



STADT MONSCHAU

BEBAUUNGSPLAN KONZEN NR. 10 -BAUGEBIET AM FEUERBACH-



BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Änderungen und Ergänzungen nach der Offenlage sind kursiv und rot dargestellt.

Entwurf | Stand 02.02.2024

Inhalt

A	STÄDTEBAULICHE ASPEKTE	4
1.	Allgemeine Vorgaben	4
1.1	Bebauungsplanverfahren	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Bestehende Situation	4
1.4	Planungsrechtliche Situation	5
2.	Ziel und Zweck der Planung	7
2.1	Anlass der Planung	7
2.2	Planungskonzept	7
3.	Begründung der Planinhalte	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen	10
3.4	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	11
3.5	Stellplätze und Garagen	11
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
3.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
3.8	Grünflächen	12
3.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
3.10	Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
3.11	Zuordnungsfestsetzung	13
4.	Erschließung	14
4.1	Verkehrliche Erschließung	14
4.2	Ver- und Entsorgung	15
5.	Umweltbelange	15
5.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	15
5.2	Artenschutz	16
5.3	Immissionsschutz	16
5.4	Boden- und Wasserschutz	17
5.5	Klimaschutz	18
5.6	Umweltbericht	19
6.	Sonstige Hinweise	19
7.	Kosten	20
8.	Flächenbilanz	20

B	UMWELTBERICHT	21
1.	Einleitung	21
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	21
1.2	Umweltschutzziele aus Fachplänen und übergeordneten Fachgesetzen	22
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	23
2.1	Untersuchungsrelevante Schutzgüter	23
2.1.1	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt...23	
2.1.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt	25
2.1.3	Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser	28
2.1.4	Schutzgüter Luft und Klima	30
2.1.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	31
2.1.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	32
2.1.7	Erneuerbare Energien.....	33
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	33
2.1.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	33
2.2	Entwicklungsprognosen	34
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	34
2.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	34
2.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	34
2.3.1	Standort	34
2.3.2	Planinhalt.....	34
3.	Zusätzliche Angaben	35
3.1	Grundlagen und technische Verfahren.....	35
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	35
3.3	Zusammenfassung	35

A STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

1. Allgemeine Vorgaben

1.1 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt. Entsprechend sind eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der artenschutzrechtlichen Prüfungen durchzuführen sowie ein Umweltbericht und die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen bzw. die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Im Parallelverfahren soll die 84. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Nach der Offenlage wurden für einen ca. 1.400 m² großen Teilbereich im Süden des Plangebietes die überbaubaren Flächen in der Tiefe vergrößert und die maximale Oberkante des Fußbodens um 50 cm erhöht. Diese Änderungen erfordern eine erneute Offenlage, die für den Bebauungsplan durchgeführt werden soll. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird bestimmt, dass innerhalb der erneuten Offenlage Stellungnahmen nur zu den geänderten Inhalten abgegeben werden können.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Konzen Nr. 10 liegt im westlichen Randbereich der Ortslage Konzen. *Aufgrund der Aktualisierung des zugrundeliegenden Katasterplanes haben sich der Zuschnitt der Flurstücke und die Flurstücksnummern geändert. Die nachfolgende Aufzählung der Flurstücke wurde entsprechend angepasst.* Das Plangebiet beinhaltet vollständig die Flurstücke 422, 463, 468, 469, 573, 1006 und *1007, 1269, 1271, 1273* in der Flur 8, Gemarkung Konzen *und teilweise die Flurstücke 75, 523 und 524 ebenfalls in der Flur 8, Gemarkung Konzen.* Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche von ca. 27.000 m². Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Südwesten durch die Verkehrsfläche „Am Feuerbach“ und durch die *gradlinige Trennlinie der Flurstücke 75, 523, 524, seitlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1269, 1271 und 1273,*
- im Nordwesten durch die seitliche Grundstücksgrenze der Flurstücke *524 1272* und 74,
- im Nordosten durch die Grenzen der Flurstücke 949, 1001, 1002, 1003 und 1004,
- Im Südosten durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 458, 562, 729, 1250 und 1251.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.3 Bestehende Situation

Bei den Flächen des Plangebietes im westlichen Randbereich der Ortslage Monschau-Konzen handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutztes Grünland. Ein Teilbereich im Süden wurde ehemals als Ausweichsportplatz genutzt. Im Südwesten erstreckt sich entlang der Straße „Am Feuerbach“ eine mit erhaltenswerten Buchen bewachsene Böschung. Wei-

tere Gehölzstrukturen befinden sich entlang der nordwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Plangebietsgrenzen entweder innerhalb des Plangebietes oder unmittelbar angrenzend, sodass die Baumkronen in prägender Weise in das Plangebiet hineinragen. Das Flurstück 463 im Südosten des Plangebietes ist dreiseitig durch Schnithecken eingefriedet. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Plangebietes keine nennenswerten Baum- oder Gehölzstrukturen.

Der das Plangebiet umgebende Landschaftsraum zeichnet sich durch das für die Monschauer Region typische Grünland aus, das durch Buchenhecken und -reihen geprägt wird. Dadurch zeichnen sich die Parzellengrenzen teilweise deutlich im Landschaftsraum ab.

Topographisch steigt das Plangebiet von Südosten nach Nordwesten mit einer gleichmäßigen Neigung von ca. 523,50 m ü. NHN auf ca. 533,50 m ü. NHN um ca. 10,00 m an. Die Böschung im Südwesten des Plangebietes gleicht den Höhenunterschied zwischen Plangebiet und der Straße „Am Feuerbach“ aus. Sie weist im Nordwesten eine Höhe von ca. 1,00 m auf und steigt nach Südosten auf bis zu 1,80 m an.

Der angrenzende Siedlungsraum der Ortslage Konzen zeichnet sich durch eine standorttypische Einzelhausbebauung auf großen Grundstücken aus. Die Grundstücke sind überwiegend durch Buchen-Schnithecken eingefriedet.

Ca. 100 m südlich des Plangebietes liegt das Familienzentrum von Konzen am Laufenbach. Im Zusammenfluss von Laufenbach und Feuerbach liegt ca. 160 m südwestlich des Plangebietes die Kläranlage Konzen des Wasserverbandes Eifel-Rur.

Einrichtungen der Kinder(tages)betreuung über das Familienzentrum hinaus befinden sich in den benachbarten Ortslagen. In ca. 400 m Entfernung zum Plangebiet liegt die Gemeinschaftsgrundschule Imgenbroich-Konzen. In ca. 800 m Entfernung befindet sich an der Straße „Krähwinkel“ ein Spielplatz. Vielfältige Spiel- und Naherholungsmöglichkeiten für Jung und Alt bietet darüber hinaus der angrenzende Landschaftsraum.

Südlich der Ortslage Konzen in ca. 1.300 m Entfernung (Luftlinie) zum Plangebiet liegt das Gewerbegebiet Imgenbroich, in dem sich u.a. unterschiedliche Einzelhandelsbetriebe für den kurz- und mittelfristigen Bedarf angesiedelt haben.

Die Bundesstraße B 258 verläuft durch die Ortslage Konzen in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet und stellt die Verbindung zum überörtlichen Verkehrsnetz her. Nördlich des Plangebietes verläuft der Vennbahnweg, wodurch eine sehr gute Radverkehrsanbindung an das überörtliche Radwegenetz gegeben ist.

In einer Entfernung von ca. 200 m verläuft nordwestlich des Plangebietes die deutsch-belgische Grenze.

1.4 Planungsrechtliche Situation

Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Aachen, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Konzen Nr. 10 innerhalb des „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches“ dargestellt und liegt somit außerhalb eines festgelegten „Allgemeinen Siedlungsbereiches“. Darüber

hinaus werden für das Plangebiet die Freiraumfunktionen „Grundwasser und Gewässerschutz“ sowie „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt.

Gemäß Schreiben vom 27.04.2018 weist die Bezirksregierung Köln in Reaktion auf die landesplanerische Anfrage vom 22.11.2017 darauf hin, dass das Ziel 2-3 des Landesentwicklungsplanes die erweiterte Möglichkeit der Flächeninanspruchnahme im unmittelbaren Anschluss an den vorhandenen Siedlungsraum zulässt und dass die Regelung eine Bewertung der geplanten 84. Flächennutzungsplanänderung als landesplanerische Anpassung ermöglichen würde.

Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Monschau stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Die südöstlich angrenzenden Bauflächen werden als Wohnbauflächen dargestellt. Westlich des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung der Feuerbach, dessen Geländeeinschnitt als Waldfläche ausgewiesen wird.

Innerhalb der Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes ist eine Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplanes Konzen Nr. 10 nicht gegeben. Deswegen ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Konzen Nr. 10 erfolgen. Die dargestellten „Flächen für die Landwirtschaft“ sollen flächendeckend in „Wohnbauflächen“ geändert werden.

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Konzen Nr. 10 liegt teilweise im ungeschützten und teilweise im geschützten Außenbereich. Der Außenbereich ist Bestandteil des rechtskräftigen Landschaftsplanes VI „Monschau“ der StädteRegion Aachen. Die Festsetzungskarte des Landschaftsplanes setzt hier im nördlichen Bereich das Landschaftsschutzgebiet 2.2-19 „Heckenlandschaft Konzen-West“ fest. Leitziel ist die Erhaltung und Optimierung einer strukturreichen, landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft sowie die Erhaltung der Hecken und des Dauergrünlandes. Darüber hinaus werden gemäß § 23 LG die vorhandenen Hecken und Gehölzbestände als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt.

Die Entwicklungskarte zum Landschaftsplan VI formuliert für den Bereich des Bebauungsplanes Konzen Nr. 10 das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“. Das Entwicklungsziel 1 gilt für gut strukturierte Landschaften, die mit naturnahen Lebensräumen und das Landschaftsbild belebenden Elementen ausgestattet sind.

Bebauungsplan

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes. Südlich grenzt der Bebauungsplan Konzen Nr. 1 aus dem Jahr 1984 an das Plangebiet an, der für den südlichen Bereich der Straße „Am

Feuerbach“ und im Bereich der Straßen „In der Vlötz“ und „Am Knöpp“ ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer offenen, zweigeschossigen Bauweise, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festsetzt. Innerhalb der rückwärtigen Grundstücksflächen wird ein 5,0 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Anlass der Planung

Anlass für die Bebauungsplanaufstellung ist die Absicht der Stadt Monschau am westlichen Ortsrand von Konzen an der Straße „Am Feuerbach“ ein Wohngebiet zu entwickeln, um damit der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen.

Dabei wird die Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken vornehmlich aus der jüngeren Generation der angestammten Bevölkerung gesehen. Durch Schaffung von Grundstücken für den Ein- und Zweifamilienhausbau soll zudem die Eigentumsbildung unterstützt werden. Von besonderem öffentlichen Interesse der Stadt Monschau ist es, durch die Verhinderung der Abwanderung jüngerer Menschen mittel- und langfristig die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen.

Die Stadt ist bestrebt, der vorhandenen Nachfrage möglichst in den entsprechenden Ortsteilen nachzukommen. Insbesondere für Konzen ist eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken belegt. Für Monschau insgesamt besteht seit 2020 zwar ein geringer Wanderungssaldo, aber insbesondere für die Familienwanderung (bis 17-jährige, 30 - 49-jährige) wurde seit 2020 gemäß dem Statistischen Amt des Landes NRW ein höherer Wanderungsgewinn festgestellt.

Aufgrund fehlender Potenzialflächen in entsprechendem Umfang in der Ortslage Konzen kommen für die Standortwahl des neuen Wohngebietes nur Flächen in Frage, die heute vorrangig dem Außenbereich zugeordnet werden. Insgesamt kamen bei einem Standortscreening im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung 9 Flächen in Betracht. Nach Abwägung unterschiedlicher Kriterien wie Darstellungen im Regionalplan und im Landschaftsplan, Erschließungsmöglichkeit und Berücksichtigung der Heckenlandschaft wurde die Fläche „Am Feuerbach“ als am besten für eine bauliche Entwicklung geeignet eingestuft.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Konzen Nr. 10 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Wohnquartiers auf der Grundlage des Planungskonzeptes geschaffen werden.

2.2 Planungskonzept

Ziel der Planung ist die nachhaltige städtebauliche Entwicklung eines Wohngebietes mit einer Wohnbebauung, die sich einerseits in den Bestand einfügt und andererseits der ortsüblichen Nachfrage bezüglich Grundstücksgrößen und Bauformen entspricht. Einfügung in den Bestand bedeutet an diesem konkreten Standort, dass der grüngerprägte Charakter durch die typische Monschauer Hecken- und Gehölzlandschaft so weit wie möglich zu erhalten und weiterzuentwickeln ist.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über eine Ringerschließung erfolgen, die an die Straße „Am Feuerbach“ anschließt. Die Anbindung soll derart erfolgen, dass die gehölzbestandene Böschungskante entlang der Straße „Am Feuerbach“ so weit wie möglich erhalten werden kann. Durch die Ringerschließung können Wendeanlagen innerhalb des Plangebietes reduziert und die Erreichbarkeit auch im Falle der Sperrung einer Zufahrt gewährleistet werden. Die Planstraße 1 verläuft ab der Straße „Am Feuerbach“ zunächst gradlinig nach Nordosten, geht dann über einen weiten Bogen Richtung Nordwesten, um sich dann bis zum nordwestlichen Plangebietsrand mit zwei platzartigen Aufweitungen und Straßenversätzen fortzusetzen. Die Plätze dienen dabei einerseits als Wendemöglichkeit, andererseits als Aufenthaltsmöglichkeit für Kinder. Die Planstraße 2 verläuft ca. 60 m parallel zur Planstraße 1 und setzt sich nordöstlich der platzartigen Aufweitung bis zur nordöstlichen Plangebietsgrenze fort. Damit soll für einen eventuellen späteren Entwicklungsabschnitt eine Anbindung an die Straße „Am Knöpp“ ermöglicht werden.

Insgesamt können durch die Erschließungsstraßen voraussichtlich 34 Grundstücke für Einzelhäuser mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten erschlossen werden.

Die Grundstücke werden derart positioniert, dass Zufahrten von der Straße „Am Feuerbach“ weitestgehend ausgeschlossen werden können. Die Zufahrten würden ohnehin aufgrund der topographischen Höhenunterschiede zwischen der Straße „Am Feuerbach“ und dem Plangebiet eine starke Neigung erfordern. Dadurch kann die wertvolle Buchenreihe in einem längeren Abschnitt gesichert und erhalten werden. Lediglich südöstlich der Einmündung der Planstraße 1 und nordwestlich der Einmündung der Planstraße 2 werden insgesamt 3 Grundstücke von der Straße „Am Feuerbach“ erschlossen. Die beiden Grundstücke im Südosten können aufgrund des Zuschnitts des Plangebietes nur sinnvoll von der Bestandsstraße aus erschlossen werden. Das nördliche Grundstück orientiert sich städtebaulich an dem nordwestlich angrenzenden Bestand und somit auch an der dort praktizierten Erschließung von der Straße „Am Feuerbach“ aus.

Generell ist eine weitestgehende Eingrünung zum Landschaftsraum hin vorgesehen. Deswegen sind entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze Heckenpflanzungen geplant bzw. sind dort bestehende Gehölze zu erhalten. Innerhalb des Plangebietes sollen ebenfalls bereits bestehende Heckenstrukturen erhalten bleiben. Die zukünftigen Grundstücksgrenzen sollen ebenfalls sowohl zu den Verkehrsflächen als auch zu den Nachbargrundstücken mit Hecken bepflanzt werden. Aufgrund der gradlinigen Anordnung der geplanten Grundstücke ist damit die Entwicklung von linearen und durchgängigen Heckenstrukturen in Anlehnung an die typische Monschauer Heckenlandschaft gewährleistet.

Die Gebäude im Plangebiet sind mit einem Abstand von 5,00 m zur Straßenverkehrsfläche geplant, um einen offenen, grüneprägten Straßenraum zu erzeugen. Die Gebäude, die direkt von der Straße „Am Feuerbach“ erschlossen werden, sollen einen Mindestabstand von 8,00 m einhalten, um die bestehenden Bäume und Hecken zu schützen.

Unmittelbar südlich des Einmündungsbereiches der Planstraße 1 in die Straße „Am Feuerbach“ ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die als Aufenthalts- und Spielfläche ausgebildet werden soll. Damit sollen u.a. Freizeitmöglichkeiten für Kinder im Plangebiet geschaffen werden und die

Struktur eines Quartiers für Familien entsprechend der bestehenden Nachfrage komplettiert werden. Des Weiteren dient die Fläche dem sozialen Miteinander für alle zukünftigen Bewohner des Plangebietes.

Im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 463 ist eine private Grünfläche vorgesehen, die als Streuobstwiese entwickelt werden soll. Die Obstwiese dient dem internen Ausgleich innerhalb des Flurstücks 463. Außerdem wird verhindert, dass innerhalb dieser Fläche bauliche Anlagen errichtet werden können.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Entwässerung im Trennsystem vor. Dabei ist geplant, das Regenwasser in einer unterirdischen Speicherrigole zurückzuhalten und von dort sukzessive in den Laufenbach einzuleiten. Die Speicherrigole ist unterhalb der Aufenthalts- und Spielfläche geplant.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO flächendeckend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Festsetzung des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Konzen Nr. 1 und dient dem Ziel, die vorhandene Nutzungsart der angrenzenden Umgebung innerhalb des Plangebietes fortzusetzen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden ausgeschlossen, weil sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen. Mögliche Störungen durch diese Nutzungsarten werden damit vorsorglich ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossigkeit, der Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Die Grundflächenzahl wird flächendeckend mit 0,3 festgesetzt.

Damit soll die Versiegelung reduziert und eine standorttypische, aufgelockerte und durchgrünte Bebauung sichergestellt werden. Gleichzeitig wird damit ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild erzeugt, das sich in die besondere Lage am Landschaftsrand einfügt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche durch Garagen, Stellplätze, Zuwegungen und Nebenanlagen um bis zu 50 % wird nicht eingeschränkt. Daraus ergibt sich ein maximaler Versiegelungsgrad von 45 %. Mit diesem geringen Versiegelungsgrad wird der Lage am Landschaftsrand und den Anforderungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen.

Die Festsetzung der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses resultiert aus der Absicht, den natürlichen Geländeverlauf weiterhin ablesbar zu machen und erhebliche Eingriffe in den Bodenaufbau zu vermeiden. Aus diesem Grund darf die Oberkante Fertigfußboden generell nicht die angrenzende Bezugshöhe der Verkehrsflächen unterschreiten. Im Bereich der angrenzenden Straße „Am Feuerbach“ sind aufgrund der topographischen

Situation Festsetzungen der Mindest- und Höchstmaße der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss erforderlich. *Aufgrund der hohen Böschung und des ansteigenden Geländes wird im Bereich des Flurstücks 463 die maximale Oberkante Fertigfußboden auf 2,50 m erhöht.*

Durch die Festsetzungen der maximalen Trauf- und Firsthöhen soll städtebaulich ein homogenes Erscheinungsbild ermöglicht werden. Die Höhen werden je nach Dachform differenziert. Die Dachformen werden innerhalb der Gestaltungssatzung festgesetzt. Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen dient ebenfalls dem Ziel, ein homogenes Straßenbild zu schaffen. Generell soll mit der Zweigeschossigkeit die Bodenversiegelung reduziert werden, um stattdessen eher in die Höhe zu bauen.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die festgesetzte Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss. Diese wiederum bezieht sich auf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkte der Verkehrsflächen. Es gilt jeweils die Höhe der mittig vor dem geplanten Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Bei den Grundstücken, die von der Straße „Am Feuerbach“ angefahren werden, beziehen sich die Höhenfestsetzungen hier auf die in der Planzeichnung angegebenen Straßenhöhen entlang der Böschungskante. Die genaue Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation benachbarter in der Planzeichnung angegebener Straßenhöhenpunkte zu ermitteln.

Auf die Festsetzung einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die vorgenannten Festsetzungen hinreichend bestimmt wird.

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Gemäß der angrenzenden Bebauung und der besonderen Lage am Ortsrand wird für das Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Zusätzlich wird die offene Bauweise auf Einzelhäuser beschränkt. Dadurch wird eine aufgelockerte Bauweise und eine adäquate Durchgrünung sichergestellt.

Die Planung des städtebaulichen Vorentwurfes wird relativ eng mit Baugrenzen umfahren und durch zusammenhängende überbaubare Flächen umgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden in einem Abstand von 5,00 m parallel zu den Verkehrsflächen angeordnet, um einen großzügigen Straßenraum zu schaffen und um eine Durchgrünung sicherzustellen. Die überbaubaren Flächen weisen dabei vorrangig eine Tiefe von 14,00 m auf. Die überbaubaren Flächen der Grundstücke, die direkt von der Straße „Am Feuerbach“ erschlossen werden, werden mit einer Tiefe von 15,00 m *bzw. 17,00 m* festgesetzt. Diese Tiefen resultieren aus der unmittelbaren Orientierung am Bestand. *Die Tiefe von 17,00 m ist erforderlich, um aufgrund der trapezförmigen Anordnung eine identische Ausnutzung wie auf den anderen Grundstücken zu ermöglichen.* Gleichzeitig halten hier die überbaubaren Flächen einen Abstand von 8,00 m zur Verkehrsfläche, damit die Bestandsgehölze erhalten werden können. Mit den genannten Festsetzungen wird einerseits eine ausreichende Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücke garantiert, andererseits ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild zu den Verkehrsflächen sichergestellt.

Die den zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereichen abgewandten Baugrenzen sowie die Schmalseiten der überbaubaren Flächen dürfen durch Balkone, Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen um max.

3,00 m überschritten werden, um eine den aktuellen Wohnansprüchen gerecht werdende Gartennutzung zu ermöglichen. Außerdem dürfen Baugrenzen durch Wärmepumpen generell um 5,00 m überschritten werden. Da Wärmepumpen zu den Hauptgebäuden zählen, wird damit gewährleistet, dass sie außerhalb der überbaubaren Flächen realisiert werden dürfen.

In den zeichnerisch gekennzeichneten Vorgartenflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, mit Ausnahmen ausgeschlossen. Damit soll eine Überladung des Straßenraumes ausgeschlossen werden.

3.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl soll die Zahl der Wohneinheiten je Hauseinheit auf maximal zwei beschränkt werden. Diese Festsetzung verhindert eine übermäßige Verdichtung innerhalb des Plangebietes und dient dem beabsichtigten Charakter eines Wohngebietes für Familien. Durch die Festsetzung wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und ein erhöhter Stellplatzbedarf vermieden und die Verkehrsflächen auch für spielende Kinder nutzbar gemacht.

3.5 Stellplätze und Garagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in ihren seitlichen Verlängerungen zulässig. Stellplätze werden zusätzlich innerhalb der Vorgartenbereiche zugelassen. Mit dieser Festsetzung sollen die hinterliegenden Gartenflächen im Sinne ihrer eigentlichen Funktion vor Verkehrslärm geschützt werden. Gleichzeitig entsteht durch die Festsetzung zwischen Straßenverkehrsfläche und Garage/Carport eine mindestens 5,00 m lange Zufahrt, mit der eine Behinderung des Verkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen vermieden wird. Mit der Zulässigkeit von Stellplätzen in den Vorgartenbereichen können die notwendigen Stellplätze bei zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Eine übermäßige Versiegelung der Vorgartenbereiche wird durch eine entsprechende Mindestbegrünung verhindert.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Garagen und Garagenzufahrten, die an Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern angrenzen, derart anzulegen sind, dass die angrenzenden Gehölze und Bäume nicht nachteilig beeinflusst werden. Dazu zählt zum Beispiel, dass die Garagen mit geringstmöglichen Fundamenten und die angrenzenden Zufahrtsflächen aus versickerungsfähigen Materialien ausgeführt werden.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Reduzierung der Versiegelung wird festgesetzt, dass die zeichnerisch gekennzeichneten Vorgartenbereiche der Baugrundstücke zu 30 % gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen sind. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Ausgeschlossen ist zudem das Anlegen von Schotter-, Splitt-, Kunstrasen- und Kiesflächen als Zierflächen auf nicht überbauten Flächen. Der Ausschluss dieser Oberflächengestaltung gewährleistet ein grüingeprägtes Straßen- und Ortsbild und beugt einem unnötigen Aufheizen der Bodenflächen vor.

Anlagen zur solartechnischen Energiegewinnung werden generell zugelassen. Sie müssen bei geneigten Dächern die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen und dürfen maximal 30 cm oberhalb der Dachabdeckung angeordnet sein.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass flachgedeckte bauliche Anlagen mit einer Grundfläche $\geq 15 \text{ m}^2$, die nicht für die solartechnische Energiegewinnung oder als Dachterrasse genutzt werden, flächendeckend extensiv zu begrünen sind. Diese Dachbegrünung erfolgt aus stadtgestalterischen, aber auch aus klimatischen und entwässerungstechnischen Gründen, denn die Dachbegrünung trägt nachweislich zur Rückhaltung des Niederschlagswassers und zur Verbesserung des Stadtklimas bei.

3.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Es wird festgesetzt, dass unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, oder Blei unzulässig sind. Damit soll eine Belastung der Niederschlagswasser durch Auswaschungen ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sind zum Schutz von nachtaktiven Tieren und Insekten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampflampen oder eine in der Wirkung vergleichbare LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum im gelblichen (langwelligen) Bereich zu verwenden. Die Störwirkung der Außenbeleuchtung auf angrenzende Flächen ist durch eine Optimierung des Abstrahlwinkels sowie eine Leistungsreduzierung so gering wie möglich zu halten. Durch diese Festsetzung wird eine irritierende oder anlockende Wirkung auf Tiere und Insekten verhindert bzw. vermindert.

3.8 Grünflächen

Im Norden des Plangebietes wird entlang der Planstraße 2 eine 3,0 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, die flächendeckend mit Gehölzen zu bepflanzen ist. Damit wird gleichzeitig eine Anfahrung des nordwestlich gelegenen Grundstücks von der Planstraße 2 aus ausgeschlossen. Im Südosten des Plangebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche ist pro 120 m^2 ein Obstbaum heimischer Art zu pflanzen. Vorhandene Obstbäume sind zu berücksichtigen. Die Anlage der Obstbäume kompensiert den Eingriff innerhalb des Gesamtgrundstücks. Darüber hinaus wird verhindert, dass innerhalb dieser Fläche bauliche Anlagen errichtet werden können.

Eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Aufenthalts- und Spielfläche ist südlich des Einmündungsbereichs der Planstraße 1 in die Straße „Am Feuerbach“ vorgesehen. Damit soll das Angebot an Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten für Kinder erhöht und dem Charakter eines Quartiers für Familien Rechnung getragen werden. Darüber hinaus ist die Speicherrigole unterhalb dieser Fläche vorgesehen. Die Zugänglichkeit ist durch die Festsetzung einer öffentlichen Fläche gewährleistet. Die Fläche wird dreiseitig durch Bepflanzungen eingefriedet.

3.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes und zur Realisierung eines grüingeprägten Erscheinungsbildes werden Flächen und Maßnahmen festgesetzt, die das Plangebiet zum Landschaftsraum eingrünen und die Monschauer Heckenlandschaft im Plangebiet weiterentwickeln. Dabei werden Flächen am Plangebietsrand festgesetzt, die mit zweireihigen Hecken aus heimischen und standortgerechten Pflanzen anzupflanzen sind. Innerhalb des Plangebietes werden an markanten Stellen wie zwischen paralleler Lage von Grundstückszufahrten und öffentlichen Verkehrsflächen Schnitthecken festgesetzt. Generell gilt, dass rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenzen, die nicht an zeichnerisch festgesetzte Flächen zum Anpflanzen oder zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern oder an bereits vorhandene Hecken grenzen, durch mindestens einreihige Hecken bis zu 2,00 m Höhe einzufassen sind. Ausgenommen sind Grenzabschnitte mit grenzständigen Garagen. Die Vorgartenbereiche sind bis auf die Zufahrten und Zugänge durch Hecken bis zu 1,00 m Höhe einzufassen. Grundstückseitig dürfen parallel zu den Hecken transparente Zäune angeordnet werden. Mit diesen Festsetzungen werden ein grüingeprägtes Ortsbild und eine gradlinige Entwicklung der Heckenstrukturen sichergestellt.

Um darüber hinaus auch den Straßenraum einzugrünen, wird festgesetzt, dass mindestens 10 Laubbäume innerhalb der Straßenverkehrsflächen zu pflanzen sind. Alle Anpflanzungen sind zu pflegen, langfristig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3.10 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für das Plangebiet gilt das Ziel, die bestehenden hochwertigen Baum- und Gehölzstrukturen möglichst zu erhalten. Aus diesem Grund soll entlang der Straße „Am Feuerbach“ die vorhandene Buchenreihe durch flächige und punktuelle Festsetzungen zum Erhalt langfristig geschützt werden. Am nordöstlichen Plangebietsrand ragen die Kronen angrenzender Buchen in das Plangebiet hinein. Zum Schutz dieser Bäume werden ebenfalls Flächen zum Erhalt festgesetzt. Neben den Bestandsbäumen sollen auch die markanten Heckenstrukturen, die insbesondere im südlichen Teil des Plangebietes vorhanden sind, in weiten Teilen erhalten bleiben. Deswegen werden diese mit Flächen zum Erhalt eingefasst. Für den südlichen Abschnitt dieser Flächen entlang der Straße „Am Feuerbach“ werden Grundstückszufahrten und die Querung einer Regenwasserleitung in einer vorgegebenen Breite zugelassen.

Um den Erhalt der bestehenden Heckenstrukturen auch langfristig sicherzustellen, wird festgesetzt, dass diese bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind.

3.11 Zuordnungsfestsetzung

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB können externe Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Bebauungsplan festgesetzt werden. Entsprechend werden zwei Maßnahmen festgesetzt, die die durch den Bebauungsplan Nr. 10 verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft extern ausgleichen. Diese Maßnahmen betreffen nicht das Flurstück 463, weil hier der Eingriff vollständig auf dem eigenen Grundstück kompensiert werden kann. Bei den

Maßnahmen handelt es sich einerseits um eine ökologische Waldumgestaltung und andererseits um eine Umwandlung von Fichten-Mischbeständen in naturnahe Laubwälder. Die betroffenen Flächen befinden sich in der Gemarkung Konzen, Gemarkung Kalterherberg und Gemarkung Höfen.

4. Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße „Am Feuerbach“ an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Das Plangebiet wird über eine Ringstraße erschlossen, die zweifach an die Straße „Am Feuerbach“ anbindet.

Die Planstraße 1 verläuft vom südwestlichen Plangebietsrand ca. 90 m gradlinig nach Nordosten, danach bogenförmig Richtung Nordwesten, bis sie die Planstraße 2 kreuzt. Der Kreuzungsbereich wird als platzartige Aufweitung ausgebildet. Im Anschluss wird die Planstraße 1 bis zum nordwestlichen Plangebietsrand verlängert. Innerhalb dieser Verlängerung befindet sich eine weitere platzartige Aufweitung.

Die Planstraße 2 verläuft geradlinig von Westen nach Osten bis zur östlichen Plangebietsgrenze, um eine potenzielle Anbindung an die Straße „Am Knöpp“ zu ermöglichen. Insgesamt wird damit die Möglichkeit eröffnet, zukünftige Wohngebietserweiterungen über zwei Anknüpfungspunkte aus zu realisieren. Die Straßenbreiten werden vorwiegend mit 7,00 m festgesetzt, um als Mischverkehrsfläche mit einzelnen Längsparkplätzen realisiert werden zu können.

Um die Anfahrung der Grundstücke im Plangebiet für einzelne Straßenabschnitte zu vereinheitlichen und um die Anfahrung über rückwärtig oder seitlich gelegene Verkehrsflächen zu vermeiden, werden die entsprechenden Verkehrsflächen mit einer Ein- und Ausfahrtsbeschränkung versehen.

Um die für die Verkehrsflächen notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen zu ermöglichen, sind diese gemäß textlicher Festsetzung auf den angrenzenden Grundstücken zu erdulden. Dies ist insbesondere im Einmündungsbereich der Planstraßen in die Straße „Am Feuerbach“ der Fall, da letztere um bis zu 1,80 m unterhalb des heutigen natürlichen Geländes des Plangebietes liegt.

Bei Grundstücken, die unmittelbar von der Straße „Am Feuerbach“ angefahren werden *und im Einmündungsbereich der Planstraßen 1 und 2 in die Straße „Am Feuerbach“* wird darauf hingewiesen, dass ausreichende Sichtdreiecke entsprechend den Vorgaben der RAST06 zu berücksichtigen sind. *Die Einhaltung der Sichtdreiecke sind vorrangig einer Erhaltung von angrenzenden Gehölzen zu beurteilen.*

Die Unterbringung des ruhenden privaten Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Zur Gewährleistung ausreichender Stellplätze sind Stellplätze in Form von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Flächen und ihren seitlichen Verlängerungen zulässig. Offene Stellplätze sind zusätzlich in den Vorgartenbereichen zulässig. Die öffentlichen Besucherparkplätze können in ausreichender Zahl in den Planstraßen nachgewiesen werden.

Das durch das Baugebiet erzeugte Verkehrsaufkommen soll durch die Straße „Kirchbruch“ und Konrad-Adenauer-Straße zur B 258 abgeleitet werden. Aufgrund der geringen Anzahl zusätzlicher Grundstücke ist davon

auszugehen, dass die bestehenden Straßen mit ihren heutigen Querschnitten eine hinreichende Leistungsfähigkeit aufweisen, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen zu können.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des neuen Wohngebietes erfolgt über Zu- und Ableitungen innerhalb der Straße „Am Feuerbach“ über ein Trennsystem. Dabei wird das Schmutzwasser der Kläranlage Konzen zugeführt.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist unbelastetes Niederschlagswasser von Flächen, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen.

Da aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW (schluffiger Lehm) das Plangebiet für eine örtliche Versickerung als ungeeignet einzustufen ist, soll das Niederschlagswasser mit einer entsprechenden Rückhaltung dem Laufenbach zugeführt werden. Zur Klärung der Niederschlagswasserbeseitigung wurde vom Ingenieurbüro Roder, Monschau, Stand Oktober 2023 ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen im freien Gefälle einer unterirdischen Speicherrigole unterhalb der öffentlichen Grundfläche mit der Zweckbestimmung „Aufenthalts- und Spielfläche“ zuzuführen und zurückzuhalten. Von dort wird das Wasser gedrosselt gemäß den Anforderungen des Wasserverbandes Eifel-Rur über den Regenwasserkanal der Straße „Am Feuerbach“ dem Laufenbach zugeführt.

Aufgrund der topographischen Situation werden die Grundstücke innerhalb des Flurstücks 463 nicht an die Speicherrigole angeschlossen. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist hier im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Entweder wird das Regenwasser unmittelbar in den Regenwasserkanal der Straße „Am Feuerbach“ eingeleitet oder es erfolgt eine Rückhaltung auf dem Grundstück mit nachgeschalteter gedrosselter Einleitung.

5. Umweltbelange

5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Neben den grundsätzlichen Aussagen in § 1a Abs. 2 BauGB bezüglich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Begrenzung von Bodenversiegelungen ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu beurteilen und es sind Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen.

Zur Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt wurde im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, Dipl. Biol- Dr. Jürgen Prell, Aachen, Oktober 2023) eine Ausgleichsbilanzierung erstellt. Dabei wurde das Bewertungsverfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2021) angewendet. Die Eingriffsbilanzierung kommt zu dem Er-

gebnis, dass der Ausgleichsbedarf ca. 71.400 Punkte beträgt. Dieses Defizit wird über das Ökopunkte-Konto der Stadt Monschau ausgeglichen und durch geeignete externe Ausgleichmaßnahmen in den Gemarkungen Konzen, Kalterherberg und Höfen realisiert. Gegenstand der Maßnahmen ist einerseits eine ökologische Waldumgestaltung und andererseits eine Umwandlung von Fichten-Mischbeständen in naturnahe Laubwälder.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird textlich festgesetzt und vertraglich mit dem Erschließungsträger vereinbart.

5.2 Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG § 44 sind die Belange des Artenschutzes im Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen. Um dem Gesetz Rechnung zu tragen, wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe 1 durchgeführt. (Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, Dipl. Biol- Dr. Jürgen Prell, Aachen, Oktober 2023).

Im Zuge einer Datenrecherche sowie einer Kartierung der Habitatstrukturen vor Ort wurde das potentiell mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten (Vögel, Fledermäuse etc.) im Plangebiet ermittelt. Auf Basis dieser Datenerhebung erfolgte eine Ersteinschätzung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung. Eine solche Verträglichkeit ist unter Einhaltung einer Bauzeitenregelung anzunehmen. Dies gilt insbesondere für Gehölzentnahmen. Darüber hinaus ist nicht mit erheblichen Störungen oder der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten zu rechnen.

Im Bebauungsplan wird daher darauf hingewiesen, dass zum Schutz von Vogelbruten Rodungs- und Bodenarbeiten nur vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden dürfen. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der Arbeiten eine Untersuchung zum Ausschluss laufender Vogelbruten stattfinden. Darüber hinaus wird zum Schutz von nachtaktiven Tieren und Insekten festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampflampen oder eine in der Wirkung vergleichbare LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum im gelblichen (langwelligen) Bereich zu verwenden ist. Außerdem ist die Störwirkung der Außenbeleuchtung auf angrenzende Flächen durch eine Optimierung des Abstrahlwinkels sowie eine Leistungsreduzierung so gering wie möglich zu halten.

5.3 Immissionsschutz

Die Beurteilung des Immissionsschutzes erfolgt im Hinblick auf den Menschen und seine Gesundheit vor dem Hintergrund der Aspekte wie Erholung und Freizeit, Lärmimmissionen, Geruchsmissionen und ähnliches. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu erfüllen.

Ca. 160 m südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich die Kläranlage Konzen, von der Emissionen u.a. von Geruchsstoffen ausgehen können.

Im Rahmen eines Geruchsgutachtens durch das Institut für Umweltschutz GmbH & Co., Mönchengladbach, Februar 2023, wurde geprüft, ob durch die Kläranlage hervorgerufene Gerüche zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen können. Gemäß Gutachten liegt das Plangebiet im Lee der

Hauptwindrichtung und somit auf der windabgewandten Seite. Aus diesem Grund wird der westliche Rand des Bebauungsplanes Konzen Nr. 10 mit Geruchsstundenhäufigkeiten bis 6 % der Jahresstunden überstrichen. Zum nördlichen Rand des Plangebietes reduzieren sich die Geruchsstundenhäufigkeiten auf Null. Gemäß Anhang 7 der TA Luft sind die Gerüche als erhebliche Belästigung zu werten, wenn innerhalb eines Wohngebietes ein Wert von 10 % überschritten wird.

Somit kann mit Hilfe der Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen gezeigt werden, dass der zur Beurteilung von Geruchsimmissionen für Wohngebiete geltende Immissionswert innerhalb des Plangebietes sicher eingehalten wird. Schädliche Umwelteinwirkungen wegen Geruchsimmissionen werden damit nicht hervorgerufen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist davon auszugehen, dass durch das zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen keine erheblichen Lärmbelästigungen in den angrenzenden bestehenden ruhebedürftigen Bereichen hervorgerufen werden.

Insgesamt bleiben die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

5.4 Boden- und Wasserschutz

Generell ist mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Gemäß der Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW befinden sich im Plangebiet Braunerden aus schluffigem Lehm mit schwacher Staunässe. Die Bodenwertzahl wird mit 30 - 50 angegeben. Für eine Versickerung ist der Boden ungeeignet.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist unbelastetes Niederschlagswasser von Flächen, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen.

Deshalb soll das Niederschlagswasser gedrosselt dem südöstlich gelegenen Laufenbach zugeführt werden. Zur Klärung der Niederschlagswasserbeseitigung wurde vom Ingenieurbüro Roder, Monschau, Stand Oktober 2023 ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen im freien Gefälle einer unterirdischen Speicherrigole unterhalb der öffentlichen Grundfläche mit der Zweckbestimmung „Aufenthalts- und Spielfläche“ zuzuführen und zurückzuhalten. Von dort wird das Wasser gedrosselt gemäß den Anforderungen des Wasserverbandes Eifel-Rur über den Regenwasserkanal der Straße „Am Feuerbach“ dem Laufenbach zugeführt.

Aufgrund der topographischen Situation werden die Grundstücke innerhalb des Flurstücks 463 nicht an die Speicherrigole angeschlossen. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist hier im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Entweder wird das Regenwasser unmittelbar in den Regenwasserkanal der Straße „Am Feuerbach“ eingeleitet oder es erfolgt eine Rückhaltung auf dem Grundstück mit nachgeschalteter, gedrosselter Einleitung.

Um die Bodenversiegelung im Plangebiet auf das notwendige Maß zu begrenzen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Diese unterschreitet die für ein Allgemeines Wohngebiet übliche GRZ von 0,4 um 25 %. Gleichzeitig wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass mind. 30 % der Vorgartenbereiche zu bepflanzen sind. Ferner werden Schotter-, Splitt-, Kunstrasen- oder Kiesflächen als Ziergestaltung auf nicht überbauten Flächen ausgeschlossen.

Zum Schutz des Bodens wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass der humose Oberboden (Mutterboden) gemäß § 202 BauGB bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen ist. Demzufolge muss der Oberboden im Bereich der Baumaßnahme abgetragen und einer dem Sinn des § 202 BauGB entsprechenden Wiederverwertung zugeführt werden.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollte dennoch auffälliges Bodenmaterial festgestellt werden, ist unverzüglich das zuständige Umweltamt zu informieren.

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III und teilweise innerhalb der geplanten Wasserschutzzone II des Wasserschutzgebietes „Obersee“.

Gemäß Starkregengefahrenkarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie ergeben sich im Plangebiet auch bei einem extremen Regenergeignis keine Überschwemmungsrisiken. Überschwemmungsgefahren durch Hochwasser des Laufenbachs und des Feuerbachs liegen aufgrund der Hanglage und der geringen Einzugsbereichsgrößen der v.g. Gewässer ebenfalls nicht vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes dauerhafte Hausdrainagen nicht betrieben werden dürfen. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. Bei einer thermischen Nutzung des Erdreichs oder des Grundwassers z.B. durch Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

5.5 Klimaschutz

Die Aufstellung von Bebauungsplänen soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, bei der insbesondere der Klimaschutz und die Klimaanpassung gefördert wird.

Grünstrukturen an Hauswänden, Dächern, Gehwegen oder Stellplätzen sowie generelle Begrünungsmaßnahmen durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern können hinsichtlich des Mikroklimas deutliche Verbesserungen bringen, weil durch Absorptions- und Transpirationsprozesse die Luft gekühlt wird und die Entstehung von Hitzeinseln verhindert wird.

Um die Entstehung von sommerlichen Hitzeinseln zu verhindern, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zahlreiche Maßnahmen getroffen. So wird als wichtigste Maßnahme der Versiegelungsgrad inklusive Überschreitungsmöglichkeiten auf 45 % reduziert. Des Weiteren bleiben bestehende Gehölzstrukturen erhalten. Zusätzlich werden Flächen mit Anpflanzbindungen, Straßenbäume und eine Begrünung der Vorgartenbereiche festgesetzt. Einfriedungen sind durch Hecken vorzusehen. Außerdem

wird festgesetzt, dass flachgedeckte bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von $\geq 15 \text{ m}^2$, die nicht für die solartechnische Energiegewinnung oder als Dachterrasse genutzt werden, flächendeckend extensiv zu begrünen sind.

Hinsichtlich des globalen Klimaschutzes verfolgt die StädteRegion Aachen mit dem interkommunalen Klimaschutzmanagement u.a. die Reduzierung der CO_2 -Emissionen durch den Ausbau erneuerbarer Energien. Der Bebauungsplan Konzen Nr. 10 leistet für die Stadt Monschau insofern einen Beitrag dazu, dass Anlagen zur solartechnischen Energiegewinnung generell zulässig sind.

5.6 Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden im Rahmen des Umweltberichtes beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

6. Sonstige Hinweise

Es wird auf die Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Konzen Nr. 10 hingewiesen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß der „Karte der Erdbebenzonen in Nordrhein-Westfalen“ des Geologischen Dienstes NRW in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse R.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bewertung der Erdbebengefährdung bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

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

Die Flächen des Plangebietes wurden größtenteils auf Kampfmittel überprüft. Gefundene Kampfmittel wurden geborgen. Es ist aber nicht auszuschließen, dass noch weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln Erdarbeiten unverzüglich einzustellen sind und umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen ist.

Bei Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist außerdem der

Leitfaden auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu beachten.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes keine Gasversorgung geplant ist.

7. **Kosten**

Die Kosten der Planaufstellung und für die notwendigen Gutachten sowie für die Realisierung werden von dem Erschließungsträger übernommen. Die Stadt Monschau trägt ausschließlich die ihr im Rahmen der gesetzlichen Aufgabenzuweisung mit der Aufstellung der Bauleitplanung entstehenden Sach- und Personalkosten.

8. **Flächenbilanz**

Plangebiet insgesamt	100,0 %	27.118 m²
Allgemeines Wohngebiet	82,3 %	22.387 m ²
Private Grünflächen	2,4 %	647 m ²
Öffentliche Grünflächen	2,9 %	776 m ²
Verkehrsflächen	12,2 %	3.308 m ²

B UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Konzen Nr. 10 „Baugebiet Am Feuerbach“ liegt im westlichen Randbereich der Ortslage Konzen. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 27.100 m².

Wichtigste Ziele

Durch den Bebauungsplan soll die Ausweisung von Wohnbauflächen begründet werden. Damit soll insbesondere der hohen Nachfrage nach Wohnraum begegnet werden. Das Planvorhaben wird überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen und dient vornehmlich dem Zweck, durch die Verhinderung der Abwanderung jüngerer Menschen mittel- bis langfristig die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen. Gleichzeitig soll die Eigentumsbildung der Bevölkerung unterstützt werden.

Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 27.118 m². Die Flächen verteilen sich auf die zukünftigen Nutzungen wie folgt:

- | | |
|--------------------------------------|---------|
| • Allgemeines Wohngebiet (WA) | 2,24 ha |
| • Grünflächen | 0,14 ha |
| • Öffentliche Straßenverkehrsflächen | 0,33 ha |

Inhalt und Beschreibung der Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung werden Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Durch den Bebauungsplan werden voraussichtlich 34 Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser ermöglicht. Die Erschließung erfolgt über eine Ringstraße, die zweifach an die Straße „Am Feuerbach“ angebunden wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird flächendeckend durch eine Grundflächenzahl in Höhe von 0,3 vorgegeben. Im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf dieser Wert durch Stellplätze und ihre Zufahrten und sonstige Nebenanlagen um bis zu 50 % bis zu einem Wert von 0,45 überschritten werden. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt. Generell wird eine offene Bauweise aus ausschließlich Einzelhäusern normiert.

Darüber hinaus werden zur Begrünung des Plangebietes und zum Erhalt bestehender Grünstrukturen Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Außerdem sind Einfriedungen nur aus Hecken zulässig.

1.2 **Umweltschutzziele aus Fachplänen und übergeordneten Fachgesetzen**

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Konzen Nr. 10 liegt teilweise im Innenbereich von Konzen und teilweise im Außenbereich. Der Außenbereich ist Bestandteil des rechtskräftigen Landschaftsplanes VI „Monschau“ der StädteRegion Aachen. Die Festsetzungskarte des Landschaftsplanes setzt hier das Landschaftsschutzgebiet 2.2-19 „Heckenlandschaft Konzen-West“ fest. Leitziel ist die Erhaltung und Optimierung einer strukturreichen, landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft sowie die Erhaltung der Hecken und des Dauergrünlandes. Darüber hinaus werden gemäß § 23 LG die vorhandenen Hecken und Gehölzbestände als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt.

Die Entwicklungskarte zum Landschaftsplan VI formuliert für den Bereich des Bebauungsplanes Konzen Nr. 10 das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“. Das Entwicklungsziel 1 gilt für gut strukturierte Landschaften, die mit naturnahen Lebensräumen und das Landschaftsbild belebenden Elementen ausgestattet sind. Die textlichen Darstellungen zum Landschaftsplan nennen unter anderem folgende Maßnahmen zum Erreichen von Entwicklungsziel 1:

- „Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Biotopen für gefährdete Tier- und Pflanzenarten; Erhaltung von Bachläufen, Quellen und Feuchtgebieten in einem naturnahen Zustand bzw. Renaturierung bestehender Bachläufe; [...] Erhaltung, Pflege sowie Nachpflanzung von Hecken zur Erhaltung des typischen Landschaftscharakters und Optimierung des Biotopverbundes.“

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zu beseitigen. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nach wasserwirtschaftlichen Belangen entgegenstehen.

Bodenschutz

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

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Innerhalb einer anschließenden Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung werden die mit der Planung verbundenen Umweltveränderungen und -auswirkungen herausgestellt.

Aus der Prognose werden listenartig die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abgeleitet. Abschließend wird die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einer Prognose bei Nichtdurchführung der Planung gegenübergestellt. Außerdem werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Lage des Geltungsbereiches sowie der Ziele des Bebauungsplanes in Erwägung gezogen.

2.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter

2.1.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit sind insbesondere Aspekte wie Erholung und Freizeit, Lärmimmissionen, Geruchsmissionen und ähnliches zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu erfüllen. Zur Beurteilung der Geruchssituation wurde von ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co., Mönchengladbach, Februar 2023 ein Geruchsgutachten erstellt.

Situationsbeschreibung

Die Flächen des Plangebietes werden heute überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt und weisen keine Wege für die Naherholung auf.

Ca. 160 m südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich die Kläranlage Konzen, von der Emissionen u.a. von Geruchsstoffen ausgehen. Gemäß Geruchsgutachten liegt das Plangebiet im Lee der Hauptwindrichtung und somit auf der windabgewandten Seite. Aus diesem Grund wird der westliche Rand des Bebauungsplanes Konzen Nr. 10 mit Geruchsstundenhäufigkeiten bis 6 % der Jahresstunden überstrichen. Zum nördlichen Rand des Plangebietes reduzieren sich die Geruchsstundenhäufigkeiten auf null. Gemäß Anhang 7 der TA Luft sind die Gerüche als erhebliche Belästigung zu werten, wenn innerhalb eines Wohngebietes ein Wert von 10 % der Jahresstunden überschritten wird.

Eine Verkehrslärmbelastung ist aktuell nicht vorhanden.

Eine Überprüfung des Plangebietes auf vorhandene Kampfmittel erfolgte auf ca. 83 % der Fläche. Dabei wurden 4 kg Munitionsteile geborgen. Grundsätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind.

Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird sich die heutige Situation am Ortsrand erheblich ändern. Bewohner, die sich auf der Straße „Am Feuerbach“ aufhalten, werden in östlicher Richtung auf das neue Quartier blicken. Die Sichtbarkeit wird jedoch durch die Böschungskante der Straße, die im Süden fast 2,00 m Höhe beträgt, eingeschränkt. Der Baumbestand entlang dieser Böschungskante bleibt erhalten, wodurch ebenfalls die Einsehbarkeit gemindert wird. Aufgrund der Topographie werden die Bewohner der südlich gelegenen Bebauung zukünftig auf das neue Quartier und nicht mehr auf die freie Landschaft blicken können. Die Bebauung wird sich hinsichtlich Art und Maß an der Bestandsbebauung orientieren und sich in den Siedlungsraum einfügen. Zahlreiche Flächen zum Anpflanzen grünen das neue Quartier ein und reduzieren seine Sichtbarkeit nach außen.

Die Schaffung einer Aufenthalts- und Spielfläche im Einmündungsbereich der Planstraße 1 in die Straße „Am Feuerbach“ verbessert die Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten insbesondere für Kinder.

Das Geruchsgutachten zeigt, dass der zur Beurteilung von Geruchsimmissionen für Wohngebiete geltende Immissionswert innerhalb des Plangebietes sicher eingehalten wird. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung werden nicht verursacht.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist davon auszugehen, dass durch das zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen keine erheblichen Lärmbelastungen in den angrenzenden bestehenden ruhebedürftigen Bereichen hervorgerufen werden. Bei einem PKW-Bestand von 1,5 PKW pro Grundstück ist in der morgendlichen Spitzenstunde von ca. 18 zusätzlichen Fahrten auszugehen.

Erdarbeiten sind aufgrund potenzieller Kampfmittel im Boden mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Beim Auffinden von Kampfmitteln oder Bombenblindgängern sind Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Bei Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist der Leitfaden auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu beachten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Aufenthalts- und Spielfläche“
- Erhalt der Baumreihe entlang der Böschungskante der Straße „Am Feuerbach“ und sonstiger Grünstrukturen
- Eingrünung zum angrenzenden Landschaftsraum und zur Bestandsbebauung südlich und östlich des Plangebietes
- Hinweis zu Sichtdreiecken bei Grundstücken, die unmittelbar von der Straße „Am Feuerbach“ angefahren werden *und im Einmündungsbereich der Planstraßen in die Straße „Am Feuerbach“*
- Hinweis zum Umgang mit potenziellen Kampfmitteln im Boden

2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Zur Beurteilung des Artenschutzes wurde eine Artenschutzvorprüfung Stufe 1 durchgeführt (Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, Dipl. Biol- Dr. Jürgen Prell, Aachen, Oktober 2023). Weiterhin wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan mit der Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen erstellt (Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, Dipl. Biol- Dr. Jürgen Prell, Aachen, Oktober 2023).

Situationsbeschreibung

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutztes Grünland. Im Südwesten erstreckt sich entlang der Straße „Am Feuerbach“ eine mit erhaltenswerten Buchen bewachsene Böschung. Weitere Gehölzstrukturen befinden sich entlang der nordwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Plangebietsgrenzen entweder innerhalb des Plangebietes oder unmittelbar angrenzend, sodass die Baumkronen in prägender Weise in das Plangebiet hineinragen. Das Flurstück 463 im Südosten des Plangebietes ist dreiseitig durch Schnitthecken eingefriedet. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet keine nennenswerten Baum- oder Gehölzstrukturen.

Gemäß Artenschutzvorprüfung sind im Bereich des zweiten und dritten Quadranten des Messtischblattes 5403 des LANUV NRW insgesamt 3 Säugetierarten, 25 Vogelarten, 1 Reptilienart, 1 Insektenart und 1 Pflanzenart genannt, die planungsrelevant sind. Im Plangebiet ist aufgrund der vorherrschenden Verhältnisse nur eine sehr beschränkte Anzahl der Arten zu erwarten.

Für Luchs, Wildkatze und Haselmaus sind die Freiflächen als Habitat nicht relevant. Aufgrund der Nutzung des Plangebietes als Grünland können reine Wald- und Feldvogelarten für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Auch die Nähe zur umgebenden Bebauung macht das Plangebiet wenig attraktiv für planungsrelevante Vogelarten. Die umgebenden Buchen weisen keine größeren Nester auf. Spechthöhlen sind ebenfalls nicht vorhanden, weswegen insgesamt keine der 25 Vogelarten im Plangebiet tatsächlich zu erwarten sind.

Für ein Vorkommen von Fledermäusen fehlen ebenfalls Baumhöhlen. Das Grünland ist als Jagdgebiet grundsätzlich geeignet.

Ein Vorkommen planungsrelevanter Reptilien-, Insekten- und Pflanzenarten kann aufgrund ihrer speziellen Anpassungen habitatbedingt für das Plangebiet sicher ausgeschlossen werden.

Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen

Die Artenschutzvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass von den geprüften 30 Tier- und Pflanzenarten keine von der Planung in einer Form betroffen ist, die der Planungsabsicht widersprechen würde.

Um einen Tötungstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, wird im Bebauungsplan auf eine Bauzeitenregelung hingewiesen. Demnach dürfen Rodungs- und Bodenarbeiten nur vom 1. Oktober bis 28.

Februar durchgeführt werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der Arbeiten eine Untersuchung zum Ausschluss laufender Vogelbruten stattfinden.

Ein Störungstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist aufgrund der Planung nicht zu erwarten, denn im relevanten Umfeld der Planung finden sich wenige Habitate, die planungsrelevante Arten in ungünstigem oder schlechtem Erhaltungszustand wie z.B. den Star beherbergen können. Das Plangebiet kommt als Jagdgebiet für Fledermäuse in Betracht. Die Grünlandflächen sind aber als Jagdgebiet nicht geeigneter als das geplante Wohngebiet, weswegen keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Zum Schutz von nachtaktiven, nicht planungsrelevanten Tieren und Insekten wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampflampen oder eine in der Wirkung vergleichbare LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum im gelblichen (langwelligen) Bereich zu verwenden ist. Außerdem ist die Störwirkung der Außenbeleuchtung auf angrenzende Flächen durch eine Optimierung des Abstrahlwinkels sowie eine Leistungsreduzierung so gering wie möglich zu halten.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten als Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, die durch die Planung verursacht werden könnte, ist nicht anzunehmen, da die umgebenden Gehölze bis auf wenige Ausnahmen erhalten bleiben.

Im gesamten Plangebiet wird eine maximale GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese darf für bestimmte Anlagen und Nebenanlagen um 50 % überschritten werden. Daraus resultiert eine potenzielle Versiegelung von 0,45 (45 %), was einer Fläche von 10.074 m² entspricht. Dazu kommen 3.308 m² versiegelte Straßenverkehrsfläche. Insgesamt stehen so ca. 13.400 m² nicht mehr der Tier- und Pflanzenwelt zur Verfügung. Der anthropogene Einfluss erhöht sich auf den übrigen nicht versiegelten Flächen deutlich gegenüber dem Stand vor der Umsetzung der Planung, wodurch bestehende Tier- und Pflanzenarten verdrängt und neue Arten hinzukommen können.

Die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergebenden Eingriffe in den Naturhaushalt sollen insbesondere durch Anpflanzungen und durch den Erhalt bestehender Gehölze reduziert werden. So sollen alle vorhandenen Baumreihen und Hecken erhalten bleiben. Gleichzeitig sollen zum Landschaftsrand 2,0 m breite, freiwachsende Hecken gepflanzt werden. Darüber hinaus sind Maßnahmen vorgesehen, die die Versiegelung reduzieren und eine Durchgrünung fördern. So sind private Einfriedungen nur aus lebenden Heckenpflanzungen zulässig. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind Laubbäume vorgesehen. Schotter-, Splitt-, Kunstrasen- oder Kiesflächen als Ziergestaltung sind auf nicht überbauten Flächen ausgeschlossen. Außerdem wird festgesetzt, dass Vorgartenbereiche zu einem bestimmten Anteil zu begrünen sind. Des Weiteren ist vorgesehen, flachgedeckte bauliche Anlagen ab einer bestimmten Größe extensiv zu begrünen. Um den Eingriff in den Naturhaushalt weiter zu reduzieren, sind an drei Stellen im Plangebiet Grünflächen vorgesehen.

Innerhalb des Landschaftspflegerischen Begleitplans (Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, Dipl. Biol- Dr. Jürgen Prell, Aachen, Oktober 2023) wurden die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt auf der Grundlage des Bewertungsverfahrens „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ nach LANUV

2021 ermittelt und bewertet. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Begrünnungsmaßnahmen können 34,4 % des Eingriffs innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Das Defizit ist extern auszugleichen. Dieser externe Ausgleich betrifft nicht das Flurstück 463, weil hier der Eingriff vollständig auf dem Grundstück kompensiert werden kann. Der Ausgleich wird über das Ökopunkte-Konto der Stadt Monschau vorgenommen. Das auszugleichende Defizit von 71.362 Biotopunkten entspricht 214.086 Ökologischen Einheiten gemäß Bewertungsverfahren von Froelich und Sporbeck, auf dessen Grundlage das Ökopunkte-Konto basiert. Zum Ausgleich liegen der Stadt Monschau zwei Maßnahmen vor:

- Ökologische Waldumgestaltung Konzen Kranzbruchvenn, Gemarkung Konzen Flur 5, Nr. 592
- Umwandlung von Fichten-Mischbeständen in naturnahe Laubwälder im Perlenbach-Fuhrtsbach Talsystem, Gemarkung Kalterherberg, Flur 6, Flurstücke 107, 203, 287 und Flur 11, Flurstück 148 sowie Gemarkung Höfen, Flur 15, Flurstück 37

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Umsetzung wird vertraglich geregelt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung einer offenen Bauweise
- Geringe Versiegelung durch Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl
- Hinweis im Bebauungsplan, dass zum Schutz von Vogelbruten Rodungs- und Bodenarbeiten nur vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden dürfen
- Festsetzung, dass umweltfreundliche Außenbeleuchtung zu verwenden ist
- Festsetzungen von Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Festsetzung zur Erhaltung von Baumkronen und Wurzelwerken
- Anpflanzung von ein- und zweireihigen Hecken aus heimischen und standortgerechten Pflanzen
- Festsetzung, dass Einfriedungen nur aus lebenden Hecken zulässig sind
- Festsetzung einer Obstwiese auf dem Flurstück 463
- Anpflanzung von mind. 10 Straßenbäumen
- Festsetzung von Vorgartenbereichen, die mindestens zu 30 % mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und Pflanzen zu begrünen sind.
- Verbot von Schotter-, Splitt-, Kunstrasen- oder Kiesflächen als Ziergestaltung auf nicht überbauten Flächen
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung bei flachgedeckten baulichen Anlagen mit einer Grundfläche $\geq 15 \text{ m}^2$, die nicht für die solartechnische Energiegewinnung oder als Dachterrasse genutzt werden
- Festsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Konzen, Gemarkung Kalterherberg und Gemarkung Höfen

2.1.3 Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser

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

Situationsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Eine Teilfläche war bisher als Ausweichsportplatz vorgesehen.

Gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW befinden sich im Plangebiet Braunerden aus schluffigem Lehm mit schwacher Staunässe. Die Bodenwertzahl wird mit 30 – 50 angegeben. Für eine Versickerung ist der Boden ungeeignet.

Das Plangebiet befindet sich gemäß der „Karte der Erdbebenzonen in Nordrhein-Westfalen“ des Geologischen Dienstes NRW in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse R.

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III und teilweise innerhalb der geplanten Wasserschutzzone II des Wasserschutzgebietes „Obersee“.

Gemäß Starkregengefahrenkarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie ergeben sich im Plangebiet auch bei einem extremen Regenergebnis keine Überschwemmungsrisiken. Überschwemmungsgefahren durch Hochwasser des Laufenbachs und des Feuerbachs liegen aufgrund der Hanglage und der geringen Einzugsbereichsgrößen der v.g. Gewässer ebenfalls nicht vor.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird die Möglichkeit eröffnet, insgesamt ca. 13.400 m² zu versiegeln. Die Oberflächenversiegelung durch die zukünftige Bebauung und die Straßenverkehrsflächen schränkt den Boden in seiner Funktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers ein. Die Bodenversiegelung wurde im Plangebiet aufgrund der Festsetzung einer GRZ von 0,3 und durch den Ausschluss versiegelnder Oberflächengestaltungen so weit wie möglich reduziert.

Die Schmutzwasserbeseitigung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Feuerbach“ im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dabei der Kläranlage Konzen zugeführt.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist unbelastetes Niederschlagswasser von Flächen, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Zur Beurteilung der Niederschlagswasserbeseitigung wurde vom Ingenieurbüro Bernd Roder, Monschau ein Entwässerungskonzept erstellt.

Aufgrund des vorhandenen Bodenaufbaus im Plangebiet ist eine Versickerung ausgeschlossen. Das Entwässerungskonzept sieht eine Entwässerung im Trennsystem vor. Dabei wird das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen im freien Gefälle einer unterirdischen Speicherrigole unterhalb der Aufenthalts- und Spielfläche zugeführt und zurückgehalten. Von dort wird das Wasser gedrosselt gemäß den Anforderungen des Wasserverbandes Eifel-Rur über den Regenwasserkanal der Straße „Am Feuerbach“ dem Laufenbach zugeführt.

Aufgrund der topographischen Situation werden die Grundstücke innerhalb des Flurstücks 463 nicht an die Speicherrigole angeschlossen. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist hier im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Entweder wird das Regenwasser unmittelbar in den Regenwasserkanal der Straße „Am Feuerbach“ eingeleitet oder es erfolgt eine Rückhaltung auf dem Grundstück mit nachgeschalteter, gedrosselter Einleitung.

Zur weiteren Rückhaltung des Niederschlagswassers werden umfangreiche Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgenommen. Damit wird gewährleistet, dass alle nicht überbauten Flächen bepflanzt und unversiegelt sind. Zur Erhaltung des heutigen Geländeverlaufs und des Bodenaufbaus werden Mindest- und Maximalwerte für die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses festgesetzt.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. Bei einer thermischen Nutzung des Erdreichs oder des Grundwassers z.B. durch Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Um eine Ablagerung schädlicher Stoffe im Boden durch Auswaschung auszuschließen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei generell unzulässig sind.

Die Planung wird voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Plangebiet und die nähere Umgebung in Bezug auf Starkregen oder Hochwasser haben.

Im Plangebiet sind zwar keine Altlasten bekannt, aber dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei der Feststellung von auffälligem Bodenmaterial unverzüglich das zuständige Umweltamt zu informieren ist.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Geringe Versiegelung durch Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl
- Festsetzung, dass Vorgartenbereiche mindestens zu 30 % mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und Pflanzen zu begrünen sind.
- Verbot von Schotter-, Splitt-, Kunstrasen- oder Kiesflächen als Ziergestaltung auf nicht überbauten Flächen
- Hinweis zum Umgang mit dem humosen Oberboden
- *Hinweis zum Umgang mit auffälligem Bodenmaterial*

- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung von Mindest- und Maximalhöhen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss
- Ausschluss von dauerhaften Hausdrainagen
- Hinweis, dass bei einer thermischen Nutzung des Erdreiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist
- Ausschluss unbeschichteter Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei

2.1.4 Schutzgüter Luft und Klima

Die Aufstellung von Bebauungsplänen soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, bei der insbesondere der Klimaschutz und die Klimaanpassung berücksichtigt werden.

Situationsbeschreibung

Das heute im Plangebiet vorherrschende Mikroklima kann einem Freilandklima zugeordnet werden. Dieses Klima zeichnet sich vorrangig durch nicht eingeschränkte Luftaustauschbedingungen aus. Aus dem Geruchsgutachten vom ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co., Mönchengladbach, Februar 2023 geht hervor, dass sich das Plangebiet im Lee der Hauptwindrichtung befindet. Daher ist davon auszugehen, dass die Frischluftbewegungen vorrangig aus Nordosten kommend Richtung Südwesten fließen.

Sommerliche Hitzeinseln sind für die aufgelockerte Siedlungsstruktur der Monschauer Ortsteile aktuell nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des globalen Klimaschutzes verfolgt die StädteRegion Aachen mit dem interkommunalen Klimaschutzmanagement u.a. die Reduzierung der CO₂-Emissionen durch den Ausbau erneuerbarer Energien.

Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen

Eine lockere Bebauung mit Gärten führt zu einem Klima, das zwar Stadtklimaeffekte zeigt, i. allg. aber durch ausreichende Ventilation, Auskühlung während der Nacht und durch geringe Luftverunreinigungen gekennzeichnet ist. Dies ist für den Untersuchungsbereich aufgrund seiner offenen Bauweise sicher anzunehmen.

Um die Entstehung von sommerlichen Hitzeinseln zu verhindern, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zahlreiche Maßnahmen getroffen. So wird als wichtigste Maßnahme der Versiegelungsgrad inklusive Überschreitungsmöglichkeiten auf 45 % reduziert. Des Weiteren bleiben bestehende Gehölzstrukturen erhalten. Zusätzlich werden Flächen mit Anpflanzbindungen, Straßenbäume und eine Begrünung der Vorgartenbereiche festgesetzt. Einfriedungen sind durch Hecken vorzusehen. Außerdem wird festgesetzt, dass flachgedeckte bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von $\geq 15 \text{ m}^2$, die nicht für die solartechnische Energiegewinnung oder als Dachterrasse genutzt werden, flächendeckend extensiv zu begrünen sind.

Der Bebauungsplan leistet für die Stadt Monschau insofern einen Beitrag zum interkommunalen Klimaschutzmanagement der StädteRegion Aachen, dass Anlagen zur solartechnischen Energiegewinnung generell zulässig sind. Gleichzeitig bietet sich durch die Stellung der überbaubaren Flächen und der Südhanglage eine solartechnische Energiegewinnung in besonderem Maße an.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Aufgelockerte Bebauungsstruktur durch Festsetzung einer offenen Bauweise
- Verringerung der Versiegelung durch Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl
- Festsetzung von Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung, dass Vorgartenbereiche mindestens zu 30 % mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und Pflanzen zu begrünen sind
- Verbot von Schotter-, Splitt-, Kunstrasen- oder Kiesflächen als Ziergestaltung auf nicht überbauten Flächen
- Festsetzung, dass Einfriedungen nur aus lebenden Hecken zulässig sind
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung bei flachgedeckten baulichen Anlagen mit einer Grundfläche $\geq 15 \text{ m}^2$, die nicht für die solartechnische Energiegewinnung oder als Dachterrasse genutzt werden
- Zulässigkeit von Anlagen zur solartechnischen Energiegewinnung

2.1.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Schutzziel des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild ist insbesondere die Sicherung des Übergangs Ort / Landschaft und dessen Erscheinungsbild in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Hier werden die Umweltveränderungen herausgestellt, die entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

Situationsbeschreibung

Das Landschaftsbild des Ortsteiles Konzen zeichnet sich heute durch eine Grünlandnutzung aus, die für das Monschauer Umland typisch ist. Es wird durch Buchenhecken und -reihen geprägt, wodurch sich die Parzellengrenzen stellenweise deutlich im Landschaftsraum abzeichnen. Topographisch steigt das Gelände von Südosten nach Nordwesten auf der Länge des Plangebietes um ca. 10,00 m an. Eine mit Buchen bewachsene Böschungskante entlang der Straße „Am Feuerbach“ reduziert aktuell die Einsehbarkeit des Plangebietes von vorgenannter Straße aus. Das Ortsbild des angrenzenden Siedlungsraumes von Konzen zeichnet sich durch eine standorttypische Einzelhausbebauung auf großen Grundstücken aus. Die Grundstücke sind überwiegend durch Buchen-Schmitthecken eingefriedet.

Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sich das zukünftige Orts- und Landschaftsbild im Westen Konzens deutlich verändern.

Es wird zukünftig einem Siedlungscharakter entsprechen. Durch Festsetzung einer offenen Bauweise, einer geringen GRZ und Begrünungsmaßnahmen wird dieser Siedlungscharakter dem Erscheinungsbild des bestehenden standorttypischen Siedlungsraumes ähneln und das Plangebiet wird seiner Lage am Ortsrand gerecht. Die festgesetzten niedrigen Gebäudehöhen werden dazu führen, dass langfristig im Bereich der Gartenflächen die Gehölzstrukturen und Bäume die Gebäude überragen werden.

Aufgrund der Orientierung am Bestand wird das Landschaftsbild des Umlandes nicht nachteilig überprägt. Die Wirkung der neuen Bebauung auf die Umgebung wird durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Plangebietsrand so weit wie möglich reduziert. Die Buchenreihe entlang der Böschungskante bleibt bis auf wenige Baumentnahmen erhalten, sodass eine Einsehbarkeit des Plangebietes von der Straße aus weiterhin eingeschränkt bleibt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.

- Einfügen in die bestehende Siedlungsstruktur durch Festsetzungen, die sich am Bestand orientieren wie beispielsweise eine offene Bauweise
- Festsetzung einer geringen GRZ, um der Lage am Ortsrand gerecht zu werden
- Festsetzung von Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, insbesondere am Plangebietsrand
- Festsetzung, dass Einfriedungen nur aus lebenden Hecken zulässig sind.

2.1.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Situationsbeschreibung

Im Untersuchungsgebiet befinden sich weder Baudenkmäler noch denkmalwerte Gebäude. Zum augenblicklichen Planungsstand ist nicht abschließend geklärt, ob innerhalb des Plangebietes archäologische Bodenfunde zu erwarten sind.

Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen

Aufgrund der nicht vorhandenen Baudenkmäler und denkmalwerten Gebäude innerhalb des Plangebietes sowie seiner direkten Umgebung ist nicht von Planungsein- und Auswirkungen durch das Vorhaben auszugehen.

Da ein Vorkommen von archäologischen Bodenfunden nicht ausgeschlossen werden kann, wird in die textlichen Festsetzungen ein Hinweis zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden aufgenommen.

2.1.7 Erneuerbare Energien

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstützen den Einsatz regenerativer Energien. So wird die aktive und passive Sonnenenergienutzung generell zugelassen. Aufgrund der Südhanglage sind die zukünftigen Gebäude gut zur Sonne ausgerichtet. Bei der Anordnung der überbaubaren Flächen wurden energetische Optimierungspotenziale im Rahmen der zukünftigen Hochbauplanung berücksichtigt. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird zusätzlich dadurch unterstützt, dass eine Gasversorgung seitens der Regionetz ausgeschlossen wird.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen wurden im Rahmen der einzelnen Schutzgüter beschrieben. Eine Verstärkung der Auswirkungen durch sich gegenseitig in negativer Weise beeinflussende Wirkungen ist nicht zu erwarten.

2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet. Insgesamt sind 34 Grundstücke vorgesehen, auf denen in aufgelockerter, offener Bauweise Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen sollen.

Gemäß Geruchsgutachten werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen für das Plangebiet durch die Kläranlage Konzen hervorgerufen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes werden keine Lärmbelästigungen durch den Straßenverkehr hervorgerufen. Zusammenfassend sind mit Umsetzung des Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit zu erwarten.

Gemäß Artenschutzvorprüfung sind von den zu prüfenden Arten keine in einer Form betroffen, die der Planungsabsicht widersprechen. Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung können 34,4 % des Eingriffs innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit wird durch entsprechende Maßnahmen extern ausgeglichen. Die Umsetzung dieser externen Ausgleichsmaßnahmen wird vertraglich geregelt. Aufgrund dieser Regelung verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.

Aufgrund der Größe der durch das Vorhaben versiegelten Fläche sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser zu erwarten. Durch die geplante Rückhaltung entstehen jedoch keine erheblichen Auswirkungen.

Die Schutzgüter Luft und Klima sind aufgrund der übergeordneten Lage, nicht beeinträchtigter Frischluftbewegungen, und einer angemessenen Bebauung nicht betroffen. Auch für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind wegen der getroffenen Minderungsmaßnahmen keine Auswirkungen zu erwarten, die als erheblich zu bezeichnen sind.

2.2 Entwicklungsprognosen

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Konzen Nr. 10 sind nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand voraussichtlich die vorgenannten Umweltauswirkungen verbunden. Durch die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen können negative Umweltauswirkungen vermieden, verringert oder ausgeglichen werden, sodass keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Konzen Nr. 10 hätte zur Folge, dass das aktuell landwirtschaftlich genutzte Grünland bestehen bliebe. Gleichzeitig müsste die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen insbesondere für junge Familien an anderer Stelle befriedigt werden. Im Vorfeld der Planung wurden im Rahmen der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung mithilfe eines Standortscreenings 9 Flächen identifiziert, die für eine Bebauung infrage kämen. Alle Flächen waren hinsichtlich unterschiedlicher Kriterien dem gewählten Plangebiet unterlegen. Eine bauliche Entwicklung auf den anderen Flächen wäre demnach mit mehr Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden.

2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

2.3.1 Standort

Im Vorfeld der Planung wurde ein Standortscreening durchgeführt, um in der Ortslage Konzen den bestmöglichen Standort für das geplante Wohnquartier zu identifizieren. Im Rahmen des Screenings wurden 9 Standorte für eine bauliche Entwicklung in Erwägung gezogen. Nach Abwägung unterschiedlicher Kriterien wie Darstellungen im Regionalplan und im Landschaftsplan, Erschließungsmöglichkeit und Berücksichtigung der Heckenlandschaft wurde die Fläche „Am Feuerbach“ als am besten für eine bauliche Entwicklung geeignet eingestuft.

2.3.2 Planinhalt

Im Zuge der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes wurden unterschiedliche Varianten der Anordnung der Gebäudekörper erstellt und geprüft. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan und den hier getroffenen Festsetzungen sind die geringsten Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter zu erwarten. Der vorliegende Rechtsplan basiert auf einem städtebaulichen Konzept, das eine hohe Wohnqualität und geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter erwarten lässt.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Grundlagen und technische Verfahren

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurde auf folgende Gutachten und Stellungnahmen zurückgegriffen:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan und ASP zum Bebauungsplan Konzen Nr. 10 „Baugebiet Am Feuerbach“ in Monschau Konzen (StädteRegion Aachen), Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Dipl.-Biol. Dr. Jürgen Prell, Aachen, Oktober 2023.
- Prognose der Geruchsimmissionssituation für das Bauvorhaben „Am Feuerbach“ in Monschau-Konzen, ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co., Mönchengladbach, Februar 2023.
- Entwässerungskonzept „Entwässerung Baugebiet „Am Feuerbach“ Monschau-Konzen, Ingenieurbüro Roder, Monschau, Oktober 2023.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Die Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und die Anpflanzungsgebote werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren und der Bauabnahmen überprüft.

3.3 Zusammenfassung

Das Bebauungsplanverfahren dient der Bereitstellung von Bauland, um dem Siedlungsdruck durch die Nachfrage nach Grundstücken für Einzelhäuser insbesondere für junge Familien entgegenwirken zu können. Die im Plangebiet vorgesehene Bauweise und Dichte entspricht der typischen Monschauer Siedlungsstruktur und wird der Lage am Ortsrand von Konzen gerecht.

Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich vorrangig um Flächen, die bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt wurden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung eines anerkannten Beurteilungsmaßstabes bewertet. Der landschaftsökologische Eingriff beträgt gemäß der ökologischen Bilanzierung 65,6 % des Ausgangszustandes. Insbesondere die Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl und von Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen tragen dazu bei, dass der Eingriff in den Bestand reduziert wird. Die Realisierung des notwendigen externen Ausgleichs wird vertraglich geregelt.

Innerhalb des Umweltberichtes werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung einzelner Umweltauswirkungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter aufgeführt. Die genannten Maßnahmen führen dazu, dass durch die Realisierung des Bebauungsplanes lediglich geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter verursacht werden.