



Stadt Monschau

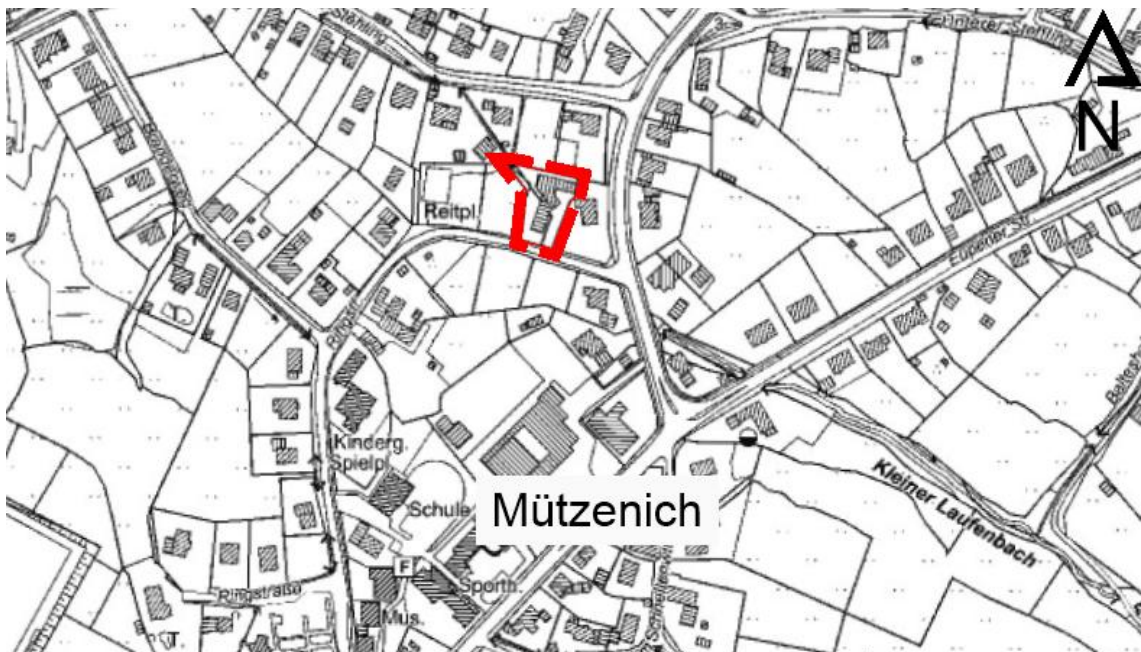
Begründung

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

19. Änderung des Bebauungsplans Mützenich Nr. 3 B „Ringstraße“

(Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Stand: 15.10.2025



Planungsträger Stadt Monschau
 Laufenstr. 84
 52156 Monschau

Auftragnehmer:

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



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

Bearbeitung: Jennifer Conzen M.A.
Projektnummer: 24-703

Begründung: Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung	4
1. Verfahren	4
1.1 Verfahrensart	4
1.2 Verfahrensablauf inkl. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung	5
3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans	5
4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs	6
4.1 Stadträumliche Einbindung	6
4.2 Topographie	6
4.3 Bebauungspläne / Historie	6
4.4 Derzeitige Bebauung und Nutzung	6
4.5 Erschließung	7
4.6 Gemeinbedarfseinrichtungen	7
4.7 Ver- und Entsorgung	7
4.8 Natur, Landschaft, Umwelt	7
4.9 Eigentumsverhältnisse	7
4.10 Belange des Denkmalschutzes	7
5. Übergeordnete Planungen	8
5.1 Landes- und Regionalplanung	8
5.2 Flächennutzungsplan	9
5.3 Landschaftsplan	10
5.4 Fachplanungen	10
6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	10
6.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	11
6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	11
6.3 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)	12
7. Gestaltungssatzung / bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
8. Auswirkungen der Planung	13
8.1 Verkehrstechnische Erschließung	13
8.2 Ver- und Entsorgung	13
8.3 Trinkwasser, Löschwasser, Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung	13
8.4 Immissionsschutz, Zonierung	14
8.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich	14
8.5.1 Natur, Landschaft und Umwelt	15
8.5.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	16
8.6 Flächenbilanz	16
8.7 Belange des Hochwasserschutzes, Bodenschutzes und Klimaschutzes	16
8.8 Bodenordnung, Kosten	18
9. Hinweise	18
10. Rechtsgrundlagen	20

Begründung: Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

1. Verfahren

1.1 Verfahrensart

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

Voraussetzung für die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Verfahrensvereinfachungen ist, dass eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird (bzw. nach einer Vorprüfung bis weniger als 70.000 m²). Weiter dürfen durch die Planung keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht oder der Störfallverordnung unterliegen. Auch dürfen durch die Planung keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete) bestehen.

Diese Anwendungsvoraussetzungen liegen für das Plangebiet vor:

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

Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 1.200 m². Somit bleibt die maximal zulässige Grundfläche unter dem zulässigen Schwellenwert.

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

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

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

- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen.
- Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.

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

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

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

1.2 Verfahrensablauf inkl. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Am __. __. 202__ wurde vom Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau der Beschluss zur 19. Änderung des Bebauungsplans Mützenich Nr. 3 B „Ringstraße“ gefasst. In gleicher Sitzung wurde für den Entwurf des Bebauungsplans der Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gefasst.

2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Durch die 19. Änderung des Bebauungsplans Mützenich Nr. 3 B soll dem Antrag eines Grundstückseigentümers auf Änderung des bestehenden Baurechts zur planungsrechtlichen Vorbereitung einer Nutzungsänderung in Verbindung mit dem Neubau einer Dachgaube auf den Flurstücken Nr. 885 und 886, Flur 19, Gemarkung Mützenich, innerhalb der Ortslage Mützenich, entsprochen werden. Das Grundstück ist grundsätzlich bereits bebaut und erschlossen. Eine überbaubare Fläche ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 B ebenfalls bereits festgesetzt. Die Bebauungsplanänderung wird erforderlich, da die geplanten Baumaßnahmen auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht umsetzbar sind: Im Bereich der Maßnahmen befindet sich ein Bestandsgebäude, allerdings liegt dieses außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche, so dass die geplanten Maßnahmen basierend auf dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig sind.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung des vorhandenen Baurechts - vorrangig der überbaubaren Fläche- an die bestehenden baulichen Anlagen zur Vorbereitung der geplanten baulichen Maßnahmen im Änderungsbereich.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans

Der ca. 1.200 m² große räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt zentral in der Ortslage Mützenich (Flurstücke 885 und 886, Flur 19, Gemarkung Mützenich). Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch angrenzende Bebauung südlich der Straße „Oberer Stehling“, im Osten durch ein weiteres bebautes Grundstück und die sich anschließende Straße Schiffenborn. Südlich grenzt die Ringstraße mit sich anschließenden unbebauten Wiesengrundstücken an den Geltungsbereich. Westlich angrenzend befinden sich mit dem inzwischen auf Basis der Festsetzungen der 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 B bebauten Grundstück weitere Flächen im Eigentum des Antragstellers entlang der „Ringstraße“. Die eindeutige Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und

- Den textlichen Festsetzungen.

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

Zusätzlich sind dem Bebauungsplan beigefügt:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (PE Becker GmbH, Juni 2021)
- Ergänzende Artenschutzrechtliche Stellungnahme (PE Becker GmbH, 2025)

4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs

4.1 Stadträumliche Einbindung

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

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

4.2 Topographie

Das Gelände im Änderungsbereich liegt im Mittel auf ca. 585 m Höhe über Normalhöhennull und steigt von Süden (Ringstraße, 587 m ü. NHN) nach Norden (ca. 589 m ü. NHN) und von Osten (ca. 587 m ü. NHN) nach Westen (ca. 589 m ü. NHN) um je ca. 2 m an.

4.3 Bebauungspläne / Historie

Im Änderungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Mützenich Nr. 3 B in der zur Zeit gültigen 2. Änderungsfassung (Satzungsbeschluss 09.09.2025). Somit gilt die ursprüngliche Planzeichnung bzw. in bisherigen Änderungsbereichen die Planzeichnung der jeweiligen Änderung in Verbindung mit den Festsetzungen der 2. Änderungsfassung. Westlich angrenzend gilt bzgl. der zeichnerischen Festsetzungen die 18. Änderung des Bebauungsplans.

Das Grundstück im Änderungsbereich ist auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 B bereits bebaut. Im Änderungsbereich überschreitet jedoch der bestehende Baukörper die festgesetzte Baugrenze in südlicher Richtung.

4.4 Derzeitige Bebauung und Nutzung

Die Grundstücke im Änderungsbereich sind bereits bebaut. Das vorhandene Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche besteht seit den 1960er Jahren, der Anbau in südlicher Richtung seit den 1990er Jahren (gem. Luftbild-Historie (<https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>)).

4.5 Erschließung

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

4.6 Gemeinbedarfseinrichtungen

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

4.7 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist durch die Gemeindestraße „Ringstraße“ verkehrlich erschlossen. Anschlüsse an das bestehende Versorgungsnetz (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) bestehen für die bereits bebauten Grundstücke im und angrenzend an den Änderungsbereich.

Die Ortslage Mützenich -und damit auch der Änderungsbereich- entwässert im Trennsystem zur Kläranlage Konzen. Das Schmutzwasser wird dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Ringstraße zugeleitet und zur Kläranlage Konzen abgeleitet. Das Niederschlagswasser wird dem vorhandenen Niederschlagswasserkanal in der Ringstraße zugeleitet, welcher in den kleinen Laufenbach einleitet.

4.8 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet ist bereits bebaut und liegt im Ort Mützenich, somit außerhalb von Schutzgebietsausweisungen. Erhaltenswerte Strukturen, die durch die Bebauungsplanänderung beeinflusst werden könnten, sind nicht vorhanden.

4.9 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Änderungsbereich befinden sich im Eigentum des Antragstellers.

4.10 Belange des Denkmalschutzes

Im Änderungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden. Im Rahmen des Umgebungsschutzes zu berücksichtigende Baudenkmäler sind: Die „Uralt Scholl“, Ringstraße Nr. 4, und ca. 130 m nordöstlich des Änderungsbereichs das „Wohnhaus mit Buchenwindsschutzhecke“, Unterer Stehling 13, für die durch die vorliegende Bebauungsplanänderung jedoch keine Auswirkungen zu befürchten sind, da die Festsetzungen zur Gebäudehöhe von den vorhandenen baulichen Anlagen (Höhe ca. 7 m) unterschritten werden. Gem. rechtskräftigem Bebauungsplan wäre eine zweigeschossige Bauweise mit einer max. Firsthöhe von 12,50 m zulässig. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind zudem weder Bodendenkmäler noch landschaftskulturell bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche betroffen.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Landes- und Regionalplanung



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Köln, 2025, Blatt 09 StädteRegion Aachen_02

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Regionalplans Köln 2025, der am 11.07.2025 vom Regionalrat Köln beschlossen wurde und die räumliche Entwicklung aller 99 Kommunen im Regierungsbezirk Köln steuert. Der Regionalplan stellt die verbindliche Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung von Siedlungs- und Wirtschaftsflächen, Freiräumen und Infrastrukturen dar und integriert die bisherigen Teilpläne Köln, Aachen, Bonn/Rhein-Sieg sowie den sachlichen Teilplan „Vorbeugender Hochwasserschutz“.

Der Planbereich ist dargestellt im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Blatt 09 StädteRegion Aachen_02 (Stand: Juli 2025). Dieser umfasst den Bereich der Stadt und StädteRegion Aachen. Er ist bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen von den Behörden des Bundes, des Landes sowie den Gemeinden zu beachten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) der Ortslage Mützenich, überlagert von der Signatur „Grundwasser- und Gewässerschutz“. Damit ist die Fläche grundsätzlich für eine städtebauliche Entwicklung vorgesehen. Die Darstellung im Regionalplan steht der geplanten Maßnahme nicht entgegen.

Die angrenzenden Flächen -außerhalb der kompakten Ortslage- sind als Allgemeiner Freiraum- und Agrarraum dargestellt. Diese dienen dem Schutz und der Entwicklung von Freiräumen sowie der landwirtschaftlichen Nutzung. Die geplante Maßnahme bleibt jedoch vollständig innerhalb des ASB und berührt keine übergeordneten Freiraumfunktionen.

Eine landesplanerische Abstimmung ist daher nicht erforderlich. Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

Somit wurde die Darstellung des bisherigen Gebietsentwicklungsplans (siehe nachstehende Abb.) beibehalten und lediglich aktualisierend ergänzt, z.B. durch Ausweitung des ASB.

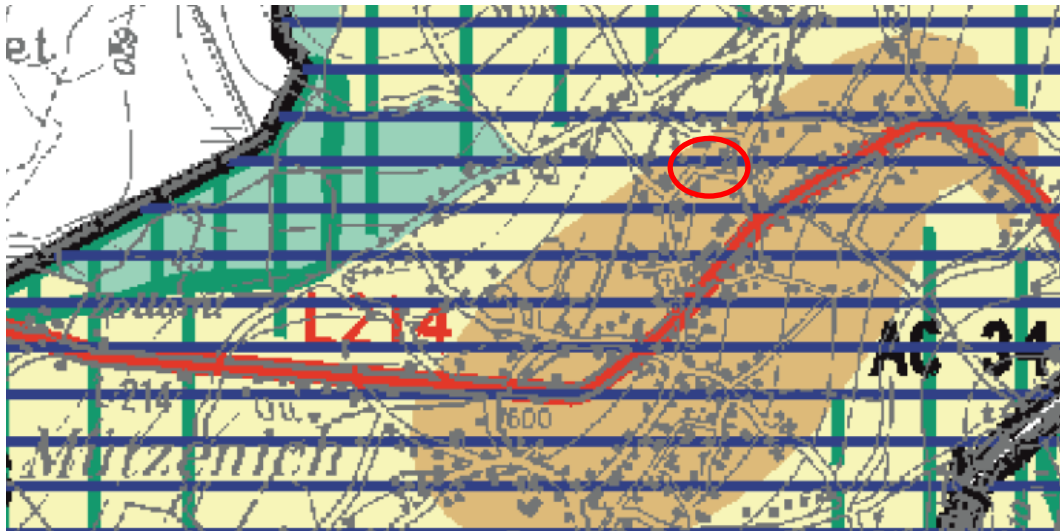


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Gebietsentwicklungsplan (GEP), Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Blatt L5502 Monschau (2003)

5.2 Flächennutzungsplan

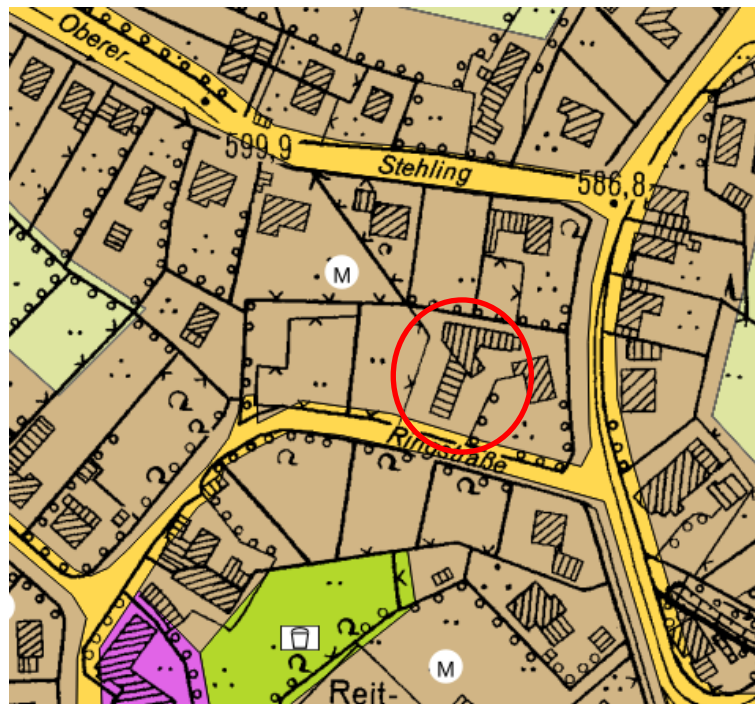


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Monschau

Die Fläche des Änderungsbereichs ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Monschau als „Gemischte Baufläche (M)“ dargestellt. Damit ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 B gem. § 8 Abs. 2 BauGB, der in diesem Bereich „Dorfgebiet (MD)“ festsetzt, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dies gilt somit auch für die vorliegende Änderung, da an der Gebietskategorie „Dorfgebiet (MD)“ festgehalten wird.

5.3 Landschaftsplan

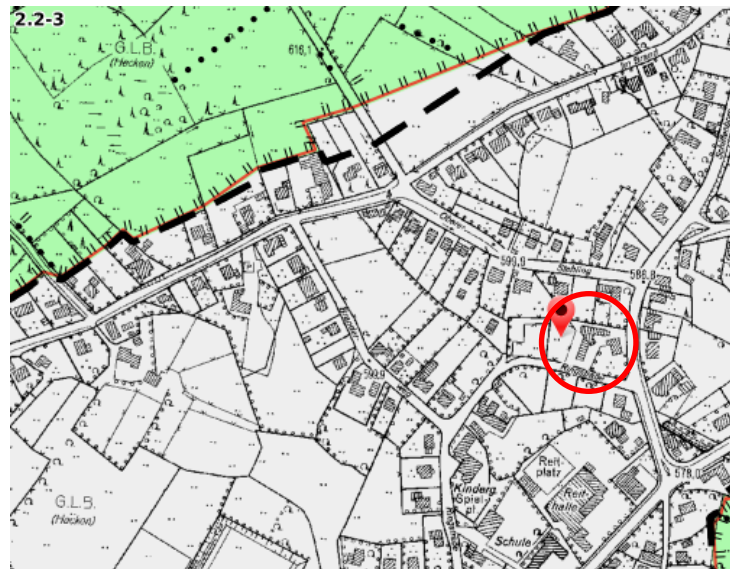


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan VI "Monschau", Festsetzungskarte A, Stand: 1. Änderung, August 2004

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Landschaftsplan VI „Monschau“ dargestellten Schutzgebiete. Es sind weder Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, noch Pflege- oder Entwicklungsmaßnahmen für den Änderungsbereich festgesetzt. Auch Biotopflächen oder ökologische Vorrangflächen sind im Geltungsbereich nicht dargestellt.

Somit sind für den Änderungsbereich keine Festsetzungen aus dem Landschaftsplan zu beachten. Die geplante Änderung des Bebauungsplans steht nicht im Widerspruch zu den Zielen und Festsetzungen des Landschaftsplans und führt zu keinem Konflikt mit landschaftsplanerischen Belangen.

5.4 Fachplanungen

Der Änderungsbereich liegt im Niederschlagsgebiet des zur öffentlichen Trinkwassergewinnung genutzten Obersees. Die 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 B befindet sich innerhalb der geplanten Wasserschutzzone II und III des Wasserschutzgebiets „Obersee“. Ein Wasserschutzgebiet besteht aber nicht. Eine Ausweisung eines Wasserschutzgebietes wird aktuell nicht weiter verfolgt.

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

6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Mit dem Satzungsbeschluss wurde am 09.09.2025 die 2. Änderung des Gesamtplans Mützenich Nr. 3 Teilflächen A bis E beschlossen. Diese Änderung der textlichen Festsetzungen gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 'Mützenich'. Die 2. Änderung bezieht sich auf die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung zum Bebauungsplan Mützenich 3 – Teilflächen A bis E und die entsprechende Gliederung. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 'Mützenich' kommt die

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zur Anwendung. Dadurch ergeben sich für die Ermittlung der Grundflächen bzw. Geschossflächen sowie für die Regelungen zu Nebenanlagen Änderungen gegenüber der dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 zugrunde liegenden BauNVO 1991.

Auf dieser 2. Änderung des Gesamtbebauungsplans Mützenich basiert die hier vorliegende Änderung, die vor allem eine Anpassung des Planungsrechts (zeichnerische Festsetzungen) an die bestehende Situation vor Ort durch Erweiterung der überbaubaren Fläche (Baugrenze) auf den südlichen Grundstücksteil zum Inhalt hat.

Die sonstigen Planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3B Mützenich (zeichnerisch: Stand des Ursprungsplans, textlich: Stand der 2. Änderung) gelten unverändert weiter und bedürfen somit keiner erneuten Begründung. Die weiterhin geltenden Textlichen Festsetzungen, soweit sie den Geltungsbereich betreffen, wurden ergänzend zur zeichnerischen Darstellung in einem Dokument nachrichtlich zusammengefasst.

Es wurden die beiden nachfolgenden Festsetzungen für den hier gegenständlichen Änderungsbereich sowie Hinweise zu drei Sachverhalten ergänzt, die im Ursprungsplan bzw. den Festsetzungen der 2. Änderung nicht enthalten waren. Die ergänzten Inhalte sind in den textlichen Festsetzungen durch kursive Schrift gekennzeichnet und werden nachfolgend begründet.

6.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Da das im südlichen Teil des Änderungsbereichs vorhandene Gebäude genehmigter Bestand, jedoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen („Baugrenzen“) gem. Bebauungsplan gelegen ist, ist eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche Gegenstand der vorliegenden 19. Änderung des Bebauungsplans.

Die Baugrenze vor der Änderung entspricht nahezu dem älteren Gebäudebestand im Norden des Änderungsbereichs. Zukünftig wird die Baugrenze mit 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze geführt, entlang der Straße im Süden mit 5,00 m Abstand. Im Westen wird diese 3 m-Linie gradlinig nach Norden verlängert, so dass der nordwestliche Zipfel des Änderungsbereichs außerhalb des Baufensters liegt. Die Fläche dort ist überwiegend durch den Gewässerrandstreifen eingenommen und damit keine Bebauung möglich. Für das restliche Grundstück wird die überbaubare Fläche trotz Gewässerrandstreifen durchgehend festgesetzt, da dort aktuell Gebäudebestand vorhanden ist. Durch eine entsprechende Textfestsetzung wird die Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens bei Änderungen an der Bebauung gewährleistet.

6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zu den bereits durch die 2. Änderung des Gesamtplans Mützenich Nr. 3 Teilflächen A bis E formulierten Festsetzungen kommt eine Festsetzung zum Schutz gebäudebewohnender Arten, insbesondere der Zwergfledermaus, deren Quartiere sich häufig in Spalten und Hohlräumen von Dachbereichen befinden. Als besonders geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG unterliegt sie den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG, insbesondere dem Störungs- und Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Da bauliche Eingriffe in den Gebäudebestand potenziell zu einer Beeinträchtigung solcher Quartiere führen können, wird vorsorglich festgesetzt, dass vor Maßnahmen am Gebäudebestand -insbesondere am Dach- eine Kontrolle durch eine fachkundige Person zu erfolgen hat. Diese Maßnahme stellt eine gezielte Vermeidungsstrategie dar und trägt zur Erhaltung der biologischen Vielfalt sowie zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und übernimmt die Vermeidungsmaßnahme aus der artenschutzrechtlichen Vorprüfung in die Festsetzungen des Bebauungsplans. Sie stellt damit sicher, dass mögliche Konflikte mit geschützten Arten frühzeitig erkannt und vermieden werden.

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

In der Planzeichnung ist ein Gewässerrandstreifen von 3 Metern Breite für das Gewässer „Kleiner Laufenbach“ (basierend auf der Darstellung in der Katastergrundlage) als Gewässerschutzbereich nachrichtlich dargestellt, soweit dieser Flächen im Änderungsbereich betrifft. Dieser Gewässerschutzbereich ist in der Örtlichkeit ab Außenkante des verrohrten Gewässers bzw. Böschungsoberkante bei Oberflächengewässern zu bestimmen und grundsätzlich von jeglichen baulichen Anlagen – auch von Nebenanlagen (z.B. Aufschüttungen, Wege, Terrassen, Lagerschuppen, u.ä.) – freizuhalten. Das gilt explizit auch für baugenehmigungsfreie Anlagen.

Allerdings ist eine Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens im Änderungsbereich aufgrund der aktuell bereits vorhandenen baulichen Anlagen kaum möglich: Der Anbau in Richtung Ringstraße überbaut das Gewässer seit den 1990er Jahren und auch der ältere nördliche Baukörper befindet sich z.T. im Bereich des Gewässerrandstreifens, so dass in diesem Bereich im Bestand keine entsprechende Fläche mehr freigehalten werden kann. Da im Änderungsbereich keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden sollen, die sich auf die Ausdehnung und Position der baulichen Anlagen auswirken könnten, und die bestehende Situation damit unverändert bleibt, hat die Darstellung des Gewässerschutzbereichs zum Zeitpunkt dieser Bebauungsplanänderung eher nachrichtlichen Charakter.

In der Textlichen Festsetzung dazu ist formuliert, dass die bestehenden baulichen Anlagen Bestandsschutz genießen. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt in diesem Bereich -z.B. durch einen Gebäudeabriss – eingegriffen werden, ist der Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen und im erforderlichen Umfang frei zu halten.

7. Gestaltungssatzung / bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen im Ort Mützenich werden durch eine Gestaltungssatzung, Stand: 1. Änderung vom 13.05.2025, vorgegeben, die zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan zu beachten ist. Diese Gestaltungssatzung dient der Schaffung eines gewissen Grades an Homogenität des Erscheinungsbildes innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungspläne Mützenich Nr. 3 A bis 3 E und der Gewährleistung des Einfügens der Vorhaben in die Umgebung.

Da die bisherige Gestaltungssatzung vielfach nicht mehr den Anforderungen an den heutigen Baustandard entsprach und in den letzten Jahren zahlreiche Anträge auf Abweichungen von

den Festsetzungen der Gestaltungssatzung eingebracht wurden, wurde gleichzeitig mit der 2. Änderung des Gesamtplanes Mützenich 3A – 3E auch die Gestaltungssatzung der Bebauungspläne Mützenich 3A – 3E geändert.

Die Änderung der Gestaltungssatzung ermöglicht eine zeitgemäße und modernere Gestaltung von Wohngebäuden, wobei der dorftypische Charakter gewahrt wird.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Verkehrstechnische Erschließung

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

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und fernmeldetechnischen Einrichtungen ist bereits vorhanden und kann, soweit erforderlich, durch die örtlichen Versorgungsträger angepasst bzw. ergänzt werden. Da im Änderungsbereich lediglich eine Nutzungsänderung und Ergänzung einer Dachgaube vorgesehen ist, ergeben sich keine Änderungen an der bestehenden Situation bzgl. Ver- und Entsorgung.

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

8.3 Trinkwasser, Löschwasser, Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung

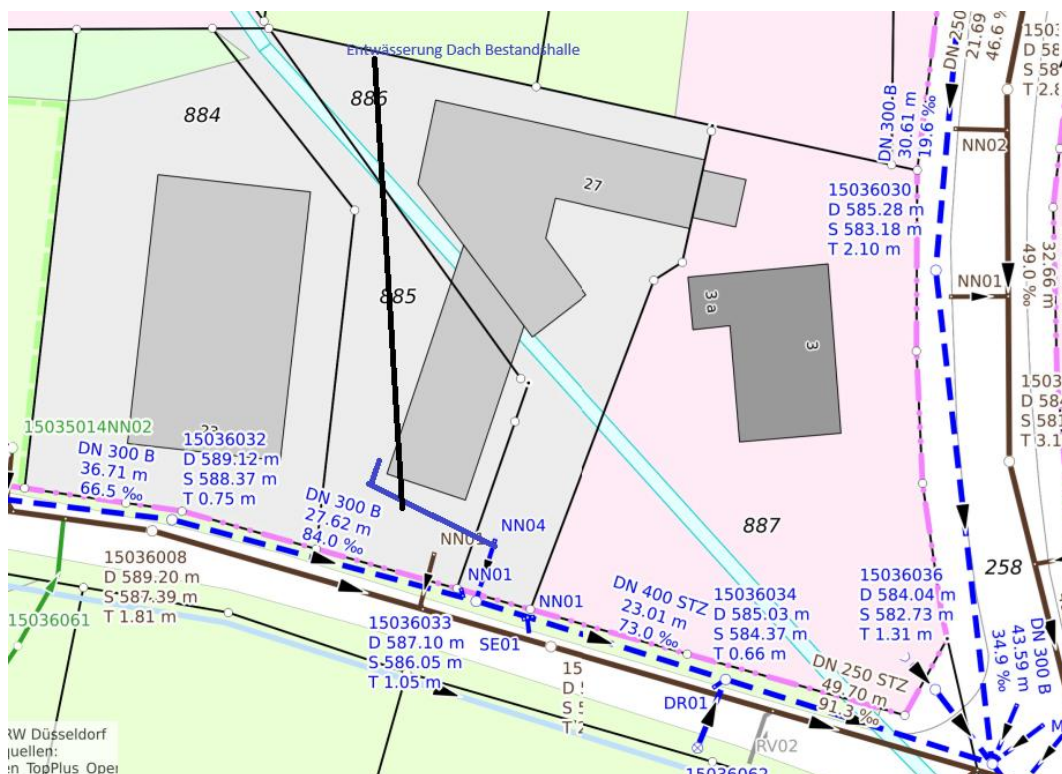


Abbildung 5: Auszug aus dem Kanalbestandsplan der Stadt Monschau für den Änderungsbereich

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser und Löschwasser unterliegt keiner Veränderung durch die Änderung des Bebauungsplans und erfolgt bereits durch den örtlichen Versorgungsträger. Eine ausreichende Versorgung ist sichergestellt.

Das Schmutzwasser wird über den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Ringstraße im Trennsystem über das Pumpwerk Kirchensteinweg zum Regenüberlaufbecken der Kläranlage Konzen abgeleitet.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem keine wasserrechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG) konkretisiert diesen Grundsatz.

Im Änderungsbereich wird das Niederschlagswasser – insbesondere aus der Dachentwässerung – aktuell und zukünftig über den vorhandenen Niederschlagswasserkanal in der Ringstraße abgeleitet (siehe Abb. oben). Die durch das Bauvorhaben entstehende zusätzliche Dachfläche ist geringfügig; das vorhandene Anschlussrohr soll wiederverwendet werden.

Eine Einleitgenehmigung für den Kleinen Laufenbach liegt für die Flächen im Änderungsbereich nicht vor. Die Einleitung erfolgt ausschließlich in die bestehende Kanalisation in der Ringstraße. Damit sind die geltenden wasserrechtlichen Vorgaben berücksichtigt und auch die Änderung (des Bebauungsplans und später am Gebäude) führt zu keiner zusätzlichen Belastung des Gewässersystems.

8.4 Immissionsschutz, Zonierung

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

Im Änderungsbereich ist nicht mit Einflüssen zu rechnen, die im Rahmen des Immissionsschutzes aufzuarbeiten wären. Ebenso werden durch das Bauvorhaben (Nutzungsänderung) keine Immissionen ausgelöst, die eine Betrachtung erfordern. Der Betrieb und die inzwischen auf dem benachbarten Flurstück errichtete Halle gehören den Antragstellern, so dass diesbezüglich kein Konflikt zu erwarten ist.

Sofern die Installation von Luft-Wärmepumpen im Änderungsbereich vorgesehen werden soll, ist der dazu formulierte Hinweis im Textteil des Bebauungsplans zu beachten.

8.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und weiterzuentwickeln. Dabei sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen – insbesondere in Bezug auf Tiere, Pflanzen, Fläche / Boden, Wasser, Luft, Klima, das Wirkungsgefüge zwischen diesen Komponenten sowie die biologische Vielfalt und das Landschaftsbild.

Alle relevanten Umweltbelange sind im Rahmen der Bauleitplanung gemäß dem sog. Abschichtungsprinzip (zunächst im Flächennutzungsplan, anschließend im Bebauungsplan) systematisch zu erfassen, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Dies erfolgt über den Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).

Sofern durch die Planung Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgelöst werden (§ 1a BauGB i.V.m. § 14 BNatSchG und § 30 LNatSchG NRW), sind diese nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 31 LNatSchG bis zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB zu regeln.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB findet die Eingriffsregelung keine Anwendung. Etwaige Eingriffe gelten gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind daher nicht auszugleichen. Zudem entfällt die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, sodass kein Umweltbericht erstellt wird.

Unabhängig davon sind nach europäischem Recht alle besonders und streng geschützten Arten zu berücksichtigen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) durchzuführen, um mögliche Konflikte mit den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu identifizieren. Dabei sind insbesondere planungsrelevante Arten gemäß Definition des LANUV NRW zu prüfen.

Für die benachbarte Bebauungsplanänderung wurde bereits 2021 ein entsprechender Fachbeitrag erstellt, der für das aktuelle Verfahren grundsätzlich wiederverwendet werden kann. Aufgrund aktualisierter Datenbanken wurde jedoch eine Ergänzung zur Artenschutzuntersuchung vorgenommen. Diese enthält einen Vergleich der relevanten Messtischblätter und prüft, ob Arten hinzugekommen sind, die in der Ausarbeitung zur 18. Änderung (2021) nicht berücksichtigt wurden, insbesondere gebäudebezogene Arten wie Fledermäuse und Gebäudebrüter.

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung (2021) sowie die ergänzende artenschutzrechtliche Stellungnahme (2025) sind den Planunterlagen beigelegt.

8.5.1 Natur, Landschaft und Umwelt

Die artenschutzrechtlichen Belange im Bereich des Vorhabens wurden bereits im Rahmen der 18. Änderung des Bebauungsplans (2021, westliches Nachbargrundstück) durch eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I) untersucht. Ziel dieser Vorprüfung ist es, mögliche Konflikte mit besonders und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG frühzeitig zu erkennen und zu bewerten.

Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der vorgesehenen (2) Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldfreimachung) keine erheblichen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten zu erwarten sind. Diese Einschätzung basierte auf dem damaligen Informationsstand und der geplanten Baumaßnahme. Auf die aktuelle 19. Änderung des Bebauungsplans sind diese Vermeidungsmaßnahmen nicht anwendbar, da es um eine planungsrechtliche Anpassung an den vorhandenen Gebäudebestand geht, um im Anschluss eine Nutzungsänderung und die Errichtung einer Dachgaube genehmigen zu können. Hinzu kommt, dass nun die Zwergfledermaus zu betrachten ist. Daraus resultiert die einzige Vermeidungsmaßnahme für diese Bebauungsplanänderung.

Damit sind nach aktuellem Kenntnisstand erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen.

Die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung sind Bestandteil der Planunterlagen und wurden bei der Abwägung berücksichtigt.

8.5.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten, eingriffsrelevanten Ausweisungen bleiben im Rahmen der Änderung überwiegend bestehen. Daher sind mit der vorliegenden Planänderung keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

Als Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass vor baulichen Eingriffen in den Gebäudebestand eine Kontrolle auf potenzielle Quartiere der Zwergfledermaus durch eine fachkundige Person durchzuführen ist. Diese Maßnahme dient dem Schutz gebäudebewohnender Arten und der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 BNatSchG.

Sollten bei der Kontrolle Hinweise auf Quartiere festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die entsprechende Regelung ist in den textlichen Festsetzungen (Ziffer 6.1) verankert. Diese Maßnahme dient dem Schutz gebäudebewohnender Arten und der Erhaltung der biologischen Vielfalt.

8.6 Flächenbilanz

Der gesamte Änderungsbereich ist als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Davon sind rd. 750 m² als überbaubare Fläche ausgewiesen.

8.7 Belange des Hochwasserschutzes, Bodenschutzes und Klimaschutzes

Hochwasserschutz / Starkregenvorsorge

Am 01. September 2021 trat die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) in Kraft. Ziel dieser Verordnung ist es, Hochwasserrisiken für Siedlungsflächen, Verkehrsinfrastruktur und kritische Einrichtungen zu minimieren. Die darin enthaltenen Ziele und Grundsätze sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.



Abbildung 6: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte (Geoportal NRW) für ein Extremereignis (90 mm/h)

Für das Plangebiet in Monschau-Mützenich wurde eine Abfrage im Geoportal NRW durchgeführt. Die Starkregengefahrenhinweiskarte NRW zeigt für ein Extremereignis (90 mm/h) keine großflächigen Überflutungsflächen im Geltungsbereich. Lediglich geringe Wasseransammlungen im Straßenseitengraben der Ringstraße sowie nördlich und westlich der Bestandsgebäude sind dargestellt. Aufgrund der topografischen Lage –geringe Neigung in Richtung Südosten– bestehen keine relevanten Hochwassergefährdungen für das Plangebiet.

Allerdings stellt der (im Änderungsbereich verrohrte) Kleine Laufenbach ein gewisses Risiko dar. Im Hochwasserfall könnte das Wasser nicht mehr vollständig durch den verrohrten Teil ableitbar sein, so dass aus dem nicht verrohrten Teilstück nordwestlich des Geltungsbereichs ein oberirdischer Abfluss einsetzt.

Ein ausreichender Objektschutz wird daher empfohlen, um ein Eindringen von Wasser in die Bestandsgebäude zu vermeiden. Da keine baulichen Maßnahmen im Änderungsbereich geplant sind, die sich auf die Situation im Starkregen- oder Hochwasserfall auswirken könnten, bleiben die bestehenden Verhältnisse unverändert.

Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sind die Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie die Umwidmungssperrklausel zu beachten. Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfolgt im Rahmen der Innenentwicklung auf bereits bebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs von Mützenich. Es werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert. Damit wird dem Bodenschutz Rechnung getragen und eine flächensparende Entwicklung gefördert. Durch die Nutzung verkehrsgünstig gelegener Flächen im Ortskern wird eine Ausdehnung in den Außenbereich vermieden.

Klimaschutz

Nach § 1a Abs. 5 BauGB sind die Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Planung trägt diesen Anforderungen Rechnung, indem sie eine Fläche im Innenbereich nutzt und damit keine neuen Biotope oder Freiflächen versiegelt. Der ökologische Eingriff ist somit gering.

Die Ausrichtung der Gebäude und die Dachneigung lässt erwarten, dass solare Gewinne nutzbar sind. Weitere Festsetzungen zum Klimaschutz werden nicht getroffen, da es sich um eine planungsrechtliche Anpassung an den Gebäudebestand vor Ort handelt und die Anforderungen der Landesbauordnung NRW 2018 im Rahmen der Baugenehmigung ohnehin zu beachten sind.

8.8 Bodenordnung, Kosten

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

9. Hinweise

Zur Ergänzung der textlichen Festsetzungen wurden insgesamt acht Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen, die auf relevante fachliche und rechtliche Rahmenbedingungen außerhalb des eigentlichen Satzungsinhalts hinweisen. Sie dienen der frühzeitigen Information der Bauherrschaft sowie der Genehmigungsbehörden und betreffen insbesondere Aspekte des Umwelt-, Denkmal- und Bodenschutzes, technische Anforderungen sowie wasser- und immissionsschutzrechtliche Belange.

Die Hinweise enthalten unter anderem Vorgaben zur Berücksichtigung möglicher Altlasten, zur Erdbebensicherheit, zur Kampfmittelprüfung sowie zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Anforderungen bei baulichen Maßnahmen. Darüber hinaus wurden in dieser 19. Änderung wasserrechtliche Hinweise aktualisiert und erweitert, insbesondere im Hinblick auf die Versickerung und Einleitung von Niederschlagswasser, die Nutzung des Untergrunds für Wärmepumpensysteme sowie den Umgang mit Gewässerrandstreifen und Überfahrten.

Neu aufgenommen wurden Hinweise zur zulässigen Nutzung von Luft-Wärmepumpen im Dorfgebiet unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Grenzwerte sowie zur Anwendung der städtischen Stellplatzsatzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die Hinweise sind nicht Bestandteil der Satzung, entfalten jedoch eine wichtige orientierende Wirkung im Rahmen der späteren Umsetzung und Genehmigung von Bauvorhaben.

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

10. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage der folgenden gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen:

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

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

Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) – in der Fassung vom 03. August 2018 (GV. NRW. S. 421).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) – in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934).

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) – vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896).

EG-Artenschutzverordnung (VO (EG) Nr. 338/97) – Verordnung des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 S. 1).

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) – 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 22.07.1992, S. 7).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) – in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) – in der Fassung vom 25. Juni 2023 (GV. NRW. S. 348).

Klimaschutzgesetz (KSG) – in der Fassung vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) – in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1386).

Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) – vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 662).

Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) – vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712).

Satzung der Stadt Monschau über die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Ablösebeträge (Stellplatzsatzung) – vom 10. Juli 2019.

Die genannten Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans bzw. der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gültigen Fassung, einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.