

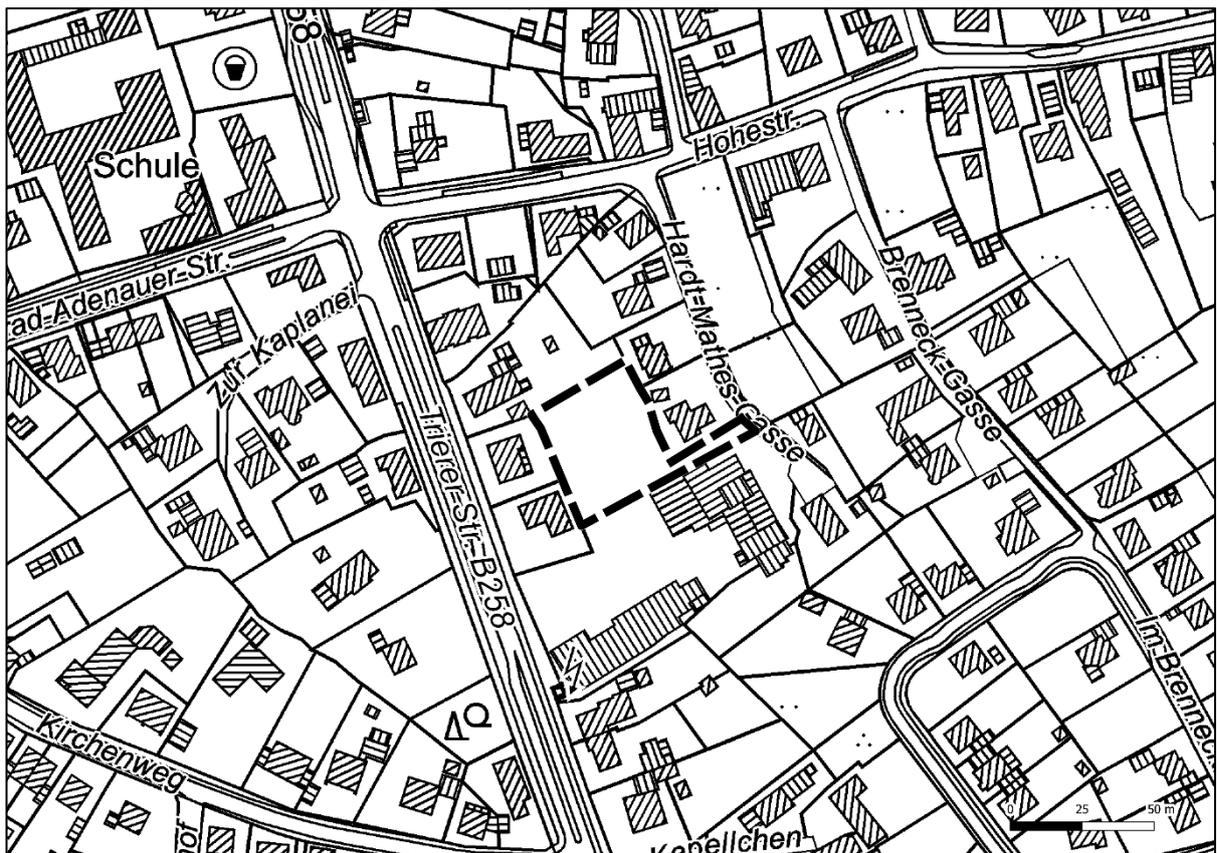
**Stadt Monschau**

**Bebauungsplan**

**Konzen Nr. 2**



## **10. Änderung „Hardt-Mathes-Gasse“**



**Begründung zum Entwurf**

06.01.2026

## Gliederung

<b>1. Einführung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung.....	1
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	1
1.3 Verfahrensverlauf.....	2
1.4 Rechtliche Grundlagen.....	3
<b>2. Ziele der Raumordnung und planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>3</b>
2.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) .....	3
2.2 Regionalplan .....	4
2.3 Flächennutzungsplan .....	4
2.4 Bebauungsplan Konzen Nr. 2 .....	4
2.5 Landschaftsplan .....	5
2.6 Sonstige Fachplanungen .....	5
<b>3. Bestandsbeschreibung</b> .....	<b>6</b>
3.1 Derzeitige Nutzung.....	6
3.2 Verkehrliche Erschließung .....	7
3.3 Technische Infrastruktur.....	8
3.4 Umweltsituation.....	8
<b>4. Begründung der Planinhalte</b> .....	<b>9</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	10
4.3 Höhe baulicher Anlagen.....	11
4.4 Bauweise.....	11
4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht .....	11
4.7 Örtliche Bauvorschriften.....	11
4.7.1 Dachneigung .....	12
4.7.2 Gauben .....	12
4.8 Hinweise.....	12
4.8.1 Erdbebengefährdung .....	12
4.8.2 Bodendenkmalpflege .....	12
4.8.3 Artenschutz .....	12
4.8.4 Kampfmittel .....	13

4.8.5	Bodenschutz .....	13
<b>5.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>13</b>
5.1	Städtebauliche und verkehrliche Auswirkungen .....	13
5.2	Umweltauswirkungen .....	14
<b>6.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen.....</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>Kenndaten der Planung.....</b>	<b>15</b>
<b>8.</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>16</b>
<b>9.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>16</b>

## **Abbildungen**

Abbildung 1:	Bebauungsplan Monschau-Konzen Nr. 2, Geltungsbereich der 10. Änderung .....	2
Abbildung 2:	Bebauungsplan Nr. 2, Ursprungsplan Ausschnitt inkl. Geltungsbereich .....	5
Abbildung 3:	Luftbild mit Geltungsbereich der 10. Änderung .....	7

## **1. Einführung**

### **1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung**

Der Bebauungsplan Konzen Nr. 2 der Stadt Monschau stammt aus dem Jahr 1984 und umfasst eine Fläche von rund 16,6 ha. Die 10. Änderung des Bebauungsplans Konzen Nr. 2 wird einen rund 1.800 m<sup>2</sup> großen Teil des Flurstücks 370, Flur 1, Gemarkung Konzen, umfassen. Das Grundstück wird derzeit ausschließlich durch ein Sägewerk genutzt. Da der Betrieb mittelfristig stillgelegt werden soll, planen die Eigentümer eine schrittweise Umstrukturierung des Grundstücks.

Der nördliche Grundstücksteil des Sägewerks ist von drei Seiten von Einfamilienhausbebauung umgeben. Dieser Grundstücksteil eignet sich daher besonders, um mit der Transformation des Grundstücks zu beginnen. Die Eigentümer beabsichtigen, in diesem Bereich ein Einfamilienhaus für den eigenen Bedarf zu errichten.

Für die Umsetzung ist eine Anpassung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich. Insbesondere soll die bestehende Baugrenze im Norden des Grundstücks versetzt werden, um die geplante Wohnbebauung zu ermöglichen.

Alle bisherigen textlichen Festsetzungen werden durch die 10. Änderung der textlichen Festsetzungen ersetzt.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der 1.792 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans Konzen Nr. 2 umfasst etwa ein Drittel des rund 6.240 m<sup>2</sup> großen Flurstücks 370, Flur 1, Gemarkung Konzen. Damit nimmt der Geltungsbereich nur einen kleinen Teil des Bebauungsplans Nr. 2 ein. Das Flurstück befindet sich im Ortskern des Monschauer Stadtteils Konzen. Dort grenzt es im Westen an die Bundesstraße B 258 / Trierer Straße sowie im Osten an die Hardt-Mathes-Gasse an. Nördlich und südlich grenzt Wohnbebauung an das Flurstück an.

Der Geltungsbereich der 10. Änderung selbst wird im Westen, Norden und Osten von Wohnbebauung der Flurstücke 169, 281, 564, 160 und 161 umgeben. Im Süden grenzen an den Geltungsbereich Lagerhallen des auf demselben Grundstück angesiedelten Sägewerks an. Im Osten schließt der Einfahrtsbereich des Geltungsbereiches an die Hardt-Mathes-Gasse, Flurstück 371, an.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans Nr. 2 sowie die Lage des Änderungsbereichs können der Abbildung 1 entnommen werden.

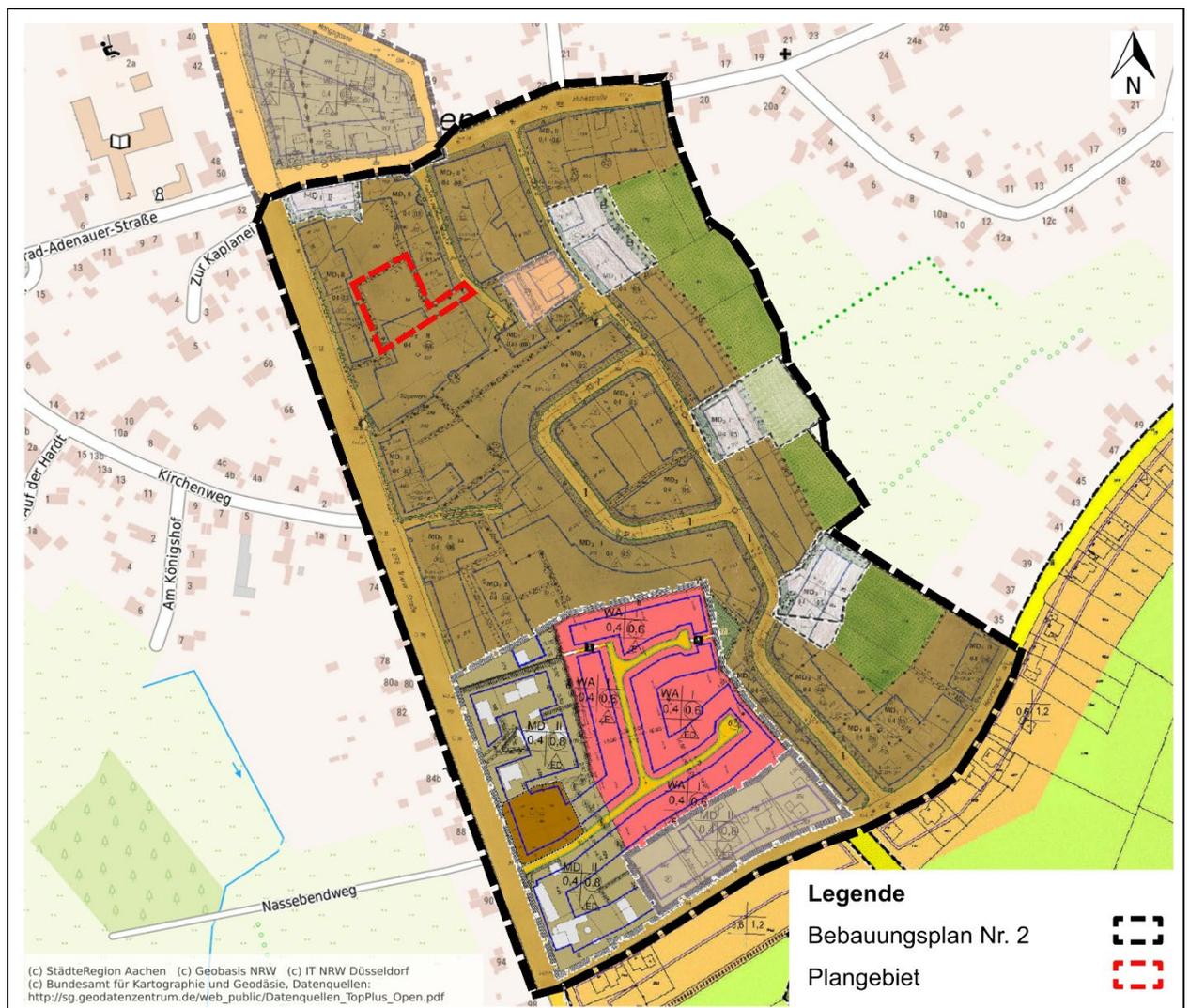


Abbildung 1: *Bebauungsplan Monschau-Konzen Nr. 2, Geltungsbereich der 10. Änderung*  
 Darstellung BKR Aachen, Kartengrundlage Inkas-Portal ([geoportal.staedteregion-aachen.de](http://geoportal.staedteregion-aachen.de))

### 1.3 Verfahrensverlauf

Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die in § 13a Abs. 1 BauGB formulierten Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da

- die im Bebauungsplan festzusetzende Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> verbleibt,
- mit der Planung kein Vorhaben begründet wird, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG bzw. UVPG NRW unterliegt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG),

- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Sinne des § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB ist nicht erforderlich, da dieser bereits eine gemischte Baufläche darstellt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Jedoch werden die wesentlichen Umweltbelange im Rahmen der Begründung betrachtet und in die Abwägung eingestellt.

Darüber hinaus gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein ökologischer Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Gleichwohl muss sich der Bebauungsplan mit dem Vermeidungs- und Minderungsgebot auseinandersetzen. Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Regelungen im Sinne des § 44 BNatSchG im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Das Planverfahren wird als einstufiges Verfahren ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Nach der öffentlichen Bekanntmachung am .....2026 wurden die Unterlagen in der Zeit vom .....2026 bis zum .....2026 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

Am .....2026 empfahl der Bau- und Planungsausschuss die 10. Änderung als Satzung zu beschließen. Der Satzungsbeschluss erfolgte am .....2026 durch den Rat der Stadt Monschau.

## **1.4 Rechtliche Grundlagen**

Seit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 2 im Jahr 1984 haben sich zahlreiche Rechtsgrundlagen geändert, die jeweils den verschiedenen Änderungsverfahren zugrunde liegen.

So bezieht sich der Bebauungsplan Nr. 2 auf das Bundesbaugesetz (BBauG) aus dem Jahr 1960. Die gültige Fassung der Baunutzungsverordnung beim Satzungsbeschluss war die BauNVO von 1977. In den vor 1990 gültigen Baunutzungsverordnungen waren die Grundflächen von Nebenanlagen, Balkonen, Loggien, Terrassen etc. nicht auf die Grundfläche anzurechnen.

Die Bauordnung NRW ist immer in der jeweils aktuellen Fassung gültig. Wesentlich ist u. a. die eingeführten neuen Definitionen zu Staffelgeschoss / Vollgeschoss, zu Abstandsflächen, zur Ermittlung der Grundfläche sowie zur Anrechnung der Nebenanlagen bei der Berechnung der Grundflächen.

## **2. Ziele der Raumordnung und planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)**

Angesichts der großen Hochwasserschäden der vergangenen Jahre wurde auf Bundesebene ein länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz aufgestellt und die Ziele der

Raumordnung per Verordnung festgelegt. Diese sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Im Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 sind keine Überschwemmungsgebiete ausgewiesen. Die Starkregengefahrenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) weist ebenfalls keine potenziellen Gefährdungen des Plangebietes aus.

## **2.2 Regionalplan**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (Blatt 09, StädteRegion Aachen 02) ist der Ortsteil Konzen ausschließlich als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt. Der Ortsteil liegt im Bereich des Grundwasser- und Gewässerschutzes. Westlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 258, welche im Regionalplan als Straße für den vorwiegend überregionalen Verkehr festgelegt ist. Das Plangebiet wird nicht über diese Straße erschlossen.

## **2.3 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Monschau (1977) ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Da mit der Änderung des Bebauungsplans die Art der Nutzung als Dorfgebiet beibehalten wird, entspricht die Planung den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung.

## **2.4 Bebauungsplan Konzen Nr. 2**

Der seit dem 03.03.1984 rechtskräftige Bebauungsplan Konzen Nr. 2 umfasst eine Fläche von rund 16,6 ha. Der Geltungsbereich wird durch die Trierer Straße im Westen, die Heerstraße im Süden und die Hohestraße im Norden eingegrenzt. Im Osten inkludiert der Bebauungsplan die östlich an die Brenneck-Gasse angrenzenden Grundstücke.

Der Bebauungsplan unterscheidet bei der Art der Nutzung drei verschiedene Dorfgebiete. Der Geltungsbereich liegt dabei ausschließlich im Bereich MD 2, dem einzigen Dorfgebiet, in dem Betriebe zur Verarbeitung holzwirtschaftlicher Erzeugnisse zulässig sind. Von den nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig: Nr.1 Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, soweit es sich um Tierintensivhaltung im Sinne der VDI-Richtlinien 3471 und 3472 handelt und Nr. 4 Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Auf dem Grundstück des Sägewerks ist ein Baufenster von rund 3.500 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Rund 300 m<sup>2</sup> dieses Baufensters ragen in den Geltungsbereich der 10. Änderung hinein. Für das Grundstück sind zudem eine offene Bauweise und ein Maximum von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Das MD 2 enthält keine Festsetzungen zu Dachneigungen und Gebäudehöhen.

In der textlichen Festsetzung sind zu den anderen Dorfgebieten Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, wie z. B. Drepel, Dachneigung, Fassade und Einfriedung geregelt. Des Weiteren werden diese Anforderungen an Gauben durch die Festsetzungen in der 1. Änderung der Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich der Bebauungspläne Konzen Nr. 1 und 2 nach § 86 BauO NRW ergänzt.

Das Plangebiet der 10. Änderung wird im Norden, Osten und Westen durch eine im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzte Hecke auf den Grundstücksgrenzen von den benachbarten Grundstücken abgegrenzt. Dabei liegt jeweils ein Streifen von 1,5 m im Plangebiet.

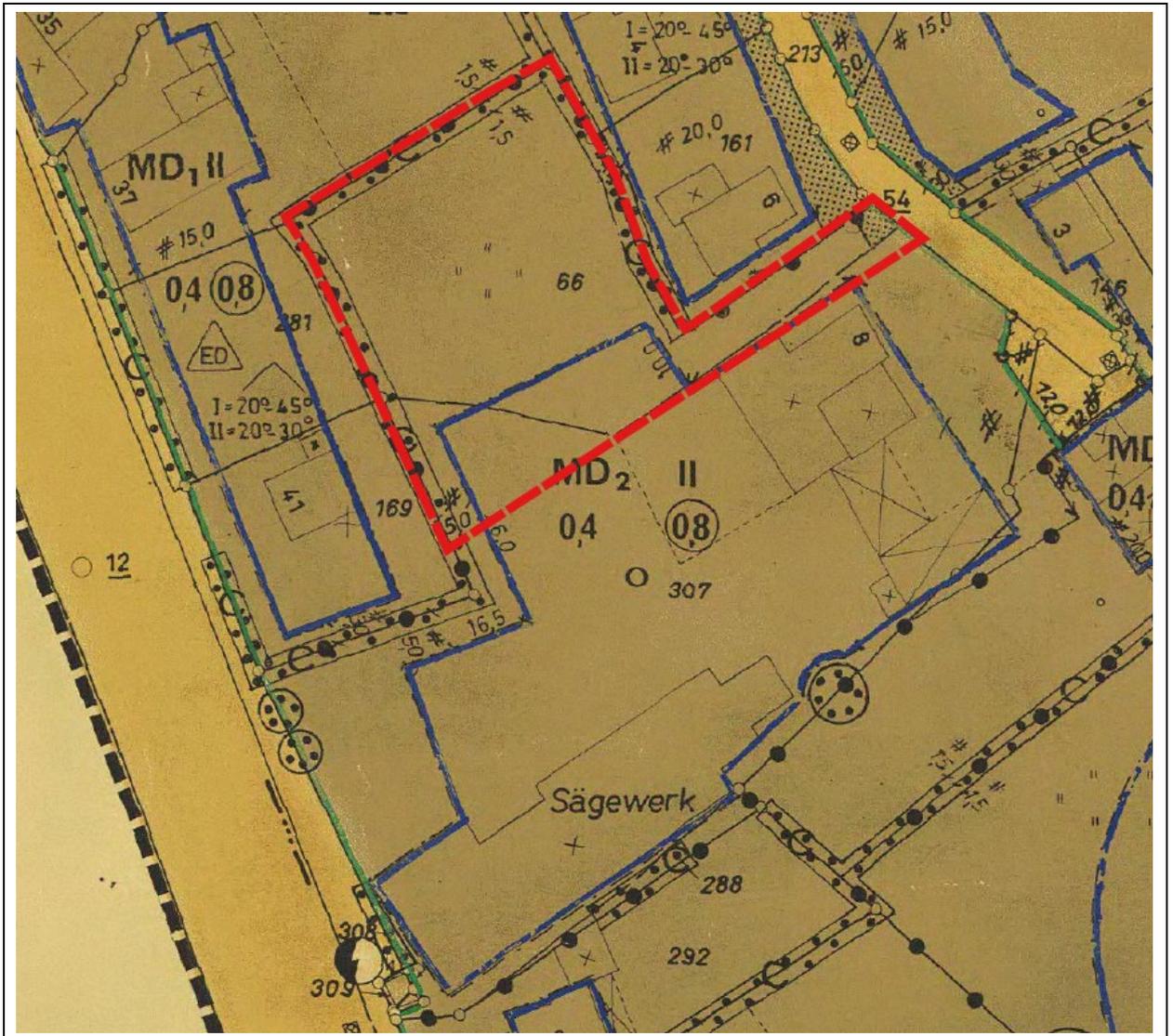


Abbildung 2: *Bebauungsplan Nr. 2, Ursprungsplan Ausschnitt inkl. Geltungsbereich StädteRegion Aachen, Inkas-Portal (geoportal.staedtregion-aachen.de)*

## 2.5 Landschaftsplan

Der Bebauungsplan Nr. 2 liegt außerhalb des unmittelbar angrenzenden Geltungsbereichs des Landschaftsplans Nr. VI der StädteRegion Aachen. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

## 2.6 Sonstige Fachplanungen

Der Geltungsbereich liegt in der großräumigen Zone III des geplanten Trinkwasserschutzgebietes 530411 'Obersee'.

Überschwemmungsgebiete oder sonstige hochwassergefährdete Bereiche sind nicht ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen der Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse 2/R zuzuordnen (Geologischer Dienst NRW 2006).

### **3. Bestandsbeschreibung**

#### **3.1 Derzeitige Nutzung**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst ungefähr ein Drittel des Flurstücks 370, Flur 1, Gemarkung Konzen. Dabei belegt er den nördlichen Teil des Flurstücks. Im Norden, Osten und Westen grenzt das Plangebiet an Wohnbebauung, welche ein- bis zweigeschossig ist und teilweise aus Fachwerk besteht. Diese angrenzende Wohnbebauung wird durch im Bebauungsplan festgesetzte Hecken von dem Plangebiet abgegrenzt. Im Süden schließt das Plangebiet an Lagerhallen des Sägewerks an, welches sich auf demselben Flurstück befindet.

Das Plangebiet wird gegenwärtig überwiegend als Grünfläche (Wiese) und gärtnerisch bzw. als Lagerfläche für Holzstämme genutzt. Im südlichen Bereich befindet sich die Zufahrt von der Hardt-Mathes-Gasse zum Plangebiet und weiter zum Sägewerk.

Das Plangebiet liegt in einem Höhenbereich von 548,88 m im Südosten und 546,20 m im Nordwesten.



Abbildung 3: Luftbild mit Geltungsbereich der 10. Änderung

Darstellung BKR Aachen, Kartengrundlage Digitale Orthophotos 2023 – Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

### 3.2 Verkehrliche Erschließung

Konzen ist über die klassifizierte Bundesstraße B 258 / Trierer Str. in Nord-Süd-Richtung erschlossen. In Richtung Osten ist Konzen über die klassifizierte Landesstraße L 106 / Blumgasse und in Richtung Westen über die klassifizierte Landesstraße L 106 / Hatzevennstraße erschlossen. Ergänzt wird das Netz durch Gemeindestraßen. Das Plangebiet wird über die Hardt-Mathes-Gasse erschlossen, welche über die Hohestraße eine Verbindung zur B 258 / Trierer Str. herstellt.

Busanbindungen bestehen nach Aachen, Monschau und Simmerath: Wochentags im 30 Min. Takt von 5 bis 22 Uhr, am Wochenende stündlich zwischen 8 und 23 Uhr über die Linien 66, 66V, SB 66 (Monschau Altstadt / Kalterherberg / Imgenbroich Bushof – Aachen Bushof), in unregelmäßigem Takt über die Linien 82, 82V (Monschau – Simmerath), und einmal nachts, über die Linie N60 (Walheim – Aachen Bushof) sowie über den Netliner (Monschau / Imgenbroich), der auf Abruf bedient wird. Die Haltestelle Konzen Kirche liegt 230 m fußläufig vom Plangebiet entfernt.

Die nahegelegene B 258 ist als Teil des Radverkehrsnetz NRW ausgewiesen. Zudem verläuft westlich des Plangebiets in rund 1 km Luftlinie mit der Vennbahntrasse einer der längsten Bahntrassen-Radwege Europas.

### 3.3 Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wasser und Telekommunikation ist über das bestehende Versorgungsnetz in der Hardt-Mathes-Gasse gewährleistet.

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt über einen im Plangebiet liegenden Kanal zur Trierer Straße im Mischsystem zur Kläranlage Konzen. Über diesen Kanal werden auch die östlich angrenzenden Grundstücke entsorgt.

### 3.4 Umweltsituation

#### MENSCH

Das Plangebiet liegt in 2. Reihe zur Trierer Straße (B 258). Der 24h-Pegel  $L_{den}$  des Straßenverkehrslärms liegt im Bereich zwischen 55 – 59 dB(A). Nachts liegt der Pegel  $L_{night}$  unter 50 dB(A).<sup>1</sup> Es ist ersichtlich, dass die unmittelbar an der B 258 stehenden Gebäude eine abschirmende Wirkung haben.

Das Plangebiet ist tagsüber durch Schallimmissionen des Sägewerks vorbelastet. Da sich im Umfeld des Sägewerks weitere Einfamilienhäuser befinden, die räumlich näher zur Schallquelle liegen, werden die Immissionsrichtwerte auch in dem weiter entfernt liegenden neuen Baufenster eingehalten. Das Sägewerk wird nur noch zeitweise betrieben, mittelfristig ist eine Stilllegung absehbar.

#### TIERE, PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT

Der größte Teil des Plangebietes (etwa 1.300 m<sup>2</sup>) wird durch eine Scherrasenfläche charakterisiert. Davon werden etwa 200 m<sup>2</sup> als temporäre Lagerfläche für Langholz genutzt und etwa 160 m<sup>2</sup> als Extensivrasenfläche. Umgrenzt wird das Plangebiet von eifeltypischen Schnitthecken aus Rotbuche mit einer Höhe von bis zu etwa 2,00 m. Im Nordwesten finden sich zwei mittelalte, markante Laubbäume (Sal-Weide und Eiche) und einige Gehölze. An einem der Bäume ist eine künstliche Nisthilfe montiert. Im Bereich der nordöstlichen Vegetationsstrukturen finden sich übliche Erholungsorte einer Gartennutzung (z. B. Sitzbank).

Die ASP I wurde durch das Büro für Freiraumplanung D. Liebert durchgeführt (*Nachverdichtung Konzen „Hardt-Mathes-Gasse“ Monschau Konzen Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I, 2025*). Das Plangebiet befindet sich demnach in einem vorbelasteten Umfeld mit mannigfachen Störungen ähnlicher Prägung. Es wird allseitig durch Straßenzüge und Bebauung (Wohnen-, Gewerbe-Infrastruktur) umgeben – nutzungsbedingte Störungen sind folglich zu allen Tages- und Nachtzeiten abbildbar und als erhebliche Vorbelastungen zu berücksichtigen.

Als Fortpflanzungsstätte lassen sich primär die Schnitthecken und Bäume mit Gehölzbestand identifizieren. Vorkommen sind hier lediglich stark störungstolerante 'Allerweltsvogelarten'. Die betroffene Artengruppe weist kein deutliches Meideverhalten gegenüber dem Menschen auf. Grundsätzlich kommt der Fläche aufgrund der kleinflächigen Prägung sowie des Umfeldes keine wesentliche Bedeutung als Nahrungshabitat im artenschutzrechtlichen Kontext zu. Aufgrund der

---

<sup>1</sup> Lärmkarte NRW (geoportal StädteRegion Aachen, Abruf 26.11.2025)

geringen Flächengröße und ausreichender Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung kann zudem ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet als Jagdhabitat dient.

Die in Holzbauweise oder konventioneller Art erstellten Gebäude im Umfeld des Plangebiets weisen diverse Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen zu identifizieren sind. Das Plangebiet selbst bietet keine potenziellen Quartierstrukturen.

Insgesamt weist das Plangebiet aufgrund seiner kleinflächigen Ausprägung, der intensiven Vorbelastung sowie des Fehlens besonderer Habitatstrukturen nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut 'Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt' auf. Relevante Auswirkungen auf streng oder besonders geschützte Arten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, jedoch sind weitergehende Vorsorgemaßnahmen zu beachten (s. Kapitel 4.8.3).

#### **BODEN UND WASSER**

Das circa 1.800 m<sup>2</sup> große Plangebiet ist überwiegend unversiegelt mit Böden der Gruppe 33<sup>2</sup>. Nur der Zufahrtsbereich zur Hardt-Mathes-Gasse ist auf einer Fläche von rund 500 m<sup>2</sup> versiegelt. Eine Versickerungsuntersuchung (*geotechnik west, Versickerungsuntersuchung Neubau EFH Huppertz, Hardt-Mathes-Gasse in 52156 Monschau-Konzen, 2025*) belegt, dass eine ausreichend leistungsfähige Versickerungsfähigkeit des Untergrunds im Sinne der DWA-A 138 nach den Ergebnissen der aktuellen Felduntersuchungen im bereits oberflächennah anstehenden, geschieferten Verwitterungsfels sowie im aufliegenden Hangschutt/schiefrig zersetzten Fels gegeben ( $k_f > 1,0 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ ) ist. Bevor Anlagen zur Versickerung geplant oder hergestellt werden, ist die Ausführbarkeit bzw. Genehmigungsfähigkeit solcher Einrichtungen mit den zuständigen Behörden im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu klären.

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Gewässer. Die baurelevanten Tiefen sind grundwasserfrei.

#### **LUFT UND KLIMA**

Der Ortskern Konzen und damit auch das Plangebiet sind dem Klimatop 'Vorstadtklima' und einem Siedlungsbereich mit sehr günstiger thermischer Situation mit guten Austauschbedingungen zugeordnet.

Es liegen keine Luftschadstoffbelastungen vor.

#### **KULTUR- UND SACHGÜTER**

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Es sind auch keine Bodendenkmäler eingetragen. Gleichwohl sind archäologische Funde grundsätzlich nicht auszuschließen.

## **4. Begründung der Planinhalte**

Die Änderung betrifft die zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen und textliche Festsetzungen. Es kommt die BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.04.2023, zur Anwendung. Dadurch ergeben sich für die

---

<sup>2</sup> Bodenkarte NRW, Blatt L5502 Monschau (geoportal NRW, Abruf 28.11.2025)

Ermittlung der Grundflächen bzw. Geschossflächen sowie für die Regelungen zu Nebenanlagen Änderungen gegenüber der dem rechtskräftigen BP 2 zugrunde liegenden BauNVO 1977.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert Dorfgebiet MD 2. Die bisher zulässigen Nutzungen der Wirtschaftsstellen forstwirtschaftlicher Betriebe und bereits festgesetzte Einschränkungen werden übernommen.

Eine neue Einschränkung erfolgt mit dem Ausschluss der nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein in Dorfgebieten zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetrieben. Diese Nutzungen beanspruchen große Flächen mit guter Verkehrsanbindung an das klassifizierte Straßennetz, was im Geltungsbereich der 10. Änderung nicht gegeben ist.

Eine weitere Einschränkung erfolgt mit dem Ausschluss der nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in Dorfgebieten zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2. Zu dieser Art der gewerblichen Nutzung zählen bspw. Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros und Bordelle, die sich in ihrer Ausprägung nicht in die dörfliche Struktur Konzens einfügen.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das erweiterte Baufeld ermöglicht eine zusätzliche Überbauung des Grundstücks im nördlichen Bereich. Das bisherige Baufenster des Flurstücks 370 umfasst eine Fläche von rund 3.490 m<sup>2</sup>, wovon 297 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich der 10. Änderung liegen. Mit der 10. Änderung wird das Baufenster um 448 m<sup>2</sup> erweitert.

Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie die Geschossflächenzahl von 0,8 werden unverändert übernommen. Zusätzlich ist die Anlage von Zufahrten, Wegen u. ä. gem. BauNVO bis zu einer GRZ 0,6 zulässig. Um eine zu hohe Dichte zu vermeiden, wird die GRZ nicht auf den Orientierungswert der BauNVO von 0,6 für Dorfgebiete erhöht.

Im Plangebiet werden Überschreitungen der Baugrenzen zugelassen, wie sie heute allgemein üblich in Bebauungsplänen festgesetzt werden. Dies betrifft geringfügige Überschreitungen von maximal 1 m für Rettungstreppen, überdachte Hauseingänge, Erker und Auskragungen sowie durch Wintergarten, Balkone, Terrassen und an das Gebäude anschließende Nebenanlagen über die rückwärtigen zur Gartenseite ausgerichteten Baugrenzen hinaus in einer Tiefe von maximal 3 m und einer maximalen Fläche von 30 m<sup>2</sup>. Mit diesen Überschreitungen können u. a. ungewollte Härten bei späteren Veränderungen vermieden werden, wenn nachträgliche Eingangsüberdachungen oder Anbauten eine bessere und komfortablere Nutzung des Gebäudes ermöglichen. Zugleich werden durch die Einschränkungen der Tiefe und der Fläche unverhältnismäßige Überschreitungen unterbunden.

Die maximal zulässige Anzahl der Geschosse ist in der Planzeichnung unverändert mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Dies entspricht auch den Festsetzungen im angrenzenden MD 1 des Bebauungsplans Konzen Nr. 2.

Die mit der 10. Änderung ermöglichte maßvolle innerörtliche Nachverdichtung entspricht dem übergeordneten Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

### **4.3 Höhe baulicher Anlagen**

Um eine verträgliche städtebauliche Entwicklung in Bezug auf die Gebäudehöhe zu sichern, werden die Festsetzungen der Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen aus dem angrenzenden MD 1 des rechtskräftigen Bebauungsplans Konzen Nr. 2 unverändert übernommen.

Dies gilt auch für die Festsetzung zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens in Bezug auf das natürliche Gelände. Die Festsetzungen mit Bezug zur Straßenachse werden nicht übernommen, da das Baufeld nicht an einer öffentlichen Straße liegt.

Neu festgesetzt wird, dass die festgesetzten Gebäudehöhen ausnahmsweise um bis zu 0,5 m ausschließlich durch nutzungsbedingte Anlagen überschritten werden dürfen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (z. B. Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen). Damit reagiert die 10. Änderung auf die veränderten Rahmenbedingungen seit der Rechtskraft des Bebauungsplans im Jahr 1984.

### **4.4 Bauweise**

In der Planzeichnung des Ursprungs-Bebauungsplans ist für das MD 2 eine offene Bauweise festgesetzt, die übernommen wird. Mit der 10. Änderung werden analog zum angrenzenden MD 1 Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen. Damit wird eine einheitliche Siedlungsstruktur gesichert.

### **4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die bisher gültigen Festsetzungen im Geltungsbereich 'C' zu Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung sichert die vorhandenen Hecken auf den Grundstücksgrenzen. Diese zeichnerische Festsetzung wird unverändert übernommen. Wie in anderen Bebauungsplänen in Monschau üblich, sind nunmehr in der Breite eingeschränkte Zufahrten zulässig.

Die beiden Großbäume mit Stammumfängen von 1,80 m und 1,45 m werden zum Erhalt festgesetzt. Um den Schutz der Bäume zu gewährleisten, halten die Baugrenzen einen Abstand von 1,5 m zu den Kronentraufbereichen ein.

### **4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Zur Anbindung des Baufelds an das öffentliche Straßennetz wird die bereits heute mit einer Breite von 4,50 m als Zufahrt zur Hardt-Mathes-Gasse genutzte Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht überlagert. Mit dieser Festsetzung wird die Erschließung des rückwärtigen Grundstücks verbindlich gesichert.

Diese Fläche ist nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

### **4.7 Örtliche Bauvorschriften**

Die Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Konzen Nr. 2 aus dem Jahr 1992 ist für den Änderungsbereich nicht anzuwenden.

#### **4.7.1 Dachneigung**

Die Festsetzungen zu Dachneigungen sowie Abweichungen zu Anbauten, Wintergärten und Terrassenüberdachungen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen sind den Festsetzungen zum MD 1 des Bebauungsplans Nr. 2 übernommen. Damit wird die gestalterische Einbindung der mit der 10. Änderung im MD 2 zulässigen Wohngebäude sichergestellt. Ergänzend werden dorfuntypische Dachformen wie Schmetterlingsdächer und Staffelgeschosse ausgeschlossen.

#### **4.7.2 Gauben**

Die Festsetzungen zu Gauben sind gegenüber den Festsetzungen im MD 1 den heutigen Bedürfnissen zum Wohnen in Dachgeschossen angepasst. So bieten größere Gauben mit besserem Lichteinfall eine optimierte Nutzung des Dachraums, ohne zusätzliche Flächen in Anspruch zu nehmen.

### **4.8 Hinweise**

Die Hinweise sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

#### **4.8.1 Erdbebengefährdung**

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

#### **4.8.2 Bodendenkmalpflege**

Es gelten die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW zur Meldepflicht- und zum Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern.

#### **4.8.3 Artenschutz**

„Für planungsrelevante Arten als auch für die Gruppe der besonders geschützten Arten kann das Eintreten der Zugriffsverbote unter Berücksichtigung von Vorsorge- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden“ (*Liebert 2025, S. 24*). In der Artenschutzprüfung Stufe I zur 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 (*D. Liebert, Nachverdichtung Konzen, Hardt-Mathes-Gasse, 28.10.2025*) sind verschiedene Maßnahmen festgelegt, die darauf abzielen, Beeinträchtigungen von Arten unter Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen zu vermeiden und damit das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG von vornherein zu verhindern. Die Maßnahmen sind im Sinne der Vorsorge im Zuge der Genehmigungs- und Bauausführungsphase zu berücksichtigen.

- Beschränkung der Baufeldfreimachung:  
Ein Vorkommen von „Allerweltsarten“ (z.B. Amsel, Buchfink, Zaunkönig), welche nicht in der Liste planungsrelevanter Arten des Landes NRW geführt werden, kann in den wenigen Vegetationsstrukturen nicht ausgeschlossen werden. „Diese Arten sind bei herkömmlichen Planungsverfahren (der hier gegebenen Größenordnung) im Regelfall nicht von populationsrelevanten Beeinträchtigungen bedroht“.

Ebenso ist bei ihnen grundsätzlich keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten zu erwarten.“ (MUNLV 2007) Dennoch gilt auch für diese Arten gemäß BNatSchG §44 (1) Nr. 1 und 3 das Tötungs- und Verletzungsverbot.

- **Minimierungsmaßnahme Vogelschlag an Glasfassaden:**  
Zur Minimierung der Gefahr sind Maßnahmen zu ergreifen, die (hier) insbesondere eine Durchsicht verhindern. Dazu sind zunächst Scheiben aus handelsüblichem Floatglas zu verwenden – max. 8% Spiegelung. Zudem sind Maßnahmen in Form einer Folierung insbesondere für Verglasungen oberhalb einer üblichen Erdgeschosshöhe (ca. 3,00 m) vorzusehen – siehe ASP I mit weiteren Hinweise zum Aspekt Vogelschlag an Glasfassaden.
- **Vermeidung von Lichtverschmutzung:**  
Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten ist eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der geplanten Bebauung sowie der dort zu erstellenden Anlagen zu gewährleisten. Die Beleuchtung ist auf das Mindestmaß der Verkehrssicherungspflicht zu begrenzen. Leuchtkörper müssen eine klare Ausrichtung nach unten besitzen. Hierzu ist zu beachten, dass Beleuchtungsanlagen stets einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von max. 70° (gegeben z.B. beim Einsatz von sog. Kofferleuchten) und möglichst eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Darüber hinaus sind Beleuchtungsmittel zu wählen, die auf Grund ihres abgegebenen Lichtspektrums einen möglichst geringen Effekt auf Insekten und Jagdhabitats von Fledermäusen haben. Dies trifft insbesondere auf Fledermaus-freundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000°K (Kelvin) zu. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl eine warmweiße gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben.  
Auf diese Weise kann die Anziehungswirkung auf Insekten und somit ein Einfluss auf das Jagdverhalten von Fledermäusen minimiert werden. Überall dort wo es möglich ist, kann im Weiteren die Umweltverträglichkeit noch durch Verwendung und korrekte Ausrichtung von Bewegungssensoren, den Einsatz von Zeitschaltungen sowie eine Schaffung von Möglichkeiten zur Beleuchtungsregulierung (Dimmer) zusätzlich unterstützt werden.

#### **4.8.4 Kampfmittel**

Zum Schutz der Bevölkerung vor Bombenblindgängern oder Kampfmitteln wird vorsorglich auf Vorsichtsmaßnahmen bei Erdarbeiten hingewiesen.

#### **4.8.5 Bodenschutz**

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

### **5. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

#### **5.1 Städtebauliche und verkehrliche Auswirkungen**

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ermöglicht eine geringfügige Erweiterung des Baufensters und damit die Errichtung eines Einfamilienhauses auf einer bisher gärtnerisch genutzten

Fläche im Blockinnenbereich. Mit der Einhaltung der bereits heute zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 wird im Vergleich zur heute zulässigen Überbauung rechnerisch keine weitere Fläche in Anspruch genommen. Dies ermöglicht eine Umverteilung der bisher zulässigen Überbauung und eine effektivere Nutzung des Baugrundstücks, ohne in der Gesamtbilanz zusätzliche quantitative Eingriffe in Grund und Boden zu verursachen.

Mit der geringfügigen Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung durch effektivere Ausnutzung der Dachgeschosse wird eine behutsame dorftypische Nachverdichtung erlaubt. Da die Höhe der baulichen Anlagen aus den Festsetzungen des angrenzenden MD 1 übernommen wird, bleibt die ortstypische Einbindung gewährleistet.

Konzen verfügt über ein leistungsfähiges Straßennetz, das auch den geringen zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr durch die angestrebte Nachverdichtung aufnehmen kann. Die Erschließung ist über die Hardt-Mathes-Gasse gesichert.

## **5.2 Umweltauswirkungen**

Das Plangebiet ist tagsüber durch Schallimmissionen des Sägewerks vorbelastet. Da sich im Umfeld des Sägewerks weitere Einfamilienhäuser befinden, die räumlich näher zur Schallquelle liegen, werden die Immissionsrichtwerte auch in dem weiter entfernt liegenden neuen Baufenster eingehalten.

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind keine relevanten negativen Umweltauswirkungen oder Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes zu erwarten.

Mit der zulässigen Überbauung einer bisher als Garten genutzten Fläche wird die Innenentwicklung gestärkt und eine Flächeninanspruchnahme im bisher unbebauten Freiraum vermieden. Dies entspricht zudem einer klimagerechten und somit umweltschonenden Planung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB.

Die potenziellen Störeinflüsse auf Arten der Fauna verändern sich nur marginal. Der benachbarte Landschaftsraum bietet in unmittelbarer Umgebung des Änderungsbereiches vergleichbare Strukturen, die als Ausweichlebensraum genutzt werden können. Die festgesetzten Maßnahmen zielen darauf ab, Beeinträchtigungen von Arten unter Anwendung der gebotenen Schutzmaßnahmen zu vermeiden und damit das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG von vornherein zu verhindern. Relevante Auswirkungen auf planungsrelevante Arten bzw. Verstöße gegen das Artenschutzrecht des § 44 BNatSchG sind daher nicht zu erwarten.

## **6. Bodenordnende Maßnahmen**

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlich.

## 7. Kenndaten der Planung

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<b>Geltungsbereich 10. Änderung</b>	<b>Größe rechtskräftiger BP</b>	<b>Größe 10. Änderung</b>
Dorfgebiet	1.792 m <sup>2</sup>	1.792 m <sup>2</sup>
Überbaubare Fläche	297 m <sup>2</sup>	745 m <sup>2</sup>
Geh- Fahr- und Leitungsrecht	0 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>
Flächen zum Erhalt	178 m <sup>2</sup>	178 m <sup>2</sup>
Bäume zum Erhalt	0	2

Für das gesamte 6.218 m<sup>2</sup> große Flurstück 370 schafft die Vergrößerung der überbaubaren Fläche um 448 m<sup>2</sup> ein Baufenster von nunmehr 3.940 m<sup>2</sup> statt 3.492 m<sup>2</sup>.

## 8. Quellenverzeichnis

**BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (2025):** Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Rechtskraft 29.10.2025

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

**GEOTECHNIK WEST (2025):** Versickerungsuntersuchung Neubau EFH Huppertz, Hardt-Mathes-Gasse in 52156 Monschau-Konzen

**LIEBERT, D. (2025):** Nachverdichtung Konzen, „Hardt-Mathes-Gasse“ Monschau Konzen, Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I

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

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

## 9. Rechtsgrundlagen

**BArtSchV – Bundesartenschutzverordnung**  
vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896) in der derzeit gültigen Fassung

**BauGB – Baugesetzbuch**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung

**BauNVO – Baunutzungsverordnung**  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung

**BauO NRW – Landesbauordnung**  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421) in der derzeit gültigen Fassung

**BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz**  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung

**BRPHV – Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz**  
Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021

**DSchG NRW – Denkmalschutzgesetz**  
Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz vom 13. April 2022 (GV.NRW Nr. 26 vom 06.05.2022 S. 662) Gl.-Nr.: 224 in der derzeit gültigen Fassung

**EG-Artenschutzverordnung**  
Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (VO (EG) Nr. 338/97) vom 9. Dezember 1996, ABI. L 61 S. 1 in der derzeit gültigen Fassung

**FFH-RL – Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie**  
Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen

Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S.7) in der derzeit gültigen Fassung

**GO NRW** – Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) in der derzeit gültigen Fassung

**LNatSchG NRW** – Landesnaturschutzgesetz

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934) in der derzeit gültigen Fassung

**LWG NRW** – Landeswassergesetz

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen; in der Fassung vom 25.06.1995 (GV. NW.; S. 926), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV. NRW.; S. 559) in der derzeit gültigen Fassung

**VS-RL** – Vogelschutzrichtlinie

Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) ABl. L 20/9 vom 26.01.2010 in der derzeit gültigen Fassung

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

**WHG** – Wasserhaushaltsgesetz

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der derzeit gültigen Fassung