



2. **Öffentlichkeit**

**Interessengemeinschaft Bruchzaun**

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

- b) auf Grundlage des beigefügten Entwurfes des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 19.1 einschließlich der Begründung, den Textlichen Festsetzungen und den Fachgutachten die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 II und 4 II BauGB durchzuführen.

## A. SACHVERHALT

In der Sitzung am 11.11.2014 beschloss der Bau- und Planungsausschusses des Rates der Stadt Monschau die Aufstellung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 19.1 „Bruchzaun – Auf der Knag“

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 19.1 „Bruchzaun – Auf der Knag“ ist die Schaffung weiterer Wohnbauflächen. Die Ortslage Imgenbroich im Stadtgebiet Monschau entwickelt sich weiter zu einem Zentrum mit Schwerpunkt Handel und Gewerbe. Dem folgt die Nachfrage nach Neubaugrundstücken für Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser. Geeignete und verfügbare Grundstücke sind derzeit nicht vorhanden.

Das geplante Baugebiet liegt im süd-westlichen Teil von Imgenbroich und erfasst den ersten Abschnitt einer Planung, die sich im zweiten Bauabschnitt weiter nördlich entlang des heutigen Ortsrandes anschließen soll.

Nach Beschluss des Ausschusses erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.12.2014 bis zum 12.01.2015. Es gingen die in der Anlage beigefügten Stellungnahmen ein. Das Ergebnis von Prüfung und Wertung der einzelnen Stellungnahmen ist aus dem beigefügten Abwägungsvorschlag ersichtlich.

In der Stellungnahme des Umweltamtes – Natur und Landschaft wurden erhebliche Bedenken bezüglich einer Baulandentwicklung innerhalb der Waldfläche im westlichen Teil des geplanten Baugebietes geäußert. Es wurde von der Behörde keine Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsschutzgebietes in Aussicht gestellt. Um diese Bedenken auszuräumen und aufgrund schwierigen und ergebnislosen Gesprächen mit einigen Grundstückseigentümern wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 23.06.2015 der Geltungsbereich des ersten Bauabschnittes des Baugebietes „Bruchzaun - Auf der Knag“ neu festgelegt und die Fläche reduziert.

Bezüglich des Einwandes des Umweltamtes –Untere Wasserbehörde- liegt nun das NA-Modell zum Laufenbach vor, auf dessen Grundlage ein Entwässerungskonzept zur Ableitung der anfallenden Schmutz- und Regenwässer erarbeitet und der Offenlage beigefügt wird. Die Planung des Neubaugebiets wird hinsichtlich der vorhandenen und künftigen Gesamtentwässerungssituation durch ein Ing.-Büro begleitet und eine ordnungsgemäße Ableitung - auch im Sinne der Interessengemeinschaft Bruchzaun - sichergestellt.

Verwaltungsseitig wurde eine Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erarbeitet. Diese wurde den aktuellen Bedürfnissen angepasst, da auf die oft aufgetretenen Schwierigkeiten bei anderen Gestaltungssatzungen, wie z. B. bei der zulässigen Dachneigung für Wintergärten, eingegangen wurde.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1 „Bruchzaun – Auf der Knag“ mit den Anlagen als Entwurf zu beschließen und auf Grundlage dieses Entwurfes die Offenlage gem. § 3 II und § 4 II BauGB durchzuführen.

## B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die Kosten für die städtebaulichen Leistungen trägt die Monschau Bauland GmbH als Entwickler.

## C. ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN

Die mit dieser Bebauungsplanaufstellung begründeten nachteiligen ökologischen Eingriffe werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

## D. RECHTSLAGE

Gem. § 15 Ziffer 6.7 der Hauptsatzung der Stadt Monschau fasst der Bau- und Planungsausschuss in eigener Zuständigkeit die verfahrensleitenden Beschlüsse zur Aufstellung oder Offenlage von Bauleitplänen.

  
Ritter

  
ges. Boden

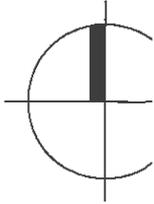
**Anlagen:**  
eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag gem. §§ 31 und 4 I  
Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1  
Begründung  
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag  
ASP I und II  
Gestaltungssatzung



# STADT MONSCHAU

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1

## BRUCHZAUN - AUF DER KNAG





# **Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1 „Bruchzaun – Auf der Knag“**

**Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau  
am 23. Juni 2016**

**Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage**

- Inhalt:**
- 1. Übersichtsplan**
  - 2. Planzeichnung Bebauungsplan Imgenbroich Nr.19.1**
  - 3. Planzeichenerklärung**
  - 4. Textliche Festsetzungen**
  - 5. Begründung**
  - 6. Umweltbericht**



# Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1

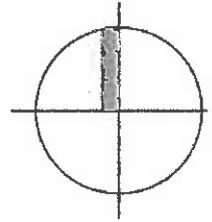
## „Bruchzaun – Auf der Knag“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage

---

### 1. Übersichtsplan

Übersichtsplan



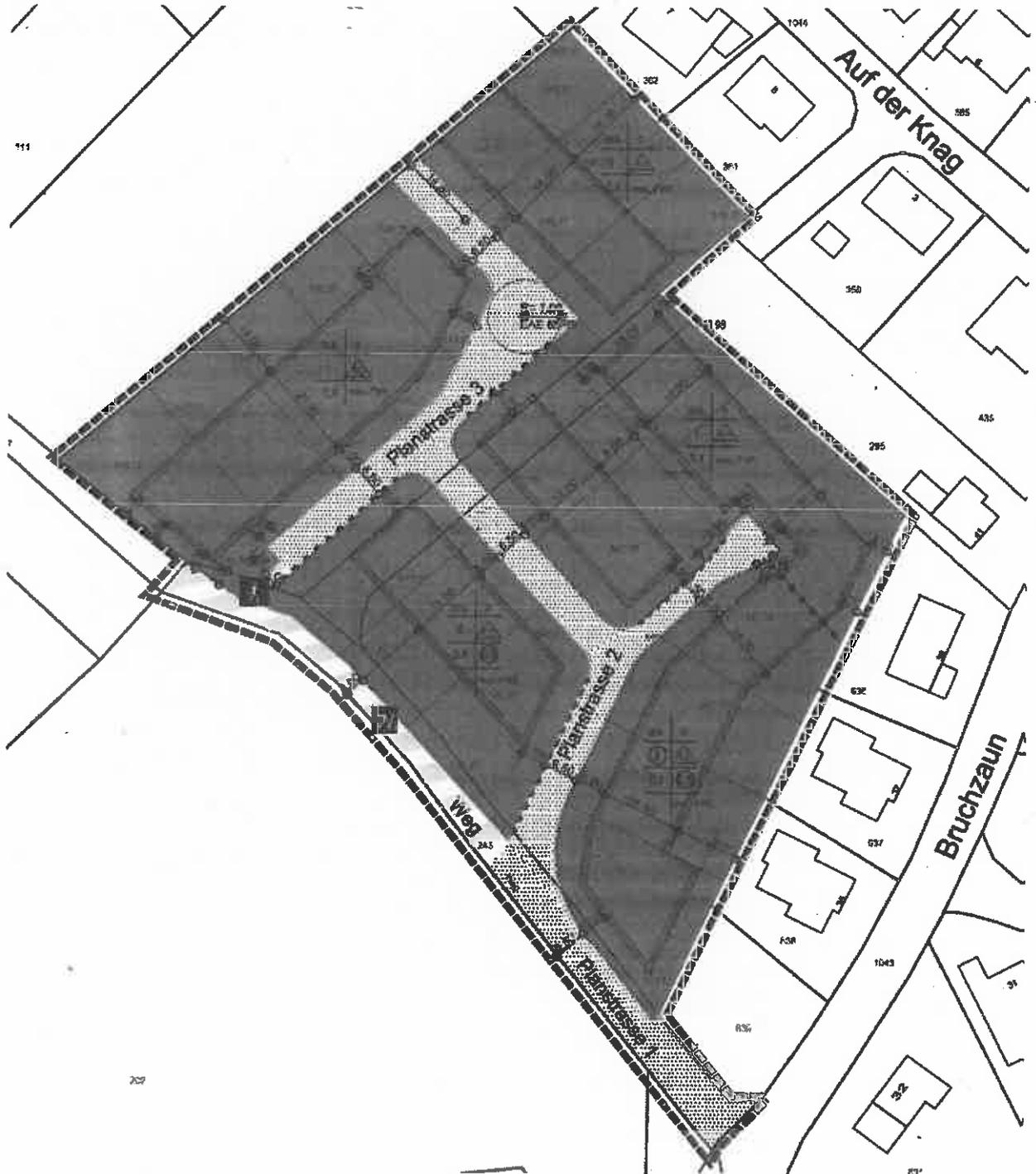


**Stadt Monschau  
Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1**

**„Bruchzaun – Auf der Knag“**

**Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage**

**2. Planverkleinerung Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1**





# Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1

## „Bruchzaun – Auf der Knag“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage

### 3. Planzeichenerklärung

#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

##### Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -  
§§ 1 - 11 der Bauutzungsverordnung - BauNVO -)



Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)  
mit Nutzungseinschränkungen (s.auch textliche Festsetzungen)

##### Mass der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse , zwingend
- 0.4 Grundflächenzahl ( GRZ), als Höchstmaß
- 0.8 Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
- max. 2 WE maximale Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude

##### Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

O offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23, 3 BauNVO)



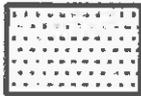
# Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1

## „Bruchzaun – Auf der Knag“

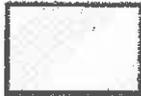
Verfahrensstand: **Beschluss zur Offenlage**

### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs 6 BauGB)



**Straßenverkehrsfläche**



**Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung**



**Strassenbegrenzungslinie**



**Fußgängerbereich**



**Wirtschaftsweg**



**Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

### Sonstige Planzeichen



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



**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)**



**Parzellierungsvorschlag, nachrichtlich**

**400,00**

**natürliche Geländehöhe über NN**



# Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1

## „Bruchzaun – Auf der Knag“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage

---

### 4. Textliche Festsetzungen

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

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

Von den nach § 4 Abs.2 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind im WA gemäß § 1 Abs.5 Bau NVO nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen und nicht störende Handwerksbetriebe

Von den nach § 4 Abs.3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden im WA nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB)

##### 2.1 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs.2 Bau NVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die Oberkante der Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß über natürlichen NN-Höhen festgesetzt.

Bezugshöhe ist die mittlere Geländehöhe über NN auf dem jeweiligen Baugrundstück.

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

Als Oberkante First gilt bei Satteldächern die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen.

Für Flachdächer gilt als Höchstmaß der Schnittpunkt Oberkante Attika/Dachhaut die maximale Traufhöhe über Bezugshöhe.

Untergeordnete Bauteile sind von dieser Regelung ausgenommen.

Zulässig ist für:

- 1-geschossige Gebäude eine Traufhöhe von maximal 4.00m und eine Firsthöhe von maximal 9.50m.
- 2-geschossige Gebäude eine Traufhöhe von maximal 6.50m und eine Firsthöhe von maximal 11.50m.
- Bezugshöhe ist die jeweilige mittlere NN-Höhe bezogen auf das jeweilige Baugrundstück.

##### 2.2 Maximale Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

- Innerhalb der maximal eingeschossig zulässigen Bebauung sind maximal 2 Wohneinheiten je Baugrundstück zulässig.
- Innerhalb der maximal oder zwingend zweigeschossig zulässigen Bebauung sind maximal 4 Wohneinheiten je Baugrundstück zulässig.



**Stadt Monschau**  
**Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1**

**„Bruchzaun – Auf der Knag“**

**Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage**

---

**3. Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NRW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 5.00 m von der Grenze der Verkehrsflächen eingehalten wird.

Ausgenommen hiervon sind Anlagen für Müllbehälter, Stützmauern, Zäune, Zufahrten, Zugänge und Stellplätze.

Ebenfalls ausgenommen hiervon sind Garten- und Gerätehäuser zu seitlichen Verkehrsflächen, wenn der Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze mindestens 1.00 m beträgt und eine mindestens 1.50 m hohe Hecke gemäß Pflanzliste 1 gepflanzt wird.

Ausnahmsweise können Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb der vorgenannten 5.00 m-Abstandsfläche errichtet werden, wenn die Einfahrt zur Garage parallel zur Erschließungsstraße erfolgt und zwischen der Garage und der Erschließungsstraße eine mindestens 1.50 m hohen und 1.00 m breiten Hecke gemäß der Pflanzliste 1 gepflanzt wird.

**4. Stellplatznachweis (Bauordnungsrechtliche Festsetzung gem.§ 9(4) BauGB i.V. mit § 86 (4) BauO NRW)**

Je Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen.

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

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 19.1 werden folgende Neupflanzungen festgesetzt:

**5.1 Heckenpflanzung zu benachbarten Baugrundstücken, Fußwegen und Wirtschaftswegen**

Auf den zu angrenzenden Baugrundstücken, Fußwegen und Wirtschaftswegen weisenden Grundstücksgrenzen werden auf der gesamten Länge Hecken festgesetzt. Die Hecken dürfen durch Grenzbebauung (Garagen) von maximal 9.00 m Länge unterbrochen werden. Ferner ist eine Unterbrechung für ein Gartenhaus von maximal 5.00 m Länge gestattet. Bei gegenüberliegenden Grundstücken sind die Gartenhäuser so zu positionieren, dass lediglich eine Lücke von maximal 5.00 m in der Hecke entsteht.

Keine Hecke ist dort zu pflanzen, wo bereits vorhandene Heckenstrukturen oder Gehölzhecken vorhanden sind.

Es sind ausschließlich Pflanzen der Pflanzliste 1 zu verwenden. Es sind mindestens 4-5 Pflanzen je lfdm Hecke zu verwenden. Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen.



## Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1

### „Bruchzaun – Auf der Knag“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage

---

#### 5.2 Heckenpflanzungen zu angrenzenden Verkehrsflächen

Auf den zu angrenzenden Planstraßen weisenden Grundstücksgrenzen Zufahrten/Wege auf einer Länge von maximal 7.00 m unterbrochen werden. Es sind ausschließlich Pflanzen der Pflanzliste 1 zu verwenden. Es sind mindestens 4-5 Pflanzen je lfdm Hecke zu verwenden. Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen.

#### 5.3 Baum- / Obstbaumpflanzung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß Pflanzliste 2 und 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### 5.4 Trittrassenfläche

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die verbleibenden Gartenflächen als Trittrassenflächen oder als gärtnerisch gestaltete Anlagen herzurichten (keine Steinfelder).

### 6. Schutzfestsetzungen für Landschaftselemente

#### 6.1 Feldgehölzhecke

Der Traufbereich der Feldgehölzhecke an der nördlichen Plangebietsgrenze, der dem gesamten Kronentraufbereich entspricht, darf weder durch Bebauung (z.B. Gartenhäuser) noch durch Überschüttungen (z.B. Bodenlagermieten während der Bauzeit) verdichtet werden.

#### 6.2 Schutzfestsetzungen aus dem Artenschutz

Zum Schutz der Amphibien des westlich des Plangebiets nachgewiesenen Lebensraumes ist bereits vor Beginn der Erschließung westlich des Wirtschaftsweges ein permanenter Amphibienzaun zu installieren und dauerhaft zu erhalten.

#### 6.3 Zeitlicher Ablauf der geplanten Ausgleichsmaßnahmen

Alle Ausgleichsmaßnahmen sind zeitnah und sukzessive zur Realisierung der abgebildeten Planungsinhalte (Baumaßnahmen) durchzuführen. Baum- und Heckenpflanzungen sowie die gärtnerischen Anlagen sind spätestens ein Jahr nach der Baumaßnahme fertig zu stellen.

#### 6.4 Festsetzungen zu Pflegemaßnahmen

Die Laubbäume sind regelmäßig zu pflegen. Obstbäume erhalten in den ersten 10 Jahren einmal jährlich einen Erziehungschnitt – im Anschluss ist ein regelmäßiger Pflegeschnitt durchzuführen.



# Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1

## „Bruchzaun – Auf der Knag“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage

---

### 7. Externe Ausgleichsmaßnahme

Das mit dieser Planung einhergehende Defizit in Höhe von 87.940 ÖW ist über das Ökokonto der Stadt Monschau, geführt bei der ULB der Städteregion Aachen zu belasten.

#### 7.1 Zuordnungsfestsetzung

Den Eingriffen durch den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1 wird gemäß § 9 Abs. 1a, S.2 BauGB folgende Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebiets zugeordnet:

„Ökologische Waldumgestaltung“ in Monschau-Konzen, Kranzbruchvenn.  
Gemarkung Konzen, Flur 5, Nr. 592 – „Kranzbruchvenn“/Fichtenhorst mittleres Baumholz beseitigt – vorerst Nutzungsverzicht mit Pflegefestsetzung – ggfls. weitere höherwertige Entwicklung zu Traubeneichen-Hainbuchenwald.

### 8. Pflanzlisten

#### 8.1 Pflanzliste 1: Schnitthecken als Einfriedung

Carpinus betulus (Hainbuche)

Fagus sylvatica (Rotbuche)

Pflanzqualität: Heckenpflanzen, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe min. 60-100 cm

#### 8.2 Pflanzliste 2: Einzelbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken – Laubbäume

Acer campestre (Feldahorn)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Alnus glutinosa (Roterle)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Fagus sylvatica (Rotbuche)

Pflanzqualität: Hochstamm 8-10 STU, 2 x verpflanzt, mit Ballen.

#### 8.3 Pflanzliste 3: Einzelbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken – Obstbäume

##### A) Apfel

Aachener Hausapfel

Danziger Kantapfel

Rheinischer Bohnapfel

Jakob Fischer

Jakob Lebel

Klarapfel Printenapfel

##### C) Pflaume/Mirabelle

Große grüne Reneclaude

Hauszwetsche

Nancymirabelle

##### B) Birne

Clapps Liebling

Frühe aus Travaux

Gellerts Butterbirne

Gute Graue

Münsterbirne

##### D) Süßkirsche

Büttners Rote Knorpelkirsche

Frühe rote Meckenheimer

Gelsepitter

Große schwarze Knorpelkirsche

##### E) Sauerkirsche

Ludwigs Frühe

Morellenfeuer



**Stadt Monschau**  
**Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1**

**„Bruchzaun – Auf der Knag“**

**Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage**

---

Anmerkung: Alternativ können auch weitere Sorten aus der Liste empfohlener Obstbaumsorten der Biologischen Station Städteregion Aachen Verwendung finden

## **HINWEISE**

1. **Gestaltungssatzung**  
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Gestaltungssatzung.
2. **Bodendenkmale**  
Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.
3. **Gewässerschutz**  
Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.  
Alle anfallenden Oberflächenwasser werden gedrosselt über ein namenloses Gewässer in den Zulaufbereich des Oberlaufs des Laufenbachs eingeleitet.  
Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.
4. **Geologie**  
Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund, DIN 4149).
5. **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**  
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert (Stand: 06.Mai 2016).
6. **Artenschutzrechtliche Untersuchung**  
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Artenschutzrechtliche Voruntersuchung (ASP I und II), Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert, (Stand: ASP I – 05.11.2014, ASP II 04.01.2016).
7. **Externe Ausgleichsmaßnahme**  
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine externe Ausgleichsmaßnahme.

Monschau, den 23. Juni 2016

---

Bürgermeisterin Margareta Ritter



# Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1

## „Bruchzaun – Auf der Knag“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage

---

### 5. BEGRÜNDUNG + UMWELTBERICHT

#### Inhalt: A. BEGRÜNDUNG

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

- 1.1 Anlass und Ziel
- 1.2 Planaufstellungsverfahren
- 1.3 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.4 Ortslage Imgenbroich - Plangebietsumfeld

##### 2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

- 2.1 Landes- und Regionalplanung
- 2.2 Flächennutzungsplan
- 2.3 Landschaftsplan
- 2.4 Rahmenplan Bruchzaun-Auf der Knag
- 2.5 Verträglichkeit des Vorhabens Ortslage Imgenbroich - Plangebietsumfeld
- 2.6 Immissionsschutz
- 2.7 Ver- und Entsorgung
- 2.8 Entwässerung
- 2.9 Grundwasser
- 2.10 Wald

##### 3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

- 3.1 Zulässige Vorhaben – Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen
- 3.4 Bauweise
- 3.5 Verkehrsflächen
- 3.6 PKW-Stellplätze

##### 4. Umweltbelange

##### 5. Hinweise

- 5.1 Gestaltungssatzung
- 5.2 Bodendenkmale
- 5.3 Gewässerschutz
- 5.4 Geologie
- 5.4 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- 5.6 Artenschutzrechtliche Untersuchungen (ASP 1+2)
- 5.7 Externe Ausgleichsmaßnahme

#### B. UMWELTBERICHT



# Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1

## „Bruchzaun – Auf der Knag“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage

---

### A: BEGRÜNDUNG

#### RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

**Baunutzungsverordnung (Bau NVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl.I.S.1548), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** vom 1. 3. 2000 (GV NW S. 256), berichtigt am 9. 5. 2000 (GV NW S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 22.12.2011 (GV NRW S. 729), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** vom 14. 7. 1994 (GV NW S. 666), geändert durch Gesetz vom 12. 12. 1995 (GV NW S. 1199), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 12. 2. 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. 7. 2001 (BGBl. I S. 1950), in der derzeit gültigen Fassung.

#### 1. Anlass, Ziel, Aufstellungsverfahren und räumlicher Geltungsbereich der Planung

##### 1.1 Anlass und Ziel

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 19.1 „Bruchzaun – Auf der Knag“ ist die Schaffung weiterer Wohnbauflächen. Die Ortslage Imgenbroich im Stadtgebiet Monschau entwickelt sich weiter zu einem Zentrum mit Schwerpunkt Handel und Gewerbe.

Dem folgt die Nachfrage nach Neubaugrundstücken für Einzel- und Doppelwohnhäuser.

Das Baugebiet liegt im süd-westlichen Teil von Imgenbroich und erfasst den ersten Abschnitt einer Rahmenplanung, die sich im zweiten Bauabschnitt weiter nördlich entlang des heutigen Ortsrandes anschließt.

Da diese Flächen zum heutigen Zeitpunkt als überwiegend landwirtschaftliche Fläche genutzt wird ist die Aufstellung eines zunächst für den ersten Bauabschnitt erforderlichen Bebauungsplanes notwendig, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung des Wohngebietes geschaffen werden.

##### 1.2 Planaufstellungsverfahren

Am 11.11.2014 wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses ein zunächst wesentlich größeres Plangebiet (28.7 Ha). zur Aufstellung gebracht. Dieses Gebiet erstreckte sich weiter in nord- westliche Richtung.

Diese Gebietsabgrenzung hätte eine Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes für die nord-westlichen Teilbereiche erfordert.

Gleichzeitig waren mit dieser Gebietsausweisung Schutzbereiche aus dem Landschaftsplan VI – „Monschau“ betroffen. Auf die möglichen Konflikte aus dieser



## Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1

### „Bruchzaun – Auf der Knag“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage

überlagernden Gebietsabgrenzung wurde dann im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit hingewiesen und es wurden Bedenken geäußert.

Um die Konfliktpotentiale mit den übergeordneten Plänen zu minimieren wurde das Plangebiet reduziert.

Am 23.06.2015 wurde alsdann in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses ein erneuter Aufstellungsbeschluss für die neue Gebietsabgrenzung beschlossen.

Nach erfolgter Frühzeitiger Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken ist nun ein Beschluss zur Offenlage möglich.

Dieser soll in der nun folgenden Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Monschau am 23.06.2016 gefasst werden.

#### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

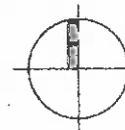
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr.19.1 „Bruchzaun – Auf der Knag“ umfasst in der Gemarkung Imgenbroich, Flure 9 und 11 die Flurstücke 640, 355, 59 und 243 ein insgesamt etwa 14 802 qm großes Gebiet an der westlichen Ortsrandlage von Imgenbroich.

Das Gebiet grenzt östlich und nördlich an die Wohngrundstücke an den Straßen „Auf der Knag“ und „Bruchzaun“.

Im Westen und Süden grenzt das Plangebiet an Landwirtschaftliche Flächen und Wald.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr.19.1 „Bruchzaun – Auf der Knag“ ergibt sich aus der Plandarstellung im Maßstab 1:500.

Übersichtsplan





# Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1

## „Bruchzaun – Auf der Knag“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage

---

### 1.4 Ortslage Imgenbroich - Plangebietsumfeld

Neben der Stadt Monschau als Schul- und Verwaltungsstandort hat der Ortsteil Imgenbroich ein eigenständiges Wirtschafts- und Geschäftsleben und bildet das wirtschaftliche Zentrum im Stadtgebiet.

Diese Funktionen sind auch mit den ausgewiesenen Siedlungsschwerpunkten im Flächennutzungsplan der Stadt Monschau ausgewiesen.

Dabei stellt die Monschauer Altstadt den Siedlungsschwerpunkt mit Schulen, Verwaltungen uä, der Ortsteil Imgenbroich den Siedlungsschwerpunkt Handel, Gewerbe und Dienstleistungen dar. Auch die stete Ausweisung weiterer Gewerbegebiete in Imgenbroich ermöglicht eine immer weiter steigende Zahl von Arbeitsplätzen dort. Mit dieser Entwicklung geht die verstärkte Nachfrage nach arbeitsplatznahen Wohnmöglichkeiten einher. Hierbei steht der Wunsch nach Einfamilienhäusern ebenso wie das Wohnen in neuen Wohnformen (Senioren-Mehrgenerationen- und Servicewohnen) im Vordergrund.

## 2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

Das Planvorhaben hat die Realisierung von etwa 15 Hektar Wohngebiet für Ein- und Mehrfamilienhäuser im Sinne des § 4 Bau NVO zum Ziel.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen aus dem Jahr 2003 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 19.1 „Bruchzaun-Auf der Knag“ als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die landesplanerischen Voraussetzungen zur Festsetzung eines Wohngebietes im Sinne von § 4 Bau NVO sind damit erfüllt.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monschau stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans Wohnbaufläche dar.

Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt da die vollständige Nutzung als Allgemeines Wohngebiet angestrebt wird.

### 2.3 Landschaftsplan VI - Monschau

Das Plangebiet grenzt östlich an die Gebietsabgrenzung des im Landschaftsplan VI „Monschau“ dargestellten Landschaftsschutzgebiet.

Die Fläche dieses Bebauungsplanentwurfs liegt im Bereich des Entwicklungsziels 7 „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ im Landschaftsplan.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ragen ausgeprägte und schutzwürdige Gehölzbestände mit ihrem Kronentraufbereich in das Plangebiet.

Hierzu würden im Bebauungsplan entsprechend textliche Festsetzungen formuliert.

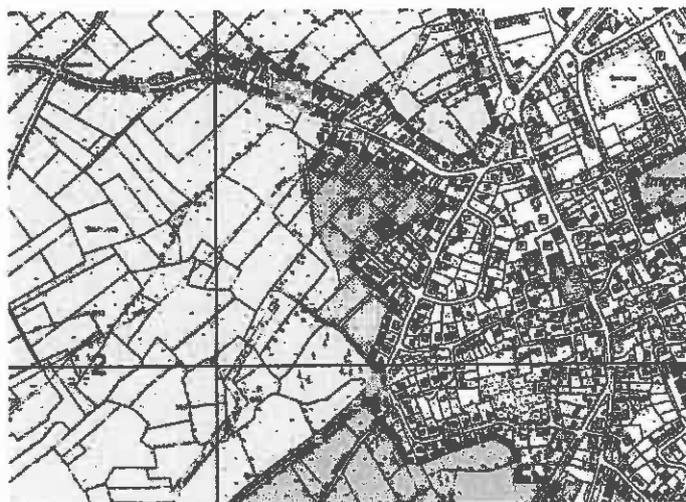


## Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1

### „Bruchzaun – Auf der Knag“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage

---



#### 2.4 Städtebaulicher Entwurf Bruchzaun - Auf der Knag

Der Städtebauliche Entwurf wurde zum Zweck der kurz- und mittelfristigen Flächenhaushaltung erarbeitet. Wesentlicher Planungshintergrund für die Rahmenplanung war eine abgestimmte Erschließung unter Berücksichtigung der Geländetopographie, der Entwässerungssituation und der Landschaftsbildenden Faktoren westlich und nördlich des Plangebiets. Gleichzeitig wurde auch eine optimale verkehrsmäßige Anbindung des Gebiets an das Zentrum mit allen notwendigen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen geprüft. Neben der Haupteerschließung über die Gemeindestraße „Bruchzaun“ wurde zunächst eine auch fußläufige und für den Fahrradverkehr nutzbare zweite Anbindung über die Gemeindestraße „Auf der Knag“ planerisch verfolgt. Aufgrund eigentumsrechtlicher Bindungen war diese Erschließung nicht umsetzbar.

Das Baugebiet „Bruchzaun – Auf der Knag“ soll in zwei Teilabschnitten erschlossen werden. Der mit dem Bebauungsplan Imgenbroich Nr.19.1 ausgewiesene 1.Bauabschnitt bildet dabei den südlichen Bereich der Gesamtfläche, die insgesamt am heutigen westlichen Ortsrand der Ortslage Imgenbroich orientiert ist und an das vorhandene Wohngebiet Bruchzaun anschließt. Die Grundlage für diese Flächenbetrachtung ist das Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2002, worin diese Fläche bereits als potentielle Erweiterungs- und Abrundungsfläche für die Ortslage Imgenbroich gesehen wurde.

#### 2.5 Verträglichkeit des Vorhabens Ortslage Imgenbroich – Plangebietsumfeld

Aufgrund gleicher Gebietsausweisungen zur östlich gelegenen Nutzung als Wohngebiet Bruchzaun weist das Neubaugebiet des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr.19.1 „Bruchzaun – Auf der Knag“ keinerlei Störfaktoren auf, die mit der umliegenden Nutzung nicht vereinbar wären. Die zusätzliche Wohnnutzung wird der Ortslage weitere Nachfrage für die vorhandene Wirtschaftliche, kulturelle und gesellschaftliche Infrastruktur liefern und sie damit stärken.



## Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1

### „Bruchzaun – Auf der Knag“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage

---

#### 2.6 Immissionsschutz

Durch die Bauleitplanung ist es möglich, die nach Bedeutung und Ermessen der Fachbehörden und Gutachter relevanten Gegebenheiten für ein Plangebiet zu würdigen. Immissionsschutzbelange sind durch die vorliegende Planung nicht berührt und sind derzeit nicht zu erwarten.

Da auch die umliegenden Gebietsnutzungen konform sind ist nicht von einem Konflikt innerhalb und auch mit angrenzenden Nutzungen auszugehen.

Aus diesem Grunde kann man in der Planung von einer ausreichenden Würdigung dieses Belanges ausgehen.

#### 2.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation kann durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Laut § 51a Landeswassergesetz NRW besteht für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich die Pflicht zur Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser in den Untergrund oder, wenn möglich, die Einleitung dieses Wassers in ein ortsnahes Gewässer, sofern das ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Für das Plangebiet trifft dies zu, sodass die Anforderungen aus § 51a LWG vollumfänglich zu beachten sind.

Eine Grundlagenermittlung im Vorfeld der Planaufstellung im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Rahmenplanung hat verschiedene Lösungsmöglichkeiten dieser Anforderungen aufgezeigt.

Die vorliegende Planung sieht nun vor, die Abwässer im Trennsystem zu entwässern. Dabei werden die Oberflächenwasser gemäß § 51 a LWG ortsnah über einen Vorfluter in den Laufenbach eingeleitet.

Die Schmutzwässer werden in den Mischwasserkanal im Bruchzaun eingeleitet.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Monschau-Konzen. Für die Mehrbelastung durch die Ausweisung der zunächst 21 neuen Wohngebäude ist die Kläranlage mit ihren Kapazitäten ausgelegt.

#### 2.8 Entwässerung

Zu diesem vorliegenden Planentwurf liegt ein Entwässerungskonzept vor, dass die Grundlage für eine ordnungsgemäße Ableitung der anfallenden Schmutz- und Regenwasser aus dem Plangebiet bildet.

Hierin wird sowohl der Umgang und die Ableitung des Oberflächenwassers der neu zu versiegelnden Flächen im Plangebiet als auch der Umgang und die Entsorgung der zusätzlich anfallenden Schmutzwässer untersucht.

#### 2.9 Grundwasser

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

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



# Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1

## „Bruchzaun – Auf der Knag“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage

---

### 2.10 Wald

Westlich neben dem innerhalb des Plangebiets ausgewiesenen Wirtschaftsweges schließt eine, im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Waldfläche an:

Außerdem liegt diese Waldfläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes des Landschaftsplans Monschau –VI.

In der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (MBL.NRW 2000, S.1431, 1464) unter 72.23 ist geregelt, dass im Baugenehmigungsverfahren für Bauvorhaben im Innenbereich und im Außenbereich darauf hingewirkt werden soll, dass Bauvorhaben einen Abstand von mindestens 35.00 m zu Wäldern einhalten sollen.

Die angestrebte Waldschutzzone von 35.00 m ragt dennoch in die westlich ausgewiesenen Baugrundstücke hinein. Den dort westlich gelegenen Gartenflächen schließen sich die ausgewiesenen überbaubaren Flächen in großen Teilbereichen erst nach 18.00 m an. Damit wurde hinsichtlich der Anordnung der Baufelder dieser Schutzzone weitestgehend Rechnung getragen. Würde die komplette Tiefe einer vorgegebenen 35.00 m–Schutzzone von der Bebauung freigehalten, wäre eine wirtschaftliche Erschließung des Gebiets nicht mehr tragbar.

Das Plangebiet ist durch diesen dauerhaft geschützten Wald hinsichtlich der Waldschutzzone betroffen, die sich im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze erstreckt. Diese Waldschutzzone wirkt sich hinsichtlich aller, mit der Forstwirtschaft verbundenen Umstände und Ereignisse auf das Plangebiet aus, wie z.B. Schattenwurf, Laubanfall, Holzbruch und aller notwendigen Arbeiten, die mit einer forstwirtschaftlichen Fläche verbunden sind.

Insofern wird mit den Erwerbern der in die Schutzzone hineinragenden Grundstücke ein Haftungsausschluss für aus dem Wald resultierende Beeinträchtigungen und Beschädigungen vereinbart.

## 3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

### 3.1 Zulässige Vorhaben – Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren aufgestellt. Seine wesentliche Zielsetzung ist die Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen zur Entwicklung von Bauland für Einzel- und Doppelhausbebauung.

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtteils Imgenbroich im Nordosten des Stadtgebiets Monschau.

Aus städtebaulichen Gründen kann die Gemeinde gem. § 9 BauGB Festsetzungen im Bebauungsplan treffen, an die sie in der gem. § 9a BauGB Verordnung gebunden ist. Entsprechend werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung und seiner Berechnung sowie der Bauweise und der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche getroffen.

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Planzeichenverordnung (PlanzV90) dient als gesetzliche Grundlage für die Inhalte, die ergänzt der Inhalte der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) den Rahmen der Planung



## Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1

### „Bruchzaun – Auf der Knag“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage

---

und künftigen Ausweisung beschreibt.

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1 „Bruchzaun - auf der Knag“ Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkung hinsichtlich der laut § 4 Abs. 2 zulässigen Nutzungen Nr. 1 allgemein zulässigen Nutzungen und die nach § 4 Abs.3 Nr. 1, 2, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festgesetzt. Dies entspricht der Absicht, das Neubaugebiet dem Zwecke der aufgelockerten Wohnnutzung zuzuführen und die allgemein zulässigen Nutzungen, die dort ausgeschlossen sind innerhalb des gut strukturierten Ortskernes zu belassen und auch dort zu stärken. Die ausnahmsweise zulässigen und ausgeschlossenen Nutzungen würden eine andere Erschließungsstruktur bedürfen und sind deshalb ausgeschlossen.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet durch die Festsetzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Anzahl der Geschosse und eine textliche Festsetzung zu Einschränkung der Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Aufgrund der in der Planung beabsichtigten Beibehaltung der vorhandenen Geländehöhen wird als Bezugspunkt für die künftigen Trauf- und Firsthöhen auf die im Bebauungsplan enthaltenen NN-Höhen bestimmt. Darüber hinaus wird, auch in Hinblick auf den zu erwartenden ruhenden Verkehr und die damit notwendig werdenden erforderlichen Stellplätze für PKW im Gebiet eine Einschränkung der Anzahl der Wohneinheiten vorgenommen. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung im Sinne von § 16 Abs.3 Bau NVO hinreichend bestimmt.

#### 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan gem. § 12 BauGB i.V.m. § 23 Bau NVO zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Sie sollen dem Grundstückserwerber einen möglichst hohen Spielraum innerhalb der Gestaltung der Grundstücksaufteilung geben. Richtung Haupterschließung beträgt der Mindestabstand des festgesetzten Baufeldes zur Straßenbegrenzungslinie 5.00 m. Die Baufelder in einer Tiefe zwischen 14.00 m und 16.00m sollen innerhalb der organisch und orthogonal verlaufenden Baugrenzen individuelle Möglichkeiten zur Ausnutzung und Gestaltung der Baukörper auf den Grundstücksflächen bieten. Berücksichtigung findet in der Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen der entlang der westlichen Plangebietsgrenze liegenden Baugrundstücke die durch den westlich des Plangebiets anschließenden Wald. Die überwiegenden Bauflächen im Plangebiet liegen außerhalb der Waldschutzzone von 35.00 m im Abstand zur Waldgrenze. Bei einer Anzahl von 5 Baugrundstücken entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind die Bauflächen von der Waldschutzzone betroffen.



## Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1

### „Bruchzaun – Auf der Knag“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage

---

#### 3.4 Bauweise

Für das Plangebiet ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen in ein- und zweigeschossiger Bauweise.

Die unterschiedliche Ausweisung mit maximal zulässiger, zwingend zulässiger zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern im nord-östlichen Plangebiet und einer aufgelockerten Bauweise mit eingeschossiger Einzelhausbebauung im westlichen Bereich soll eine Differenzierung zum künftigen Ortsrand herstellen. Dabei folgt die Höhenfestsetzung der Gebäude mit festgesetzten Trauf- und Firsthöhen dem natürlichen Geländeverlauf, der zum künftig neuen Ortsrand abfällt. Gleichzeitig orientiert sich diese Festsetzung am bereits vorhandenen, zweigeschossigen Gebäudebestand am Bruchzaun und bildet hier einen einheitlichen Übergang zum neuen Baugebiet.

#### 3.5 Verkehrsflächen

Im Plangebiet sind Verkehrsflächen ausgewiesen, die als Haupteerschließung einen heutigen vorhandenen Wirtschaftsweg als Haupteerschließung des Gebietes in nord-südliche Richtung aufnehmen.

Hiervon ausgehend bildet für den ersten Bauabschnitt eine T-Erschließung in einer Breite von 6.50 m und zwei Stichstraßen, davon eine zur Vorbereitung des Anschlusses des zweiten Bauabschnittes die Grundlage der inneren Erschließung. Die Fortsetzung des vorhandenen Wirtschaftsweg in Nord-westliche Richtung wird innerhalb des Plangebiets als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ gesichert.

An diesen knüpft im westlichen Stichweg eine fußläufige Verbindung an, die auch in den Wintermonaten als Staufläche für die Lagerung von Schneeabraum genutzt werden kann.

Um eine geordnete Erschließung und Ausrichtung der Gebäude und ihrer Zufahrten zu erlangen sind entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen zu den Erschließungsstraßen Verbote der Ein- und Ausfahrten festgesetzt worden.

#### 3.6 PKW-Stellplätze

Um eine Belastung der öffentlichen Verkehrsflächen und die damit einhergehenden Konflikte durch ruhenden Verkehr zu vermeiden wurde eine Festsetzung zum Nachweis ausreichender PKW-Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken in die Planung übernommen.

#### 4. Umweltbelange

Aufgabe der Bauleitplanung ist, auch einen Beitrag zur Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufrecht zu erhalten und nach Möglichkeit zu verbessern. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Über zu erwartende Eingriffe, die mit Realisierung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, muss gem. § 1a BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB entschieden werden.

Die Vermeidung und der Ausgleich durch geeignete planerische Festsetzungen sind im Rahmen der Abwägung nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB zu berücksichtigen.

Das Eingriffsgebiet bestehend aus Intensivweiden liegt außerhalb und dessen Einflussbereich bestehend aus Baumhecken im westlichen Bereich innerhalb des



## Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1

### „Bruchzaun – Auf der Knag“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage

---

Schutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes BNatSchG. Kultur- und Sachgüter (z.B. Westwall) sind nicht betroffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen den Zielen des Klimaschutzes nicht entgegen damit der differenzierten Festsetzung der Bauweise auf die weitere ungehinderte Frischluftversorgung der Ortslage aus Hauptwindrichtung Süd-West eingegangen wird. Mit der Ausdehnung von Bauflächen in den sogenannten Außenbereich werden weitere Flächen versiegelt, jedoch wird der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gefolgt da vorhandene Erschließungen und technische Infrastruktur aufgegriffen und in die Planung integriert werden. Immissionsschutzbelange wurden in der Planung unter Punkt 2.6 gesondert gewürdigt.

#### Artenschutzrechtliche Untersuchung

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Untersuchungen der Stufe I und II durch das Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert durchgeführt. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge der Arbeiten geschützte Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden können, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Sinne des § 44 BNatSchG durchzuführen. Diese sind in zwei Stufen (ASP 1 und ASP2) durchgeführt worden und sind als Anhang Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Im Rahmen der ASP 1 – Vorprüfung wurden folgende Arten als Planungsrelevant eingestuft: Fledermäuse, Haselmaus, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Habicht, Mäusebussard, Rotmilan, Turmfalke, Waldkauz, Waldlaubsänger, Waldohreule. Die hierzu notwendigen Untersuchungen wurden in der ASP 2 näher präzisiert. Das Ergebnis zu einem verträglichen Umgang der vorliegenden Planung mit dem Artenschutz erfolgt aus den Ergebnissen der ASP 2 durch Festsetzungen zu Maßnahmen mit dem Umgang von Amphibien. Weitere Arten sind nicht betroffen. Damit sind die gemäß § 39 ff BNatSchG empfohlenen Vermeidungs-, und Minderungsmaßnahmen erfüllt.

#### Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

In einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, erstellt durch das Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert wurden die Belange des Landschaftsschutzes gewürdigt. Die örtlichen Biotoptypen wurden erfasst – die Methodik der Bilanzierung erfolgte nach gängigen Verfahren. In den folgenden Tabellen wurden die ökologischen Werteinheiten -ÖW- der Biotoptypen vor und nach der Planung gegenübergestellt.



**Stadt Monschau  
Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1**

**„Bruchzaun – Auf der Knag“**

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage

**Biotopwertigkeit vor dem Eingriff**

Kürzel	Biotoptyp	Fläche qm	Faktor	ÖW-Summe
F 42	Baumreihen mit überwiegend standortfremden Gehölzen mittleres Baumholz	75	12	900
EB 31	Fettweide -frisch bis trocken-	12.538	10	125.380
HY 2	Wirtschaftsweg geschottert	2.284	3	6.852
	<b>Summe:</b>	<b>14.897</b>		<b>133.132</b>

**Biotopwertigkeit nach dem Eingriff**

Kürzel	Biotoptyp	Fläche qm	Faktor	ÖW-Summe
	<b>Erhalt bestehender Strukturen:</b>			
HY 2	Wirtschaftsweg geschottert	433	3	1.299
	<b>Zwischensumme:</b>	<b>433</b>		<b>1.299</b>
	<b>Neue Festsetzungen:</b>			
HY 1	Bebauung / Verkehrswege	9.511	0	0
D 3	Hecken zu Baugrundstücken und Wirtschaftswegen	515	11	5.665
D 3	Hecken zu Verkehrsflächen	175	11	1.925
HM51/ HM52	Rasen/Ziergrün	4.263	6	25.578



**Stadt Mönchau**  
**Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1**

**„Bruchzaun – Auf der Knag“**

Verfahrensstand: **Beschluss zur Offenlage**

	<b>Zwischensumme</b>	<b>14.897</b>		<b>34.467</b>
	<b>Überlagernde Biotoptypen:</b>			
F 52	15 Stück Obstbäume (25 qm / Baum) überlagernder Biotoptyp – ohne Berücksichtigung in der Flächenbilanz	(375)	13	4.875
F 32	15 Stück Laubbäume (30 qm / Baum) überlagernder Biotoptyp – ohne Berücksichtigung in der Flächenbilanz	(450)	13	5.850
	<b>Summe:</b>	<b>14.897</b>		<b>45.192</b>
	<b>Zu kompensierendes Defizit (Tabelle 8.1)</b>			<b>133.132</b>
	<b>Differenz</b>			<b>- 87.940</b>

Die hier ermittelten Ergebnisse sind mit den entsprechenden Festsetzungen in die Planung integriert worden. Das ermittelte ÖW-Defizit von 87.940 Ökopunkten im Plangebiet wird im Stadtgebiet durch entsprechende Maßnahmen zur Waldpflege über das Ökokonto der Stadt Mönchau ausgeglichen.

Vorhandene Gehölzstrukturen außerhalb des Plangebiets an der nördlichen Plangebietsgrenze, die das Plangebiet mit ihren Kronentraufbereichen tangieren sind ebenfalls mit textlichen Festsetzungen als geschützte Bereiche gewürdigt.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes.



## Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1

### „Bruchzaun – Auf der Knag“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage

---

#### 5. Hinweise

##### 5.1 Gestaltungssatzung

Weil zu diesem Bebauungsplan eine Gestaltungssatzung gehört, die die äußere Gestalt der Gebäude und seiner dazu gehörenden Anlagen bestimmt ist ein Hinweis hierzu in diese Planung übernommen worden.

##### 5.2 Bodendenkmale

Bei dem Areal des Bebauungsplans handelt es sich um eine unprosperierte Fläche, die noch nicht auf Bodendenkmale untersucht wurde. Die mit der Erschließung und Bebauung einhergehenden Bodenbewegungen könnten bisher nicht erfasste Bodendenkmale zu Tage bringen.

Um hierzu fundierte Aussagen über die Geschichte und Bedeutung dieser Funde zu erhalten ist eine Untersuchung durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege erforderlich.

##### 5.3 Gewässerschutz

Zur Vermeidung ungereinigter Schmutzwasserableitung und zur Gewässerhaushaltung mit unbelasteten Oberflächenwassern ist ein Hinweis zur Bauwerksabdichtung und zur Vermeidung von Hausdrainagen in die Planung übernommen worden.

Da alle anfallenden Oberflächenwasser gedrosselt über ein namenloses Gewässer in den Zulaufbereich des Oberlaufs des Laufenbachs eingeleitet werden erfolgte ebenso hierzu ein Hinweis in die Planung.

##### 5.4 Geologie

Zur Gründung und Planung von Bauwerken ist nach heutigem technischem Stand die Hinzuziehung der örtlichen Erdbebenzone relevant. Deshalb wurde hierzu der Hinweis in die Planung aufgenommen.

##### 5.5 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Zu diesem Bebauungsplanentwurf ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch das Freiraumplanungsbüro Dieter Liebert erstellt worden.

Dieser ist als Anhang Bestandteil des Bebauungsplans. Deshalb erfolgt dieser Hinweis.

##### 5.6 Artenschutzrechtliche Voruntersuchung

Die Artenschutzrechtliche Untersuchung der Stufe I und II sind erfolgt.

Diese wurde erarbeitet durch das Freiraumplanungsbüro Dieter Liebert und ist Grundlage für die Festsetzungen innerhalb des Baugebietes und gehört zu dieser Bauleitplanung.

##### 5.7 Externe Ausgleichsmaßnahme

Da innerhalb des Plangebiets keine ausgeglichene Bilanz des Eingriffs zum Ausgleich von Eingriff in Natur und Haushalt hergestellt werden konnte, ist ein externer Ausgleich über das Ökokonto der Stadt Monschau auf einem anderem Grundstück im Stadtgebiet notwendig.



# Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1

## „Bruchzaun – Auf der Knag“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage

---

### B. UMWELTBERICHT

#### 1. Einleitung

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs.4 BauGB für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die vorraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht darzulegen. Im Umweltbericht sind zudem die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen darzustellen.

#### 2. Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr 19.1 „Bruchzaun – Auf der Knag“

Zielsetzung der Stadt Monschau ist die städtebauliche Entwicklung des Siedlungskörpers von Imgenbroich im Bereich des nord-westlichen Siedlungsrandes mit einer bedarfsgerechten Entwicklung von Wohnbauflächen.

Mit einem Anschluss an das vorhandene Erschließungsnetz wird eine maßstäbliche Erweiterung der Ortslage vollzogen, die sich aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 3. Standort und Umgebung

Das Plangebiet, welches derzeit als Weiden- und Wiesenfläche genutzt wird liegt am nord-westlichen Ortsrand der Ortslage Imgenbroich im Anschluss an ein vorhandenes Allgemeines Wohngebiet. Es wird erschlossen über einen Wirtschaftsweg, der von der Gemeindestraße „Bruchzaun“ in nördliche Richtung verläuft.

Das Plangebiet wird begrenzt im

- Norden durch Wiesenflächen und Gärten vorhandener Wohnbebauung.
- Süden durch Waldflächen
- Osten durch Gärten vorhandener Wohnbebauung
- Westen durch Wiesen- und Weideflächen

#### 4. Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.5 ha.

#### 5. Angewandte Untersuchungsmethoden

Die anzuwendenden Untersuchungsmethoden wurden im Rahmen der Abstimmung mit den Fachbehörden zur frühzeitigen Beteiligung festgelegt.

Die für die beiliegenden Artenschutzrechtliche Untersuchungen der Stufe I und II (ASP I + II) angewandten Methoden sind im Gutachten beschrieben.

Ebenfalls sind die Untersuchungsmethoden im beiliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschrieben.



## **Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1**

### **„Bruchzaun – Auf der Knag“**

**Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage**

---

**6. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Bislang sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen erkennbar.

**7. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und Ihre Bedeutung für den Bebauungsplan**

**7.1 Fachgesetze**

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die für die zu bewertenden Schutzgüter berücksichtigt werden müssen. Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technische Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplanverfahren anzuwenden sind.

**7.2 Fachpläne**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, 2003, ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASP) dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Monschau weist die Fläche des Bebauungsplans als Wohnbaufläche aus. Der Landschaftsplan VI „Monschau“ stellt das Areal im Landschaftsschutzgebiet dar. Die Fläche dieses Bebauungsplanentwurfs liegt im Bereich des Entwicklungsziels 7 „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ im Landschaftsplan.



# Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1

## „Bruchzaun – Auf der Knag“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage

### Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, Alternativen

Schutzgut	Be- troffen	Ziele des Umweltschutzes	Bestand	Prognose		Vermeidung/ Verminderung	Alternativen	Be- wertung	Gut- achten	Fest- setzung	Hin- weise
				Plan	Nullvar.						
1 FFH-Gebiet, europ. Vogelsch.-gebiet (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. b)	nein	FFH-RL, VRL				-	-	-	nein	nein	nein
2 Landsch.plan Monschau (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. g)	ja		-	-	-	-	-	relevant	ja	ja	ja
3 Pflanzen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. a)	ja	BauGB BNatG	Wald/Wiese	-	-	-	-	relevant	ja	ja	ja
4 Tiere (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	ja	BauGB, BNatG Landschaftsg. NRW FFH-RL, VRL	Schutzwürdiger Tierbestand	-	-	-	-	relevant	ja	ja	ja
5 Biolog. Vielfalt (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	ja		-	-	-	-	-	relevant	ja	ja	ja
6 Eingriff/Ausgl. (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	ja	BNatG, Landschaftsg. NRW BauGB	-	-	-	-	-	relevant	ja	ja	ja
7 Landschaft/ Ortsbild (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	ja	BauGB BNatG DSchG	Ortsrandlage	-	-	-	-	relevant	ja	ja	nein
8 Boden (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	ja	BauGB BBodSchG LBodSchG NRW	-	-	-	-	-	relevant	nein	nein	nein
9 Wasser (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a+e)	ja	WHG, LWG NRW, Wasserschutz- zonenVO, BNatG Landschaftsg. NRW	Grundwasser	-	-	-	-	relevant	NA- Modell	ja	ja
10 Klima und Luft (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	-	BauGB, Vermeidung der Aus- dehnung bioklimat. belasteter Gebiete klimaverträgliche Gestaltung neuer Baugebiete		-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
11 Luftschadstoffe - Emissionen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	-	BimSchG 22. BimSchV, Ziel- werte des LAI, TA-Luft		-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
12 Luftschadstoffe - Immissionen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	-			-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
13 Erneuerbare Ener- gieeffizienz (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. g)	-			-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
14 Erhaltung der best- möglichen Luft- qualität in Gebieten In denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von	ja	BimSchG 39. BimSchV, Erhaltung u. Ver- besserung der Luftgüte	Frishluftschneise	-	-	-	-	relevant	nein	ja	nein





**Stadt Monschau**  
**Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1**

**„Bruchzaun – Auf der Knag“**

**Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage**

---

- 8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)**  
Im Rahmen der späteren Beantragung von Bauvorhaben sind die entsprechenden Unterlagen und Maßnahmen darzustellen.
  
- 9. Zusammenfassung**  
Die im Rahmen der Umweltprüfung gewonnenen Erkenntnisse zeigen, dass eine Reihe an Schutzgütern von der vorliegenden Planung betroffen ist. Hierbei ist die Erheblichkeit auf die überwiegende Zahl dieser Schutzgüter nach Festsetzungen zur Verringerung zum Ausgleich und Vermeidung der Auswirkungen der Planung gering. Die konkrete Auseinandersetzung mit den betroffenen Schutzgütern erfolgte im Bauleitplanverfahren unter Hinzuziehung der notwendigen Fachgutachten. Die Erkenntnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB und der Behörden gem. § 4 BauGB im Rahmen des Planverfahrens wurden in den Umweltbericht aufgenommen und fortgeschrieben.

Monschau, den 23. Juni 2016

---

Bürgermeisterin Margareta Ritter



Stadt Monschau  
FB I.1 – Planung/ Hochbau  
Herrn Dicks  
Postfach 80  
52153 Monschau

**74. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Bebauungsplan Nr. 19.1  
„Bruchzaun – Auf der Knag“ der Stadt Monschau  
Ihr Schreiben vom 20.10.2014**

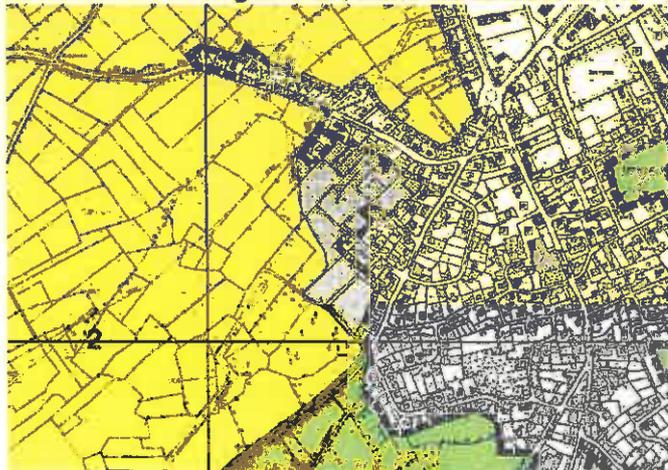
Sehr geehrter Herr Dicks,

zu den vorgelegten Verfahren wird seitens der StädteRegion Aachen wie folgt Stellung genommen:

**Bebauungsplan Nr. 19.1 – „Bruchzaun – Auf der Knag“**

**A 70 – Umweltamt  
Natur und Landschaft:**

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 19.1 „Bruchzaun – Auf der Knag“ bestehen dann keine Bedenken, wenn sich das Plangebiet nur auf die Flächen die gemäß dem Landschaftsplan VI „Monschau“ mit dem Entwicklungsziel 7 „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ begrenzt und (siehe Kartenausschnitt – gepunktete, graue Fläche) und außerhalb des Landschaftsschutzgebietes( siehe Kartenausschnitt – gelbe Fläche) liegen.



**A 85  
Regionalentwicklung und  
Europa**

**Dienstgebäude  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen**

**Telefon Zentrale  
0241 / 5198 – 0**

**Telefon Durchwahl  
0241 / 5198 – 2670**

**Telefax  
0241 / 5198 – 82670**

**E-Mail  
Claudia.strauch@  
staedteregion-aachen.de**

**Ankunft erteilt  
Frau Strauch**

**Zimmer  
C 136**

**Aktenzeichen**

**Datum:  
12.01.2015**

**Telefax Zentrale  
0241 / 53 31 90**

**Bürgertelefon  
0800 / 5198 000**

**Internet  
[http://www.  
staedteregion-aachen.de](http://www.staedteregion-aachen.de)**

**Bankverbindungen  
Sparkasse Aachen  
BLZ 390 500 00  
Konto 304 204  
SWIFT AACSD33  
IBAN DE2139050000  
0000304204**

**Postgirokonto  
BLZ 370 100 50  
Konto 1029 86-508 Köln  
SWIFT PBKDEFF  
IBAN DE5237010050  
0102986508**

**Erreichbarkeit  
Buslinien 1, 3, 7, 11, 13,  
14, 21, 27, 33, 34, 37,  
46, 56, 57, 77, 163 bis  
Haltestelle Normaluhr.  
Ca. 5 Minuten Fußweg  
vom Hauptbahnhof.**

Westlich an das Plangebiet angrenzend findet sich ein gut ausgeprägter Gehölzbestand, der als geschützter Landschaftsbestandteil (LB) 2.4-4 "Westwall (Höckerlinie)" gesichert wurde. Er erfüllt wichtige Funktionen für den regionalen Biotopverbund, für das Geländeklima und das Landschaftsbild sowie als Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Er ist darüber hinaus von hohem kulturhistorischem Wert.

In Richtung Norden schließen sich mehrere Baumreihen an. Durch die geplante Bebauung in westlicher Richtung, wird dieser regionale Biotopverbund beeinträchtigt.

Da gemäß der vorgelegten artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe I das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nicht auszuschließen ist, sind im weiteren Verfahren entsprechende Kartierungen (ASP Stufe II), die mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen sind, erforderlich.

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

#### **Allgemeiner Gewässerschutz:**

Es bestehen Bedenken.

Die Oberflächenwässer des Baugebietes Bruchzaun – Auf der Knag sollen in ein Gewässer zum Laufenbach gedrosselt abgeleitet werden. Um die Hochwassergefährdung des Laufenbaches zu bewerten, ist ein NA Modell in Auftrag gegeben worden. Erst wenn dieses Gutachten vorliegt, kann eine abschließende Bewertung der Niederschlagswasserbeseitigung vorgenommen werden!

Folgende Festsetzungen sind im Bebauungsplan aufzunehmen:

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Heinen unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2297 zur Verfügung.

#### **Immissionsschutz:**

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 19.1 – Bruchzaun – Auf der Knag – keine Bedenken.

Hierbei gehe ich davon aus, dass entsprechend den Annahmen in der Begründung weder Lärm- noch Geruchsquellen in relevantem Abstand zum Plangebiet vorhanden und somit erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

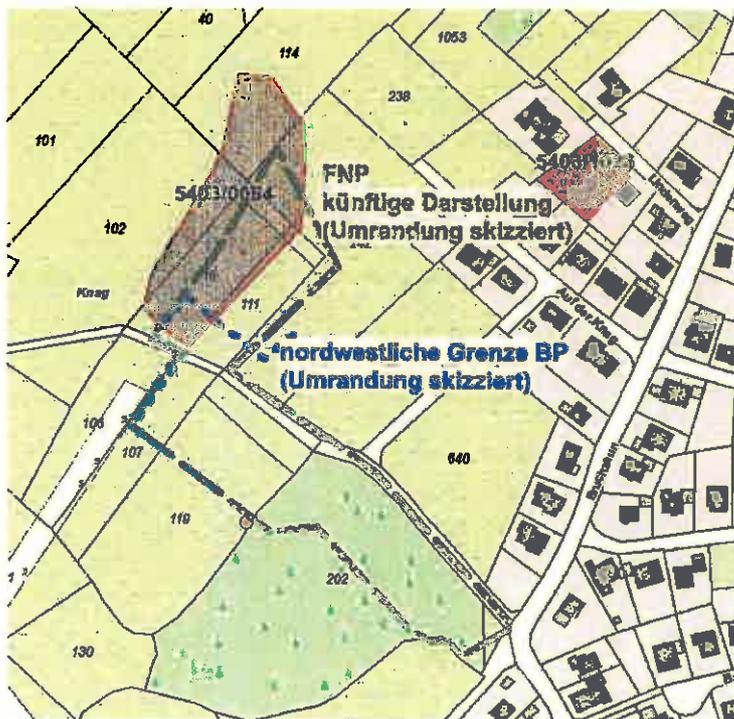
**Hinweis:**

Im vorliegenden Umweltbericht zum Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1 wird in der Tabelle unter der Nr. 12-Luftschadstoffe-Emissionen- auf die 22. BImSchV verwiesen. Die 22. BImSchV ist mit Inkrafttreten der 39. BImSchV am 06.08.2010 außer Kraft getreten.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Willekens unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2151 zur Verfügung.

**Bodenschutz und Altlasten:**

Im nordwestlichen Bereich befindet sich die Altablagerung „Hengstbrüchelchen“, die im Altlastenkataster der StädteRegion Aachen als Verdachtsfläche unter der Nummer 5403/0064 geführt wird. Im folgenden Katasterauszug wird die Lage der Plangebiete skizziert, zudem ist die Altablagerung Nr. 5403/0064 dargestellt.



Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 19.1 – Bruchzaun, Auf der Knag – bestehen Bedenken. Um die Bedenken auszuräumen sind orientierenden Bodenuntersuchungen erforderlich. Sollten die Bodenuntersuchungen den Bodenbelastungsverdacht nicht ausräumen, wird zudem eine Gefährdungsabschätzung erforderlich. Der Fachbereich Bodenschutz – Altlasten des Umweltamtes der StädteRegion Aachen bietet der

Stadt Monschau an, die orientierende Bodenuntersuchungen im Rahmen des Altlasten-Unter-suchungs-Programmes (AUP) kostenfrei für die Stadt Monschau durchzuführen. Es wird um schriftliche Rückmeldung gebeten, ob die Durchführung der orientierenden Bodenunter-suchungen gewünscht wird.

Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsfläche 5403/0064 sind dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Fachbereich Bodenschutz - Altlasten zur Stellungnahme vorzulegen.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Bulić unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2603 zur Verfügung.

#### **A 85 - Regionalentwicklung und Europa**

Gegen den Bebauungsplan Nr. 19.1 „Bruchzaun - Auf der Knag“ bestehen keine Bedenken, sofern der Geltungsbereich sich auf die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Monschau dargestellte Wohnbaufläche begrenzt. Dieser Bereich deckt sich mit der Fläche, die im Landschaftsplan VI „Monschau“ mit dem Entwicklungsziel 7 „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ dargestellt ist.

Gemäß der Begründung soll die zusätzliche Wohnnutzung u. a. eine weitere Nachfrage für die vorhandene Handels- und Dienstleistungsstrukturen liefern und sie damit stärken (Begründung, 2.4 Verträglichkeit des Vorhabens Ortslage Imgenbroich - Plangebietsumfeld). Wichtige Grundlage hierfür ist eine fußläufige Anbindung an vorhandene und zukünftige Infrastrukturen.

Gemäß dieser Zielsetzung sollte sich der städtebaulichen Entwurf und die Erschließung nicht nur an den Vorgaben der Geländetopographie und der Entwässerungssituation orientieren (Begründung 2.3 Städtebaulicher Entwurf), sondern darüber hinaus eine für die Bürgerinnen und Bürger qualitätsvolle städtebauliche Anbindung an wichtige Infrastrukturen wie dem vorhandenen Ortskern mit seinen Fachmärkten oder dem geplanten ÖPNV-Verknüpfungspunkt am HIMO berücksichtigen. Dies könnte beispielsweise durch eine Anbindung der geplanten Wohnstraße in Richtung „Auf der Knag“ erfolgen.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Strauch unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2670 zur Verfügung.

#### **A 63 – Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung**

Es wird angeregt, die Regelung „das Doppelhaus gilt als ein Gebäude“ nicht aufzunehmen.

Ein Doppelhaus wird dadurch definiert, dass zwei Gebäude an der Nachbargrenze errichtet werden. Wird das Doppelhaus als ein Gebäude angesehen, wären nur zwei Wohneinheiten in dem Gebäude zulässig, also je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Winters unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2431 zur Verfügung.

#### **74. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bruchzaun – Auf der Knag“**

##### **A 70 – Umweltamt**

##### **Natur und Landschaft:**

Aus landschaftsplanerischer Sicht wird der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes widersprochen.

Die vorgelegte Planung der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst Flächen, die im Geltungsbereich des Landschaftsplanes VI „Monschau“ als Landschaftsschutzgebiet 2.2-14 „Imgenbroich West“ festgesetzt wurden.

Gemäß dem Landschaftsplan VI „Monschau“ sind größere Bereiche gerade im Westen Imgenbroichs mit dem Entwicklungsziel 7 „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ festgesetzt worden (siehe Karte, Seite 2). Diese Bereiche, die nicht mit einer Schutzgebietsausweisung gesichert wurden, dienen der Gemeinde zur Entwicklung als Bauland und grenzen unmittelbar an das Plangebiet. Sie ermöglichen eine kompakte städtebauliche Entwicklung (entsprechende Stichstraßen wurden bereits angelegt) und tragen nicht, wie die vorgelegte Planung, zu einer Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft bei.

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

##### **A 85 – Regionalentwicklung und Europa**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monschau stellt für den westlichen Planbereich Fläche für die Landwirtschaft und den südlichen Planbereich Fläche für Wald dar. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen.

Im Hinblick auf die städtebauliche Erforderlichkeit wird in der Begründung auf den Bedarf von Wohnflächen und die fehlenden innerörtlichen Entwicklungsflächen verwiesen. Weitere Ausführungen oder konkrete Nachweise, die diese Thesen untermauern, sind nicht formuliert.

Entgegen dieser Darstellung sind nördlich des geplanten Wohngebietes im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Monschau Wohnbauflächen ausgewiesen. Insofern ist eine Inanspruchnahme von Freiraumflächen nicht nachvollziehbar.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Strauch unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2670 zur Verfügung.

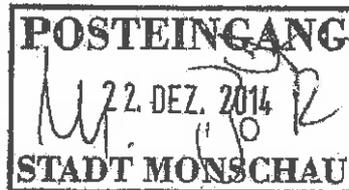
Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Ruth Roelen

Landesbetrieb Wald und Holz  
Nordrhein-Westfalen

Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde  
Kirchstraße 2, 52393 Hürtgenwald

Stadt Monschau  
Rathaus  
Laufenstr. 84  
52156 Monschau



19.12.2014  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen  
310-11-02.020  
bei Antwort bitte angeben

Herr Lüder  
Fachgebietsleiter Hoheit  
Telefon 02429-940041  
Mobil 0171-5870666  
Telefax 02429-940085  
dirk.lueder@wald-und-  
holz.nrw.de

74. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Monschau  
Stadt Monschau vom 24.11.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Planung bestehen aus forstbehördlicher Sicht gewisse Be-  
denken.

Von der o.g. Flächennutzungsplanänderung ist eine Waldfläche betroffen  
(Gem. Imgenbroich, Fl. 11 Nr. 202).

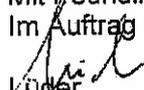
In der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (MBL.NRW2000,  
S.1431,1464) unter 72.23 ist geregelt, dass im Baugenehmigungsverfahren  
für Bauvorhaben im Innenbereich und im Außenbereich darauf hingewirkt  
werden soll, dass Bauvorhaben einen Abstand von mindestens 35 m zu Wäl-  
dern einhalten sollen.

Wie in den Antragsunterlagen beschrieben, ist für die Waldfläche eine Um-  
wandlungsgenehmigung notwendig.

Um einen Sicherheitsabstand zwischen geplanter Bebauung und (neuen)  
Waldrand herzustellen, wäre es sinnvoll für die gesamte Waldfläche einen  
Umwandlungsantrag zu stellen. Für die Umwandlung wird ein Flächenaus-  
gleich im Verhältnis 1: 1 angestrebt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Lüder



Bankverbindung  
HELABA  
Konto: 4 011 912  
BLZ :300 500 00  
IBAN: DE10 3005 0000 0004  
0119 12  
BIC/SWIFT: WELA DE DD

Ust.-Id.-Nr. DE 814373933  
Steuer-Nr. 337/5914/3348

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Regionalforstamt Rureifel-  
Jülicher Börde  
Kirchstraße 2  
52393 Hürtgenwald  
Telefon +49 2429 9400-0  
Telefax +49 2429 9400-85  
rureifel-juelicher-  
boerde@wald-und-  
holz.nrw.de  
www.wald-und-holz.nrw.de





Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Stadt Monschau  
Rathaus  
Laufenstr. 84  
52156 Monschau



Datum: 19. Dezember 2014  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:  
33 52230 (52231)

Auskunft erteilt:  
Frau Rombey

yvonne.rombey@bezreg-  
koeln.nrw.de  
Zimmer: R 2050  
Telefon: (0221) 147 - 4125  
Fax: (0221) 147 - 4181

**74. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Monschau so-  
wie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19.1 „Bruchzaun – Auf  
der Knag“**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 24.11.2014  
Ihr Zeichen TÖB IMG 19.1\_74 Änd FNP

Robert-Schuman-Str. 51,  
52066 Aachen

DB bis Aachen Hbf,  
Linien 11, 21, 46, SB63 Rich-  
tungurtscheid bis Siegel

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Planung sind aus Sicht der von mir wahrzunehmenden öffent-  
lichen Belange der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung  
grundsätzlich keine Bedenken vorzubringen.

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

Bei der Ausgestaltung des Bebauungsplanes ist jedoch die rechtliche  
Erschließung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten  
Flurstücke zu berücksichtigen und sicherzustellen. Dies betrifft insbe-  
sondere die verbleibenden Teile der Flurstücke Gemarkung Imgen-  
broich, Flur 11, Nrn. 111, 107, 119 und 202.

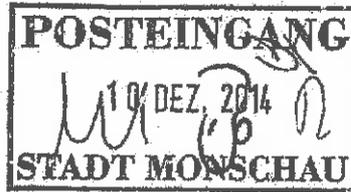
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Rombey)

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

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



**Straßen.NRW.**

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen  
Regionalniederlassung Vllle-Eifel  
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen

Stadt Monschau  
Planung, Hochbau  
Laufenstraße 84  
52156 Monschau

**Regionalniederlassung Vllle-Eifel**

Kontakt: Frau Hess  
Telefon: 02251-796-210  
Fax: 0211-87565-1172210  
E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de  
Zeichen: 21000/40400.020/1.13.03.06/07(368/369/14)  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 09.12.2014

74. FNP-Änderung und Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1 „Bruchzaun – Auf der Knag“; Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB  
Hier: Ihr Schreiben vom 24.11.2014, Az: TÖB IMG 19 1\_74 Änd FNP

Sehr geehrte Damen und Herren,

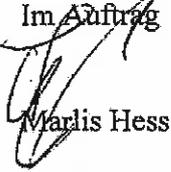
gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken.

Aus dem Bebauungsplan heraus bestehen gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf **aktiven und/oder passiven Lärmschutz** durch Verkehrslärm der B 258, auch künftig nicht. Dabei weise ich auch darauf hin, dass bei Hochbauten mit Lärmreflexionen zu rechnen ist. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Monschau

Im Bebauungsplan ist zeichnerisch und/oder textlich auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hinzuweisen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB). Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommunen / der Vorhabenträger und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Marlis Hess

Straßen.NRW-Betriebssitz Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·  
Telefon: 0209/3808-0  
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

Landesbank Hessen-Thüringen · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815  
IBAN: DE2030050000004005815 BIC: WELADED3333  
Steuernummer: 319/5972/0701

**Regionalniederlassung Vllle-Eifel**

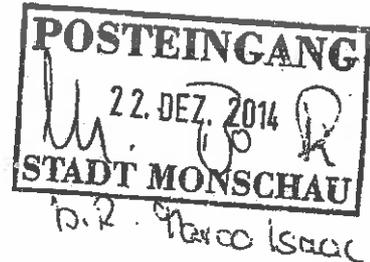
Jülicher Ring 101 - 103 · 53879 Euskirchen  
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen  
Telefon: 02251/796-0  
kontakt.ml.ve@strassen.nrw.de



Interessengemeinschaft Bruchzaun  
Bruchzaun 25  
52156 Monschau

Ø I.1

An die Stadt Monschau  
Frau Bürgermeisterin Margareta Ritter  
Laufenstraße 84  
52156 Monschau



Betreff: Einspruch der Interessengemeinschaft Bruchzaun gegen den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1 „Bruchzaun – Auf der Knag“

Monschau/Imgenbroich 18.12.2014

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Margareta Ritter!

Mit der Veröffentlichung vom 8.12.2014 des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 19.1 „Bruchzaun – Auf der Knag“, hier im folgenden BBPlan genannt, erfahren wir von einem Bauvorhaben, das uns als Anlieger des Bruchzauns in erheblichen Maße durch die Überlastung der daraus folgenden Kanalnutzung des Bruchzauns bzw. Überforderung der Abwasser- und Oberflächenwässerentsorgung auf dem Bruchzaun gefährdet. Deshalb legen wir hiermit Widerspruch ein!

**Die Situation:**

Seit den 80ziger Jahren kommt es bei starken Regenfällen zu wiederholten Überflutungen unserer Straße Bruchzaun. Dieser Umstand hat zu Schäden geführt, die damals auch von der Stadt teilweise anerkannt und zu einer Schadensregulierung durch die Stadt führten.

Hiervon ist im Grunde die Gesamtstraße vom Abgang des Hengstbrüchelchen bis südlich zur Trierer Straße betroffen.

Trotzdem hat die Stadt wissentlich die Lage weiter zugespitzt dadurch, dass weitere Versiegelungen und Bauten auf den neu erschlossenen Verkaufsflächen im Dorfkern z. B. der Firma Viktor über den Bruchzaun, wenn auch nur teilweise, entwässert werden. Immer mehr wird der nur für den Bruchzaun ausgelegte Kanal belastet und überfordert.

Das führt dazu, dass etliche Anwohner nicht mehr für mehrere Tage das Haus sorglos verlassen können, wenn starke Regenfälle angesagt sind. Im Spätsommer des Jahres ist an eine unbesorgte Urlaubsreise nicht mehr zu denken.

#### **Widerspruch gegen den neuen Bebauungsplan**

Die Interessengemeinschaft macht deutlich, wenn sie dem Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1 „Bruchzaun – Auf der Knag“ widerspricht, dass sie grundsätzlich nichts gegen ein neues Baugebiet an „Viktors Wäldchen“ einzuwenden hat.

Wir wenden uns aber gegen die erneute Belastung des Kanals auf dem Bruchzaun und werden selbige aus oben genannten Gründen nicht akzeptieren.

Selbst, wenn die Oberflächenwässer des neuen Baugebietes anders entwässert werden sollten, können und werden wir von der Interessengemeinschaft Bruchzaun auch die alleinige Zufuhr nur der Schmutzwässer aus dem neuen Baugebiet nicht zustimmen, da jetzt schon der Kanal wie erläutert überlastet ist und jede noch so kleine Mehrbelastung zu weiteren Schäden führen wird. Alleine der Gedanke daran, dass eine zu erwartende neue Überschwemmung diesmal auch noch mit den Fäkalien eines neuen Baugebietes verunreinigt sein würde, veranlasst uns schärfsten gegen eine weitere Belastung des Bruchzaun vorzugehen und lässt uns den Widerspruch auch in dem Fall aufrechterhalten.

Dieser Widerspruch ist unsererseits eine erste Aktivität gegen obigen BBPlan, „die Schmutzwässer in den Kanal Bruchzaun einzuleiten“.

Sollte die Planung wie bisher vorgesehen seitens der Stadt weiter verfolgt werden, werden wir unsere zunächst kleine Interessengemeinschaft Bruchzaun über den gesamten Bereich der Straße Bruchzaun ausweiten und neben einem fachjuristischen Beistand auch die Presse und Öffentlichkeit mit einbeziehen.

Mit freundlichen Grüßen

## ABWÄGUNGSVORSCHLAG

ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN SOWIE DER ÖFFENTLICHKEIT AUS DER BETEILIGUNG  
GEM. §§ 3 I UND 4 I BAUGB  
ZUM

**Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19.1 „Bruchzaun – Auf der Knag“**

**Beschluss zur Offenlage**

### 1. BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

#### 1.1 Städteregion Aachen

##### **A 70 –Umweltamt**

##### **Natur und Landschaft:**

Es bestehen dann keine Bedenken, wenn sich das Plangebiet nur auf die Flächen die gemäß dem Landschaftsplan VI „Monschau“ mit dem Entwicklungsziel 7 „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ begrenzt und (s. Kartenausschnitt) außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt. Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein ausgeprägter Gehölzbestand, der als geschützter Landschaftsbestandteil (LB) 2.4-4 „Westwall (Höckerlinie)“ gesichert wurde.

Er erfüllt wichtige Funktionen für den regionalen Biotopverbund, für das Geländeklima und das Landschaftsbild sowie als Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Er ist darüber hinaus von hohem kulturhistorischem Wert.





**Stadt Monschau**  
**Bebauungsplan Imgenbroich Nr.19.1**  
**„Bruchzaun – Auf der Knag“**

**Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage**

---

In Richtung Norden schließen sich mehrere Baumreihen an. Durch die geplante Bebauung in westlicher Richtung wird dieser regional Biotopverbund beeinträchtigt.

Da gemäß der vorgelegten artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe I das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nicht auszuschließen ist, sind im weiteren Verfahren entsprechende Kartierungen (ASP Stufe II), die mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen sind, erforderlich.

**Allgemeiner Gewässerschutz**

Es bestehen Bedenken.

Die Oberflächenwässer des Baugebietes Bruchzaun – Auf der Knag sollen in ein Gewässer zum Laufenbach gedrosselt abgeleitet werden. Um die Hochwassergefährdung des Laufenbachs zu bewerten, ist ein NA Modell in Auftrag gegeben worden. Erst wenn dieses Gutachten vorliegt, kann eine abschließende Bewertung der Niederschlagswasserbeseitigung vorgenommen werden.

Folgende Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden.

Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

**Immissionsschutz:**

Es bestehen keine Bedenken.

Es wird davon ausgegangen, dass entsprechend der Annahmen in der Begründung weder Lärm- noch Geruchsquellen in relevantem Abstand zum Plangebiet vorhanden und somit erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Es wird auf die Aufhebung der in dem Umweltbericht genannten 22.BImSchV durch Ersatz der 39.BImSchV ( 06.08.2010)hingewiesen.

**Bodenschutz und Altlasten:**

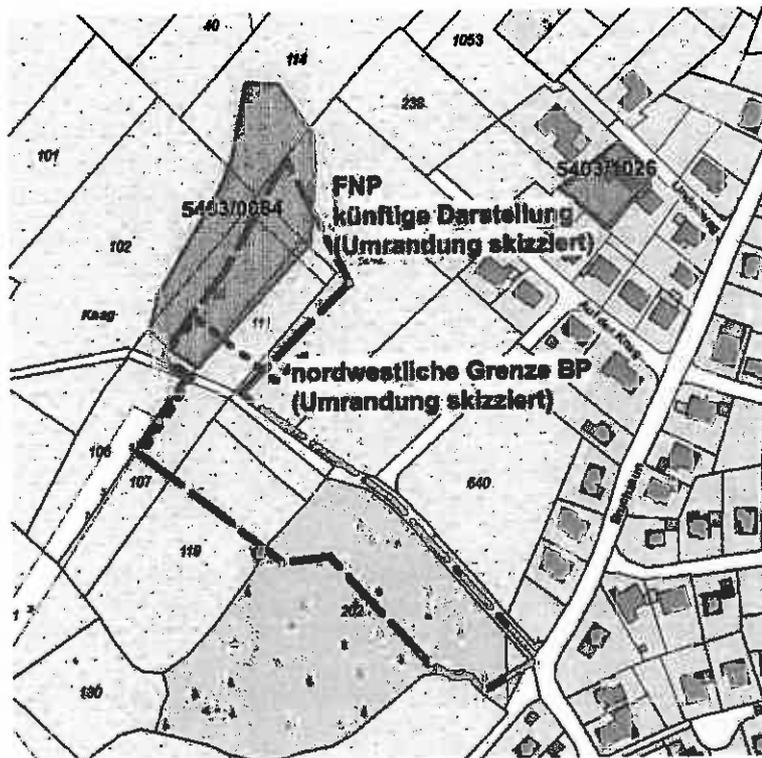
Es bestehen Bedenken.

Im nord-westlichen Bereich befindet sich die Altablagerung „Hengstbrüchelchen“, die im Altlastenkataster der Städteregion Aachen als Verdachtsfläche unter der Nummer 5403/0064 geführt wird. Im folgenden Katasterauszug wird die Lage der Plangebiete skizziert, zudem ist die Altablagerung Nr. 5403/0064 dargestellt:



## Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr.19.1 „Bruchzaun – Auf der Knag“

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage



Um die Bedenken auszuräumen sind orientierenden Bodenuntersuchungen erforderlich. Sollten die Bodenuntersuchungen den Bodenbelastungsverdacht nicht ausräumen, wird eine Gefährdungsabschätzung erforderlich. Der Fachbereich Bodenschutz – Altlasten des Umweltamtes bietet der Stadt Monschau an, die orientierende Bodenuntersuchung im Rahmen des Altlasten-Untersuchungs-Programms (AUP) kostenfrei für die Stadt Monschau durchzuführen.

Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsfläche 5403/0064 sind dem Umweltamt der Städteregion Aachen, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten zur Stellungnahme vorzulegen.

### **A85 – Regionalentwicklung und Europa:**

Es bestehen keine Bedenken, sofern der Geltungsbereich sich auf die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Monschau dargestellte Wohnbaufläche begrenzt. Dieser Bereich deckt sich mit der Fläche, die im Landschaftsplan VI „Monschau“ mit dem Entwicklungsziel 7 „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ dargestellt ist.

Gemäß dieser Zielsetzung sollte sich der städtebauliche Entwurf und die Erschließung nicht nur an den Vorgaben der Geländetopographie und der Entwässerungssituation orientieren (s. Begründung), sondern darüber hinaus eine für die Bürgerinnen und Bürger qualitätsvolle städtebauliche Anbindung an wichtige Infrastrukturen wie dem vorhandenen Ortskern mit seinen Fachmärkten oder dem geplanten ÖPNV-Verknüpfungspunkt am HIMO berücksichtigen. Dies könnte beispielsweise durch eine Anbindung der geplanten Wohnstraße in Richtung „Auf der Knag“ erfolgen.



**Stadt Monschau**  
**Bebauungsplan Imgenbroich Nr.19.1**  
**„Bruchzaun – Auf der Knag“**

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage

---

**A63 – Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung:**

Es bestehen keine Bedenken, es wird angeregt, die Regelung „das Doppelhaus gilt als ein Gebäude“ nicht aufzunehmen.

Ein Doppelhaus wird dadurch definiert, dass zwei Gebäude an der Nachbargrenze errichtet werden. Wird das Doppelhaus als ein Gebäude angesehen, wären nur zwei Wohneinheiten in dem Gebäude zulässig, also je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit.

**Stellungnahme A70 Umweltamt - Natur und Landschaft:**

Die Plangebietsabgrenzung wird auf den Bereich der im Landschaftsplan VI „Monschau“ mit dem Entwicklungsziel 7 „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ reduziert. Damit liegt auch der aufgeführte geschützte Landschaftsbestandteil 2.4-4 „Westwall(Höckerlinie)“ außerhalb des Plangebiets. Eine artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II wurde in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde erstellt.

**Stellungnahme A70 Umweltamt - Allgemeiner Gewässerschutz:**

Das geforderte NA-Modell ist erarbeitet worden und dem Umweltamt zur Bewertung vorgelegt worden. Ebenfalls wird zum Bauleitplanverfahren auf Grundlage des NA-Modells ein Entwässerungskonzept erarbeitet und dem Umweltamt im Rahmen der Offenlage zur Prüfung vorgelegt.

Die geforderten Festsetzungen wurden in die Planung übernommen.

**Stellungnahme A70 Umweltamt - Immissionsschutz:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Weder Lärm- noch Geruchsquellen sind in relevanten Abstand vorhanden und somit sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Der Hinweis zum Umweltbericht wird entsprechend geändert.

**Stellungnahme A70 Umweltamt - Boden und Altlasten:**

Durch die Reduzierung des Plangebiets im nord-westlichen Bereich liegt die Altlastenverdachtsfläche außerhalb des Plangebiets. Damit sind keine Konflikte zwischen der Altlastenverdachtsfläche 5403/0064 und Ausweisung von Wohnbauflächen zu erwarten.

**Stellungnahme A85 Regionalentwicklung und Europa:**

Mit der Reduzierung des Plangebietes liegt das im vorliegenden Entwurf dargestellte Allgemeine Wohngebiet innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche.

Neben der von der Geländetopographie und Entwässerungssituation abhängigen Erschließung wurde eine fußläufige Anbindung über die Gemeindestraße „Auf der Knag“ geprüft. Eigentumsrechtliche Gründe ließen diese Anbindung nicht zu und führten bei Alternativlösungen zu nicht tragbaren Erschließungskosten.



**Stadt Monschau**  
**Bebauungsplan Imgenbroich Nr.19.1**  
**„Bruchzaun – Auf der Knag“**

**Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage**

---

*Stellungnahme A63 Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung:*

*Die Festsetzung „das Doppelhaus gilt als ein Gebäude“ wurde aus dem Entwurf zum Bebauungsplan entnommen.*

**1.2 Landesbetrieb Wald und Holz**

Gegen die o.g. Planung bestehen aus forstwirtschaftlicher Sicht gewisse Bedenken. Von der vorliegenden Planung ist eine Waldfläche betroffen (Gem. Imgenbroich, Flur 11, Nr. 202).

In der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (MBL.NRW 2000, S.1431, 1464) unter 72.23 ist geregelt, dass im Baugenehmigungsverfahren für Bauvorhaben im Innenbereich und Außenbereich darauf hingewirkt werden soll, dass Vorhaben einen Abstand von mindestens 35 m zu Wäldern einhalten sollen.

Wie in den Antragsunterlagen beschrieben, ist für Waldfläche eine Umwandlungsgenehmigung notwendig.

Um einen Sicherheitsabstand zwischen geplanter Bebauung und (neuen) Waldrand herzustellen, wäre es sinnvoll für die gesamte Waldfläche einen Umwandlungsantrag zu stellen. Für die Umwandlung wird ein Flächenausgleich im Verhältnis 1:1 angestrebt.

*Stellungnahme Landesbetrieb Wald und Holz:*

*Das Plangebiet wurde so reduziert, dass die Waldfläche nicht mehr Bestandteil des Planentwurfs ist.*

*Die angestrebte Waldschutzzone von 35.00 m ragt dennoch in die westlich ausgewiesenen Baugrundstücke hinein. Den dort westlich gelegenen Gartenflächen schließen sich die ausgewiesenen überbaubaren Flächen in großen Teilbereichen erst nach 18.00 m an. Damit wurde hinsichtlich der Anordnung der Baufelder dieser Schutzzone weitestgehend Rechnung getragen.*

*Würde die komplette Tiefe einer vorgegebenen 35.00 m-Schutzzone von der Bebauung freigehalten, wäre eine wirtschaftliche Erschließung des Gebiets nicht mehr tragbar. Insofern wird mit den Erwerbern der in die Schutzzone hineinragenden Grundstücke ein Haftungsausschluss für aus dem Wald resultierende Beeinträchtigungen und Beschädigungen vereinbart.*

**1.3 Bezirksregierung Köln, Allgemeine Landeskultur und Landesentwicklung**

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist jedoch die rechtliche Erschließung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flurstücke zu berücksichtigen und sicherzustellen. Dies betrifft insbesondere die verbleibenden Flurstücke Gemarkung Imgenbroich, Flur 11, Nrn. 111, 107, 119 und 202.

*Stellungnahme Bezirksregierung Köln:*

*Mit der Reduzierung des Plangebietes und dem Erhalt des vorhandenen Wirtschaftsweges ist die Erschließung der benannten Flurstücke wie auch der weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen sichergestellt.*



**Stadt Monschau**  
**Bebauungsplan Imgenbroich Nr.19.1**  
**„Bruchzaun – Auf der Knag“**

**Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage**

---

**1.4 Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen**

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Aus dem Bebauungsplan heraus bestehen gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz durch Verkehrslärm der B258, auch künftig nicht.

Dabei wird darauf hingewiesen, dass bei Hochbauten mit Lärmreflexionen zu rechnen ist. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Monschau.

Im Bebauungsplanverfahren ist zeichnerisch und/oder textlich auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hinzuweisen (§ 9 Abs. 1 Ziff.24 BauGB). Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommunen/der Vorhabenträger und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

**Stellungnahme Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen:**

*Eine schädliche Auswirkung hinsichtlich der Lärmentwicklung sind aufgrund der Entfernung von ca. 400 m bis 450 m der östlich und südlich des Plangebietes verlaufenden B 258 nicht zu erwarten.*

*Ebenfalls sind eine wesentliche Verschärfung und erhebliche Verkehrsemissionen ausgehend von den angrenzenden, innerörtlichen Straßen im Zusammenhang mit der Erschließung des relativ kleinen Plangebietes nicht zu erwarten.*

*Deshalb wird kein entsprechender Hinweis oder eine zeichnerische/textliche Festsetzung in die Planung aufgenommen.*

## **2. ÖFFENTLICHKEIT**

### **2.1 Interessengemeinschaft Bruchzaun:**

Es wird Widerspruch gegen die Planung eingelegt.

Es wird von den Anliegern der Straße Bruchzaun in erheblichen Maße eine Überforderung der Abwasser- und Oberflächenwasserentsorgung als Gefährdung erwartet, die durch die vorliegende Planung entstände.

Seit den 80er Jahren kommt es bei starken Regenfällen zu wiederholten Überflutungen der Straße Bruchzaun. Dieser Umstand hat zu Schäden geführt, die teilweise durch die Stadt reguliert wurden. Hiervon betroffen ist die Gesamtstraße vom Abgang des Hengstbrüchelchen bis südlich zur Trierer Straße.

Trotzdem hat die Stadt wissentlich die Lage weiter dadurch zugespitzt, dass weitere Versiegelungen und Bauten auf den neu erschlossenen Verkaufsflächen im Dorfkern z.B. der Firma Viktor über den Bruchzaun, wenn auch nur teilweise, entwässert. Immer mehr wird der nur für den Bruchzaun ausgelegte Kanal belastet und überfordert.

Das führt dazu, dass etliche Anwohner nicht mehr für Tage das Haus sorglos verlassen können, wenn starke Regenfälle angesagt sind. Im Spätsommer des Jahres ist an eine unbekümmerte Urlaubsreise nicht mehr zu denken.

Grundsätzlich hat man nichts gegen ein neues Baugebiet an „Viktors Wäldchen“.

Die Bedenken werden gegen eine erneute Belastung des Kanals erhoben.

Selbst bei anderweitiger Entsorgung des Oberflächenwassers wird man der Entsorgung der Schmutzwasser aus dem vorliegenden geplanten Gebiet nicht zustimmen. Es werden Sorgen wegen Überflutungen nun auch mit fäkalienbelastetem Wasser geäußert.

Man beabsichtigt bei Fortführung des Planverfahrens, die Interessengemeinschaft



**Stadt Monschau**  
**Bebauungsplan Imgenbroich Nr.19.1**  
**„Bruchzaun – Auf der Knag“**

**Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage**

---

auszuweiten und fachjuristischen Rat hinzuzuziehen.

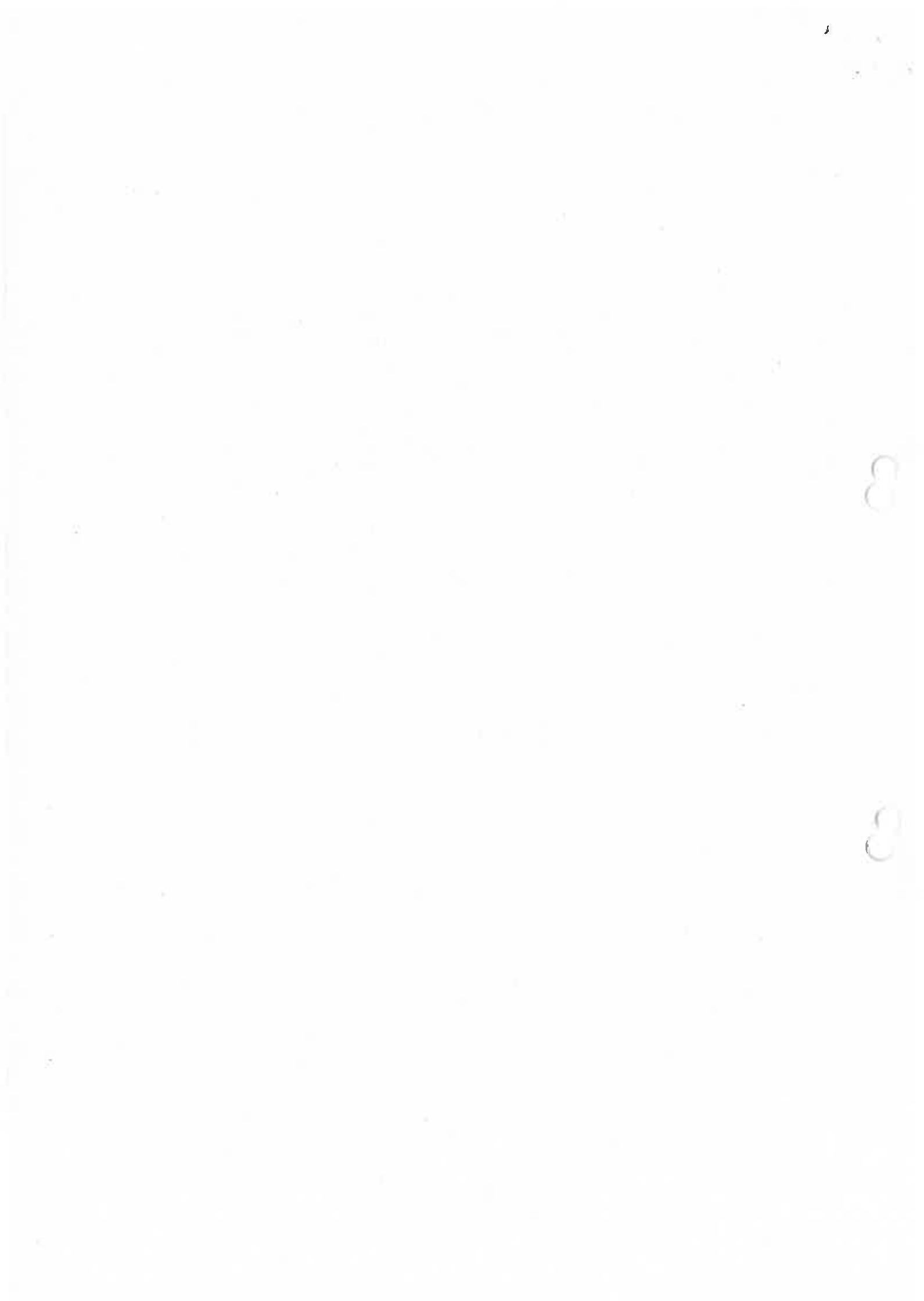
**Stellungnahme Interessengemeinschaft Bruchzaun:**

*Für den Ortsteil Imgenbroich wurde bereits ein Fremdwassersanierungskonzept aufgestellt, das die örtliche Gesamtsituation hinsichtlich des allgemeinen Kanalzustandes sowie die Einbringung von Fremdwasser betrachtet.*

*Fremdeinleitungen werden und wurden bereits behoben. Die Entwässerungssituation ist unabhängig vom Anschluss des Schmutzwassers des Neubaugebietes zu sehen.*

*Ebenfalls wurde die Überarbeitung des Generalentwässerungsplans beauftragt, welcher den Kanalbestand hinsichtlich der hydraulischen Kapazitäten betrachtet. Hier wird auch die Entwässerung über den vorhandenen Kanal im Bruchzaun im Fokus liegen.*

*Die Planung des Neubaugebiets wird hinsichtlich der vorhandenen und künftigen Gesamtentwässerungssituation durch ein Ing.-Büro begleitet und eine ordnungsgemäße Ableitung sichergestellt.*





## **GESTALTUNGSSATZUNG**

### **für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 19.1 „Bruchzaun – Auf der Knag“**

Aufgrund des § 86 Abs. 1 in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000, in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994, jeweils in der derzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Monschau in seiner Sitzung am                      diese Satzung beschlossen:

#### **1. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 19.1 „Bruchzaun – Auf der Knag“

#### **2. Fassaden**

Für die Fassadengestaltung sind Natursteinmauerwerk, Ziegel, Putz, Holz, Schieferverkleidungen oder Fassadenelemente, die nicht aus Kunststoff hergestellt sind, zu verwenden. In der Detailgestaltung kann bei untergeordneten Bauteilen von den vorgeschriebenen Materialien abgewichen werden.

Doppelhäuser sind als konstruktive und gestalterische Einheit bezüglich Material, Form und Farbe auszubilden.

#### **3. Dachgestaltung**

- 3.1 Zulässig sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer, Flachdächer.  
Die Dachneigung der Hauptgebäude bei geneigten Dachformen beträgt 30-45°.
- 3.2 Pultdächer nur, wenn diese an ein Gebäude mit zulässiger Dachform und Dachneigung angegliedert werden.
- 3.3 Bei Flachdächern gilt als maximale Höhe die zulässige Traufhöhe.
- 3.4 Staffelgeschosse sind bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen nicht zulässig.
- 3.5 Abweichende Dachneigungen sind zulässig für Garagen und Nebenanlagen, für An- und Umbauten innerhalb des Bestandes sowie für Wintergärten und Terrassenüberdachungen.
- 3.6 Die Farbe der Bedachung bei geneigten Dachformen ist ausschließlich in den Farbtönen grau, schwarz, anthrazit oder dunkelbraun zu wählen.  
Glasierte Dacheindeckungen sind mit Ausnahme von mattglasierten Eindeckungen unzulässig.
- 3.7 Anlagen zur aktiven Sonnenenergienutzung sind gestattet.
- 3.8 Dachneigung, Dachform, Trauf- und Firsthöhen sind innerhalb eines Doppelhauses einheitlich auszubilden.

#### **4. Gauben und Zwerchgiebel**

- 4.1 Gauben und Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von der Hälfte der Hausbreite zulässig, wobei ein Abstand zur Giebelwand von mindestens 1,5 m einzuhalten ist.
- 4.2 Die Firsthöhen der Gauben und Zwerchgiebel dürfen die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

#### **5. Anschüttungen**

- 5.1. Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderfront der baulichen Anlagen sind Anschüttungen zur Herstellung des Hauszugangs und der Garagenzufahrt bis Oberkante Erdgeschossfußboden zulässig.  
Liegt die mittlere Höhe der Schnittlinie zwischen Vorderfront der baulichen Anlage und natürlichem Gelände unterhalb der Höhe Straßenbegrenzungslinie, kann der gesamte Vorgartenbereich des Grundstücks auf das Niveau der Straßenbegrenzungslinie angehoben werden.
- 5.2 Im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich sind Anschüttungen bis zu einer Höhe von 1,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig, wenn die Anschüttungen in einem Böschungsverhältnis von mindestens 1:3 bis zur Grundstücksgrenze in das vorhandene Gelände übergehenden. Anschüttungen für Zufahrten, Garagen oder Stellplätze können ohne Böschung ausgebildet werden.
- 5.3. Wenn auf dem angrenzenden Grundstück bereits eine Anschüttung vorgenommen wurde, ist eine Angleichung des gesamten Bereichs ohne Böschung bis zu einer Höhe von 1,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig.
- 5.4 Das Niederschlagswasser darf durch die Geländeänderung nicht auf die Nachbargrundstücke geleitet werden.

#### **6. Einfriedungen**

- 6.1 Mauern sind bis zu einer Höhe von 0,90 m nur in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m entlang der Grundstücksgrenzen gestattet.
- 6.2 Entlang der Grundstücksgrenzen sind Hecken bis maximal 2,00 m Höhe zulässig. Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m in Verbindung mit einer Hecke bis zu maximal 2,00 m Höhe zulässig.  
Holzzäune sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m in Verbindung mit einer Hecke bis zu maximal 2,00 m Höhe zulässig.
- 6.3 Gartenseitig sind zwischen Doppelhaushälften Trennwände bis maximal 2,00 m Höhe und einer Tiefe von maximal 5,00 m ab Hinterkante Gebäude gestattet.

#### **7. Müllbehälter**

Außerhalb von Gebäuden sind Mülltonnen und Mülltonnenbehälter derart mit heimischen Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie nicht sichtbar sind oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt sind.

**8. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung mit einer Gesamtfläche bis zu 1,00 m<sup>2</sup> zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

**9: Ordnungswidrigkeiten**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig i. S. d. § 84 Abs. 1 Ziff. 21 BauO NRW.

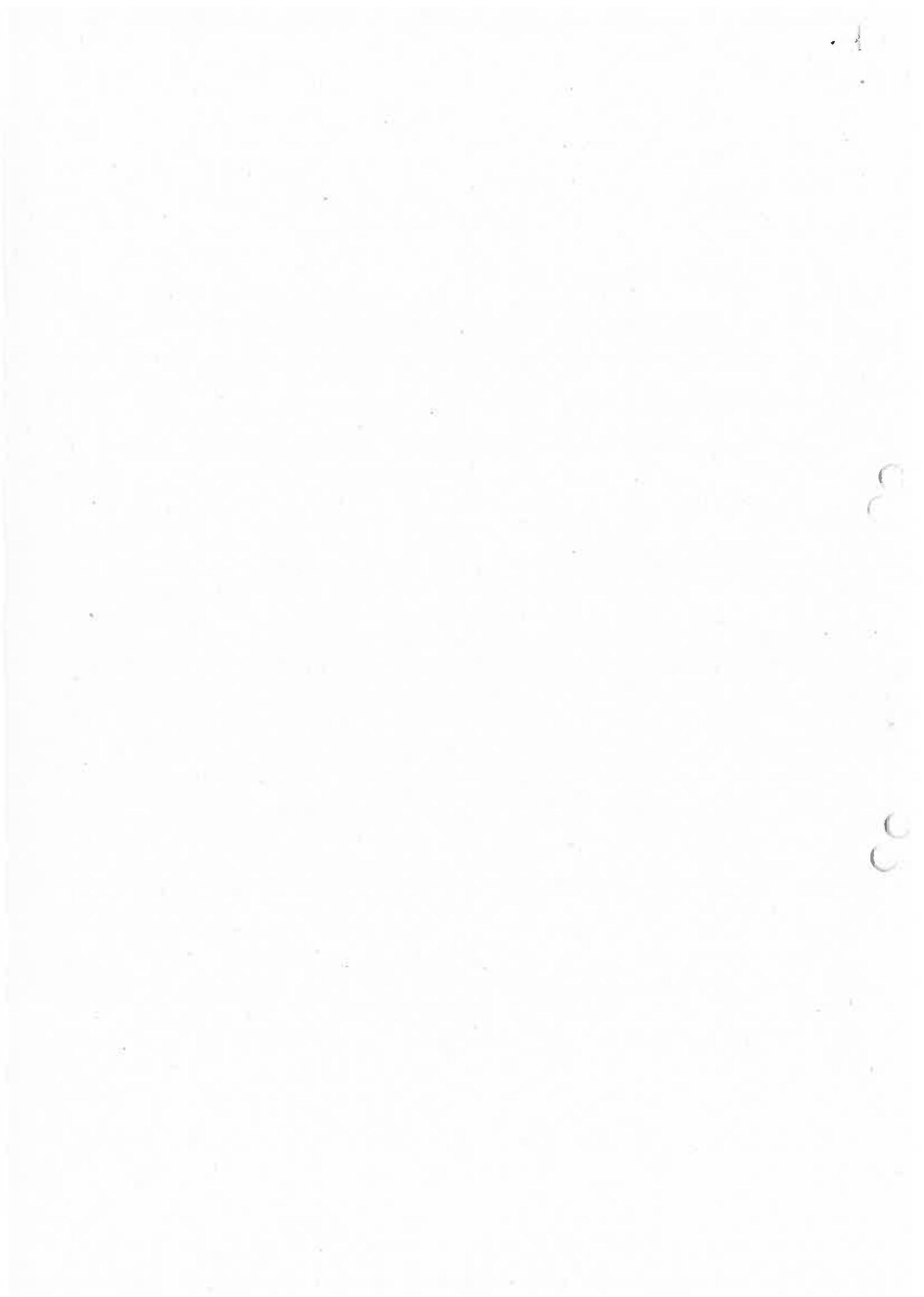
**10. Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Monschau, den

---

Ritter  
Bürgermeisterin



D. Liebert

BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG

BÜRO: Dorfstr. 79

52477 ALSDORF

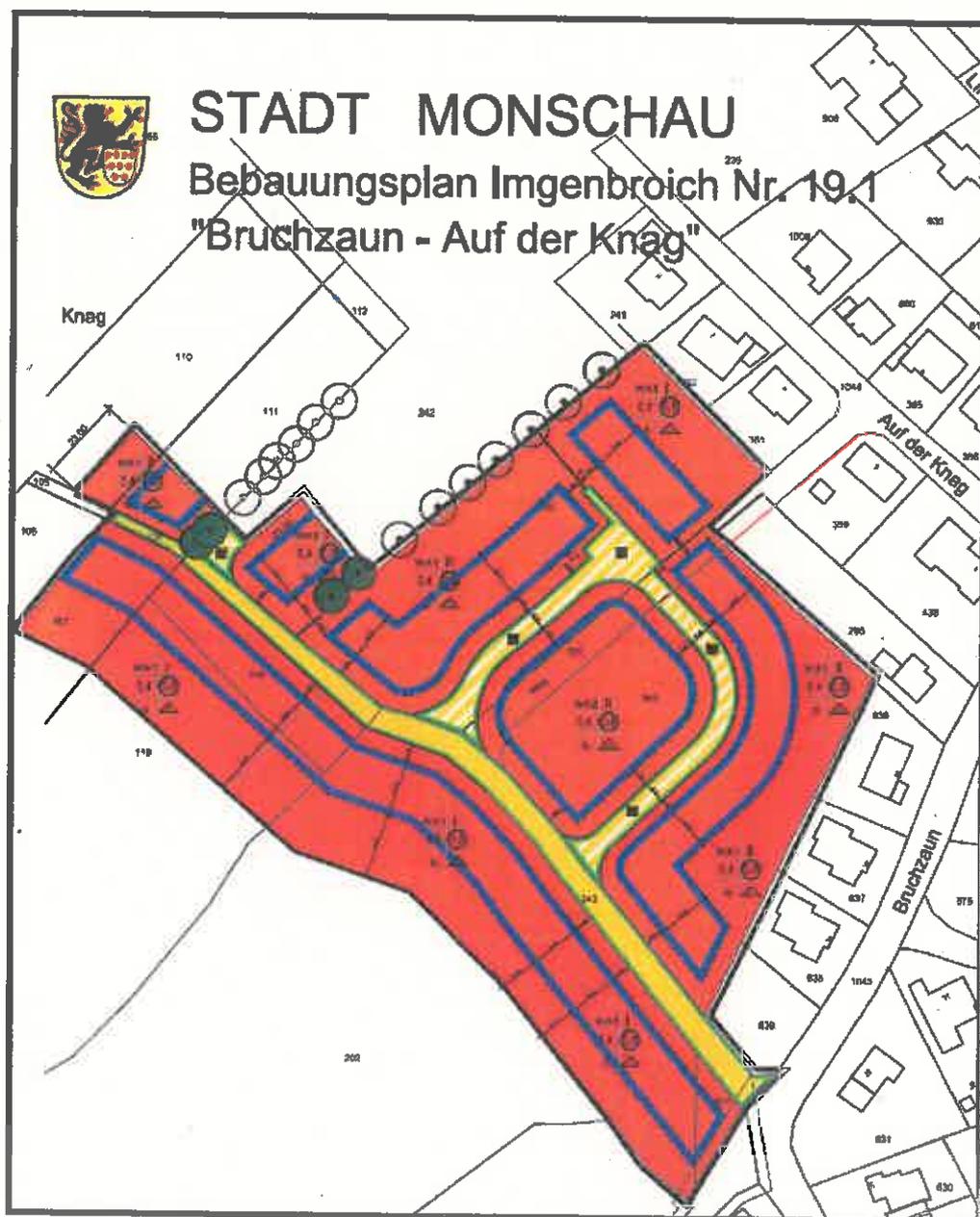
Telefon: 02404 / 67 49 30

Fax: 02404 / 67 49 31

Mobil: 0173 / 345 22 54

Wohngebiet „Auf der Knag“, Imgenbroich

Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I



**AUFTRAGGEBER:**

Sparkassen Immobilien GmbH

Monnetstraße 24  
52146 Würselen

**AUFTRAGNEHMER:**

D. Liebert  
Büro für Freiraumplanung  
Dorfstr. 79

52477 Alsdorf

**BEARBEITUNG:**

Projektleitung und Koordination:

D. Liebert

Kartierung und artenschutzrechtliche Auswertung:

Dipl. Biol. S. Kreuz

---

Alsdorf, den 05.11.2014

## **INHALT**

<b>1</b>	<b>Einleitung und Vorhabensbeschreibung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Wirkfaktoren</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Eingriffsgebiet und Umgebung</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Methodik</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Festlegung der planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Bewertung Stufe I: Ist das Eintreten von Verbotstatbeständen möglich?</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Weiterführende Kartierungen</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>15</b>
	<b>Literatur und weitere Quellen</b>	<b>16</b>

## **Anhang**

**Artenschutzrechtliche Prüfprotokolle**

## 1 Einleitung und Vorhabensbeschreibung

Im Westen von Imgenbroich, Auf der Knag, ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit Erschließungswegen auf einer Flächengröße von insgesamt 4,8 Ha (s. Abb. 1 & 2 sowie Fotos) in mehreren Bauabschnitten geplant. Das Eingriffsgebiet wird derzeit von Intensivweiden und -wiesen, Baumhecken und einem kleinen Mischwäldchen gebildet.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge der Arbeiten geschützte Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden könnten, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Sinne des § 44 BNatSchG durchzuführen.

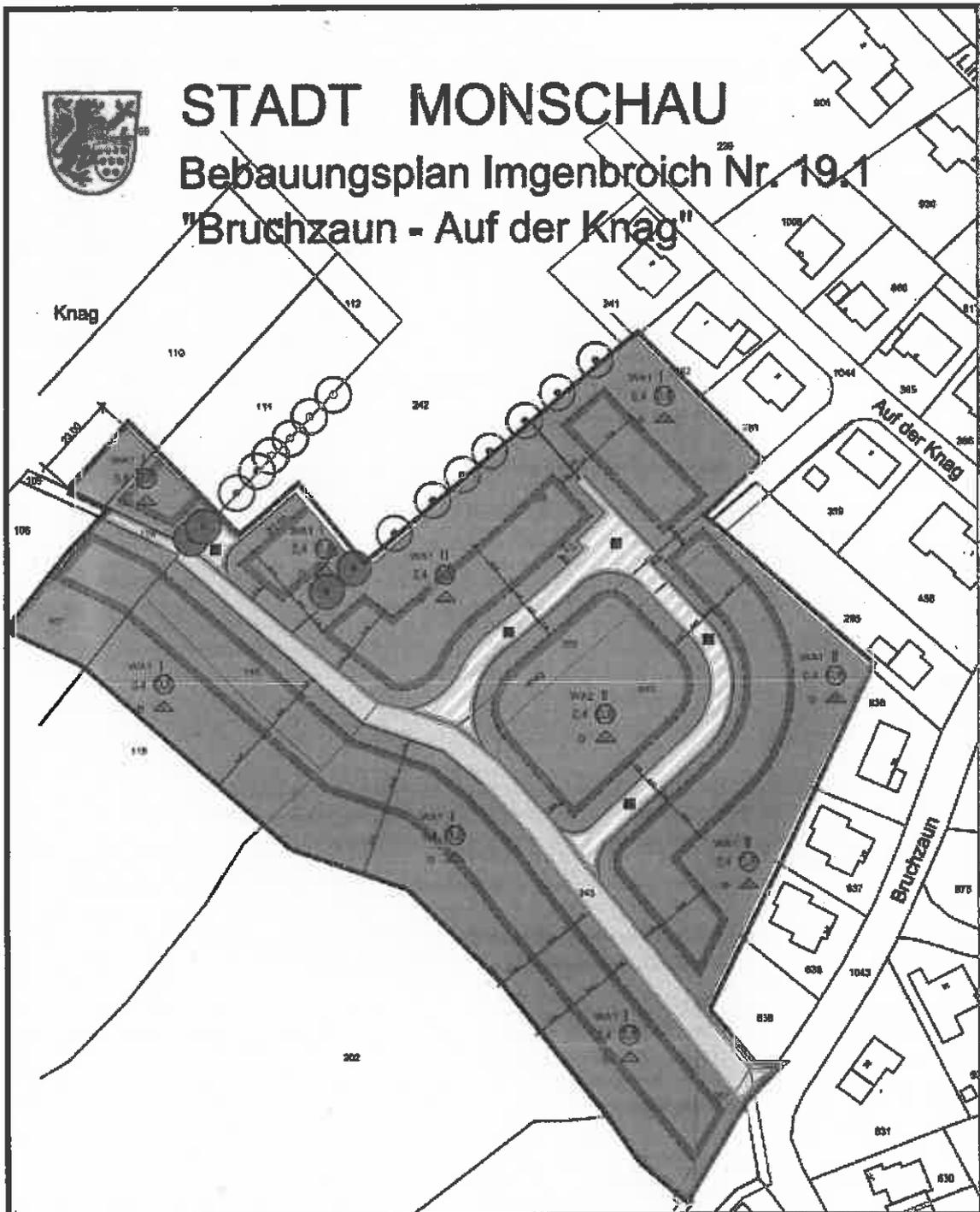
Die vorliegende Artenschutzprüfung (ASP) orientiert sich an der Handlungsempfehlung des MWEBWV & MUNLV (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. In Stufe I (Vorprüfung) wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, „ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die entsprechenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich“.

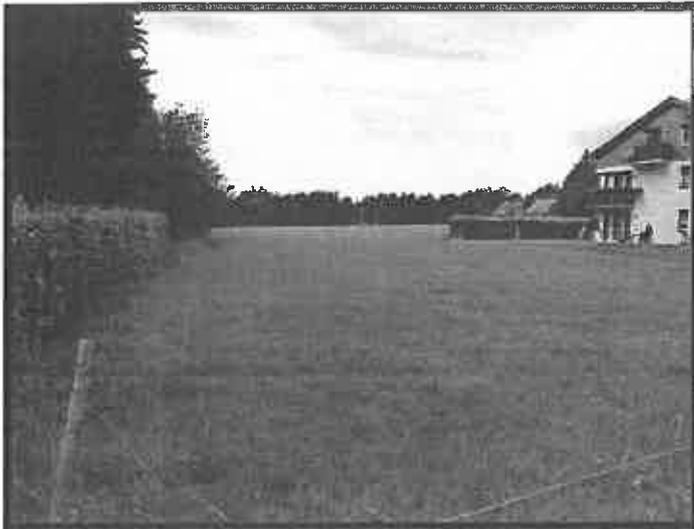


**Abb. 1:** Lage des Plangebietes in Imgenbroich (Grenzen nicht parzellenscharf, s. Abb. 2).

Quelle Luftbild:  
Googleearth.

Abb. 2: Auszug aus dem B-Plan (I. BA)





**Fotos:**  
Eindrücke aus dem Plangebiet.

## 2 Wirkfaktoren

Zur Ermittlung des potenziellen Eintretens von Verbotstatbeständen sind die bau- und anlagebedingten Wirkfaktoren für planungsrelevante Arten zu ermitteln. Diese stellen sich wie folgt dar:

- Direkte und dauerhafte Beeinträchtigungen von pot. Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Arten durch die Veränderung der Vegetation
- Indirekte und temporäre Beeinträchtigungen von pot. Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Arten in der nahen Umgebung während der Bauarbeiten
- Anlagebedingte dauerhafte Beeinträchtigungen von pot. Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Arten durch insb. Lärmemissionen und visuelle Reize im Rahmen der Nutzung durch die zukünftigen Bewohner

## 3 Eingriffsgebiet und Umgebung

Das Eingriffsgebiet (EG) befindet sich im Westen von Imgenbroich, Auf der Knag, und hat eine Flächengröße von ca. 4,8 Ha. Die Offenlandbereiche werden von intensiv genutzten und artenarmen Fettweiden und -wiesen gebildet. In den nördlichen Bereichen befinden sich einige der für die Nordeifel typischen Baumreihen und Hecken mit z. T. altem Baumholz sowie zahlreiche Einzelbäume. Im Südwesten befindet sich neben einem geschotterten Feldweg ein kleines, von Fichten dominiertes Wäldchen. In feuchteren Bereichen kommt die Schwarzerle als beherrschende Baumart hinzu. Der Unterwuchs wird von nitrophilen Hochstauden, insb. Brennessel, Brombeere und Drüsiges Springkraut, geprägt. In Vertiefungen kann Wasser stehen. Für das Wäldchen wird zeitnah ein Waldumwandlungsverfahren eingeleitet. Angestrebt wird dabei nach BWaldG eine Rodung bei gleichzeitiger Wiederaufforstung an anderer Stelle.

Die nähere Umgebung wird von ähnlichen Strukturen und Lebensräumen wie das EG beherrscht: Ein Mosaik aus Wiesen, Weiden, Baumreihen, Hecken und kleineren Wäldchen. Im Osten dominiert die Ortschaft Imgenbroich mit Wohnhäusern, Höfen und Gärten das Landschaftsbild.

## 4 Methodik

Das Eingriffsgebiet wurde am 01.08.14 begangen und auf Habitate planungsrelevanter Arten untersucht.

Weiterführende Untersuchungen haben bisher im Rahmen der ASP I nicht stattgefunden. Folgende Auswertungen basieren auf „worst case“ Einschätzungen.

## 5 Festlegung der planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten

Die zentralen Vorschriften des speziellen Artenschutzes finden sich in § 44 BNatSchG. Dabei sind Tier- und Pflanzenarten aus folgenden drei Gruppen zu betrachten:

- Alle europäischen Vogelarten (besonders und streng geschützte Arten)
- Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (streng geschützte Arten; nur bei nach § 15 BNatSchG oder § 18 Abs. 2 S. 1 BauGbz zulässigen Eingriffen)
- Tier- und Pflanzenarten nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG („Verantwortlichkeit Deutschlands“; noch keine offizielle Übersicht vorhanden)

Das MUNLV (2007) hat eine Liste mit für NRW planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten erarbeitet. Darüber hinaus gehend können, je nach Sachverhalt und Berücksichtigung der Vorgaben des BNatSchG, weitere Spezies hinzugefügt werden. Folgende Quellen wurden ausgewertet:

- LANUV (2014): Infosystem geschützte Arten in NRW
- LINFOS (2014): Landschaftsinformationssammlung
- Mitteilung des Umweltamtes der Städteregion Aachen

**Jagdhabitats** planungsrelevanter Arten sind im Sinne des Gesetzes zunächst nicht zu betrachten (z. B. BVerwG, Besch. V. 13.03.2008 – 9 VR 10.07). Eine Relevanz entsteht, wenn durch die Beeinträchtigungen im Jagdrevier die gesetzlich geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten ihre Funktion nicht mehr erfüllen können bzw. Individuen durch einen Verlust der Nahrung zu Grunde gehen. Dies wird aufgrund der rel. kleinen Fläche und gegebener Biotopstrukturen im vorliegenden Fall ausgeschlossen oder gesondert erwähnt.

Ein temporärerer Habitatverlust im Wirkraum durch kurzzeitige **baubedingte Störungen** ist rechtlich irrelevant, insofern die Lebensstätten ihre Funktion nach Bauende wieder erfüllen (BVerwG 9 A 14.07 v. 09.07.2008 Randnr. 86).

Es sei deutlich darauf hingewiesen, dass prinzipiell alle europäischen Vogelarten unter die Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG fallen und im Zuge der artenschutzrechtlichen Einschätzung berücksichtigt werden müssen. Die Auswahl einiger, meist gefährdeter Arten (planungsrelevanter Arten) erfolgt lediglich aus Gründen der Praktikabilität. Für die ubiquitären Spezies, wie Amsel, Rotkehlchen oder Zaunkönig („Allerweltsarten“) mit relativ unspezifischen Habitatsansprüchen, ist das Eintreten von Verbotstatbeständen, unter Berücksichtigung gewisser Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldräumung im Winter), im Voraus meist auszuschließen. Bei diesen Arten ist von sehr großen Populationen sowie ausreichenden Ersatzlebensstätten im räumlichen Zusammenhang auszugehen (s. MUNLV 2007).

#### 6 Bewertung Stufe I: Ist das Eintreten von Verbotstatbeständen möglich?

Gemäß der Handlungsempfehlung des MWEBWV & MUNLV (2010) ist in einer überschlägigen Prognose zunächst zu klären, ob eine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten überhaupt möglich ist (Vorprüfung).

Dem wird folgende Vermeidungsmaßnahme zugrunde gelegt:

##### **M 1: Bauzeitenbeschränkung**

Die Fällung jeglicher Gehölze ist nach derzeitigem Kenntnisstand nur zwischen Oktober und Februar erlaubt. Ebenso die Baufeldfreimachung im Offenland.

Tabelle 1 zeigt alle aufgrund oben genannter Quellen potenziell vorkommende planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten.

Tab. 1: Übersicht der potenziell im Eingriffsgebiet und Wirkraum vorkommenden planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten.

Angaben nach LANUV (2014) für das MTB 54032 Monschau sowie LINFOS (2014) und Umweltamt der Städteregion Aachen. Auch die mindestens „gefährdeten“ Arten der regionalen Roten Listen werden berücksichtigt.

\* regional gefährdete Art

\*\*für das MTB nicht gemeldet, aber Vorkommen nicht auszuschließen

Autökologische Angaben siehe:

BAUER et al. (2005): Vögel

BLAB & VOGEL (2002): Amphibien und Reptilien

DIETZ et al. (2007); MESCHEDÉ et al. (2004): Fledermäuse

LANUV (2014): Alle Arten

Säugetiere	Betroffenheit möglich?	Begründung
Wildkatze	NEIN	Im EG und Umgebung befinden sich keine adäquaten Fortpflanzungshabitate der störungssensiblen Art. Der Bereich ist durch Landwirtschaft, Anwohner und Spaziergänger stark gestört. Auch im „Wildkatzenkorridor“ des BUND (2009) wird der Nahbereich um Imgenbroich nicht als Lebensraum angegeben (s. Abb. 3). Hier sind überwiegend die bewaldeten und störungsarmen Tallagen der Bäche verzeichnet. Gelegentliche Wildkatzenvorkommen sind auch im Plangebiet möglich, bewirken aber nicht das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.
Fledermäuse**	JA	Vorkommen in evtl. zu fällenden Höhlenbäumen möglich. Weiterführende Kartierungen notwendig (s. u.).
Haselmaus**	JA	Vorkommen in Baumhecken oder Hecken im EG möglich. Weiterführende Kartierungen notwendig (s. u.).
<b>Vögel</b>		
Baumpieper	NEIN	Die Art benötigt ein Mosaik aus langrasigen Offenlandbereichen und hohen Gehölzen als Singwarten. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Wiesen und Weiden ist ein Vorkommen des Bodenbrüters sehr unwahrscheinlich.
Bluthänfling*	NEIN	Art besiedelt verschiedenste Gehölzbiotope mit Verzahnung zu Offenland. Vorkommen in den Baumhecken und im Wäldchen nicht auszuschließen. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass der Art Ersatzhabitate im räumlichen Zusammenhang zur Verfügung stehen (s. Abb. 1). Als Brutbäume dienen oftmals Fichten, die in der

		Region zahlreich vorhanden sind. Eine Tötung wird durch die Bauzeitenbeschränkung verhindert.
Feldlerche	NEIN	Typischer Art der Ackerfluren. Vorkommen in den intensiv genutzten Weiden und Wiesen unwahrscheinlich.
Feldsperling	JA	Baumhöhlenbewohner der strukturreichen Dorfränder an Offenland. Vorkommen in den Baumhecken und im Wäldchen nicht auszuschließen. Weiterführende Kartierungen notwendig (s. u.).
Gartenrotschwanz	JA	Typische Art strukturreicher Gärten, Parks und Obstwiesen neben Feldern. Vorkommen in den Baumhecken und im Wäldchen nicht auszuschließen. Weiterführende Kartierungen notwendig (s. u.).
Gelbspötter*	NEIN	Typische Art der Gehölze im Flachland. Keine Nachweise im Bereich Imgenbroich (Brutvogelatlas NRW 2014).
Habicht	JA	Brütet in verschiedenen Nadel- und Laubholzbeständen. Vorkommen insb. in dem Wäldchen möglich. Weiterführende Kartierungen notwendig (s. u.).
Kiebitz	NEIN	Typischer Art der Ackerfluren. Vorkommen in den intensiv genutzten Weiden und Wiesen unwahrscheinlich.
Klappergrasmücke*	NEIN	Art besiedelt verschiedenste Gehölzbiotope mit Verzahnung zu Offenland. Vorkommen in den Baumhecken und im Wäldchen nicht auszuschließen. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass der Art Ersatzhabitate im räumlichen Zusammenhang zur Verfügung stehen (s. Abb. 1). Als Bruthabitate dienen u. a. Hecken, Gärten, Friedhöfe, Kleingehölze, die in der Region zahlreich vorhanden sind. Eine Tötung wird durch die Bauzeitenbeschränkung verhindert.
Mäusebussard	JA	Brütet in verschiedenen Nadel- und Laubholzbeständen. Vorkommen insb. in dem Wäldchen möglich. Weiterführende Kartierungen notwendig (s. u.).
Mehlschwalbe	NEIN	Keine Gebäude im EG. Art ist ein ausgesprochener Kulturfolger und an Störungen gewöhnt.
Mittelspecht	NEIN	Art alter Eichenwälder. Keine geeigneten Habitate im EG und Umland.
Neuntöter	NEIN	Art besiedelt extensiv genutzte, halboffene Kulturlandschaften mit aufgelockertem Gebüschbestand, Einzelbäumen sowie insektenreichen Ruderal- und Saumstrukturen. EG und Umland überwiegend intensiv genutzt. Keine geeigneten Habitate.
Rauchschwalbe	NEIN	Keine Gebäude im EG. Art ist ein ausgesprochener

		Kulturfolger und an Störungen gewöhnt.
Rotmilan	JA	Brütet meist in verschiedenen Laubholzbeständen. Vorkommen insb. in dem Wäldchen möglich. Weiterführende Kartierungen notwendig (s. u.).
Schleiereule	NEIN	Art brütet in Kirchtürmen, Scheunen und Nistkästen. Keine geeigneten Habitate im EG.
Schwarzkehlchen	NEIN	Besiedelt offene, extensive Grünlandstandorte mit Gebüsch oder Hochstauden als Singwarten. EG und Umland überwiegend intensiv genutzt. Keine geeigneten Habitate.
Turmfalke	JA	Brütet in verschiedenen Nadel- und Laubholzbeständen in alten Nestern sowie an Gebäuden. Vorkommen insb. in dem Wäldchen möglich. Weiterführende Kartierungen notwendig (s. u.).
Waldkauz	JA	Brütet in Baumhöhlen. Vorkommen in dem Wäldchen und in Baumhecken möglich. Weiterführende Kartierungen notwendig (s. u.).
Waldlaubsänger	JA	Brütet in verschiedenen Laub(misch)waldbeständen. Vorkommen in dem Wäldchen möglich. Weiterführende Kartierungen notwendig (s. u.).
Waldohreule	JA	Brütet in verschiedenen Nadel- und Laubholzbeständen in alten Nestern. Vorkommen insb. in dem Wäldchen möglich. Weiterführende Kartierungen notwendig (s. u.).
<b>Reptilien</b>		
Schlingnatter	NEIN	Typische Art der Steinbrüche, Magerrasen, Heiden und Moore. Keine geeigneten Habitate im EG und Umgebung.
<b>Tagfalter</b>		
Blauschillernder Feuerfalter	NEIN	Art extensiv genutzter Feuchtwiesen mit Beständen des Schlangenknoters. Keine geeigneten Habitate im EG und Umgebung.
<b>Pflanzen</b>		
Prächtiger Dünnfarn	NEIN	Extrem seltene Art silikatischer Felsen. Nächstes bekanntes Vorkommen im FFH-Gebiet „Felsen am Unterlauf des Perlenbaches“. Keine geeigneten Habitate im EG und Umgebung.

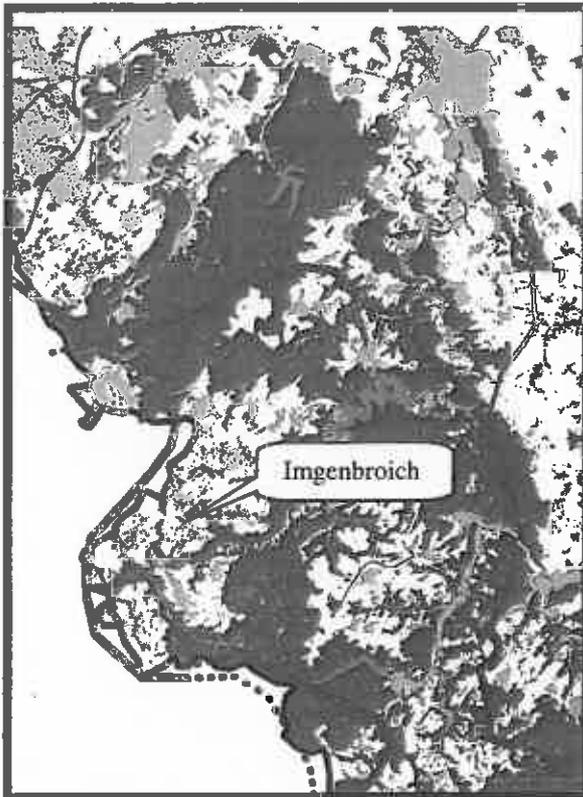


Abb. 3: Auszug aus „Wildkatzenkorridore in NRW“ (BUND 2009). Blau: Korridore.

Somit gelten die folgenden Arten im Weiteren als planungsrelevant und müssen einer vertiefenden Prüfung der Stufe II unterzogen werden:

**Fledermäuse, Haselmaus, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Habicht, Mäusebussard, Rotmilan, Turmfalke, Waldkauz, Waldlaubsänger, Waldohreule**

Um das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten zu ermitteln, sind folgende Untersuchungen durchzuführen, auf deren Basis dann zielgerichtete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen entwickelt werden können:

## 7 Weiterführende Kartierungen

### Fledermäuse:

- 1 x Baumhöhlenkartierung während der unbelaubten Zeit
- 2 x Baumhöhlenkontrolle zwischen April und Juni zum Nachweis von Wochenstuben (sowie Walkauz und Feldsperling)

### Haselmaus:

- Anbringen und Kontrollieren von ca. 10 Nestingubes zwischen Mai und Juli

### Vögel:

- 1 x Horstkartierung während der unbelaubten Zeit
- 2 x Horstkontrolle im Frühjahr zur Feststellung von Greifen
- 3 x Revierkartierung zur Feststellung von Kleinvögeln zwischen April und Juni

### Fazit:

Das Eintreten von Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1, 2 und Nr. 3, in Verbindung mit § 44 (5), ist bei der Umsetzung des Vorhabens nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Weiterführende Kartierungen sind notwendig.

## 8 Zusammenfassung

Im Westen von Imgenbroich, Auf der Knag, ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit Erschließungswegen auf einer Flächengröße von insgesamt 4,8 Ha geplant (s. Abb. 1 & 2 sowie Fotos). Das Eingriffsgebiet wird derzeit von Intensivweiden und -wiesen, Baumhecken und einem kleinen Mischwäldchen gebildet.

Für folgende Arten ist das Eintreten von Verbotstatbeständen im Vorfeld nicht auszuschließen:

**Fledermäuse, Haselmaus, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Habicht, Mäusebussard, Rotmilan, Turmfalke, Waldkauz, Waldlaubsänger, Waldohreule**

Diese müssen einer vertiefenden Prüfung der Stufe II unterzogen werden. Hierzu sind weiterführende Kartierungen notwendig.

Die folgenden Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen sind, nach derzeitigem Kenntnisstand, obligat:

### **M 1: Bauzeitenbeschränkung**

Die Fällung jeglicher Gehölze ist nach derzeitigem Kenntnisstand nur zwischen Oktober und Februar erlaubt. Ebenso die Baufeldfreimachung im Offenland.

Das vorliegende Gutachten wurde nach dem aktuellen Stand der Wissenschaft sowie nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt.

Aufgestellt, Alsdorf, im September 2014



D. Liebert



S. Kreutz

## Literatur und weitere Quellen

BFN (2008): Rote Liste der Tiere Deutschlands.  
[http://www.bfn.de/0321\\_rote\\_liste.html](http://www.bfn.de/0321_rote_liste.html)

BAUER, H.-G., BEZZEL, E. & FIEDLER, W. (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas - Alles über Biologie, Gefährdung und Schutz. Band 1-3. Verlagsgemeinschaft AULA-Verlag, Quelle Meyer Verlag, Limpert.

BLAB & VOGEL (2002): Amphibien und Reptilien erkennen und schützen. – BLV Verlagsgesellschaft mbH, München Wien Zürich. 159 S.

BUND (2009): Wildkatzenkorridore in NRW. [http://www.bund-nrw.de/fileadmin/bundgruppen/bcmslvnrw/Fotos/Themen\\_und\\_Projekte/Naturschutz/Projekte/eifel.jpg](http://www.bund-nrw.de/fileadmin/bundgruppen/bcmslvnrw/Fotos/Themen_und_Projekte/Naturschutz/Projekte/eifel.jpg)

Brutvogelatlas NRW (2014): <http://atlas.nw-ornithologen.de/index.php>

BNatSchG (2010): Bundesnaturschutzgesetz.

BVerwG 9 A 39.07 v. 18.03.2009 Randnr. 62

BVerwG, Besch. V. 13.03.2008 – 9 VR 10.07

BVERWG 9 A 14.07 v. 09.07.2008 Randnr. 86

DIETZ, C., VON HELVERSEN, O. & NILL, D. (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas – Biologie, Kennzeichen, Gefährdung. – Franckh-Kosmos Verlags GmbH & Co. KG, Stuttgart. 399.S.

EU-VOGELSCHUTZRICHTLINIE (1979): Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG). ABL. L 103 vom 25.4.1979, S. 1.

FFH-RICHTLINIE (1992): Richtlinie 92/43/EWG Des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Pflanzen und Tiere. – Amtsblatt der europäischen Gemeinschaft 35 (L 206): 7-49, Brüssel.

GELLERMANN, M. & SCHREIBER, M. (2007): Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in staatlichen Planungs- und Zulassungsverfahren. – Schriftenreihe Natur und Recht Bd. 7. Springer Verlag. 503 S.

LANA (2006): Hinweise der LANA zur Anwendung des europäischen Artenschutzrechts bei der Zulassung von Vorhaben und bei Planungen. – unveröff. Manuskript. 10 Seiten.

LANUV (2011): Rote Liste der gefährdeten Pflanzen, Pilze und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 4. Fassung. Band 2 – Tiere. Lanuv-Fachbericht 36. 680 S.

LANUV (2014): Infosystem geschützte Arten in NRW.

[http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/content/de/arten/arten.php?id=5209&jid=1o2o2&list=mtb\\_raum&template=mtb\\_raum](http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/content/de/arten/arten.php?id=5209&jid=1o2o2&list=mtb_raum&template=mtb_raum)

MUNLV (HRSG.) (2007): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen. - Domröse Druck, Hagen. 257 S.

MWEBV & MUNLV (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei erbaurechtlichen Zulassung von Vorhaben. – Gemeinsame Handlungsempfehlung s Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 24.08.2010.

SCHÖBER, W. & GRIMMBERGER, E. (1998): Die Fledermäuse Europas – Kennen-Bestimmen-Schützen. – Kosmos Verlag, Stuttgart. 265 S.

VGH KASSEL, URTEIL VOM 21.02.2008 – 4 N 869/07



**D. Liebert**

**BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG**

BÜRO: Dorfstr. 79

52477 ALSDORF

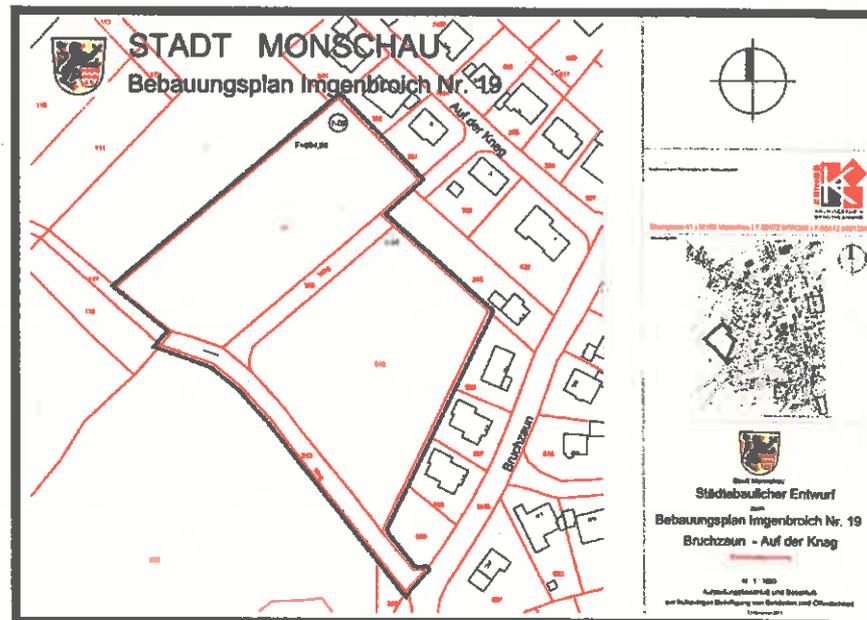
Telefon: 02404 / 67 49 30

Fax: 02404 / 67 49 31

Mobil: 0173 / 345 22 54

## Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II

### Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19 „Bruchzaun – Auf der Knag“



**AUFTRAGGEBER:**

Monschauer Bauland GmbH  
c/o Sparkassen Immobilien GmbH  
Monetstraße 24

52146 Würselen

**AUFTRAGNEHMER:**

D. Liebert  
Büro für Freiraumplanung  
Dorfstr. 79

52477 Alsdorf

**BEARBEITUNG:**

Projektleitung und Koordination:

D. Liebert

Kartierung und artenschutzrechtliche Auswertung:

Dipl. Biol. S. Kreutz

---

Alsdorf, den 04.01.2016

Version	Datum	Bearbeiter	Status/Bemerkung
1.0	04.01.2016	D. Liebert	Textteil

## **INHALT**

<b>1</b>	<b>Einleitung und Vorhabensbeschreibung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Wirkfaktoren</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Eingriffsgebiet und Umgebung</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Methodik</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Ergebnisse</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Artenschutzrechtliche Bewertung</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Hinweise für die Landschaftsplanung</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>14</b>
	<b>Literatur und weitere Quellen</b>	<b>15</b>

## **Anhang**

**Artenschutzrechtliche Prüfprotokolle**

## 1 Einleitung und Vorhabensbeschreibung

Im Westen von Imgenbroich, Auf der Knag, ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit Erschließungswegen auf einer Flächengröße von insgesamt ca. 1 Ha geplant (s. Abb. 1 & 2 sowie Fotos). Das Eingriffsgebiet wird derzeit von einer Intensivweide geprägt.

Zur frühzeitigen Beurteilung des pot. Eintretens von Verbotstatbeständen i. S. des § 44 BNatSchG wurde im August 2014 eines ASP der Stufe I angefertigt (s. BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG D. LIEBERT 2014). Diese kam zu dem Schluss, dass artenschutzrechtliche Verbote für folgende Arten(-gruppen) im Vorfeld nicht auszuschließen sind:

Fledermäuse, Haselmaus, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Habicht, Mäusebusard, Rotmilan, Turmfalke, Waldkauz, Waldlaubsänger, Waldohreule

Zum Nachweis dieser Spezies wurden 2015 umfangreiche Kartierungen durchgeführt, auf Basis derer Ergebnisse im Folgenden eine ASP II angefertigt wird.

Es ist zu berücksichtigen, dass die im Rahmen der ASP I vorgegebenen B-Plangrenzen durch Planfortschreibung deutlich verändert wurden und im Zuge der ASP I ein weitaus größeres Gebiet (insb. nach Norden hin) betrachtet wurde. Die in der ASP I ermittelten planungsrelevanten Arten entsprechen somit nicht mehr in Gänze dem aktuellen Planungsstand.

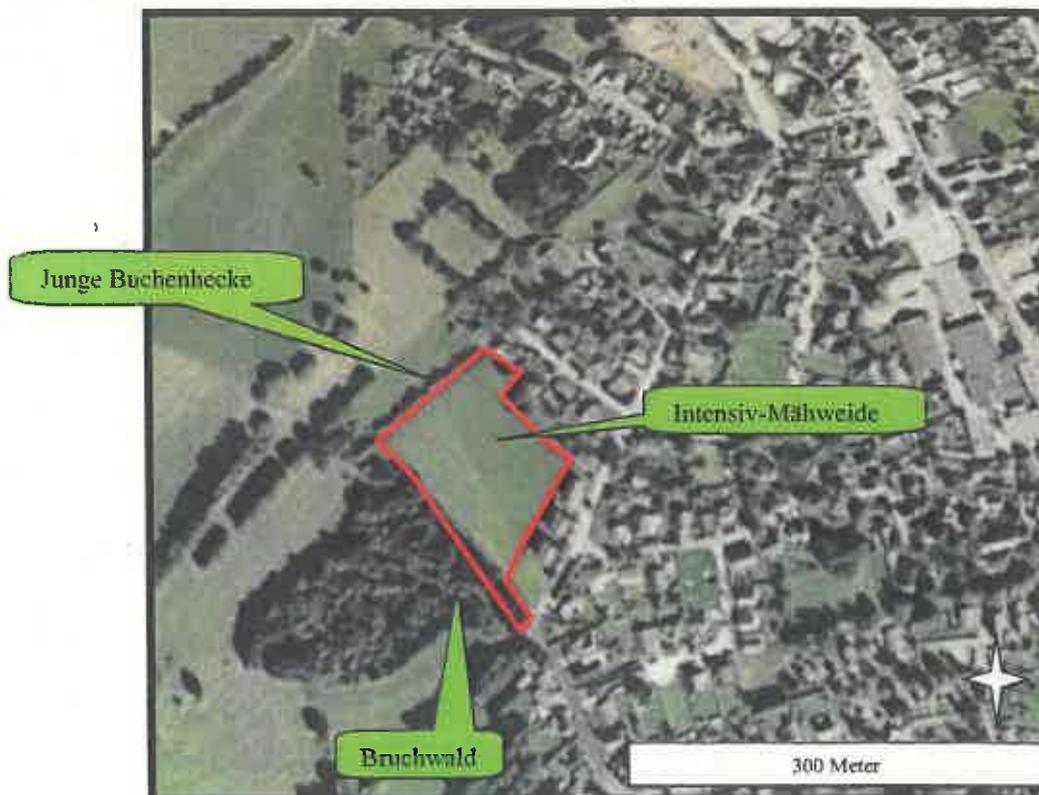


Abb. 1: Lage des Plangebietes in Imgenbroich (exakte Grenzen, s. Abb. 2).

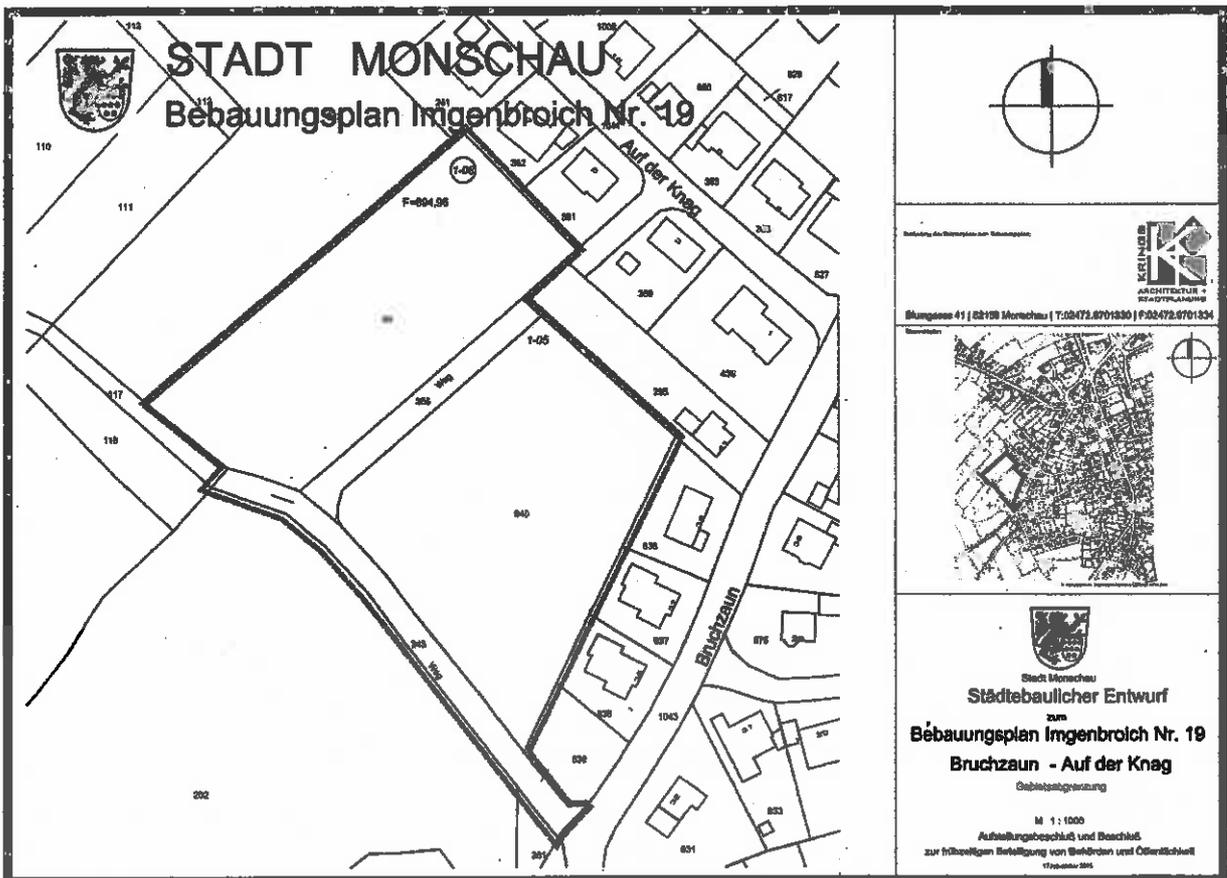


Abb. 2: Auszug aus dem aktuellen B-Plan. Stand: 17.11.2015.



Fotos: Eindrücke aus dem Plangebiet.



## 2 Wirkfaktoren

Zur Ermittlung des potenziellen Eintretens von Verbotstatbeständen sind die bau- und anlagebedingten Wirkfaktoren für planungsrelevante Arten zu ermitteln. Diese stellen sich wie folgt dar:

- Direkte und dauerhafte Beeinträchtigungen von pot. Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Arten durch die Veränderung der Vegetation
- Indirekte und temporäre Beeinträchtigungen von pot. Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Arten in der nahen Umgebung während der Bauarbeiten
- Anlagebedingte dauerhafte Beeinträchtigungen von pot. Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Arten durch insb. Lärmemissionen und visuelle Reize im Rahmen der Nutzung durch die zukünftigen Bewohner

## 3 Eingriffsgebiet und Umgebung

Das Eingriffsgebiet (EG) befindet sich im Westen von Imgenbroich, Auf der Knag, und hat eine Flächengröße von ca. 1 Ha. Es wird von einer intensiv genutzten und artenarmen Mähweide geprägt.

Unmittelbar nördlich wird das EG von einer Baumhecke aus sehr jungen Buchen begrenzt. Diese sollen im Zuge der Umsetzung gerodet werden. Höhlen oder Horste sind aufgrund des geringen Alters nicht vorhanden. Weiter nördlich befinden sich einige der für die Nordeifel typischen Baumreihen und Hecken mit z. T. altem Baumholz sowie zahlreiche Einzelbäume (z. T. im Westwall). Südwestlich des EG stockt neben einem geschotterten Feldweg ein kleines und eingriffsnah von alten Fichten dominiertes Bruchwäldchen. In feuchteren Bereichen kommt die Schwarzerle als beherrschende Baumart hinzu. Der Unterwuchs wird eingriffsnah von nitrophilen Hochstauden, insb. Brennessel, Brombeere und Drüsiges Springkraut, geprägt. In Vertiefungen kann Wasser stehen. Baumfällungen sind hier derzeit nicht vorgesehen.

#### 4 Methodik

Zum Nachweis der planungsrelevanten Arten wurde folgende Methodik angewandt:

Tab. 1: Methodik, Datum und Wetter.

Datum	Erfassung von ...	Wetter
12.02.15	Eulen	-1°C, 0% Bew., 0Bft
11.04.15	Brutvögel 10 Haselmaustubes installiert	12°C, 100% Bew., 3Bft
19.04.15	Brutvögel	18°C, 20% Bew., 1Bft
11.05.15	Brutvögel Fledermäuse (Höhlenkontrolle)	20°C, 20% Bew., 0Bft
07.07.15	Brutvögel 2 Horchboxen (HBX) raus Fledermäuse (Höhlenkontrolle)	15°C, 40% Bew., 0Bft
11.07.15	Brutvögel 2 Horchbox rein	HBX: 5-10°C, 0-100% Bew., 0-2Bft

##### *Brutvögel*

Erfassung an insgesamt sechs Terminen (inkl. Eulen mittels Klangtrappe) durch Verhören und Beobachten. Zusätzlich wurde eine Horstkartierung mit Kontrolle im Untersuchungsraum durchgeführt (s. Abb. 4).

##### *Fledermäuse*

Erfassung (Winter) und Kontrolle von Baumhöhlen (Frühjahr) zum Nachweis von Wochenstuben oder Zwischenquartieren. Außerdem Auslage von zwei Horchboxen zur vollautomatischen Aufzeichnung von Fledermausrufen zwischen dem 7.7 u. 11.7.15. Zusätzlich zweimalige Kontrolle der Baumhöhlen mittels Endoskopkamera (Höhlen bis ca. vier Meter Höhe).

##### *Haselmaus*

Anbringen und Kontrollieren von ca. 10 Nestingtubes zwischen Mai und Juli (s. Abb. 4).

Zusätzlich wurden folgende Quellen ausgewertet:

- LANUV (2015): Infosystem geschützte Arten in NRW
- LINFOS (2015): Landschaftsinformationssammlung
- Mitteilung des Umweltamtes der Städteregion Aachen
- Mitteilung der Biologische Station Aachen e. V.

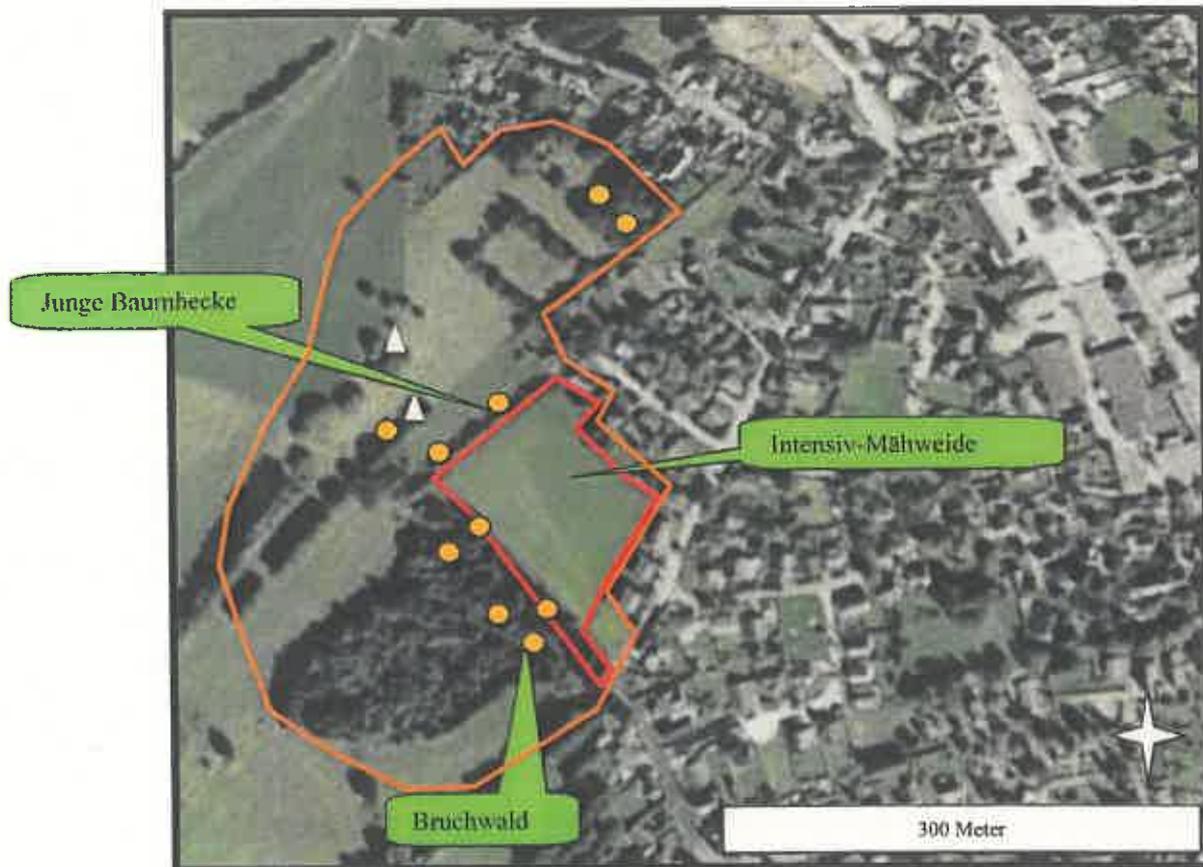


Abb. 3: Lage des Untersuchungsraumes (UG, orange) und Plangebietes (PG, rot). Gelbe Punkte: Haselmaus-Nestingtubes. weisse Dreiecke: Horchboxen (aufgrund der damaligen größeren Ausdehnung des Plangebietes nördlich des heutigen PG gelegen).

## 5 Ergebnisse

### *Baumhöhlen und Horste*

Im direkten Plangebiet befinden sich keine Horste und Baumhöhlen. Im gesamten Untersuchungsgebiet wurden insgesamt fünf Horste (Nester mit Durchmessern > 30 cm) und acht Baumhöhlen (überwiegend Spechthöhlen) nachgewiesen (s. Abb. 4). Zwei der Horste waren 2015 von Rabenkrähen besetzt, alle weiteren Horste blieben

unbesetzt. In den Baumhöhlen konnten mittels Endoskopkamera keine Nach- oder Hinweise auf einen regelm. Fledermausbesatz festgestellt werden.

### *Brutvögel*

**Im Eingriffs- und Untersuchungsgebiet konnten keine Reviere planungsrelevanter Brutvogelarten festgestellt werden (s. LANUV 2015).** Zwei der Horste waren von Rabenkrähen besetzt. Spechthöhlen in dem Bruchwäldchen lassen Vorkommen des Kleinspechtes vermuten (typische Art der Bruchwälder mit Erlen). Trotz mehrfachen Einsatz einer Klangatrappe im zeitigen Frühjahr wurde die Art jedoch nicht nachgewiesen. Einmalig konnten im Norden des UG (außerhalb des PG) ein jagender Sperber beobachtet werden. Zahlreiche Tauben-Rupfungen in dem Bruchwäldchen lassen auf eine rel. nahe Fortpflanzungsstätte schließen, welche aber nicht lokalisiert werden konnte und sich sehr wahrscheinlich außerhalb des UG befindet (ggf. Wechselhorst im Bruchwald; s. Abb. 4).

### *Fledermäuse*

**In den Baumhöhlen des UG konnten mittels Endoskopkamera keine Nach- oder Hinweise auf einen regelm. Fledermausbesatz festgestellt werden.** Zwei vom 7.7.-11.7.15 ausgelegte Horchboxen zur vollautomatischen Aufzeichnung von Fledermausrufen erbrachten ausnahmslos Rufe von Zwergfledermäusen (s. Abb. 4). Wochenstuben und Winterquartiere der typischen Gebäude bewohnenden Art sind im PG ausgeschlossen (keine Gebäude). Zwischenquartiere einzelner Individuen dieser oder anderer Arten sind in den Baumhöhlen des UG, nicht jedoch im Plangebiet (keine Bäume), möglich.

### *Haselmaus*

**In den „Nestingtubes“ konnten keine Haselmäuse festgestellt werden.**

### *Weitere, i. S. des § 44 BNatSchG nicht planungsrelevante Zufallsfunde*

In dem Bruchwald westlich des PG konnte in einigen Wasserstellen Laich des Grasfrosches festgestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass der Bruchwald als Reproduktions-, Sommer- und Winterlebensraum fungiert. Auch Wintervorkommen in der Buchenhecke unmittelbar nördlich des PG, welche gerodet werden soll, sind möglich.



Abb. 4: Ergebnisse der Kartierungen.

Rote Linie: Plangebiet (PG). Rote Punkte: Horste und Baumhöhlen (HO=Horst; Zahl=Durchmesser in cm oder Höhe in m; SP=Spechthöhle; Faul=Fäulnishöhle; S=pöt. Fledermaus-Sommerquartier (Baumdurchmesser in Höhe der Höhle <50 cm); W=pot. Fledermaus-Winter- und Sommerquartier (Baumdurchmesser in Höhe der Höhle >50 cm); RK= Rabenkrähe; AH=Ahorn; BU=Buche).

Oranger Pfeil: Jagd- oder Transferhabitat von Zwergfledermäusen (nach Horchboxenauswertung).

Blaues Oval: Wasserstellen mit Grasfroschlaich.

## 6 Artenschutzrechtliche Bewertung

Im Folgenden wird dargestellt, inwieweit der geplante Eingriff artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. des § 44 (1) BNatSchG auslösen kann. Die folgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden der Bewertung zugrunde gelegt:

### **M 1: Bauzeitenbeschränkung: Fällung von Gehölzen**

Zum Schutz von sog. „Allerweltsvogelarten“, die in der zu fällenden Buchenhecke unmittelbar nördlich des Plangebietes brüten, ist die Fällung jeglicher Gehölze nur zwischen Oktober und Februar erlaubt.

Darüber hinaus kommt es weder zu einer Beseitigung von Gehölzen noch werden Gebäude tangiert. Das direkte Plangebiet besteht aus einer artenarmen, intensiv genutzten Mähweide ohne Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten.

Auch im Umfeld des PG wurden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten festgestellt. Die zweimaligen Endoskopkamerauntersuchungen der Baumhöhlen erbrachten keine Hinweise auf einen regelmäßigen Fledermausbesatz. Auf den beiden Horchboxen wurden ausnahmslos Zwergfledermäuse detektiert. Einzelquartiere von Fledermäusen anderer Spezies sind in den Baumhöhlen jedoch möglich, ebenso ein Wechselhorst des Sperbers. Artenschutzrechtlich relevante Wirkpfade durch die Bauarbeiten oder die spätere Nutzung des Wohngebietes sind aber nicht erkennbar. Horste und Höhlen befinden sich inmitten des Bruchwaldes bzw. nördlich des PG und werden von den umgebenden Gehölzen geschützt. Außerdem bestehen bereits Vorbelastungen durch Spaziergänger mit Hunden, die regelmäßig auf dem Feldweg am Wäldchen entlanggehen sowie die Nutzung der Mähweiden. Essenzielle Jagdhabitats von Fledermäusen und Vögeln sind im PG ausgeschlossen.

### **Fazit:**

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) Nr. 1, 2 und Nr. 3, in Verbindung mit § 44 (5), ist bei der Umsetzung des Vorhabens auszuschließen. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind umzusetzen.

## 7 Hinweise für die Landschaftsplanung

Als „besonders“ geschützte Art ist der Grasfrosch im Rahmen der Landschaftsplanung (Eingriffsregelung, § 15 BNatSchG) zu berücksichtigen. Fortpflanzungsstätten wurden in dem Bruchwäldchen westlich des PG nachgewiesen. Winterlebensräume sind in der zu rodenden Buchenhecke nördlich des PG möglich (s. Abb. 5). Um eine Tötung von Individuen durch die Arbeiten oder spätere Nutzung (evtl. Zuwegung) zu vermeiden, ist das Bruchwäldchen lokal durch einen permanenten Amphibienschutzzaun zu sichern. Dieser ist während oder kurz nach der Laichzeit Ende April/Anfang Mai vor Baubeginn zu installieren. So wird die spätere Abwanderung in

die Hecke bzw. Baustelle verhindert und die Tiere können im Bruchwald ihre Sommer- und Winterquartiere beziehen.

Die Hydrologie des Bruchwäldchens darf sich eingriffs- und anlagebedingt nicht erheblich verschlechtern. Stehendes Wasser im zeitigen Frühjahr ist, als Laichgewässer des Grasfrosches, auch weiterhin notwendig.



Abb. 5: Aufbau eines Amphibienschutzzaunes (orange) zum Schutz von Grasfröschen. Blau: Laichhabitate im Bruchwald. Rot: Plangebiet.

## 8 Zusammenfassung

Im Westen von Imgenbroich, Auf der Knag, ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit Erschließungswegen auf einer Flächengröße von insgesamt ca. 1 Ha geplant (s. Abb. 1 & 2 sowie Fotos). Das Eingriffsgebiet wird derzeit von einer Intensivweide gebildet.

Zur frühzeitigen Beurteilung des pot. Eintretens von Verbotstatbeständen i. S. des § 44 BNatSchG wurde im August 2014 eines ASP der Stufe I angefertigt (s. BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG D. LIEBERT 2014). Diese kam zu dem Schluss, dass artenschutzrechtliche Verbote für folgende Arten(-gruppen) im Vorfeld nicht auszuschließen sind:

**Fledermäuse, Haselmaus, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Habicht, Mäusebus-sard, Rotmilan, Turmfalke, Waldkauz, Waldlaubsänger, Waldohreule**

Zum Nachweis dieser Spezies wurden 2015 umfangreiche Kartierungen durchge-führt, auf Basis derer Ergebnisse im Folgenden eine ASP II angefertigt wird.

**Es ist zu berücksichtigen, dass die im Rahmen der ASP I vorgegebenen B-Plangrenzen durch Planfortschreibung deutlich verändert wurden und im Zuge der ASP I ein weitaus größeres Gebiet (insb. nach Norden hin) betrachtet wurde. Die in der ASP I ermittelten planungsrelevanten Arten entsprechen somit nicht mehr in Gänze dem aktuellen Planungsstand.**

Durch die Kartierungen konnten im direkten Plangebiet keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten festgestellt werden. Es werden keine Horst- und Höhlenbäume gefällt. In einer zu rodenden jungen Buchenhecke befinden sich Reviere von „Allerweltsvogelarten“, im Umfeld des PG sind Baumhöhlen und Horste vorhanden (auch hier keine Nachweise planungsrelevanter Arten).

Die folgenden Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen sind obligat:

### **M 1: Bauzeitenbeschränkung: Fällung von Gehölzen**

Zum Schutz von sog. „Allerweltsvogelarten“, die in der zu fällenden Buchenhecke unmittelbar nördlich des Plangebietes brüten, ist die Fällung jeglicher Gehölze nur zwischen Oktober und Februar erlaubt.

### **Fazit:**

**Das Eintreten von Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1, 2 und Nr. 3, in Verbin-dung mit § 44 (5), ist bei der Umsetzung des Vorhabens auszuschließen. Die Ver-meidungs- und Minderungsmaßnahmen sind umzusetzen.**

Das vorliegende Gutachten wurde neutral und unabhängig nach dem aktuellen Stand der Wissenschaft sowie nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt.

Aufgestellt, Alsdorf, im Januar 2016



D. Liebert

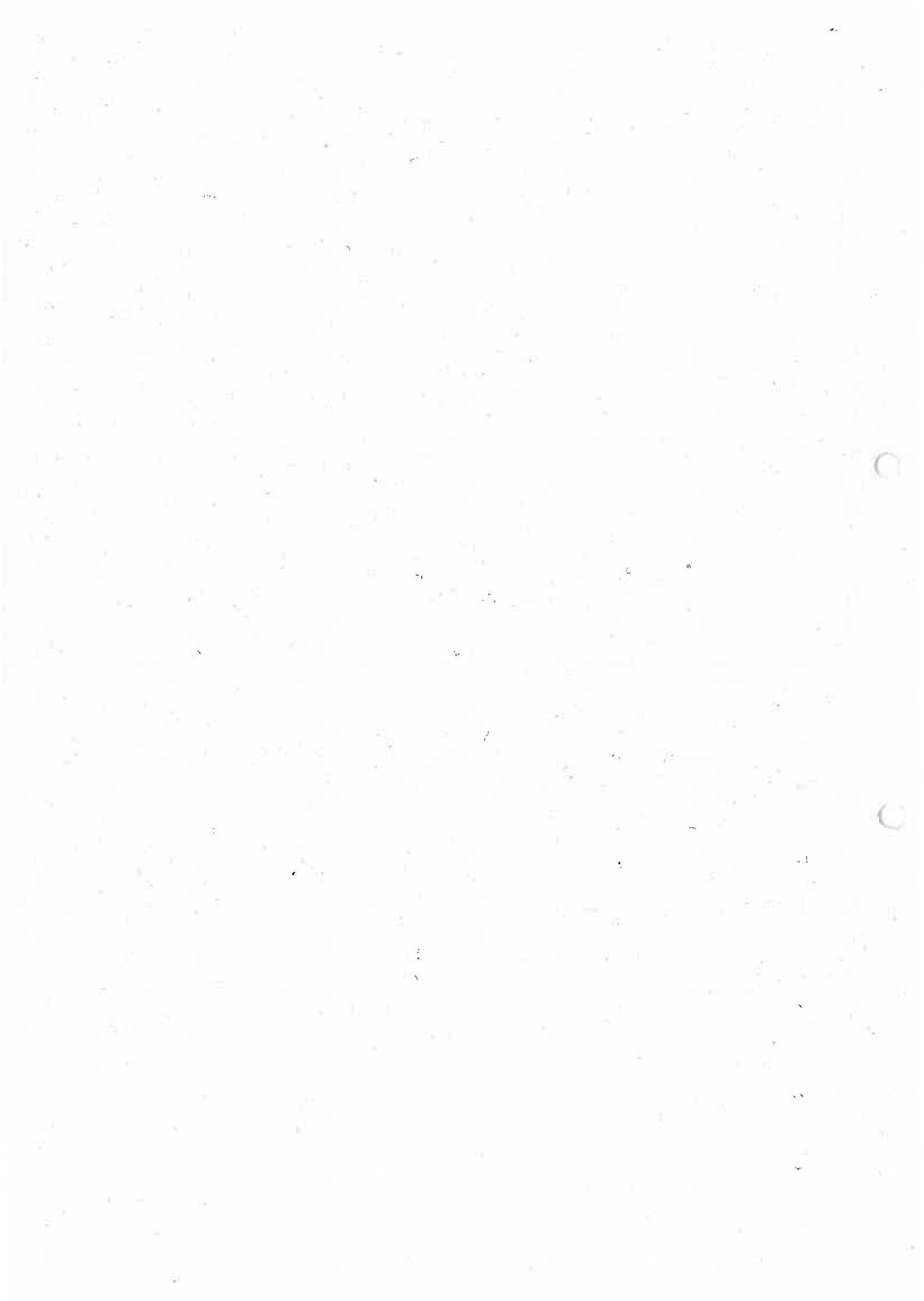


S. Kreuz

### Literatur und weitere Quellen

LANUV (2015): Infosystem geschützte Arten in NRW.  
[http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/content/de/arten/arten.php?id=5209&jid=1o2o2&list=mtb\\_raum&template=mtb\\_raum](http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/content/de/arten/arten.php?id=5209&jid=1o2o2&list=mtb_raum&template=mtb_raum)

LINFOS (LANDSCHAFTSINFORMATIONSSAMMLUNG, 2015):  
[http://www.gis6.nrw.de/osirisweb/ASC\\_Frame/portal.jsp](http://www.gis6.nrw.de/osirisweb/ASC_Frame/portal.jsp)



## B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)

<b>Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten</b> (Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)		
<b>Durch Plan/Vorhaben betroffene Art:</b> "Allerweltsvogelarten"		
<b>Schutz- und Gefährdungsstatus der Art</b>		
<input type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art  <input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart	<b>Rote Liste-Status</b> Deutschland * Nordrhein-Westfalen *	<b>Messtischblatt</b> 54032
<b>Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen</b> <input type="checkbox"/> atlantische Region <input checked="" type="checkbox"/> kontinentale Region <input checked="" type="checkbox"/> grün                    günstig <input type="checkbox"/> gelb                        ungünstig / unzureichend <input type="checkbox"/> rot                            ungünstig / schlecht	<b>Erhaltungszustand der lokalen Population</b> (Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III)) <input type="checkbox"/> A            günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> B            günstig / gut <input type="checkbox"/> C            ungünstig / mittel-schlecht	
<b>Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art</b> (ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)		
Brutvorkommen in der wahrscheinlich zu fallenden jungen Buchenhecke im Norden des Plangebietes nachgewiesen.		
<b>Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements</b>		
M 1: Baumfällungen außerhalb der Brutzeit zwischen September und Februar		
<b>Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände</b> (unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)		
Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen treten keine Verbotstatbestände ein.		
1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? (außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3) <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		

**Arbeitsschritt III: Beurteilung der Ausnahmenvoraussetzungen**

(wenn mindestens eine der unter II.3 genannten Fragen mit „ja“ beantwortet wurde)

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?

ja  nein

Kurze Darstellung der Bedeutung der Lebensstätten bzw. der betroffenen Populationen der Art (lokale Population und Population in der biogeografischen Region) sowie der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, die für den Plan/das Vorhaben sprechen.

2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?

ja  nein

Kurze Bewertung der geprüften Alternativen bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit.

3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?

ja  nein

Kurze Angaben zu den vorgesehenen kompensatorischen Maßnahmen, ggf. Maßnahmen des Risikomanagements und zu dem Zeitrahmen für deren Realisierung; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Ggf. Angaben zu den „außergewöhnlichen Umständen“, die für die Erteilung einer Ausnahme sprechen (bei FFH-Anhang IV-Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand).

# Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

## A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

### Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19 „Bruchzaun – Auf der Knag“

Plan-/Vorhabenträger (Name): Stadt Monschau Antragstellung (Datum): 2016

Im Westen von Imgenbroich, Auf der Knag, ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit Erschließungswegen auf einer Flächengröße von insgesamt ca. 1 Ha geplant. Das Eingriffsgebiet wird derzeit von einer Intensivweide gebildet. Zur frühzeitigen Beurteilung des pot. Eintretens von Verbotstatbeständen i. S. des § 44 BNatSchG wurde im August 2014 eines ASP der Stufe I angefertigt. Diese kam zu dem Schluss, dass artenschutzrechtliche Verbote für einige Arten(-gruppen) im Vorfeld nicht auszuschließen sind. Zum Nachweis dieser Spezies wurden 2015 umfangreiche Kartierungen durchgeführt, auf Basis derer Ergebnisse im Folgenden eine ASP II angefertigt wird.

### Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?  ja  nein

### Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

**Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:**

Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)?  ja  nein

Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:

**Begründung:** Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

keine, auch die "Allerweltsvogelarten" werden berücksichtigt.

### Stufe III: Ausnahmeverfahren

**Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:**

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?  ja  nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?  ja  nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?  ja  nein

### Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

#### Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:

- Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

#### Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:

(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

- Für die Erteilung einer Ausnahme sprechen „außergewöhnliche Umstände“. Außerdem wird sich durch die Ausnahme der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern bzw. wird die Wiederherstellung des günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

### Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG

#### Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:

- Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.

Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.

**D. Liebert**

**BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG**

BÜRO: Dorfstr. 79

52477 ALSDORF

Telefon: 02404 / 67 49 30

Fax: 02404 / 67 49 31

Mobil: 0173 / 345 22 54

**LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN (LPB)**

**zum**

**B-PLAN IMGENBROICH NR. 19.1**

**„BRUCHZAUN / AUF DER KNAG“**



**AUFTRAGGEBER:**

Stadt Monschau  
Laufenstraße

52156 MONSCHAU

**Bearbeitung:**

D. Liebert  
Büro für Freiraumplanung  
Dorfstr. 79

52477 Alsdorf



---

Alsdorf – im April 2016  
Redaktionell überarbeitet, Alsdorf den 28.04.2016  
Überarbeitet, Alsdorf, den 06.05.2016

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung .....	5
1.1	Aufgabenstellung .....	5
1.1.1	Darstellung: Lage im Raum (ortsbezogen) .....	6
1.1.2	Darstellung: Lage im Großraum: .....	7
2	Bestandsaufnahme / Bewertung.....	7
2.1	Biotoptypen .....	7
2.2	Bewertung .....	8
2.2.1	Baumreihen mit überwiegend standortfremden Gehölzen mittleres Baumholz .	8
2.2.2	Fettweide –frisch bis trocken- 10 ÖW .....	9
2.2.3	Wirtschaftswege.....	9
2.3	Bewertung nach Ludwig (Froelich & Sporbeck, 1990) .....	11
2.3.1	Bewertung der Biotoptypen .....	11
3	Gestaltungs-/ Ausgleichsmassnahmen.....	12
3.1	bebaute Fläche .....	12
3.2	Festsetzung von Hecken zu Baugrundstücken, vorh. Baugrundstücken und Wirtschaftswegen .....	12
3.3	Festsetzung von Hecken zu Verkehrsflächen (Planstraßen) .....	12
3.4	Baum und Obstbaumpflanzung .....	13
3.5	Privates Grünland .....	13
4	Eingriffs- /Ausgleichsbilanz.....	14
4.1	Ökologische Wertigkeiten vor dem Eingriff .....	14
4.2	Ökologische Wertigkeiten nach dem Eingriff .....	14
4.3	Fazit: .....	15
5	Anhang.....	16
5.1	Grünordnerische Festsetzungen .....	16
5.1.1	Heckenpflanzung zu benachbarten Baugrundstücken und Wirtschaftswegen	16
5.1.2	Heckenpflanzung zu angrenzenden Verkehrsflächen.....	16
5.1.3	Baum- / Obstbaumpflanzung.....	16
5.1.4	Trittrasenfläche .....	16
5.2	Schutzfestsetzungen für Landschaftselemente .....	17
5.2.1	Feldgehölzhecke .....	17
5.3	Schutzfestsetzungen aus dem Artenschutz.....	17
5.3.1	Amphibienzaun .....	17
5.4	Zeitlicher Ablauf der geplanten Ausgleichsmaßnahmen: .....	17
5.5	Festsetzung zu Pflegemaßnahmen: .....	17
5.6	Artenlisten .....	18
5.6.1	Pflanzenliste 1.....	18
5.6.2	Pflanzenliste 2.....	18
5.6.3	Pflanzenliste 3.....	18
6	Literatur und Quellen.....	20

7	Anlagen.....	20
7.1	Anlage 1 – Übersichtsplan Heckenpflanzung .....	20
7.2	Anlage 2 – Übersichtsplan Geländegliederung .....	20

## **1 EINLEITUNG**

### **1.1 Aufgabenstellung**

Im Zuge der anhaltend hohen Nachfrage zur Schaffung von Wohneigentum plant die Stadt Monschau die Aufstellung des B-Planes Imgenbroich Nr. 19 „Bruchzaun / Auf der Knag“. Nach aktuellem Planungsstand weist der B-Plan insgesamt 20 Baugrundstücke in Größenordnungen von min. ca. 470 qm bis max. ca. 770 qm aus. Hinzu kommen Anlagen zur Verkehrser-schließung auf einer Fläche von 2.100 qm sowie weitere Wegeflächen.

Da die Umsetzung der B-Plan Inhalte als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten sind, ist zu dem Vorhaben ein LPB mit Ermittlung des Eingriffs und der damit verbundenen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Zudem sind grünordnerische Festsetzungen zu treffen, die das Planvorhaben landschaftsgerecht in den Naturraum einbinden.

Neben diversen Abstimmungen mit dem Auftraggeber fand eine Ortsbegehung (23.04.2016) statt. Ferner fanden mehrfache Begehungen im Zuge der parallel erstellten Artenschutzrecht-lichen Prüfung statt. Die örtlichen Biotoptypen wurden erfasst - die Methodik der Bilanzierung erfolgt nach gängigen Verfahren.

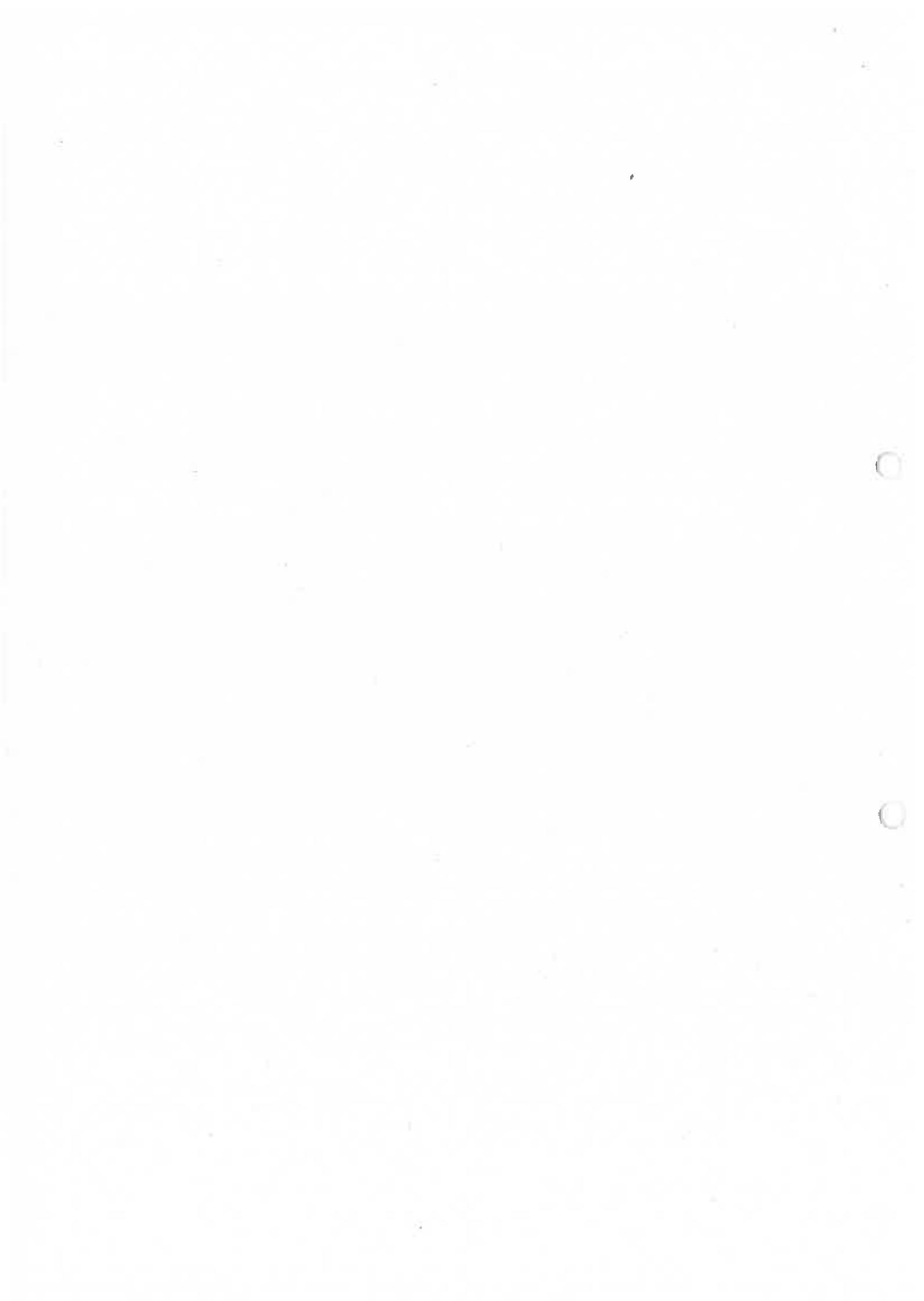
Die auf dem Bau Feld vorhandene Biotopstruktur wird überwiegend von einer artenarmen In-tensiv – Fettwiese geprägt. Darüber hinaus finden sich lediglich einige nicht standortgerechte Nadelgehölze in der Nordwestecke des Plangebietes parallel zum vorhandenen Feldweg.

Eine Feldgehölzhecke an der Nordgrenze des Plangebietes befindet sich nach Auswertung aktueller Katasterunterlagen ausserhalb des Plangebietes und wird durch die Planung nicht tangiert. Zum Schutz der Traufbereiche erfolgen Festsetzungen. Auch die langgestreckten Schnittheckenstrukturen im Osten und Süden werden durch die Maßnahme nicht tangiert.

Im Landschaftsplan der Städteregion Aachen wurde das Gebiet bereits mit Entwicklungsziel 7 „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitpla-nung“ belegt.

Auswirkungen des Bauvorhabens auf die vorhandenen Biotopstrukturen im Umfeld sind nicht zu prognostizieren.

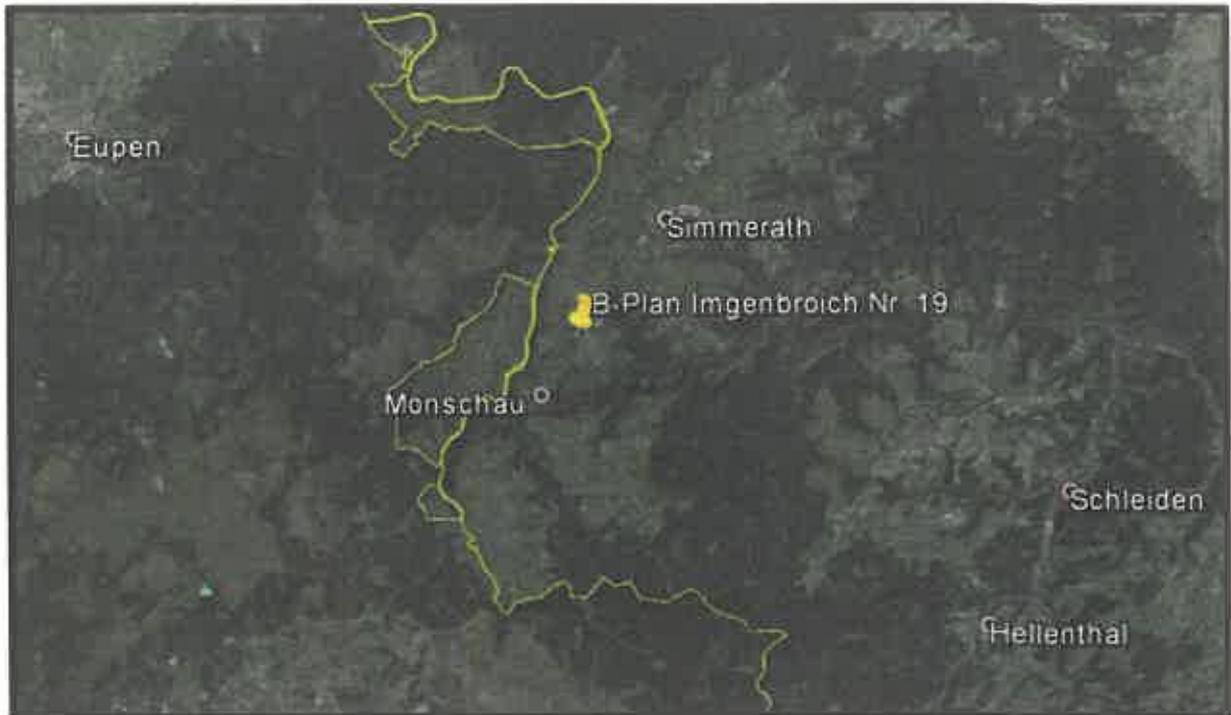
Mit der Erstellung des zu diesem Vorhaben erforderlichen Landschaftspflegerischen Begleit-plans (LPB) wurde das Büro für Freiraumplanung D. Liebert, Alsdorf durch den AG beauftragt.



### 1.1.1 Darstellung: Lage im Raum (ortsbezogen)



### 1.1.2 Darstellung: Lage im Großraum:



## 2 BESTANDSAUFNAHME / BEWERTUNG

### 2.1 Biotoptypen

Wie im Text bereits beschrieben, lassen sich auf dem Gelände lediglich 2 Biotoptypen nachweisen – siehe auch Luftbild 1.1.1.

Überwiegend wird das Gelände von artenarmen intensiv Fettweiden dominiert. In der Nordwestecke findet sich wegebegleitend eine ca. 15 m lange Fichtenreihe – die Bäume weisen durchschnittlich mittleres Baumholz auf.

Wertvollere Heckenstrukturen finden sich unmittelbar hinter den Grundstücksgrenzen. Zum Schutz dieser Strukturen erfolgen vorsorgliche Festsetzungen.

## 2.2 Bewertung

### Bestandsbeschreibung

Die Einteilung und Bewertung der im Folgenden beschriebenen Biotoptypen basiert auf dem Verfahren Ludwig (Froelich & Sporbeck, 1990). Die Beschreibung erfolgt in der Reihenfolge ihrer ökologischen Bedeutung, die in sogenannten Ökologischen Werteinheiten **ÖW** ausgedrückt ist (siehe auch Tabelle)

#### 2.2.1 Baumreihen mit überwiegend standortfremden Gehölzen mittleres Baumholz

12 ÖW

In der Nordwestecke des Plangebietes findet sich eine ca. 15 m lange Fichtenreihe – der gesamte Kronentraufbereich (ca. 5,00 m) geht in die Bewertung ein.

Abmessung: 15,00 \* 5,00 m = 75 qm (die im Bild ersichtlichen Laubbäume stocken westlich der Wegeparzelle / außerhalb des PG (Victors Wäldchen))



### 2.2.2 Fettweide –frisch bis trocken- 10 ÖW

Abgesehen von der unter 2.2.1 genannten Hecke, wird der Gesamtbereich des Geländes durch eine intensiv genutzte Fettweide dominiert. Regelmäßig wird Dünger ausgebracht. Infolge dessen ist das Grünland recht artenarm und wird floristisch durch Arten der intensiv genutzten Wirtschaftswiesen- bzw. -Weidengesellschaften geprägt.

Daher erfolgt eine Reduzierung des Biotopwertes um 1 ÖW.

Flächenermittlung: Gesamtfläche (14.897,00) abzüglich vorh. Fichtenreihe (75 qm) abzüglich vorh. Wirtschaftswege (2.284 qm) = **12.538 qm**



### 2.2.3 Wirtschaftswege

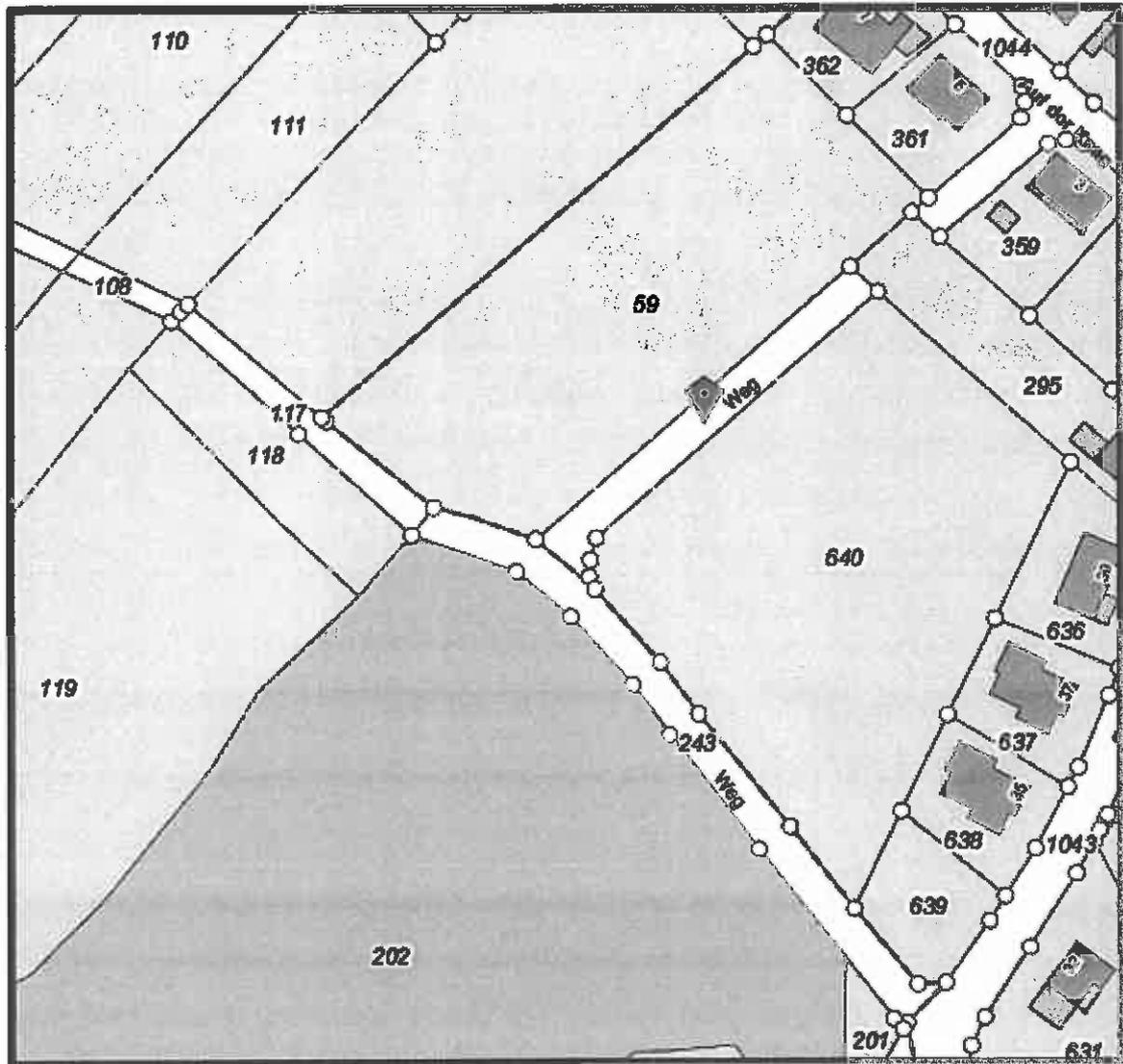
Das Plangebiet wird von 2 Wirtschaftswegen gequert. Ein Wirtschaftsweg befindet sich an der Westgrenze, ein weiterer quert die Fläche von West nach Ost.

Auf der Folgeseite findet sich eine Katasterunterlage der Städteregion Aachen, welche die Wegeparzellen abbildet. Bezüglich der Kenngrößen erfolgte eine Abstimmung mit der Stadt Monschau (Fr. Carl).

Weg Westgrenze: Gemarkung Imgenbroich, Flur 11 Nr. 243 und 117 – gesamt 1.569 qm

Weg West – Ost: Gemarkung Imgenbroich, Flur 9 Nr. 355 (rote Raute) – gesamt 715 qm

Wirtschaftswege gesamt:  $1.569 + 715 = 2.284$  qm



Darstellung: Wegeparzellen im Plangebiet

## 2.3 Bewertung nach Ludwig (Froelich & Sporbeck, 1990)

Bei der Methode nach Ludwig (Froelich & Sporbeck, 1990) erfolgt die Bewertung anhand folgender sechs Einzelkriterien, die in ihrer Gesamtheit eine Einstufung der Biotoptypen bezüglich ihrer Bedeutung aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege möglich machen:

- |                                |          |
|--------------------------------|----------|
| 1. Natürlichkeit               | <b>N</b> |
| 2. Wiederherstellbarkeit       | <b>W</b> |
| 3. Gefährdungsgrad             | <b>G</b> |
| 4. Maturität                   | <b>M</b> |
| 5. Struktur- und Artenvielfalt | <b>S</b> |
| 6. Häufigkeit                  | <b>H</b> |

Das Bewertungsverfahren basiert auf einem Punktbewertungssystem, bei dem die Wertzahlen der Einzelkriterien additiv verknüpft werden und maximal den Wert 30 erreichen können (= Summe).

Die einzelnen Bewertungskriterien werden dabei gleichgewichtet. Die Wertzahlen, die den Einzelkriterien zugeordnet werden, liegen zwischen 0 und 5.

Die Wertzahlen werden in Tabellen, die bestimmten Naturraumgruppen zugeordnet sind, vorgegeben. Das Planungsgebiet kann gem. LÖBF naturräumlich zugeordnet werden unter:

Naturraumgruppe 6 Paläozoisches Bergland, montan.

### 2.3.1 Bewertung der Biotoptypen

Biotoptyp	Kürzel gem. Ludwig 1990	Bewertungskriterium						Su
		N	W	G	M	S	H	
Baumreihen mit überwiegend standortfremden Gehölzen mittleres Baumholz	F 42	1	3	2	3	2	1	12
Fettweide -frisch bis trocken	EB 31	2	1	1	3	2	1	10
Wirtschaftsweg geschottert	HY 2	1	0	0	0	1	1	3

### 3 GESTALTUNGS-/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Zur Kompensation von Beeinträchtigungen der Biotopfunktion und zur Verbesserung des Landschafts- bzw. Ortsbildes werden die im Folgenden beschriebenen Ausgleichs- bzw. Gestaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Durchführung der Maßnahmen einschließlich Artenlisten (siehe Anhang) wird im Zuge des Verfahrens verbindlich festgesetzt und somit planungsrechtlich sichergestellt.

Aus den digitalisierten Planunterlagen ergeben sich für die einzelnen Funktionsbereiche folgende Flächenanteile:

#### 3.1 bebaute Fläche

Auf Basis der aktuellen Planung lassen sich nach BauGB folgende Flächen ermitteln:

Maß der max. Bebauung auf Baugrundstücken (GEZ 0,4):	7.443 qm
Geplante Verkehrsflächen (versiegelt):	<u>2.068 qm</u>
	<b>9.511 qm</b>

Wirtschaftsweg geschottert (Erhalt):	433 qm
--------------------------------------	--------

Siehe auch Anlage 2

#### 3.2 Festsetzung von Hecken zu Baugrundstücken, vorh. Baugrundstücken und Wirtschaftswegen

Auf den zu angrenzenden Baugrundstücken weisenden Grundstücksgrenzen werden auf der gesamten Länge Hecken festgesetzt. Die Hecken dürfen durch Grenzbebauung (Garagen) von max. 9,00 m Länge unterbrochen werden. Ferner ist eine Unterbrechung für ein Gartenhaus von max. 5,00 m Länge gestattet. Bei benachbarten Grundstücken sind die Gartenhäuser so zu positionieren, dass lediglich eine Lücke von max. 5,00 m in der Hecke entsteht. Die Position des zuerst erstellten Gartenhauses ist dabei verbindlich.

KEINE HECKE ist dort zu pflanzen, wo bereits vorh. Heckenstrukturen oder Gehölzhecken vorhanden sind. Siehe auch Anlage 1.

Es sind ausschließlich Pflanzen der Pflanzenliste 1 zu verwenden! Es sind mindestens 4-5 Pflanzen je lfdm Hecke zu verwenden. Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen.

#### 3.3 Festsetzung von Hecken zu Verkehrsflächen (Planstraßen)

Auf den zu angrenzenden Planstraßen weisenden Grundstücksgrenzen werden auf der gesamten Länge Hecken festgesetzt. Die Hecken dürfen durch Zufahrten / Wege auf einer Länge von max. 7,00 m unterbrochen werden. Siehe auch Anlage 1.

Es sind ausschließlich Pflanzen der Pflanzenliste 1 zu verwenden! Es sind mindestens 4-5 Pflanzen je lfdm Hecke zu verwenden. Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen.

### **3.4 Baum und Obstbaumpflanzung**

Innerhalb der im Plangebiet neu überbauten Fläche sind pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum gem. Pflanzenliste 2 oder ein Obstbaum gem. Pflanzenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Insgesamt sind somit insgesamt 30 Bäume oder Obstbäume zu pflanzen.

Kronentraufe Laubbaum: 30 qm  
Kronentraufe Obstbaum: 25 qm

Berechnung:  $7.443 \text{ qm} / 250 = \text{gerundet } 30 \text{ Bäume}$

Dies entspricht z.B.: 15 Laubbäumen und 15 Obstbäumen

### **3.5 Privates Grünland**

Alle weiteren Flächen erfolgt eine „pauschale“ Einstufung als „allgemeines Gartenland“. Für das Bilanzierungsverfahren wird der Biotoptyp „Rasen/Ziergrün“ zu Grunde gelegt.

Gesamtfläche privates Gartenland: 9.233 qm

## 4 EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZ

In den folgenden Tabellen werden die ökologischen Werteinheiten -ÖW- der Biotoptypen in Anlehnung an das Verfahren gemäß Ludwig (Froelich & Sporbeck, 1990), 1990 des Plangebietes zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme dem Wert der Biotoptypen nach Umsetzung aller Inhalte der Planung - wiederum für das Gesamt-Plangebiet - gegenübergestellt. Der Ausgleichswert, der im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen neu etablierten Biotoptypen, stellt dabei den Wert eines Biotops ca. 30 Jahre nach Neuanlage dar. Die Flächenberechnung erfolgte planimetrisch auf Basis vorhandener digitalisierter Planunterlagen.

### 4.1 Ökologische Wertigkeiten vor dem Eingriff

Kürzel	Biotoptyp	Fläche qm	Faktor	ÖW-Summe
F 42	Baumreihen mit überwiegend standortfremden Gehölzen mittleres Baumholz	75	12	900
EB 31	Fettweide -frisch bis trocken-	12.538	10	125.380
HY 2	Wirtschaftsweg geschottert	2.284	3	6.852
	<b>Summe:</b>	<b>14.897</b>		<b>133.132</b>

### 4.2 Ökologische Wertigkeiten nach dem Eingriff

Kürzel	Biotoptyp	Fläche qm	Faktor	ÖW-Summe
	<b>Erhalt bestehender Strukturen:</b>			
HY 2	Wirtschaftsweg geschottert	433	3	1.299
	<b>Zwischensumme:</b>	<b>433</b>		<b>1.299</b>
	<b>Neue Festsetzungen:</b>			
HY 1	Bebauung / Verkehrswege	9.511	0	0
D 3	Hecken zu Baugrundstücken und Wirtschaftswegen	515	11	5.665
D 3	Hecken zu Verkehrsflächen	175	11	1.925
HM51/ HM52	Rasen/Ziergrün	4.263	6	25.578

	<b>Zwischensumme</b>	<b>14.897</b>		<b>34.467</b>
	<b>Überlagernde Biotoptypen:</b>			
F 52	15 Stück Obstbäume (25 qm / Baum) überlagernder Biotoptyp – ohne Berücksichtigung in der Flächenbilanz	(375)	13	4.875
F 32	15 Stück Laubbäume (30 qm / Baum) überlagernder Biotoptyp – ohne Berücksichtigung in der Flächenbilanz	(450)	13	5.850
	<b>Summe:</b>	<b>14.897</b>		<b>45.192</b>
	Zu kompensierendes Defizit (Tabelle 8.1)			133.132
	<b>Differenz</b>			<b>-87.940</b>

### 4.3 Fazit:

Die Summe von – 87.940 ÖW stellt ein Maß für den Eingriff in den Naturhaushalt dar.

Diese Differenz ist dem Ökokonto der Stadt Monschau, geführt bei der ULB Städregion Aachen, entsprechend „zu belasten“.

Zu „belastende“ Maßnahme:

**„ökologische Waldumgestaltung“ in Monschau Konzen – Kranzbruchvenn**

Gemarkung Konzen, Flur 5, Nr. 592 – „Kranzbruchvenn“ / Fichtenforst mittleres Baumholz beseitigt – vorerst Nutzungsverzicht mit Pflegefestsetzung – ggfs. weitere höherwertige Entwicklung zu Traubeneichen- Hainbuchenwald

**Nach Durchführung aller festgesetzten Maßnahmen gilt der Eingriff in den Naturhaushalt im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes als kompensiert!**

## **5 ANHANG**

### **5.1 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Geltungsbereich des B-Planes Imgenbroich Nr. 19.1 werden folgende Neupflanzungen festgesetzt.

#### **5.1.1 Heckenpflanzung zu benachbarten Baugrundstücken und Wirtschaftswegen**

Auf den zu angrenzenden Baugrundstücken weisenden Grundstücksgrenzen werden auf der gesamten Länge Hecken festgesetzt. Die Hecken dürfen durch Grenzbebauung (Garagen) von max. 9,00 m Länge unterbrochen werden. Ferner ist eine Unterbrechung für ein Gartenhaus von max. 5,00 m Länge gestattet. Bei gegenüberliegenden Grundstücken sind die Gartenhäuser so zu positionieren, dass lediglich eine Lücke von max. 5,00 m in der Hecke entsteht.

KEINE HECKE ist dort zu pflanzen, wo bereits vorh. Heckenstrukturen oder Gehölzhecken vorhanden sind.

Es sind ausschließlich Pflanzen der Pflanzenliste 1 zu verwenden! Es sind mindestens 4-5 Pflanzen je lfdm Hecke zu verwenden. Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen.

#### **5.1.2 Heckenpflanzung zu angrenzenden Verkehrsflächen**

Auf den zu angrenzenden Planstraßen weisenden Grundstücksgrenzen werden auf der gesamten Länge Hecken festgesetzt. Die Hecken dürfen durch Zufahrten / Wegen auf einer Länge von max. 7,00 m unterbrochen werden.

Es sind ausschließlich Pflanzen der Pflanzenliste 1 zu verwenden! Es sind mindestens 4-5 Pflanzen je lfdm Hecke zu verwenden. Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen.

#### **5.1.3 Baum- / Obstbaumpflanzung**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein Obstbaum gem. Pflanzenliste 2 und 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Insgesamt sind 30 Stück Bäume zu pflanzen

#### **5.1.4 Trittrasenfläche**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die verbleibenden Gartenflächen als Trittrasenflächen oder gärtnerisch gestaltete Anlagen herzurichten.

## **5.2 Schutzfestsetzungen für Landschaftselemente**

### **5.2.1 Feldgehölzhecke**

Der Traufbereich der Feldgehölzhecke an der nordöstlichen Plangebietsgrenze, der dem gesamten Kronenbereich entspricht, darf weder durch Bebauung (z.B. Gartenhäuser) noch durch Überschüttungen (z.B. Bodenlagermieten während der Bauzeit) verdichtet werden.

## **5.3 Schutzfestsetzungen aus dem Artenschutz**

### **5.3.1 Amphibienzaun**

Zum Schutz der Amphibien des westlich des Plangebietes nachgewiesenen Lebensraumes ist bereits **vor Beginn der Erschließung** westlich des Wirtschaftsweges ein permanenter Amphibienzaun zu installieren und dauerhaft zu erhalten. Wanderwege der Tiere werde dadurch nicht unterbrochen. Der Zaun verhindert eine Zuwanderung von Amphibien in das Plangebiet, da dort durch die Art der Bebauung (Erschließungsstraßen und Grundstückszufahrten) die Tötung von Tieren nicht auszuschließen ist.

## **5.4 Zeitlicher Ablauf der geplanten Ausgleichsmaßnahmen:**

Alle Ausgleichsmaßnahmen sind zeitnah und sukzessive zur Realisierung der abgebildeten Planungsinhalte (Baumaßnahmen) durchzuführen. Baum- und Heckenpflanzungen sowie die gärtnerischen Anlagen sind spätestens ein Jahr nach Bauabnahme fertig zu stellen.

## **5.5 Festsetzung zu Pflegemaßnahmen:**

Die Laubbäume sind regelmäßig zu pflegen.

Obstbäume erhalten in den ersten 10 Jahren einmal jährlich einen Erziehungsschnitt – im Anschluss ist ein regelmäßiger Pflegeschnitt durchzuführen.

## 5.6 Artenlisten

### 5.6.1 Pflanzenliste 1

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche

#### Pflanzqualität:

- Heckenpflanzen, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60-100 cm

### 5.6.2 Pflanzenliste 2

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

#### Pflanzqualität:

- Hochstamm 8 – 10 StU, 2x verpflanzt, m. Ballen

### 5.6.3 Pflanzenliste 3

#### A) Apfel

Aachener Hausapfel  
Danziger Kantapfel  
Rheinischer Bohnapfel  
Jakob Fischer  
Jakob Lebel  
Klarapfel  
Printenapfel

#### B) Birne

Clapps Liebling  
Frühe aus Trevaux  
Gellerts Butterbirne  
Gute Graue  
Münsterbirne

**C) Pflaume**

Grosse grüne Reneclaude  
Hauszwetsche  
Nancymirabelle

**D) Süßkirsche**

Büttners Rote Knorpelkirsche  
Frühe Rote Meckenheimer  
Gelsepitter  
Große Schwarze Knorpelkirsche

**E) Sauerkirsche**

Ludwigs Frühe  
Morellenfeuer

- Pflanzqualität: 8 – 10 StU, o. Ballen

Anmerkung: Alternativ können auch weitere Sorten aus der Liste empfohlener Obstbaumorten der Biologischen Station Städteregion Aachen Verwendung finden.

## **6 LITERATUR UND QUELLEN**

LUDWIG, D. (1991): Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen. Bochum.

Geologischer Dienst NRW (GD NRW) (2007): Auskunftssystem BK50 – Karte der Schutzwürdigen Böden; digitales Auskunftssystem auf CD-ROM, Krefeld

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) (2014): elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS); [www.elwasweb.nrw.de](http://www.elwasweb.nrw.de) (Download: 05.11.2014)

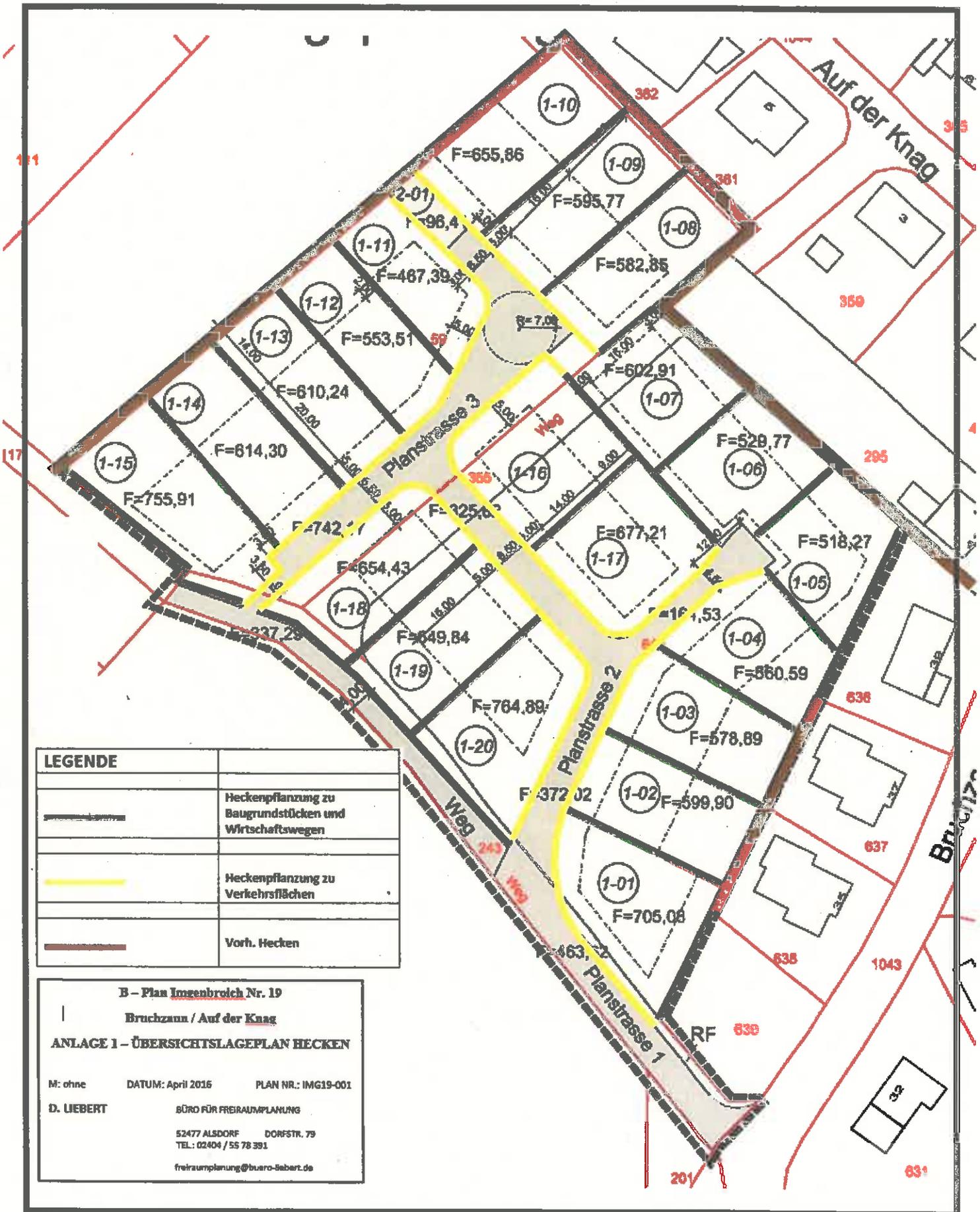
Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV): Klimaatlas Nordrhein-Westfalen; <http://www.klimaatlas.nrw.de/site/> (Download: 05.11.2014)

## **7 ANLAGEN**

**7.1 Anlage 1 – Übersichtsplan Heckenpflanzung**

**7.2 Anlage 2 – Übersichtsplan Geländegliederung**





LEGENDE	
	Heckenpflanzung zu Baugrundstücken und Wirtschaftswegen
	Heckenpflanzung zu Verkehrsflächen
	Vorh. Hecken

**B - Plan Imzrenbroich Nr. 19**  
**Bruchzaun / Auf der Knag**  
**ANLAGE 1 - ÜBERSICHTSLAGEPLAN HECKEN**

M: ohne      DATUM: April 2016      PLAN NR.: IMG19-001

**D. LIEBERT**      BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG  
 52477 ALSDORF    DORFSTR. 79  
 TEL.: 02404 / 55 78 391  
 freiraumplanung@buero-liebert.de

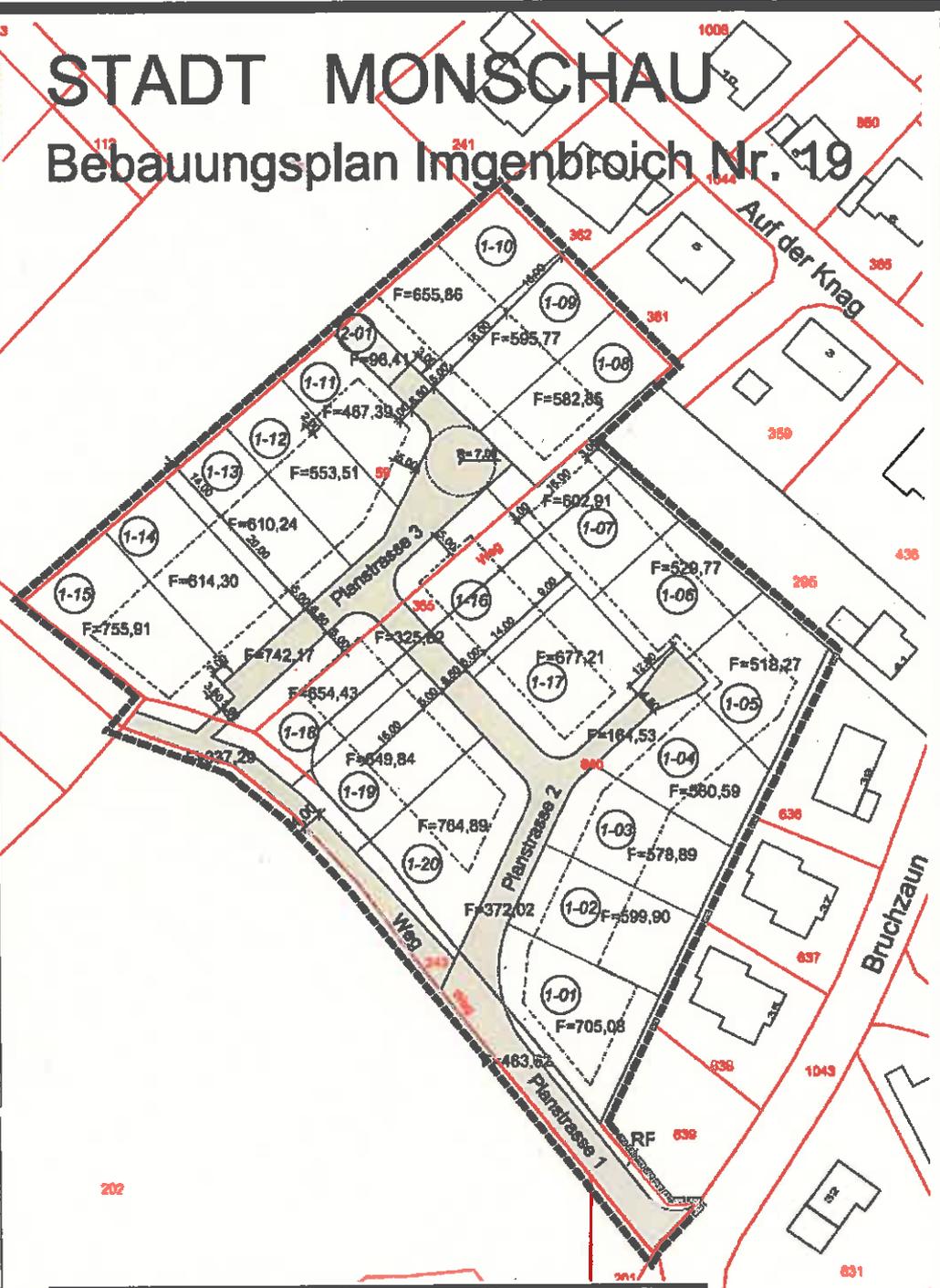


# STADT MONSCHAU

## Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 19

Wohnbauflächen	
1-01	705,06 m <sup>2</sup>
1-02	599,90 m <sup>2</sup>
1-03	578,89 m <sup>2</sup>
1-04	580,59 m <sup>2</sup>
1-05	518,27 m <sup>2</sup>
1-06	529,77 m <sup>2</sup>
1-07	602,91 m <sup>2</sup>
1-08	582,85 m <sup>2</sup>
1-09	595,77 m <sup>2</sup>
1-10	655,86 m <sup>2</sup>
1-11	467,39 m <sup>2</sup>
1-12	553,51 m <sup>2</sup>
1-13	610,24 m <sup>2</sup>
1-14	614,30 m <sup>2</sup>
1-15	755,91 m <sup>2</sup>
1-16	727,97 m <sup>2</sup>
1-17	677,21 m <sup>2</sup>
1-18	654,43 m <sup>2</sup>
1-19	649,84 m <sup>2</sup>
1-20	764,89 m <sup>2</sup>
12 405,58 m <sup>2</sup>	

Verkehrsflächen	
PS1	463,62 m <sup>2</sup>
PS2	862,37 m <sup>2</sup>
PS3	742,17 m <sup>2</sup>
2 068,16 m <sup>2</sup>	
Weg 337,29 m <sup>2</sup>	
2-01	96,41 m <sup>2</sup>



**B – Plan Imgenbroich Nr. 19**  
**Bruchzaun / Auf der Knag**  
**ANL. 2 – ÜBERSICHT GELÄNDEGLIEDERUNG**

M: ohne      DATUM: April 2016      PLAN NR.: IMG19-001

**D. LIEBERT**      BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG  
52477 ALSDORF      DORFSTR. 79  
TEL.: 02404 / 55 78 391  
freiraumplanung@buero-liebert.de