicht werden, seinen Betrieb um eine ausreichend große Küche und weitere Pensionszimmer zu erweitern. Diese Erweiterung soll den dringenden Bedarf an Gästezimmern in Mützenich decken und die Arbeitsabläufe innerhalb des Betriebes wirtschaftlicher und ökonomischer gestalten.
Mit der vorliegenden 87. Flächennutzungsplanänderung wird die Sicherung des Beherbergungs- und Gastronomiebetriebes in Mützenich mit seinen Arbeitsplätzen unmittelbar an den umgebenden ausgewiesenen Wander- und Mountainbikerouten bauplanungsrechtlich vorbereitet.
Eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Ortsrand des Dorfes Mützenich ist zu erwarten.

1.2 Rechtliche Grundlagen für den Umweltbericht

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) müssen bei der Aufstellung eines Bauleitplans die Belange einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Vordergrund stehen.
Die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, die Verantwortung für den Klimaschutz sowie baukulturelle Aspekte, z.B. Stadtgestalt oder Landschaftsbild, müssen dabei beachtet und umgesetzt werden.
Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB), die am 20.07.2017 in Kraft getreten ist und zuletzt am 27.03.2020 geändert wurde , wurde das Baugesetzbuch durch die Anpassung an das Umwelt- Rechtshilfegesetz (02.06.2017), das Hochwasserschutzgesetz II (06.07.2017 / 05.01.2018) und das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt verändert.
Gemäß § 1 Absatz 6.7 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders zu berücksichtigen, insbesondere:

a) Die Wirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.
i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach Buchstabe a) bis d)
j) Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

In § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist festgelegt, dass im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens für die Belangen des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen ist in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf das Plangebiet ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.
Der vorliegende Umweltbericht erbringt diese Umweltprüfung und ist Teil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung.
Die Ergebnisse aus den Fachgutachten zum Schallschutz, Büro Szymanski & Partner und dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Büros Krings sind in den Umweltbericht eingeflossen.
Der erforderliche Inhalt eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) besteht aus den folgenden Punkten:

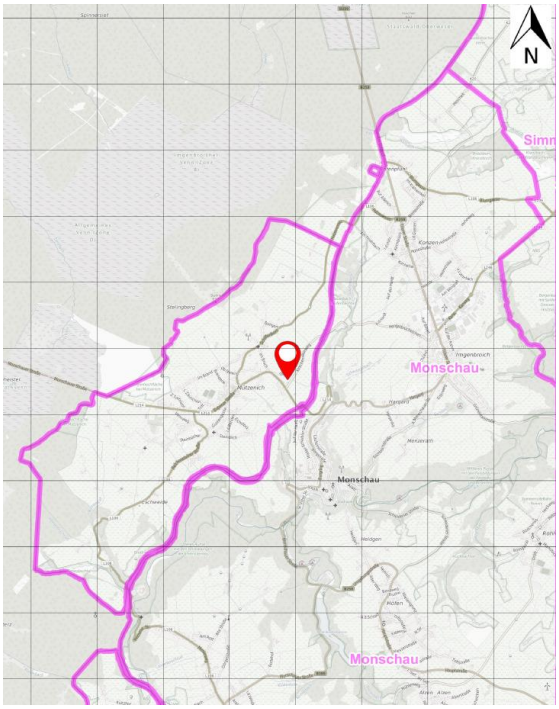
- Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans
- Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den Flächennutzungsplan von Bedeutung sind sowie die Art, wie diese Ziele berücksichtigt werden.
- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden mit Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Nicht-Durchführung (Null-Variante).
- Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und alternative Planungsmöglichkeiten.
- Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung.
- Beschreiben der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.
- Allgemein verständliche Zusammenfassung.

2. Beschreibung der Planung

2.1 Planerische und raumstrukturelle Rahmenbedingungen

Monschau liegt im südlichen Gebiet der Städteregion Aachen im Regierungsbezirk Köln. Die direkten Nachbarstädte sind im Osten die Gemeinde Simmerath, im Norden die Gemeinde Roetgen und im Westen, auf belgischen Staatsgebiet die Stadt Eupen.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Mützenich südlich der Gemeindestraße „Im Brand“.



Lage im Raum
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

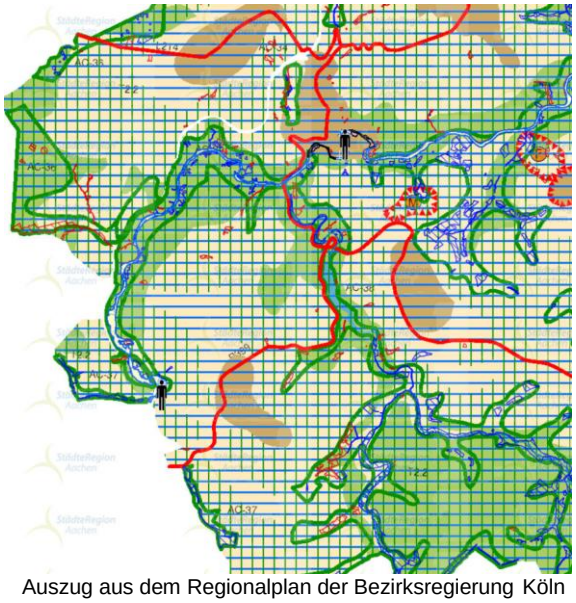
2.2 Naturräumliche Verhältnisse

Monschau gehört naturräumlich zu der Großlandschaft „Eifel“ und hier zum zentralen Bereich der „Nordeifel“ im unmittelbaren Grenzgebiet zu Ostbelgien mit der Hochmoorlandschaft „Hohes Venn“.
Geomorphologisch umfasst Monschau das Paläozoisches Bergland, montan mit Höhen zwischen 494.00 m ü.N.N. und 580.00 m ü.N.N..
Die Ortslage Mützenich, die sich auf einem abgeflachten Hochrücken befindet und eingegrenzt wird geprägt von den eifeltypischen Wieseneinfassungen der Rotbuchenschnitthecken mit Durchwachsern oder im besiedelten Bereich auch als meterhohe Windschutzhecken.

2.3 Übergeordnete Planungsvorgabe

Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen aus dem Jahr 2018 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B, 16. Änderung „Venngasthof zur Buche“ teilweise als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ und „Fläche für Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen.



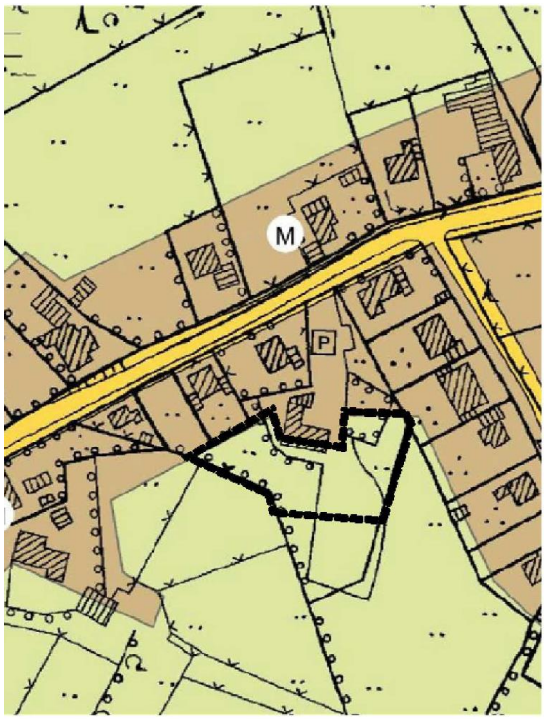
Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen 2019)

Flächennutzungsplan.

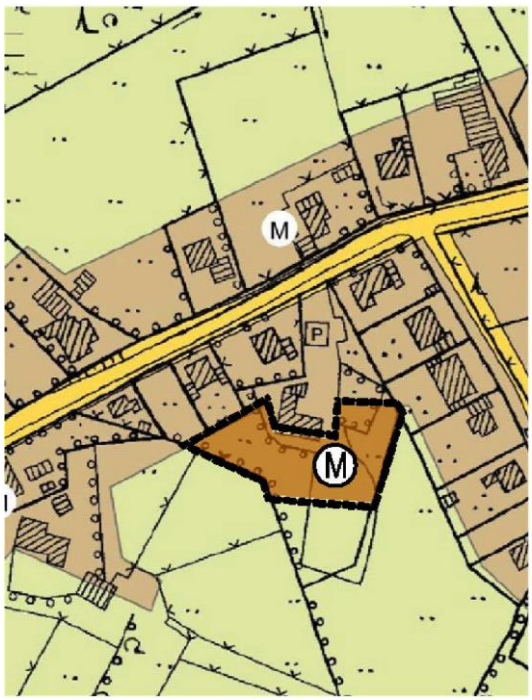
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monschau stellt im nördlichen Teil des Plangebiets des Bebauungsplans „Dorfgebiet“ und im südlichen Teil “Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Damit der vorliegende Bebauungsplanentwurf aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt ist und den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB entspricht wird nach der Erteilung des Landesplanerischen Einvernehmens der Bezirksregierung Köln vom 17.02.2020 der für die Stadt Monschau rechtsgültige Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren in „Gemischte Baufläche“ geändert.

Mit der Erteilung erfolgte der Hinweis auf die Stellungnahme der Städteregion Aachen vom 24.01.2020, in der keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung erhoben werden, jedoch ein Hinweis zum möglichen Erhalt der vorhandenen Windschutzhecke gegeben wird.



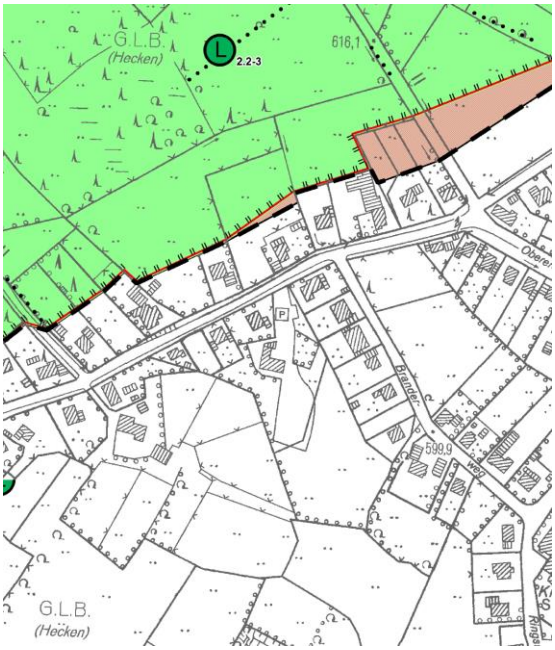
Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen 2020)



87. Flächennutzungsplanänderung
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen 2020 u. Büro Krings)

Landschaftsplan Monschau

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Monschau Nr. VI.



Auszug aus dem Landschaftsplan
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

2.4 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Der Planbereich wird gebildet aus:
Gemarkung Mützenich, Flur 19, Teil aus Flurstück 894 und liegt am nördlichen Ortsrand des Ortes Mützenich.
Die Topographie des Geländes verläuft eben. Die mittlere Geländehöhe liegt bei 610.20 ÜNN.
Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 1 416 m² und wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die Restparzelle 894.
- im Westen durch Parzelle 855, Wiese.
- im Süden durch Parzelle 816, Wiese
- im Osten durch Parzelle 810, Gartenfläche mit Einfamilienhausbebauung.

Luftbild
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen 2020)

2.5 Inhalte und wichtigste Ziele der 87. Flächennutzungsplanänderung „Venngasthof zur Buche“

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll die Schaffung des Baurechts vorbereitet werden.

Es soll dem Eigentümer und Betreiber des Venngasthofes zur Buche ermöglicht werden, seinen Betrieb um eine ausreichend große Küche und weitere Pensionszimmer zu erweitern. Diese Erweiterung soll den dringenden Bedarf an Gästezimmern in Mützenich decken und die Arbeitsabläufe innerhalb des Betriebes wirtschaftlicher und ökonomischer gestalten.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird die Sicherung des Beherbergungs- und Gastronomiebetriebes in Mützenich mit seinen Arbeitsplätzen unmittelbar an den umgebenden ausgewiesenen Wander- und Mountainbikerouten gesichert.

Planzeichnung Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B,
16. Änderung „Venngasthof zur Buche“
(Quelle: KRINGS)

1.2 Planaufstellungsverfahren

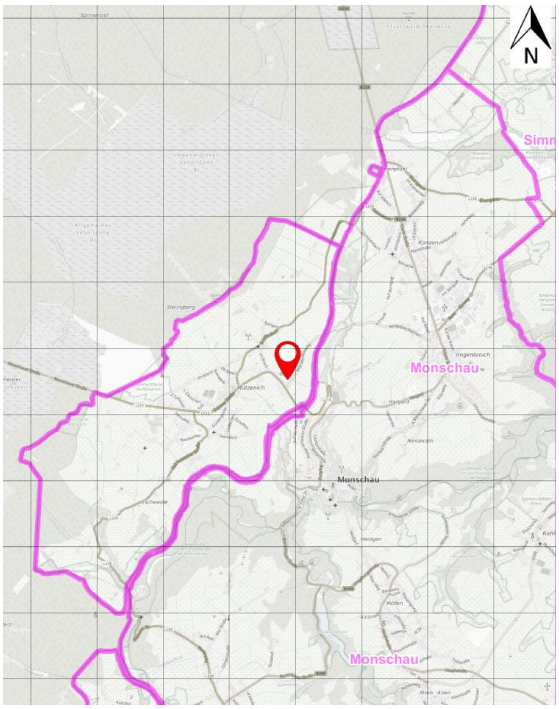
Mit dem Vorhaben zur Entwicklung des Baugebiets in Angrenzung an den Ortsrand Mützenich ist zunächst die Schaffung des Planungsrechts verbunden.

Da in Teil des Geländes derzeit die Darstellung im, für die Stadt Monschau rechtsgültigen Flächennutzungsplan „Fläche für die Landwirtschaft“ aufzeigt, ist eine Änderung dieser Ausweisung erforderlich.

Die hierzu gestellte Landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW an die Bezirksregierung Köln vom 16.12.2019, die mit Schreiben vom 17.02.2020 positiv beschieden wurde ist Grundlage für die im Parallelverfahren einzuleitende 87. Änderung des Flächennutzungsplans. Das Bauleitplanverfahren zur 16. Änderung des seit 03.01.1989 rechtsgültigen Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B soll durch die Stadt Monschau eingeleitet werden. Dem Bau- und Planungsausschuss wird der vorliegende Planentwurf zur Beratung und zum Beschluss der Aufstellung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 2 BauGB am 24.11.2020 vorgelegt.

Im Parallelverfahren soll ebenfalls mit Beschluss des Bau-und Planungsausschusses am 24.11.2020 die Anpassung des Flächennutzungsplans von „Flächen für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr.9a BauGB in „Gemischte Bauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 Bau NVO eingeleitet werden

1.3 Räumlicher Geltungsbereich



Lage im Raum
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

Der Planbereich wird gebildet aus:
Gemarkung Mützenich, Flur 19, Teil aus Flurstück 894 und liegt am nördlichen Ortsrand des Ortes Mützenich.
Die Topographie des Geländes verläuft eben. Die mittlere Geländehöhe liegt bei 610.20 ÜNN.
Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 1 416 m² und wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die Restparzelle 894.
- im Westen durch Parzelle 855, Wiese.
- im Süden durch Parzelle 816, Wiese
- im Osten durch Parzelle 810, Gartenfläche mit Einfamilienhausbebauung.

1. Umweltziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

3.1 Fachgesetze

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die für die zu bewertenden Schutzgüter berücksichtigt werden müssen. Als

Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technische Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplanverfahren anzuwenden sind.

3.2 Fachpläne Landes- und Regionalplanung

Der Planbereich ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen aus dem Jahr 2018 ist der Geltungsbereich der 87. Flächennutzungsplanänderung „Venngasthof zur Buche“ als Fläche für „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen.

3.3 Tabellarische Aufstellungen in Abstimmung mit den Zielen der vorliegenden Planung.

ZIEL	ABGLEICH MIT VORLIEGENDER PLANUNG
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Die Abfälle aus der Nutzung des neuen Dorfgebietes werden über die kommunale Müll- und Wertstoffentsorgung gesammelt und sortiert, um einen möglichst hohen Anteil davon in den Wertstoffkreislauf einzubringen.
Nutzung erneuerbarer Energien **Sparsame und effiziente Nutzung von Energien**	Auf den Verkehrsflächen des Plangebiets ist neben einer Beleuchtung keine weitere energetische Nutzung vorgesehen. Die im Gebiet zulässigen Gebäude müssen im Rahmen der Baugenehmigung einen EnEV-Nachweis erbringen.
Maß der baulichen Nutzung	Im FNP nicht definiert
Bauweise	Im FNP nicht definiert
Verkehrliche Erschließung	Die äußere Erschließung ist öffentlich über die Gemeindestraße „Im Brand“ gesichert.
Ver- und Entsorgung	Die Versorgung mit der erforderlichen technischen Infrastruktur (Wasser, Strom) wird durch die Versorgungsträger sichergestellt, die Abfallentsorgung erfolgt durch ein kommunalbeauftragtes Abfallunternehmen.
Entwässerung	Der Bereich wird über die vorhandene Ableitung er Schmutz- und Niederschlagswässer über das öffentliche Kanalsystem abgeleitet.
Immissionen	Im FNP nicht definiert
Ausgleichsmaßnahmen	Im FNP nicht definiert
Flächenbilanz und Boden	**Gesamt** **1 416 m²** Davon künftig:

ZIEL	ABGLEICH MIT VORLIEGENDER PLANUNG
	Mischbaufläche 1 416 m² Schutzwürdige Böden sind nicht betroffen. Es stehen für die städtebauliche Entwicklung zurzeit außer der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Für die Entwicklung in dem Randbereich der Siedlungsflächen steht aus ökologischer Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes keine geringwertigere Fläche zur Verfügung.

Umweltziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

3.4 Tabellarische Aufstellung von Zielen des Umweltschutzes, die für das Vorhaben von Bedeutung sind.

SCHUTZGUT	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	ZIELAUSSAGEN
Mensch	Bundesnaturschutz-gesetz, Landesnaturschutz-gesetz LNatSchG NRW	-Schutz, Pflege, Entwicklung und erforderlichen Falls Wiederherstellung von Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebens-grundlage des Menschen. -Als Erholungsraum auch in Verantwortung für künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Raum.
	Baugesetzbuch (BauGB)	-Vermeidung von Emissionen
	Bundesimmissionsschutzgesetz	-Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Luftverunreinigung, Geräusche,

SCHUTZGUT	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	ZIELAUSSAGEN
		Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, u.a.)
	TA Lärm	-Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005 und DIN 45691	-Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig: die Verringerung von Geräuschimmissionen soll die insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden.
Flora, Fauna, biologische Vielfalt, Landschaft	Bundesnaturschutz-Gesetz, Landesnaturschutz-gesetz LNatSchG NRW	-Dauerhafte Sicherung der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensräume. -Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Schönheit und Eigenart von Landschaft. -Prüfung der Belange des Artenschutzes bei allen Planungs-vorhaben.
	Landesnaturschutz-gesetz LNatSchG NRW	-Sicherung der Vegetation im Rahmen

SCHUTZGUT	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	ZIELAUSSAGEN
		einer ordnungsgemäßen Nutzung einschließlich Wiederbegrünung offener Flächen. -Schutz, Pflege und Entwicklung wildlebender Tier- und Pflanzenarten als Teil des Naturhaushalts sowie der Lebensräume und Lebens-bedingungen -Schutz und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen
	Baugesetzbuch (BauGB)	-Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das natürliche Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind zu berücksichtigen.
Geologie und Boden	Baugesetzbuch (BauGB)	-Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
	Bundes-bodenschutzgesetz (BBodSchG)	-Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktion des Bodens, Abwehr schädlicher

SCHUTZGUT	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	ZIELAUSSAGEN
		Bodenveränderungen, Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, sowie durch verursachte Gewässerver-unreinigungen.
Wasserhaushalt	Wasserhaushaltsgesetz § 31aund §78 b Abs.1	-Der schadlose Wasserabfluss ist zu gewährleisten und der Entstehung von Hochwasserschäden vorzubeugen.
	Landeswassergesetz § 51a	-Niederschlagswasser ist zu versickern oder ortsnah direkt in ein Gewässer einzuleiten.
	Baugesetzbuch (BauGB)	-Der sachgerechte Umgang mit Abwasser §1 Abs. 6 Nr. 7e
Lufthygiene	Baugesetzbuch §1 (BauGB)	-Die Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität § 1Abs. 6 Nr. 7e -Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie § 1 Abs. 6 Nr.7 f
	Bundesimmissions-schutzgesetz	-Schutz des Menschen, der Tiere und der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Flächen und der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie

SCHUTZGUT	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	ZIELAUSSAGEN
		Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen.
	TA Luft	-Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen
Klima	Baugesetzbuch §1Abs.5 (BauGB)	-Bauleitplanung hat in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz zu erfolgen. .
	Landesnaturschutz-gesetz LNatSchG NRW	-Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Hierbei hat der Aufbaueiner nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung.
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch §1(BauGB)	-Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land NRW § 9 b	-Der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde bedarf, wenn der engeren Umgebung von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.

SCHUTZGUT	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	ZIELAUSSAGEN
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katstrophen	Baugesetzbuch §1Abs.7 (BauGB)	-Unbeschadet des §50 Satz 1des Bundesimmissions-schutzgesetzes sind die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katstrophen zu erwarten sind, auf die Belange von Schutz des Menschen, der Tiere und der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Flächen und der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter zu überprüfen.

4. Darstellung und Bewertung der Schutzgüter

Die Darstellung und Bewertung der Schutzgüter basiert auf vorhandenen Karten, Gutachten oder sonstigen formellen und informellen Plänen. Eigene flächenhafte Kartierungen oder Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die Beschreibung der Schutzgüter orientiert sich hierbei an § 1 Abs. 7 BauGB. Zu berücksichtigen sind insbesondere:

- **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**
- **Geologie und Boden**
- **Wasser**
- **Luft und Klima**
- **Landschaft**
- **Mensch und menschliche Gesundheit**
- **Kulturgüter und sonstige Sachgüter**
- **Flächen**
- **Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katstrophen**
- **Sowie deren Wirkungsgefüge untereinander**

<u>Ausgewertet wurden dabei:</u>

1. **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro Krings)**

2. Schalltechnisches Fachgutachten (Büro Szymanski & Partner)

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag erfasst nach der von der Landesregierung herausgegebenen Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in „Natur und Landschaft“. Die im Plangebiet vorhandene Situation ist maßgeblich für die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Die hiernach ermittelten ökologischen Eingriffe durch den im Parallelverfahren zur Aufstellung gelangenden Bebauungsplan Mützenich Nr. 3b, 16. Änderung „Venngasthof zur Buche“ werdne als grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet wie folgt festgesetzt:

- Anpflanzen und Weiterentwickeln vorhandener Gehölzbestände zu Wildgehölzhecken entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenzen.
- Anpflanzen einer Streuobstwiese
- Erhalt einer rotbuchenschnitthecke

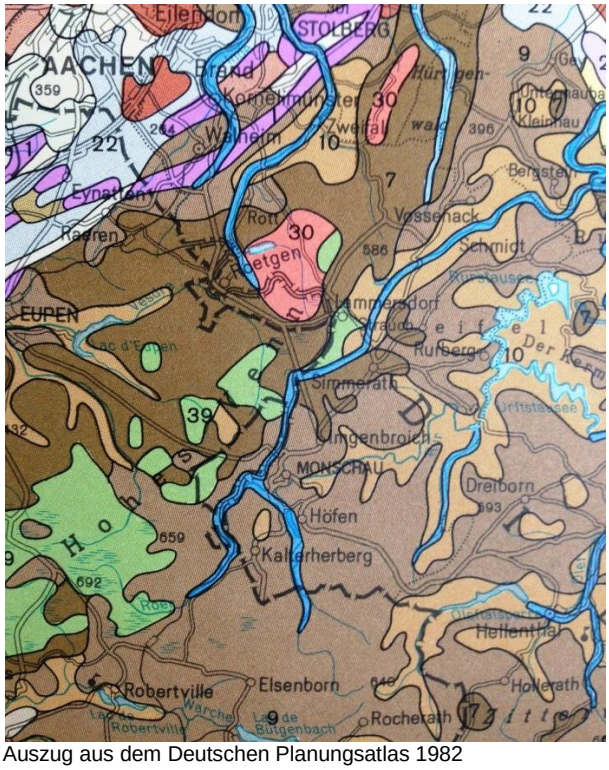
Damit ist Innerhalb des Untersuchungsraums des Bebauungsplans ein sinnvoller Ausgleich möglich und der Eingriff in Natur und Landschaft durch die vorliegende Planung vollständig ausgeglichen.

4.2 Geologie und Boden

Die Stadt Monschau, die innerhalb der Großlandschaft „Eifel“ gehört, liegt auf einem erdgeschichtlich sehr alten Untergrund aus einem Bodentyp aus Braunerde, schwach und selten mittel basenhaltig, örtlich pseudovergleyt.

Die Bodenart besteht aus schluffigen, sandigem und tonigem Lehm, meist grusig und steinig. Das Ausgangsgestein besteht aus Tonschiefer, Siltschiefer, Schieferton, Grauwacke und Sandstein. Die Bodeneigenschaften hieraus sind mittel- bis flachgründig, trocken und qualifizieren sich meist als geringere und arme Böden.

Seltene Böden mit besonderer Bedeutung für Natur- und Kulturgeschichte sowie Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft sind im Plangebiet nicht vorhanden.



Auszug aus dem Deutschen Planungsatlas 1982
(Quelle: Akademiefür Raumforschungu. Landesplanung)

4.3 Klima und Lufthygiene

Der Untersuchungsraum ist Teil der Aachener Börde und liegt im äußersten Westen Deutschlands.

Die Wetterlage in dieser Region ist vom ausgleichenden Einfluss des Atlantiks geprägt. Demzufolge sind die Sommer nicht allzu heiß und die Winter bis auf wenige kurze Zeitphasen mild. Kontinentale Einflüsse oder trockene Kälte aus Osteuropa können sich in einigen Regionen Deutschlands im Winter oft länger festsetzen, in der Eifel halten die atlantischen Einflüsse mit milderer Meeresluft meist zeitnah dagegen.

Die Stadt Monschau gilt als Luftkurort in der Tourismusregion Eifel. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Niveau lufthygienischer Belastungen im Plangebiet und Umfeld zurzeit nicht durch relevante Schadstoffkonzentrationen in der Nähe einschlägiger Grenzwerte gekennzeichnet ist.

4.4 Wasserhaushalt

<u>Grundwasser</u>

Als Grundwasser wird das ständig vorhandene unterirdische Wasser bezeichnet, das die Hohlräume der Erdrinde zusammenhängend ausfüllt.

Grundwasserentsteht durch die Versickerung von Niederschlagswasser sowie durch latenten Zuzug von Oberflächenwasser aus Flüssen und Seen in Boden- und Gesteinshohlräume. Gemäß der vorgenannten Definition deutlich wird, steht das Schutzgut Wasser als ein wichtiger abiotischer Faktor im engen Kontakt zu anderen Schutzgütern, insbesondere der Geologie und dem Boden. Das Grundwasser ist an

Transport- und Umsetzungsprozessen beteiligt und übernimmt als Trinkwasserreservoir eine übergeordnete Bedeutung.
Die Grundwasserstände betragen erfahrungsgemäß ca. 2.00 m unter Flur du zeigen sich als Schichtenwasser. Eine direkte Einleitung von Oberflächenwasser in den Untergrund ist aufgrund dieser Umstände nicht möglich. Eine oberflächige Einführung über die belebte Bodenzone des Erdreich bildet eine natürliche Rückhaltung und ermöglicht so die Einleitung in den Untergrund.

Oberflächenwasser
Die Grundwasserstände betragen erfahrungsgemäß ca. 2.00 m unter Flur diese zeigen sich als Schichtenwasser. Eine direkte Einleitung von Oberflächenwasser in den Untergrund ist aufgrund dieser Umstände nicht möglich. Eine Einleitung des Oberflächenwassers in den in der Straße „Im Brand“ liegenden Mischwasserkanal bedeutet für das Plangebiet nicht den schonendsten Umgang mit dem Schutzgut „Wasser“, ist aufgrund der bestehenden Entwässerungseinrichtungen nicht möglich.

4.5 Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild der Ortslage Mützenich am Rande des Hohen Venns, am Talgebiet des Laufenbachs mit typischen Venn-Häusern und -Hecken. Grenzübergang nach Belgien. Mützenich stellt sich zur freien Landschaft am Ortsrand des Plangebietes homogen dar. Auch die vorhandenen Heckenstrukturen im und außerhalb des Siedlungsbereiches führen zu einem homogenen Landschaftsbild.
Ein Netz von Wanderwegen und die als Fernradroute ausgebaute, ehemalige Bahnstrecke „Ravelroute“ zwischen Aachen und Luxemburg prägt den Erholungswert des Dorfes. Weitere Ausflugsziele bilden auch das »Kreuz im Venn« mit Lourdesgrotte (1890) und das als Benediktinerkloster wieder reaktivierte mittelalterliche Gut Reichenstein. Darüber hinaus gilt die als „Kaiser Karls Bettstatt“ am Rande von Mützenich gelegene Steinformation als beliebtes Ausflugsziel.

4.6 Mensch und menschliche Gesundheit

Das Untersuchungsgebiet steht als Teil der offenen Feldflur angrenzend an das neue Baugebiet als naturräumlicher Erlebnisraum dem Menschen zur Verfügung und trägt damit für die menschliche Gesundheit bei. Mit Umwandlung des Geländes in eine Fläche für die Schaffung neuer Wohnhäuser mit dörflichem Charakter wird der Stellenwert zum Beitrag zur menschlichen Gesundheit nicht beeinträchtigt.

4.7 Kultur und Sachgüter

Unter Denkmalschutzgesichtspunkten ist es ein Ziel, Kulturgüter dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Nach dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz NRW) sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen.
Innerhalb Monschaus sind derzeit 393 Objekte als Denkmal ausgewiesen.
Baudenkmale sind Denkmale, die aus baulichen Anlagen oder aus Teilen baulicher Anlagen bestehen.
Neben den überirdischen Baudenkmälern sind auch Bodendenkmäler Teil schutz-würdigen Denkmäler, für die bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde

und Befunde umgehende Meldungen bei der unterer Denkmalbehörde zur Sicherung des möglichen Denkmals zu leisten sind.

4.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Das Schutzgebietsnetz Natura 2000 zu europaweit gefährdeten Tier- und Pflanzenarten stehen im Mittelpunkt der Europäischen Union.
In Deutschland umfasst das Gebietsnetz 15.3 % der Landesfläche und setzt sich aus den nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebieten zusammen.
Hier stehen der Schutz gefährdeter Lebensräume sowie Tier- und Pflanzenarten im Vordergrund.

. Auszug aus Übersicht „Natura 2000“

4.9 Zusammenhänge, Vernetzungen. Wechselwirkungen

Unter den Zusammenhängen, Vernetzungen und Wechselwirkungen ist die Beziehung zwischen Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Flächen, Wasser, Klima und Landschaft. Bei der Prognose und Bewertung von Planungs- und Eingriffsfolgen sind auch die Vernetzungen der Umweltkomponenten zu berücksichtigen.
Damit ist eine medienübergreifende Prüfung verbunden.
Inwieweit das Planvorhaben für die einzelnen Umweltfaktoren bzw. das gesamte Ökosystem Auswirkungen hat, wird im Folgenden dargestellt.

5.0 Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung der Eingriffsfolgen sowie nicht vermeidbare Eingriffsfolgen

Im Folgenden werden die potentiellen bau-, anlage-und betriebsbedingten Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umwelt und ihre einzelnen Faktorendargestellt.
Dabei werden auch die jeweiligen Vorbelastungen benannt.
Baubedingt sind alle Wirkfaktoren, die meist nur temporär während der Bauphase Wirkungen, auftreten. Anlagebedingt sind im Gegensatz dazu alle vom Vorhaben ausgehenden die durch die Anlageselbst und nicht durch den Bau oder Betrieb bedingt sind. Hierbei handelt es sich in der Regel um dauerhaft auftretende Wirkfaktoren, wie Eine Veränderung der natürlichen Gegebenheiten, den Verlust an Vegetation und Lebensräumen für Tierarten und zusätzliche Versiegelung oder Flächenzerschneidung.

Betriebsbedingt sind die Wirkfaktoren, deren Auftreten ursächlich mit dem Betrieb einer Anlage zusammen hängt. Typisch sind hier Schadstoff- oder Lärmimmissionen.
Beschrieben werden die Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter der Umwelt, also auf Geologie oder Böden, auf den Wasserhaushalt bei Grundwasser und Fließgewässern, auf Klima und Lufthygiene, Mensch, Flora, Fauna, Fläche, Biotope, das Landschaftsbild, die Erholung in der Landschaft und auf Kultur und Sachgüter.
Weiter werden mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen dargelegt. Es wird aufgezeigt, wo Umweltauswirkungen nicht vermeidbare Konflikte bewirken, die gegebenenfalls an anderer Stelle ausgeglichen werden müssen.

5.1 Auswirkungen auf Flora, Fauna, Biotope

Das Plangelände im Teilbereich der künftigen Mischbaufläche überlagert umfänglich intensiv gedüngte Fettweiden. Regelmäßig wird Gülle aufgebracht. Infolge dessen ist das Grünland recht artenarm und wird floristisch durch Arten der intensiv genutzten Wirtschaftswiesen- bzw. Weidengesellschaften geprägt. Lediglich randlich finden sich Einzelgehölze.
Der Erhaltung und Weiterentwicklung dieser Randvegetation kommt eine sehr hohe Bedeutung zu.

<u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen:</u>

1. Schutz und Erhaltung der Randvegetation in Form der Heckenentwicklung an der nördlichen und westlichen Flanke.
2. Minimierung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung einer nach Bau NVO unterhalb der maximal möglichen Versiegelungsrate..

<u>Nicht vermeidbare Eingriffsfolgen:</u>

1. Eingeschränkter Verlust der natürlichen Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten im Bereich der Erweiterungsflächen des vorhandenen Gebäudes.

5.2 Auswirkungen auf Geologie und Boden

Durch die geplanten Maßnahmen verliert der Boden im Planbereich in erheblichem Umfang seine Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen und als Bestandteil des Naturhaushalts.
Die geplante Baumaßnahme greift in die natürliche Geländegestalt ein und wird durch Bodenauf- und abträge verändert. Während der Bauphase werden auch die Böden im Umfeld durch Baubetrieb und Zwischenlagerung gefährdet, verdichtet oder verändert.
Das Vorhaben stellt einen Erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar, da der Boden hier seine vielfältigen, natürlichen Funktionen verliert. Der Eingriff in den Boden ist im Boden nicht auszugleichen, jedoch durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung zu minimieren.

<u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen:</u>

1. Die Erstellung von externen Baustelleneinrichtungs- bzw. Materiallagerflächen darf ausschließlich auf Flächen des Plangebietes selbst oder auf der Fläche des

benachbarten Parkplatzes erfolgen. Es dürfen dazu ohne gesonderte Genehmigung keine landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18300 “Erdarbeiten” ist zu berücksichtigen. Überschüssige Bodenmassen sind entsprechend schonend zu behandeln.
3. Es ist sicher zu stellen, dass die auf der Baustelle eingesetzten Bauleiter und Baufacharbeiter mit den landespflegerischen Auflagen zum Bauablauf vertraut sind.

Nicht vermeidbare Eingriffsfolgen:
1. Verlust der natürlichen, geologischen Bodenstruktur durch Auf- und Abtrag.
2. Verlust von Böden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit (BBSchG) – Braunerde, schwach und selten mittel basenhaltig, örtlich pseudovergleyt.
3. Verlust der natürlichen Funktion durch Versiegelung.
4. Bodenverdichtung und Veränderung durch Baubetrieb und Anlage.

5.3 Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene

Die Versiegelung und Überbauung bisher bewachsener und versickerungsfähiger Flächen führt zur Umwandlung des bisherigen Freilandklimatops hin zu einem Stadtklimatop.
Dabei werden potentielle Kaltluft-Entstehungsbereiche und Kaltluftbahnen beseitigt. Infolge dessen können wegen des geringen Anteils an Grünflächen und der sich schnell aufheizenden versiegelten Flächen ausgesprochene Wärmeinseln entstehen. Mit der vorliegenden Planung wird durch die neue Versiegelung eine Entstehung von Frischluft eingeschränkt.
Durch den Ziel- und Quellverkehr wird die Belastung der Luft durch Verkehrsimmissionen wie Abgase und Feinstaub gegenüber der Ausgangssituation zunehmen. In der Bauphase ist zusätzlich mit einer deutlich zunehmenden Belastung der Luft zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen:
1. Verzicht auf Versiegelung und Ersatz durch Teilversiegelung bei Stellplätzen und Wegen.
2. Kompensation durch planerisch festgesetzte biologische Anreicherung der nicht überbauten Flächen.

Nicht vermeidbare Eingriffsfolgen:
1. Verlust von Frischluft-Entstehungsgebieten.
2. Minderung der Frischluftflüsse.
3. Verlust der natürlichen Funktion durch Versiegelung
4. Veränderung der Luftqualität durch ansteigende Verkehrsimmissionen

5.4 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden zusätzlich 696 qm versickerungsfähiger Böden versiegelt, wodurch die Grundwasserneubildung eingeschränkt werden kann.
Künftig muss das Oberflächenwasser in den Mischwasserkanal abgeleitet werden.

Während der Baumaßnahme kann das Grundwasser durch die Lagerung bodenfremder Materialeien oder durch Stoffeinträge gefährdet werden. Oberflächengewässer und Wasserschutzzonen sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen:

1. Die Erstellung von externen Baustelleneinrichtungs- bzw. Materiallagerflächen darf ausschließlich auf Flächen des Plangebietes selbst erfolgen. Es dürfen dazu ohne gesonderte Genehmigung keine landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden.

2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18300 “Erdarbeiten” ist zu berücksichtigen. Überschüssige Bodenmassen sind entsprechend schonend zu behandeln.

3. Oberflächenwasser wird soweit wie möglich in unversiegelten Flächen versickert.

4. Es ist sicher zu stellen, dass die auf der Baustelle eingesetzten Bauleiter und Baufacharbeiter mit den landespflegerischen Auflagen zum Bauablauf vertraut sind.

5. Verzicht auf Versiegelung und Ersatz durch Teilversiegelung bei Stellplätzen und Wegen.

Nicht vermeidbare Eingriffsfolgen:

1. Minderung der Grundwasserneubildungsrate.

5.5 Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholung

Der Planbereich an der Peripherie der Ortslage Mützenich bildet im Übergang von Siedlungsstruktur zur offenen Landschaft durch die vorhandenen Heckenstrukturen einen fließenden Übergang. Da die Heckenstrukturen im nachgeschalteten Bebauungsplan als zu erhaltend und darüber hinaus weiter zu entwickeln sind bleiben die bisher bekannten prägenden Elemente des Dorfrandes weiterhin für das Landschaftsbild erhalten.
Der angrenzende Naturraum bleibt für die Erholung unversehrt. Die Fläche des Plangebiets ist im privaten Besitz und stand auch bisher nicht einer allgemeinen Nutzung zur Verfügung.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen:
Die Kompensation der ausgewiesenen Baufläche stellt bereits eine Minimierungsmaßnahme dar. So wird der Versiegelungsgrad im Bebauungsplan durch die weit unter der Höchstgrenze der nach Bau NVO erlaubten Grundflächenzahl (GRZ) mit 0.4 deutlich reduziert. Auch das Aufgreifen vorhandener Erschließungsstrukturen eines Grundstücks ist eine sinnvolle und effiziente Minimierungsmaßnahme und i.S. des reduzierten Flächenverbrauchs zu werten. Letztlich passt sich die Planung so in die Umgebung ein, dass zwar die Rodung einer Windschutzhecke unmittelbar am Gebäudebestand notwendig wird, jedoch hierfür im Plangebiet durch entsprechende

Ausgleichsmaßnahmen historisch geprägte Biotopstrukturen wieder belebt werden können.
Die übrige Vegetation komplett kann komplett erhalten und fortentwickelt werden und damit der Wert für das Landschaftsbild in seiner bisherigen Funktion verbessert wird.

Nicht vermeidbare Eingriffsfolgen:
Vorläufiger Verlust von Heckenstrukturen.

5.6 Auswirkungen auf den Menschen

Mit der Realisierung des Vorhabens werden in dem Rahmen des festgestellten Ziels der kleinteiligen Dorfentwicklung neue Bauflächen zur Verstetigung vorhandener Infrastruktureller Einrichtungen geschaffen. Diese dient dem gesamten Dorf sowohl direkt zur Befriedigung der elementaren Bedürfnisse als auch indirekt durch die Schaffung und Erhaltung ortsnaher Arbeitsplätze.
Gleichzeitig schränkt sich die stadtklimatische und lufthygienische Funktion des Untersuchungsgebiets ein.

5.7 Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter

Mit der Realisierung des Vorhabens wird es zu keiner nennenswerten Belastung auf Kultur- und Sachgüter kommen. Die vorhandene und im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzte Vegetation lässt die überwiegende äußere Wahrnehmung der künftigen Bebauung weiter in seinem bisherigen Bild und nimmt damit keinen störenden Einfluss auf die vorhandenen Kultur- und Sachgüter der Ortslage Mützenich mit seinem Umland.

5.8 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen

Mit der Realisierung des Vorhabens ist über das bisherige Maß der umliegenden Nutzungen mit keiner Zunahme der Gefährdung durch schwere Unfälle oder Katstrophen zu rechnen. Das Plangebiet dient vornehmlich der Wohnnutzung. Deshalb ist nicht mit einer höheren Zahl an Besuchern oder Zuschauern zu rechnen, die im Rahmen eines Schutzkonzeptes zu sichern sind.

5.9 Zusammenfassung

Das Planverfahren bedeutet für die überwiegende Anzahl der Umweltbelange einen Eingriff. Der Untersuchungsbereich verliert durch die geplante Versiegelung und Nutzung seine natürlichen Bodenfunktionen und geht als natürlicher Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten weitestgehend verloren.
Die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B, 16. Änderung „Venngasthof zur Buche“ auf dem Gelände in Mützenich sind ohne weitere Auflagen genehmigungsfähig.
Mit Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan werden alle Möglichkeiten der Minimierung des Eingriffs für die umweltspezifischen Belange herangezogen.

6.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ist in den Unterpunkten zu den jeweiligen Belangen im Einzelnen dargestellt.
Ohne Realisierung der mit der vorliegenden Bauleitplanung für die Schaffung von Erweiterungsbauflächen bliebe die Fläche unbebaut.
Langfristig wären keine wesentlichen Veränderungen der momentanen Nutzungssituation zu erwarten, die natürlichen Böden und geologischen Strukturen blieben erhalten und könnten weiter als potentielle Frischluftflächen und Luftaustauschbereiche fungieren.
Auch der potentielle Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten und für das Landschaftsbild bliebe erhalten.

Standortalternativen

Die Stadt Monschau verfolgt in Ihrer Stadtentwicklung die maßhaltige Erweiterung ihrer Dörfer mit seinen notwendigen Versorgungseinrichtungen. Vor diesem Hintergrund ist der untersuchte Standort ausdrücklich für die Erweiterung eines etablierten Gastronomie- und Pensionsbetriebes geeignet. Standortalternativen bestehen deshalb nicht.

7.0 Bilanzierung

Die unter Punkt 4.5 beschriebenen Biotoptypen werden durch das Vorhaben zum Teil nachhaltig verändert und in ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft eingeschränkt.

Tabelle A - Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan Ausgangs-situation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m²)	Grund-wert A (lt. Biotop-typenwertliste	Gesamt-korrek-tur faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1	Bisherige Dorfgebietsfläche x GRZ 0.4 2020 m² x 0.6	1212	0	1.0	0.0	0
2	4.1	Restfläche – Zier- und Nutzgarten strukturarm 2020 m² x 0.4	808	2	1.0	2.0	2020
3	8.1	Rotbuchenschnitthecke Nicht angerechnet da Bestandteil MD-Fläche	0	0	0	0	0
4	8.1	Windschutzhecke Nicht angerechnet da Bestandteil MD-Fläche	0	0	0	0	0
5	8.1	Fragmenthafte Wildgehölze	120	7	0.9*	6.3	756
6	3.2	Intensivgrünland	3071	4	1.0	4.0	12 284
						Gesamtflächenwert A:	15 060

* Korrekturfaktor, da Breite < 5,00 m

Tabelle B – Zustand des Untersuchungsraumes nach Realisierung der Planung

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan Ausgangs-situation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m²)	Grund-wert P (lt. Biotop-typenwertliste	Gesamt-korrek-tur faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1	Künftige Dorfgebietsfläche x GRZ 0.4 3760 m² x 0.6	2256	0	1.0	0.0	0
2	4.1	Restfläche – Zier- und Nutzgarten strukturarm 3760 m² x 0.6	1504	2	1.0	2.0	3008
3	8.1	Rotbuchenschnitthecke Nicht angerechnet da Bestandteil MD-Fläche	35	7	0.9*	6.3	221
4	8.1	Wildgehölzhecke neu	120	7	1.2**	8.4	1008
5	8.1	Fragmenthafte Wildgehölze	180	7	1.2*	8.4	1512
6	3.2	Streuobstwiese	1475	7	1.0	7.0	10325
						Gesamtflächenwert B:	16 074

* Korrekturfaktor, da Breite < 5,00 m
** Korrekturfaktor, da Krautsaum von mehr als 2.00 m

Tabelle C – Gesamtbilanz Plangebiet

C. Bilanz Plangebiet (Gesamtbilanz A-B)	+1014

Durch den Anbau der Erweiterungsbauten werden intensiv genutzte Fettweideflächen überbaut und in unterschiedliche Funktionsbereiche mit versiegelten und unversiegelten Flächen gegliedert. Teile des Grundstücks behalten im Bereich eine Rohbodenstruktur. Zusätzlich entstehen Heckenstrukturen und es wird eine Streuobstwiese angelegt..
Durch die Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolgen insbesondere durch den Schutz der vorhandenen Vegetation, bleiben zumindest teilweise wichtige Biotopfunktionen erhalten.

7. Bilanzierung

Die unter Punkt 4.5 beschriebenen Biotoptypen werden durch das Vorhaben zum Teil nachhaltig verändert und in ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft eingeschränkt.

8. Maßnahmen zur Kompensation

Um die bei der Umsetzung der Bauleitplanung „Venngasthof zur Buche“ zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zumindest in Teilen auszugleichen, sollen bei der Planung mit höchster Priorität die Erhaltung und der Schutz der vorhandenen Vegetation

verfolgt werden. Die Weiterentwicklung von fragmenthaft vorhandenen Wildgehölzen sowie die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsgebote sind Teil dieser Kompensationsmaßnahmen.

9. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Gemäß § 4 BauGB überwachen die Gemeinden „die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.“
Mit Hilfe des sogenannten „Monitorings“ gilt es zu überprüfen, ob sich erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt in dem vorausgesetzten Rahmen bewegen, der in dem Umweltbericht eingestellt wurde.

Es werden jedoch keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen bei Beachtung der getroffenen Festsetzungen erwartet.

Es werden zur Überwachung dennoch folgende Maßnahmen erforderlich:

1. Die Naturschutzbehörde Städteregion Aachen (Frau Petermann) ist min. 2 Wochen vor Baubeginn schriftlich durch den Auftragnehmer über den Termin des Ausführungsbeginns zu informieren.
   Städteregion Aachen
   Naturschutzbehörde
   Frau Petermann
   Zollernstrasse 10
   52070 Aachen

2. Die Erstellung von externen Baustelleneinrichtungs- bzw. Materiallagerflächen darf ausschließlich auf Flächen des Plangebietes selbst erfolgen. Es dürfen dazu ohne gesonderte Genehmigung keine externen landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden.

3. Es ist sicher zu stellen, dass die auf der Baustelle eingesetzten Bauleiter und Baufacharbeiter mit den landespflegerischen Auflagen zum Bauablauf vertraut sind.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Monschau plant im Rahmen der maßvollen Dorfentwicklung in Mützenich die Erweiterung des vorhandenen Venngasthofs zur Buche, welche durch den Antrag des Grundstückseigentümers und Betreibers entstehen soll.
Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter wurden die üblichen Verfahren angewendet. Im Rahmen der Bauleitplanung für das Gebiet wurden eine Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft und ein Schalltechnischer Fachbeitrag erarbeitet.
Es sind Ersatzmaßnahmen im Sinne des Landschaftsschutzes zur Festsetzung im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Durch die vorliegende Bauleitplanung mit der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes „Mützenich-Venngasthof zur Buche“ und dem Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B, 16. Änderung „Venngasthof zur Buche“ der Stadt Monschau sind voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.
Die getroffenen Festsetzungen werden zu keinen erheblichen Auswirkungen führen.

11. Quellenverzeichnis

- Regierungspräsident Köln, Gebietsentwicklungsplan Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen 2018
- Geologisches Landesamt NRW (Hrsg.) 1992 „Karte für schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen, M 1:50 000, 2. Aufl. 2004
- Inkas-Geoportal der Städteregion Aachen
- Lanuv (2015): Infosystem geschützte Arten in NRW.
- Linfos(Landschaftsinformationssammlung, 2015)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG (Stand: 24. November 2020)
- Schalltechnischer Fachbeitrag Szymanski & Partner 2020-1621 (Stand: 07.10.2020)

Monschau, den 24. November 2020

_____
Bürgermeisterin Silvia Mertens

Anlage
1. Schalltechnischer Fachbeitrag Stand 07.10.2020(Szymanski & Partner)
   Stand: Juni 2019 (Ing.-Büro H. Berg & Partner)
2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
   Stand: 24.11.2020 (KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)
3. Obstbaumliste der Städteregion Aachen

DR. SZYMANSKI & PARTNER · BUSCHMÜHLE 10-16 52222 STOLBERG

KRINGS
Architektur + Stadtplanung
Rauchenauel 16

52152 Simmerath

DR.-ING. SZYMANSKI & PARTNER
ÖFFENTLICH BESTELLTER U. VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR SCHALLSCHUTZ
BUSCHMÜHLE 10-16 · 52222 STOLBERG
TELEFON: 02 41 / 15 11 78 · FAX: 02 41 / 15 72 78
EMAIL: Postkasten@Szymanski-Partner.de
Bankverbindung: SPARKASSE AACHEN
KONTO-NR: 16 039 182 · BLZ 390 500 00

DATUM 07.10.2020

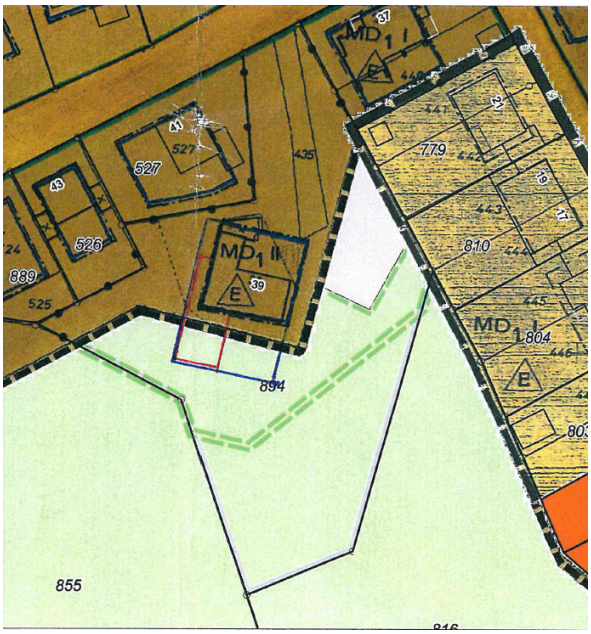
Gutachterliche Stellungnahme 2020 1621

Schalltechnischer Fachbeitrag für die Bauleitplanung BP-3b Mützenich

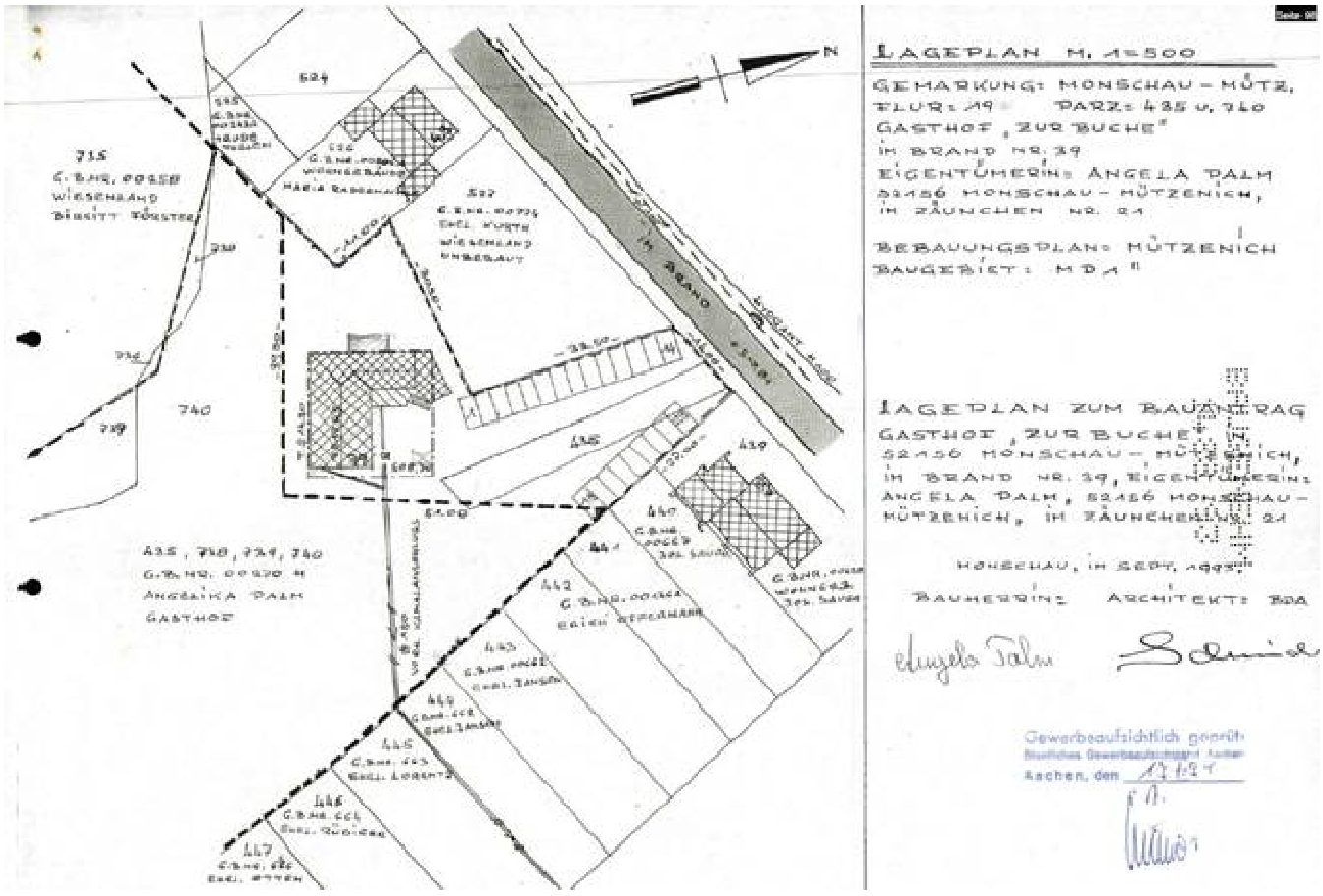
Zu dem vorgelegten Planentwurf (Planstand 07.10.2020) nehmen wir wie folgt Stellung:

- **Beurteilungsgrundlagen**

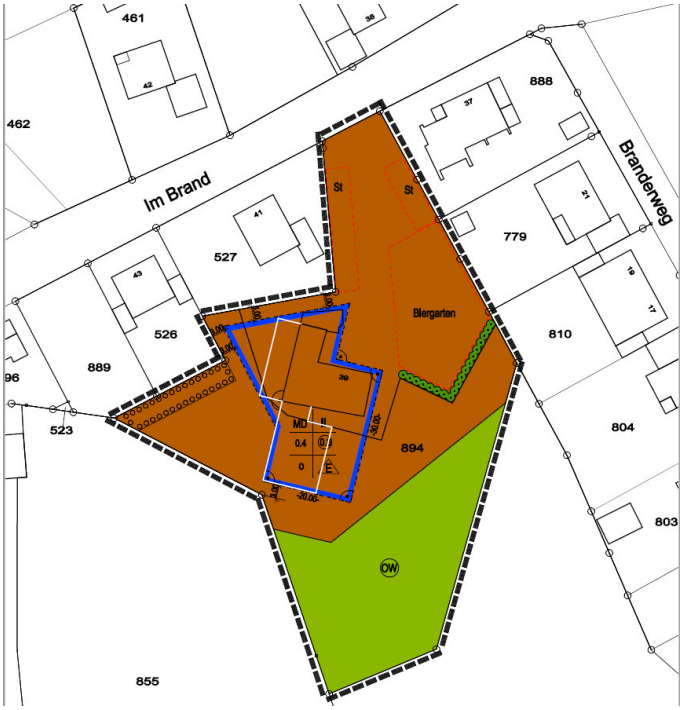
Der Bebauungsplan Nr. 3b (Rechtskraft 03.01.1989) liegt im Norden des Siedlungsgebiets von Mützenich. Die Situation ist als Ortsrandlage zu beschreiben. Die Baukörper befinden sich entlang der Straßenzüge Im Brand und Branderweg und sind von rückwärtig anschließenden landwirtschaftlich genutzten Grünflächen geprägt. Der Bereich ist als MD (Dorf-Mischgebiet) ausgewiesen. Die im Bebauungsplan dargestellten Baufenster orientieren sich an den bestehenden Baukörpern. Ursächlich hierfür ist die zeitliche Entwicklung des Bebauungsplanes. Dieser wurde nachträglich über die im Bestand vorhandene Bebauung gelegt und ermöglicht in der vorliegenden Form keine relevanten baulichen Erweiterungen. Der Änderungsbereich umfasst ausschließlich das Flurstück 894 an der Straße Im Brand. Die Lage des Plangebiets ist dem nachfolgenden Planausschnitt zu entnehmen.



Die Stadt Monschau plant im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3b eine Erweiterung der bebaubaren Fläche auf dem Flurstück 894 Im Brand Nr. 39. Hintergrund sind konkrete Pläne des Eigentümers zur Erweiterung der bestehenden Nutzung. Bei der seit Jahrzehnten bestehenden und genehmigten Nutzung handelt es sich um eine Gastronomie (Gasthof zur Buche) mit 23 Stellplätzen im Freien einer Garage sowie Betriebszeiten bis in den Nachtzeitraum. Der Lageplan aus der Baugenehmigung (1994) ist nachfolgend Abgedruckt.



Die Lage des Änderungsbereiches ist dem nachfolgenden Planausschnitt (Entwurf Planstand 07.10.2020) dargestellt.



Ausweislich der Darstellung reduzieren sich die planungsrechtlich relevanten Änderung auf die Anpassung und Vergrößerung der bebaubaren Fläche auf dem Flurstück 894.

Grundsätzlich ist die Vermeidung von Lärm bei der Planung im Sinne des für den Immissionsschutz geltenden Vorsorgegrundsatzes (z.B. § 50 BImSchG) angemessen zu berücksichtigen. Besonderes Augenmerk ist auf die Vollzugsfähigkeit der Planung zu richten. *„Ein Bebauungsplan, dessen Verwirklichung im Zeitpunkt seines In-Kraft-Tretens dauerhafte Hindernisse tatsächlicher oder rechtlicher Art entgegenstehen, ist unwirksam.“* Bei bestehenden Konflikten sind das Verbesserungsgebot und das Verschlechterungsverbot zu beachten. Darüber hinaus sind im Rahmen der Planung auch die Auswirkungen des Planvorhabens im Umfeld des Plangebietes zu untersuchen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Falle vorliegender Immissionskonflikte sind diese mittels geeigneter Festsetzungen zu lösen. Der Plangeber ist bei der Verwendung von Festsetzungen und deren zeichnerischen Darstellung und textlichen Formulierungen inhaltlich streng an den Katalog des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorgaben der BauNVO gebunden. Einzig der „vorhabenbezogene Bebauungsplan“ bietet hier einen erweiterten Handlungsspielraum.

- **Beurteilung**

Im vorliegenden Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3b der Stadt Monschau soll ein bestehende MD Baufläche erweitert werden. Ein offensichtlicher Immissionskonflikt ist mit der Errichtung eines Baukörpers auf dieser Erweiterungsfläche nicht verbunden. Eine unverhältnismäßige Einschränkung des Emissionsverhaltens der angrenzenden Flurstücke 526 und 527, vergleichbar mit der Situation einer „heranrückenden Wohnbebauung“, liegt nicht vor. Darüber hinaus findet auf den Flurstücken 526 und 527 keine gewerbliche Nutzung statt.

Aussagen zur Immissionsbelastung an diesen angrenzenden Nutzungen (Schutzanspruch MD) sind nur durch eine Immissionsprognose entsprechend den Erfordernissen der TA Lärm möglich. Diese Immissionsprognose kann nur im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens auf Grundlage der Betriebsbeschreibung, der baulichen Maßnahmen sowie aller schalltechnisch relevanten Betriebsabläufe erstellt werden. In diesem Zusammenhang werden ggf. erforderliche technische Schallschutzmaßnahmen bzw. die zulässigen Emissionen technischer Anlagen (z.B. Klima und Kältetechnik) dimensioniert und die zulässigen emissionsrelevante Nutzungen (z.B. Stellplätze u. Kommunikation im Freien) entsprechend konkretisiert. Hierbei handelt es sich ausdrücklich nicht um die Verlagerung der Lösung des Immissionskonfliktes in das Baugenehmigungsverfahren sondern ausdrücklich um eine zwangsläufiges Verfahren, da die Gemeinde bei der Verwendung von Festsetzungen und deren zeichnerischen Darstellung und textlichen Formulierungen inhaltlich streng an den Katalog des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorgaben der BauNVO gebunden ist. Eine Einschränkung zur Anzahl der Nutzer und Nutzungszeit einer Außengastronomie ist beispielsweise nur im Rahmen eines konkreten Genehmigungsverfahrens möglich.

Damit sind keine weiteren Festsetzungen zu Lärmschutzbauwerken oder Emissionskontingenten erforderlich bzw. möglich. Die zulässigen gewerblichen Nutzungen sind bei entsprechender Planung mit verhältnismäßigem Aufwand im Bereich der Lärmminderung auch bei einer Berücksichtigung einer Vorbelastung grundsätzlich genehmigungsfähig. Ein unvermeidbarer Immissionskonflikt zu bestehenden bzw. zukünftig zulässigen Immissionsorten außerhalb des Änderungsbereiches liegt offensichtlich nicht vor.

Durch zusätzliche Ziel- und Quellverkehre aus dem Änderungsbereich steigen theoretisch die Verkehrsmengen auf der Straße im Brand. Mit der vorliegenden Änderung (Vergrößerung der Baufläche) sind zwangsläufig keine erhöhten Verkehrsbelastungen, die über das derzeit genehmigte Maß hinausgehen, verbunden. Unabhängig davon sind auf Grund der geringen Verkehrsmengen auf der Straße Im Brand in Verbindung mit den Abständen zwischen Wohnbebauung und Straße keine bedenklichen Lärmbelastungen zu besorgen. Daraus folgt bei der geringen Größe des Änderungsbereiches, dass bei sinngemäßer Anwendung der 16. BImSchV durch die möglichen Zusatzverkehre aus dem Plangebiet weder die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte erstmals überschritten werden, noch dass eine sog. „wesentliche Änderung“ vorliegt. In diesem Zusammenhang sind die Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes im Bereich Verkehrslärm gegenüber der nächstbenachbarten Wohnbebauung aus sachverständiger Sicht als grundsätzlich unbedenklich zu bewerten. Ein offensichtlicher Immissionskonflikt liegt in diesem Zusammenhang nicht vor.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Randbedingungen bestehen aus schalltechnischer Sicht gegen die im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3b dargestellten Nutzungen insgesamt keine Bedenken.

i. V.

Dipl.-Ing. S.Willeke

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B, 16. Änderung „Venngasthof zur Buche“

Stand: 24.November 2020

Inhaltsverzeichnis

1. **Anlass und Ziel**
2. **Lage und Größe des Baugrundstück**
3. **Ausgangszustand des Untersuchungsraumes**
4. **Geplante Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Mützenich Nr.3B, 16. Änderung “Venngasthof zur Buche“**
5. **Landschaftsplan VI - Monschau**
6. **Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft**
   - 6.1Tabelle A - Ausgangszustand des Untersuchungsraumes
   - 6.2 Tabelle B - Zustand des Untersuchungsraumes nach Realisierung der Planung
   - 6.3 Tabelle C – Gesamtbilanz Plangebiet
7. **Auswertung der Tabellen u. Ersatzmaßnahmen**.
8. **Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan**
   - 8.1 Neuanpflanzungen
   - 8.2 Erhaltungsmaßnahmen
9. **Nebenbestimmungen**

Bearbeitung:
KRINGS
ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG
Rauchenauel 16
52152 Simmerath
Tel.: 02472 - 621 8511
Fax: 02472 - 621 4402
E-Mail: mail@architektur-krings.de

1. Anlass und Ziel

Anlass zur Erarbeitung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B, 16. Änderung „Venngasthof zur Buche“.
Mit der Planung soll die bauplanungsrechtliche Grundlage durch Vergrößerung des im rechtsgültigen Bebauungsplan ausgewiesenen Baufensters in westliche und südliche Richtung die Erweiterung und die Neuorganisation des bestehenden Pensions- und Gastronomiebetriebes ermöglicht werden. Hier sollen an der westlichen und südlichen Gebäudekante Anbauten entstehen.
Mit der Überplanung eines Teils der südlich des Dorfgebietes, im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche für die Landwirtschaft und tatsächlich als Pferdewiese genutzten Fläche zum Dorfgebiet wird ein Eingriff in die Natur und die Landschaft vorbereitet.
Künftige Versiegelungen der Fläche durch Gebäude und Zuwegungen stehen dem heute weitest gehenden unversiegeltem Gelände gegenüber.
Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen getroffen. Ob und in welchem Maße diese zu einem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft führen und ggfls. welche externen Maßnahmen an anderer Stelle noch ergriffen werden müssen ist Gegenstand dieses Landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

2. Lage u. Größe des Baugrundstücks

ÜBERSICHT

Übersicht
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

Das Plangebiet wird gebildet aus:
Gemarkung Mützenich, Flur 19, Flurstück 894 und liegt am nördlichen Ortsrand des Ortes Mützenich.
Die Topographie des Geländes verläuft eben. Die mittlere Geländehöhe liegt bei 610.20 ÜNN.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5 211m².
Der Planbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch Parzelle 725, Gemeindestraße „Im Brand“.
- im Westen durch Parzelle 527 und 855, Wiese und Gartenfläche mit Einfamilienhausbebauung.
- im Süden durch Parzelle 816, Wiese
- im Osten durch Parzelle 816, 888, 779, 810, Wiese und Gartenflächen mit Einfamilienhausbebauung

3. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Luftbild
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

Im Monschauer Ortsteil Mützenich ist die Aufstellung des B-Planes Nr. 3B, 16. Änderung „Venngasthof zur Buche“ geplant. Hier ist die Ausweisung weiterer Bauflächen an einer bebauten Parzelle an der Straße „Im Brand“ geplant. Der noch unbebaute Teil des Geländes wird bislang als Wiese für Pferde genutzt. Zudem findet sich ein Unterstand auf dieser Fläche. Die Fläche ist eben und fällt nur leicht Richtung Süden ab.

Bestandsgebäude mit Windschutzhecke von Süden
(Quelle: KRINGS)

Bestandsgebäude mit Windschutzhecke von Westen 1
(Quelle: KRINGS)

Der bauliche Bestand im Plangebietsumfeld gestaltet sich aus westlich und östlich liegenden ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden. Diese liegen auf Baugrundstücken mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0.4.
Reguliert wird das Baurecht in diesen Bereichen über die dort angrenzenden Bebauungspläne.

Bestandsgebäude von Westen 2
(Quelle: KRINGS)

Westliche Wiese mit anschließender Nachbarbebauung
(Quelle: KRINGS)

Vorhandene u. zu erhaltende Rotbuchenschnitthecke
(Quelle: KRINGS)

Fragmenthafte Vegetation entlang westl. Plangebietsgrenze
(Quelle: KRINGS)

Süd-östliche Plangebietsgrenze
(Quelle: KRINGS)

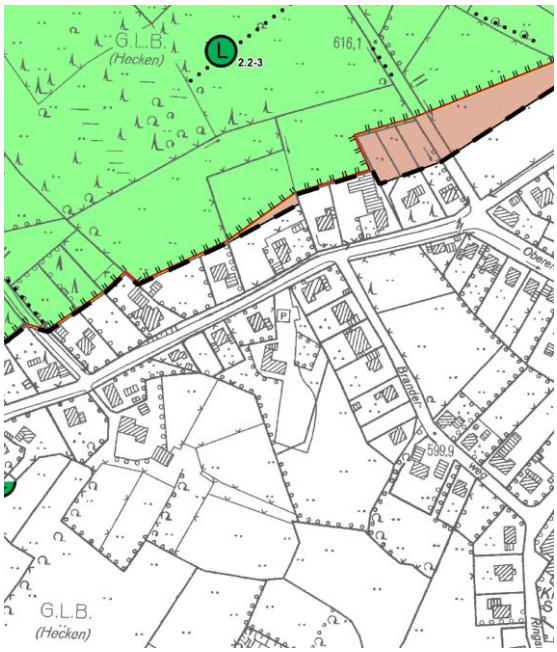
4. Geplante Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B, 16. Änderung „Venngasthof zur Buche“

Planzeichnung Bebauungsplan
(Quelle: KRINGS)

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Verfahren aufgestellt. Seine wesentliche Zielsetzung ist die Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen zur Entwicklung einer landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsfläche als künftige gemischte Bauland-fläche für den Anbau und die Erweiterung eines Gasthofes..
Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Mützenich Nr.3B, 16. Änderung „Venngasthof zur Buche“ „Dorfgebiet“ mit Nutzungseinschränkung hinsichtlich der laut § 5 Abs. 2 Nr. 2 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungen festgesetzt.
Das Maß der baulichen Nutzung im Dorfgebiet durch die Festsetzung der maximalen Geschossigkeit, der Grundflächenzahl (GRZ) von 0.4, der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0.8 als maximale Höchstgrenze innerhalb des Dorfgebiets gemäß § 17 Bau NVO festgesetzt. Weiter wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen das Maß der baulichen Nutzung beschrieben.
Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Bau NVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NRW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.
Analog der umgebenden Bebauung ist eine offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgesetzt.
Die Festsetzung der zu erhaltenden Rotbuchenschnitthecke entspricht der Fortführung der ortstypischen Grünelemente.
Wildgehölzhecken folgen dem ortstypischem Leitbild einer offenen, in die Landschaft eingebundenen Vegetation, die sich im örtlichen Landschaftsbild fortsetzt. Darüber hinaus bildet die Anlage einer Streuobstwiese eine historisch geprägten Abstufung der dörflichen Bebauung über die Kulturanpflanzung zur offenen Feldflur.

5. Landschaftsplan VI „Monschau“

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Monschau Nr. VI



Auszug aus dem Landschaftsplan
(Quelle: Geoportal Städteregion Aachen)

6. Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die Bewertung erfolgt nach der von der Landesregierung herausgegebenen Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“.
Die im Plangebiet vorhandene Situation ist maßgeblich für die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

6.1 Tabelle A – Ausgangszustand des Untersuchungsraums

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan Ausgangs-situation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m²)	Grund-wert A (lt. Biotop-typenwertliste	Gesamt-korrek-tur faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1	Bisherige Dorfgebietsfläche x GRZ 0.4 2020 m² x 0.6	1212	0	1.0	0.0	0
2	4.1	Restfläche – Zier- und Nutzgarten strukturarm 2020 m² x 0.4	808	2	1.0	2.0	2020
3	8.1	Rotbuchenschnitthecke Nicht angerechnet da Bestandteil MD-Fläche	0	0	0	0	0
4	8.1	Windschutzhecke Nicht angerechnet da Bestandteil MD-Fläche	0	0	0	0	0
5	8.1	Fragmenthafte Wildgehölze	120	7	0.9*	6.3	756
6	3.2	Intensivgrünland	3071	4	1.0	4.0	12 284
						Gesamtflächenwert A:	15 060

* Korrekturfaktor, da Breite < 5,00 m

6.2 Tabelle B – Zustand des Untersuchungsraumes nach Realisierung der Planung

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan Ausgangs-situation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m²)	Grund-wert P (lt. Biotop-typenwertliste	Gesamt-korrek-tur faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1	Künftige Dorfgebietsfläche x GRZ 0.4 3760 m² x 0.6	2256	0	1.0	0.0	0
2	4.1	Restfläche – Zier- und Nutzgarten strukturarm 3760 m² x 0.6	1504	2	1.0	2.0	3008
3	8.1	Rotbuchenschnitthecke Nicht angerechnet da Bestandteil MD-Fläche	35	7	0.9*	6.3	221
4	8.1	Wildgehölzhecke neu	120	7	1.2**	8.4	1008
5	8.1	Fragmenthafte Wildgehölze	180	7	1.2*	8.4	1512
6	3.2	Streuobstwiese	1475	7	1.0	7.0	10325
						Gesamtflächenwert B:	16 074

* Korrekturfaktor, da Breite < 5,00 m

** Korrekturfaktor, da Krautsaum von mehr als 2.00 m

6.3 Tabelle C - Gesamtbilanz Plangebiet

C. Bilanz Plangebiet (Gesamtbilanz A-B)	+1014

7. Auswertung der Tabellen und Ersatzmaßnahmen

Mit denen, im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wird der Eingriff in Höhe von 15 060 ÖW vollständig ausgeglichen.

Die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets sind:

- Weiterentwicklung vorhandener Gehölzbestände zu einer 5.00 m breiten 180 m² Wildgehölzhecke.
- Erhalt der Rotbuchenschnitthecke.
- Anpflanzen einer 5.00 m breiten 120 m² Wildgehölzhecke entlang der nördlichen Plangebietsgrenze.
- Anpflanzen einer 1475 m² großen Streuobstwiese

8. Ersatzmaßnahmen, die als grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Plangebiets umzusetzen sind:

8.1 Neuanpflanzungen

Streuobstwiese

Auf der ausgewiesenen Grünfläche ist im Raster 10.00x10.00m eine Streuobstwiese anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind jährlich zu ersetzen.
Die Obstbaumsorten sind entsprechend der Eifler Obstbaumliste der Städteregion Aachen und des Leitfadens „Lokale und regionale Obstsorten im Rheinland – neu entdeckt“ auszuwählen. Die Pflanzung ist unmittelbar nach Aufnahme der Nutzung/Bezugsfähigkeit in der dann laufenden Pflanzperiode durchzuführen.
Die Abstandsflächen gemäß Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.
Qualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2x verpflanzt mit oder ohne Ballen.

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

Wildgehölzstreifen

Entlang der nördlichen und der westlichen Plangebietsgrenze sind auf zwei 5.00 m breiten Streifen freiwachsende Wildgehölzhecken entsprechend nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen. Die Pflanzung ist unmittelbar nach Aufnahme der Nutzung/Bezugsfertigkeit in der dann laufenden Pflanzperiode durchzuführen.
Die Anwendung von Bioziden auf einem 3 Meter breiten Streifen entlang des Gehölzstreifens ist verboten.
Qualität: 2x verpflanzt, mit oder ohne Ballen (je nach Art), Höhe mindestens 80-100 cm oder entsprechende Forstware.

Pflanzliste

Acer campestere	Feldahorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus mas	Kornelkirsche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Ilex aquifolium	Stechpalme
Corylus avellana	Hasel	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose	Vibumum opulus	Gemeiner Schneeball
Salix caprea	Salweide	Vibumum lantana	Wolliger Schneeball

Sorbus aucuparia	Eberesche	Taxus baccata	Eibe
Prunus spinosa	Schlehe		

- Es sind immer 3-5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind Pflanz- und Reihenabstände von 1.00 m x 1.00 m einzuhalten.
- Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 1-2 mal zu mähen.

8.2 Erhaltungsmaßnahmen

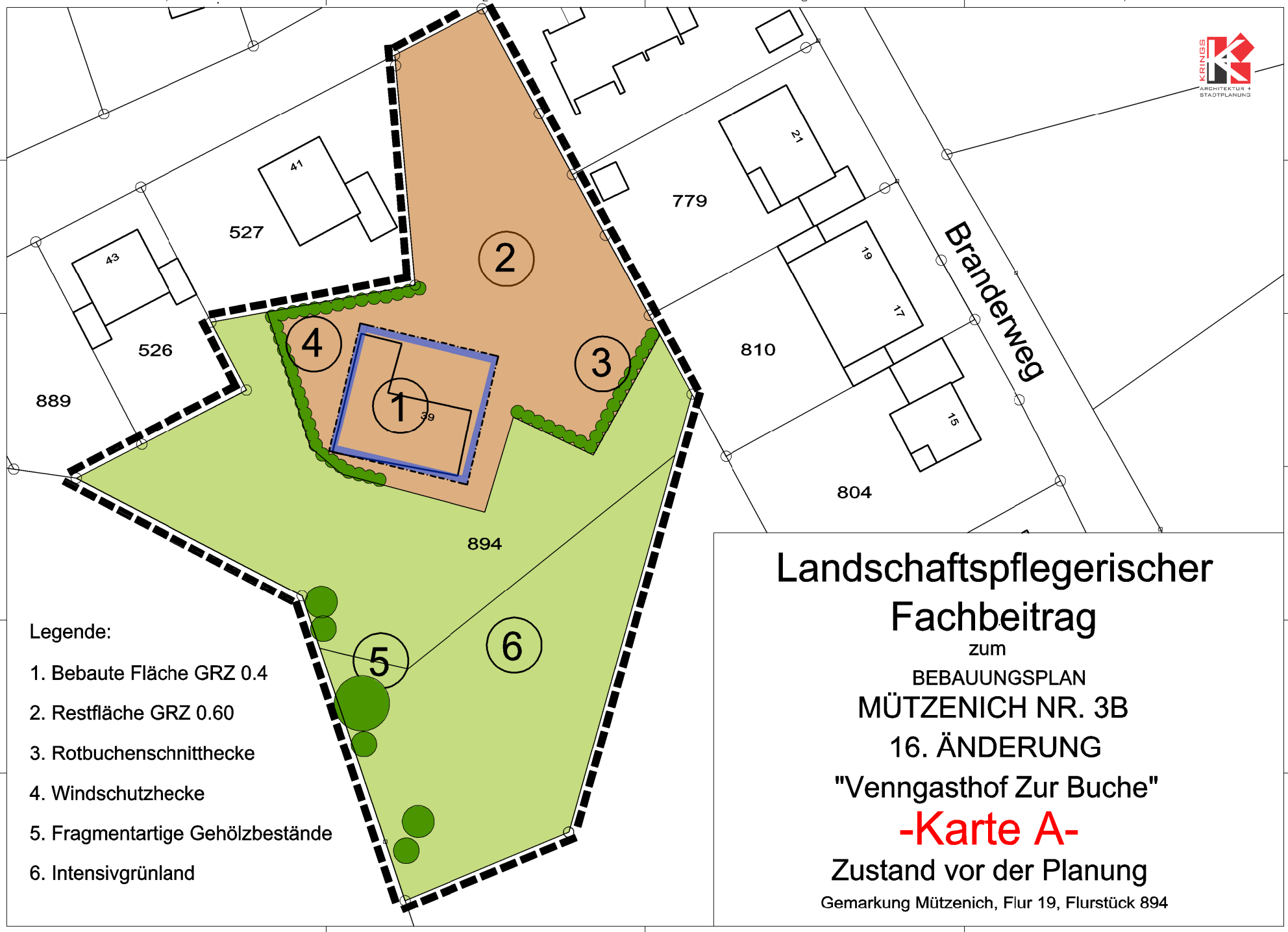
Rotbuchenschnitthecke
Die entsprechend der zeichnerischen Darstellung vorhandene Rotbuchenschnitthecke ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

9. Nebenbestimmungen:

Die Beendigung der Pflanzmaßnahme ist der Unteren Landschaftsbehörde zwecks Abnahme telefonisch oder schriftlich mitzuteilen.

Monschau, den 24. November2020

……
Dipl.-Ing. Ulrike Krings



Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

zum

BEBAUUNGSPLAN

MÜTZENICH NR. 3B

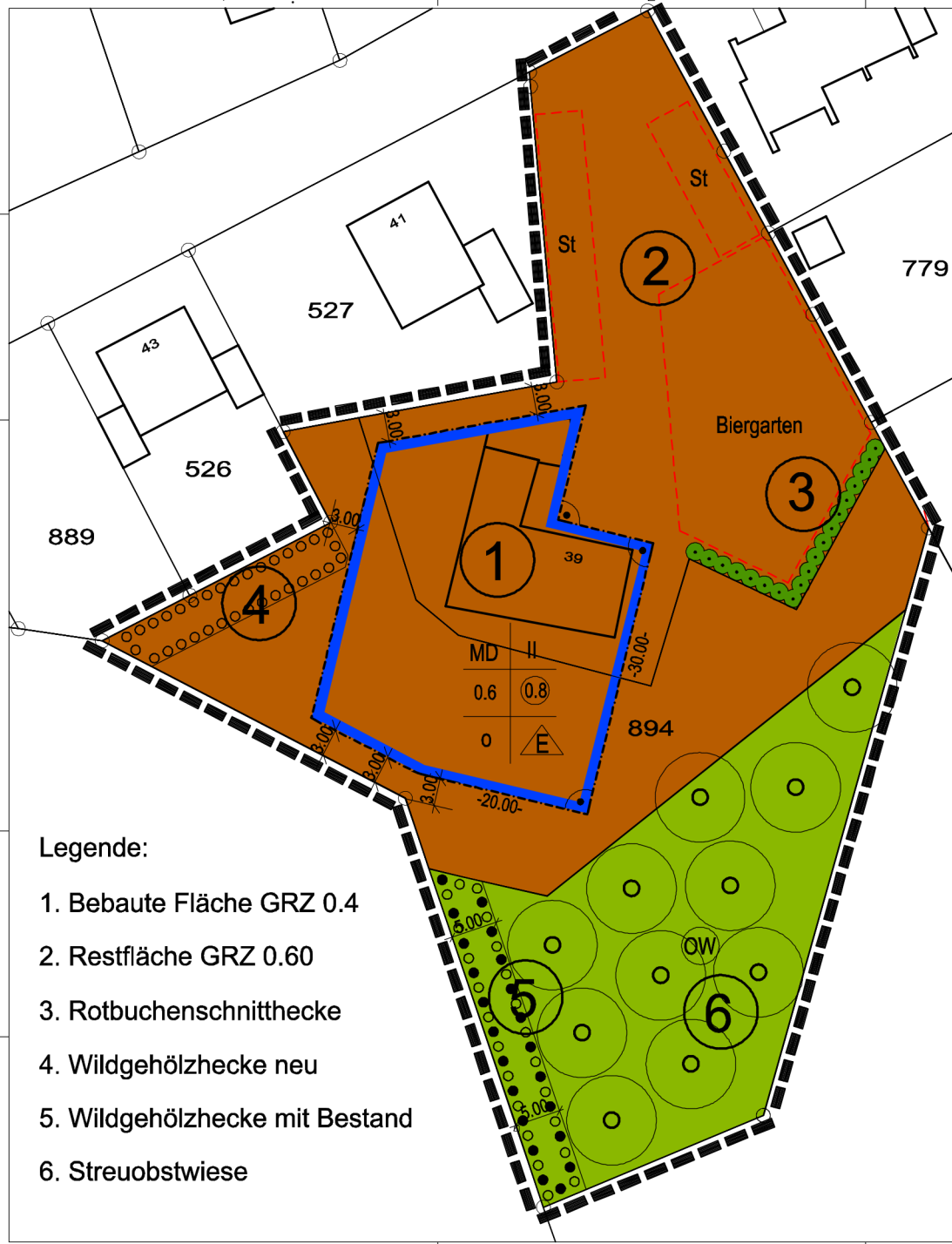
16. ÄNDERUNG

"Venngasthof Zur Buche"

-Karte A-

Zustand vor der Planung

Gemarkung Mützenich, Flur 19, Flurstück 894



Legende:

1. Bebaute Fläche GRZ 0.4
2. Restfläche GRZ 0.60
3. Rotbuchenschnitthecke
4. Wildgehölzhecke neu
5. Wildgehölzhecke mit Bestand
6. Streuobstwiese

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

zum

BEBAUUNGSPLAN

MÜTZENICH NR. 3B

16. ÄNDERUNG

"Venngasthof Zur Buche"

-Karte B-

Zustand nach der Planung

Gemarkung Mützenich, Flur 19, Flurstück 894

27. 02. 2020 RR
1) Ø z. Verfahren
2) Weitergabe -> Monschau

Bezirksregierung Köln

POSTEINGANG
02. MRZ. 2020
STADT MONSCHAU

Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

20. Feb. 2020

StädteRegion Aachen
20. Feb. 2020
+ | b.R. | Eilt | Sofort

Stadt Monschau
Die Bürgermeisterin
Laufenstr. 84
52156 Monschau

A 70 - Umweltamt | R | Vo | +
25. Feb. 2020
1 | 2 | 3 | 4

Stadt Aachen /
19. FEB. 2020
E / FB ____ Anl. 1

a.d.D. über
StädteRegion Aachen
Zollernstraße 10
52070 Aachen

A 70 zuständig L 21.2.

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Monschau, OT Mützenich, Erweiterung Restaurant- und Hotelbetrieb

Ihre Anfrage gem. § 34 LPIG NRW vom 16.12.2019
Anlage: Stellungnahme der StädteRegion Aachen vom 29.01.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die vorgelegten Planungen bestehen keine landesplanerischen Bedenken.

Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Umwandlung von „Flächen für die Landwirtschaft" in „Gemischte Bauflächen".
Aus dem Dezernat für Städtebau liegen keine Bedenken oder Hinweise vor. Des Weiteren bitte ich, die Stellungnahme der StädteRegion Aachen vom 29.01.2020 im weiteren Verfahren zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

S. Maringer

(Sibylle Maringer)

Datum: 17. Februar 2020
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
32.62.6-1.11.05

Auskunft erteilt:
Frau Maringer

Sibylle.maringer@bezreg-koeln.nrw.de
Zimmer: K 732
Telefon: (0221) 147 - 3069
Fax: (0221) 147 -

Zeughausstraße 2-10,
50667 Köln

DB bis Köln Hbf,
U-Bahn 3,4,5,16,18
bis Appellhofplatz

Besuchereingang (Hauptpforte):
Zeughausstr. 8

Telefonische Sprechzeiten:
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchertag:
donnerstags: 8:30 - 15:00 Uhr
(weitere Termine nach Vereinbarung)

Landeshauptkasse NRW:
Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADEDDXXX
Zahlungsavise bitte an
zentralebuchungsstelle@brk.nrw.de

Hauptsitz:
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: (0221) 147 – 0
Fax: (0221) 147 - 3185
USt-ID-Nr.: DE 812110859

poststelle@brk.nrw.de
www.bezreg-koeln.nrw.de

StädteRegion Aachen

POSTEINGANG
29. JAN. 2020
STADT MONSCHAU

Der Städteregionsrat

StädteRegion Aachen · 52090 Aachen

Stadt Monschau
Frau Sabine Carl
Laufenstr. 84
52156 Monschau

Bezirksregierung Köln
Dezernat 32
Herr Schläger
Zeughausstr. 2-10
50606 Köln

Anfrage nach § 34 LPlG; Monschau- Mützenich
Ihr Schreiben vom 16.12.2019

Sehr geehrte Frau Carl,

die StädteRegion Aachen nimmt zur vorgelegten Bauleitplanung wie folgt Stellung.

A 70 - Umweltamt

Natur und Landschaft:

Gegen die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, vorbehaltlich des Ergebnisses der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange.

Die vorhandene Buchenhecke (Hausschutzhecke) sollte, auch aus kulturhistorischer Sicht, nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Petermann unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2684 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Thomas Pilgrim

A 70 - Umweltamt

Dienstgebäude
Zollernstraße 20
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 - 0

Telefon Durchwahl
0241 / 5198 - 2622

Telefax
0241 / 5198 - 2268

E-Mail
Sema.Serttuerk@
StaedteRegion-Aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Serttürk

Raum
F325

Aktenzeichen
(bitte immer angeben)
2019/465

Datum
24.01.2020

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
www.staedteregion-aachen.de

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
IBAN
DE21 3905 0000 0000 3042 04
BIC AACSDE33XXX

Postbank
IBAN
DE52 3701 0050 0102 9865 08
BIC PBNKDEFFXXX

Erreichbarkeit
Buslinien 3, 7, 11, 13, 14, 21, 27, 31, 33, 34, 36, 37, 51, 54, SB 63 bis Haltestelle Normaluhr. Ca. 5 Minuten Fußweg vom Hauptbahnhof.

*** Elektronischer Zugang zur StädteRegion Aachen**
Bitte beachten Sie die Hinweise unter www.staedteregion-aachen.de/eZugang