

A. SACHVERHALT

Das Plangebiet umfasst einen Teil aus dem Grundstück der Gemarkung Rohren, Flur 5, Flurstück 317. Es liegt ca. 170 Meter außerhalb der Ortslage Rohren.

Anlass zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Rohren Nr. 6 „Jagdhütte Wolfskuhl“ ist der Antrag des Jagdpächters zur Einleitung einer Änderung des Bebauungsplanes, um die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Legalisierung eines Carports zu schaffen.

In den vergangenen Jahren ist im südlichen Bereich des Plangebiets ein Carport zur Unterstellung von Pkw und Fahrzeugen für den Jagdbetrieb, im Bereich der anzupflanzenden Wildgehölzpflanzung, unmittelbar im Zufahrtsbereich des Grundstückes errichtet worden. Dieser, aus Holz konstruierte Carport, dient dem Jagdpächter zum Unterstand für sein Jagd- und Privatfahrzeug insbesondere in den Wintermonaten, wenn durch Schneefälle die Nutzung der Fahrzeuge stark eingeschränkt wird. Dabei ist zu beachten, dass die Jagdzeiten in der Regel nachts sind und hier ein Freiräumen der Jagdfahrzeuge den Ablauf zusätzlich erschweren würde.

Das Carport ist auf einer Fläche errichtet worden, die im bisherigen Bebauungsplan zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist. Da die Pflanzmaßnahmen aus dem gültigen Bebauungsplan bisher nicht umgesetzt worden sind, sind hier keine ökologischen Verluste mit der Errichtung des Gebäudes vollzogen worden. Dennoch sollte Ziel dieser Planung bleiben, die südliche Abgrenzung des Plangebiets zur Waldfläche weitestgehend als hochwertigen Wildgehölzsaum zu erhalten, sodass eine Abgrenzung der jagdwirtschaftlichen Nutzung mit der Waldfläche in Zukunft erkennbar ist.

Das durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelte Biotopwertdefizit, ist durch ein regionales Biotopwertkonto auszugleichen.

Um darüber hinaus dem eigentlichen Jagdhaus in Zukunft einen gewissen Spielraum für Vordächer und sonstige schutzgebende Gebäudeelemente zu geben, wurde das Baufenster geringfügig vergrößert.

Auf eine Festsetzung der Grundflächenzahl wird im vorliegenden Planentwurf zugunsten einer Flächenangabe der überbaubaren Fläche von insgesamt maximal 200 m² verzichtet. Die übrigen Festsetzungen sind aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan übernommen.

Da es sich bei dem Gebäude des Carports generell um eine Nutzung handelt, die im direkten Zusammenhang mit der Jagdpacht steht und die Notwendigkeit eines solchen Gebäudes erkennbar dargelegt ist, wird Verwaltungsseitig vorgeschlagen, den Bebauungsplan entsprechend dem beigefügten Entwurf zu ändern.

Es wird vorgeschlagen, gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Rohren Nr. 6 „Jagdhütte Wolfskuhl“ zu fassen. Auf Grundlage der beigefügten Vorentwürfe können dann Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit frühzeitig an der Planung beteiligt werden.

B. FINANZIELLE AUSWIRKUNG


Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die städtebaulichen Leistungen.

C. ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN

Die mit dieser Bebauungsplanaufstellung begründeten nachteiligen ökologischen Eingriffe werden vom Vorhabenträger durch ein regionales Biotopwertkonto ausgeglichen.

D. RECHTSLAGE

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


Ritter
a.s.g.


ges. Boden

Anlagen

Entwurf Bebauungsplan Rohren Nr. 6, 1. Änderung
Begründung Aufstellung Bebauungsplan mit Umweltbericht
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

STADT MONSCHAU BEBAUUNGSPLAN ROHREN NR. 6- 1: ÄNDERUNG "JÄGDHÜTTE WOLFSKUHLE"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dauer der baulichen und sonstigen Nutzungen (gem. § 9 Abs.2 Nr. 2 BauGB)

Die bauliche und sonstige Nutzung des Plangebietes ist nur so lange zulässig, wie sie im direkten Zusammenhang mit der ihr zugeordneten Jagdpacht steht.
Eine Folgenutzung i.S. der Forstwirtschaft ist bei Wegfall der Jagdpacht zulässig.
Nach Wegfall der Nutzung in Abhängigkeit zu einem Jagdpachtvertrag sowie in Sachen der Forstwirtschaft erlischt die Privilegierung gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 3 BauGB)

Es ist insgesamt eine maximale überbaute Fläche von 200 m² zulässig.

3. Grundbesitzverhältnisse

2. Altlasten

Das Plangebiet liegt im Bereich einer ehemaligen 8403/0066 erfasst. Sollten bauliche Veränderung mit der Altlastenregion Aachen abzustimmen.

3. Bodenschutz

Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungskategorie (Länderabfallgemeinschaft; Abfall), von Recycle nicht zulässig und muss beim Umkreis der ST beantragt werden.

Gemäß § 2 Abs. 2 des Landesbodenschutzgesetz und Altlastenverordnung hat derjenige, der die Maßnahme einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem U

Bestimmung:



Parkplatz



Forst- u. jagdwirtschaftliche Gebäude

1. § 19 und § 17 BauGB

2. 2. Auflage

Bebauungsplan Rohren Nr.6

1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

**Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau
am 19. Juni 2018**

**Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und
Beschluss zur**

Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB

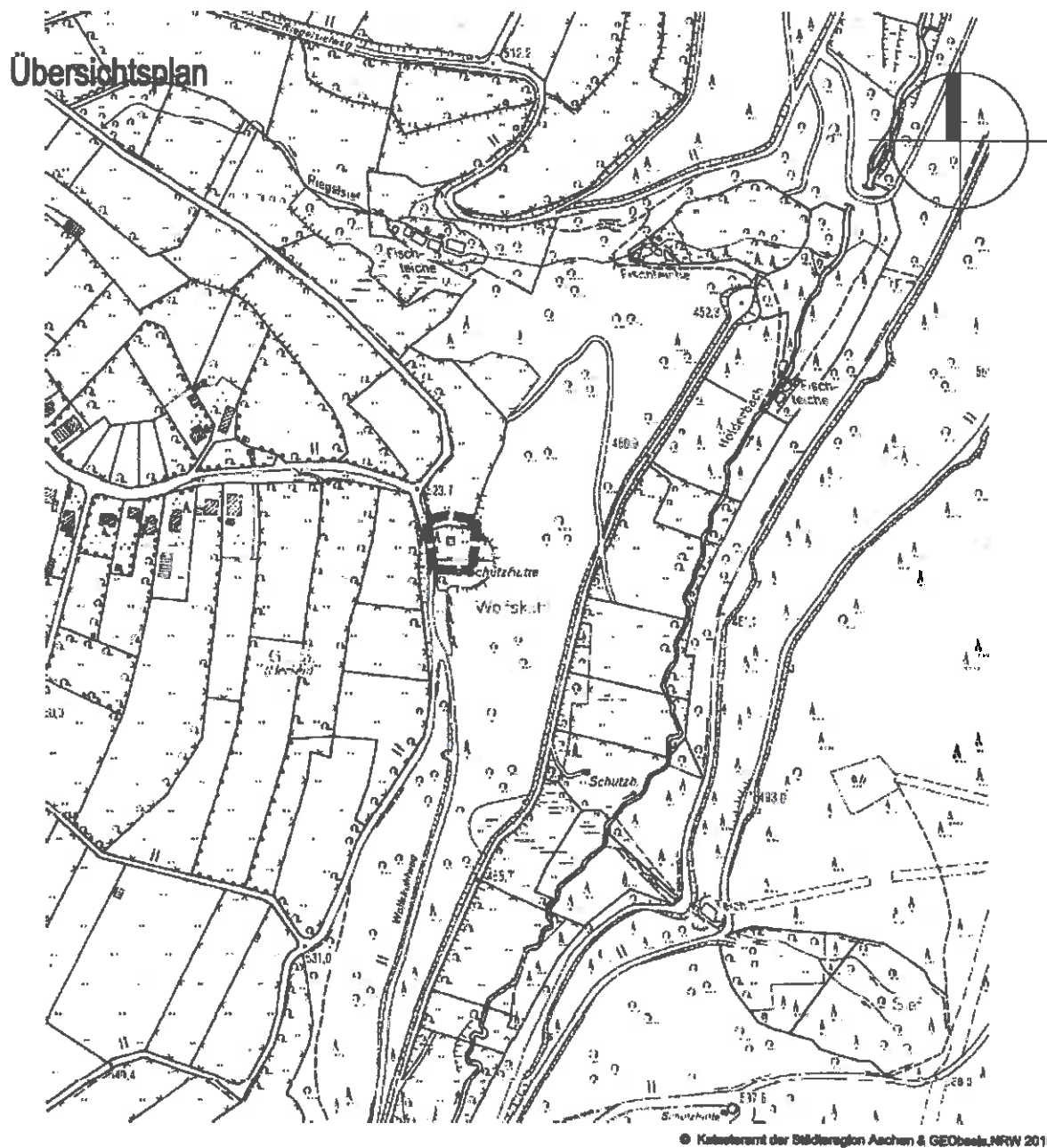
- Inhalt:**
- 1. Übersichtsplan**
 - 2. Planzeichnung rechtskräftiger Bebauungsplan Rohren Nr. 6
„Jagdhütte Wolfskuhl“**
 - 3. Planzeichnung Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung
„Jagdhütte Wolfskuhl“**
 - 4. Planzeichenerklärung**
 - 5. Textliche Festsetzungen**
 - 6. Begründung mit Umweltbericht**
 - 7. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro Krings)**



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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

1. Übersichtsplan



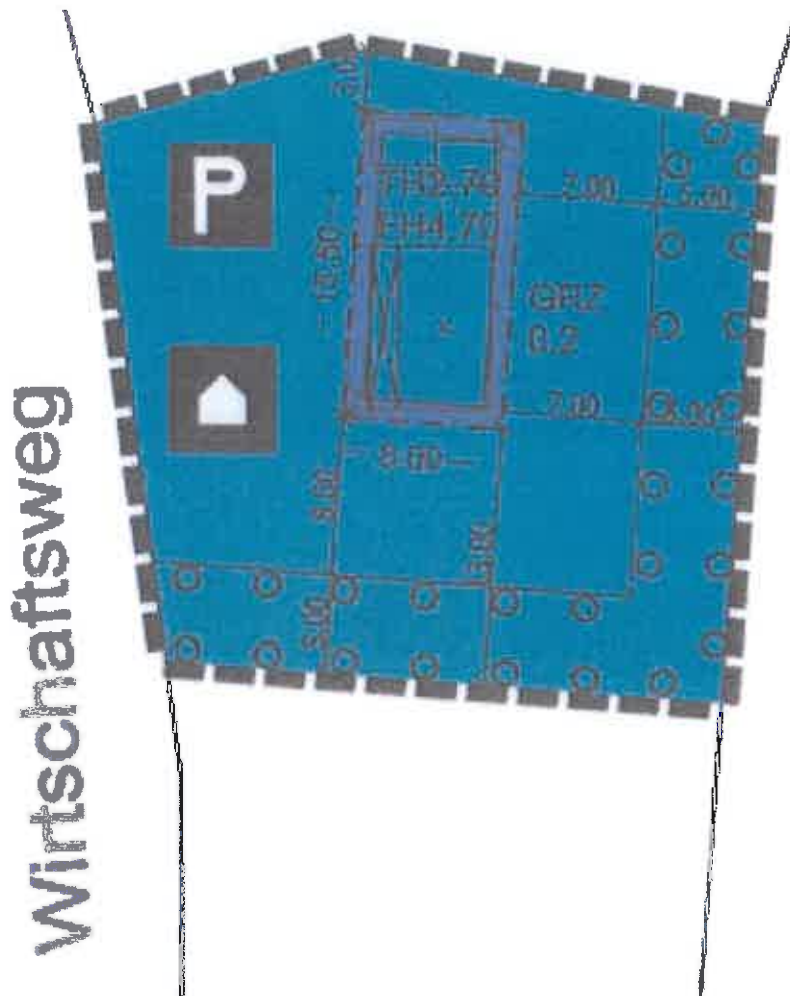
© Katasteramt der Städteregion Aachen & GEObase.NRW 2018



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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

2. Planzeichnung rechtskräftiger Bebauungsplan Rohren Nr. 6 „Jagdhütte Wolfskuhl“

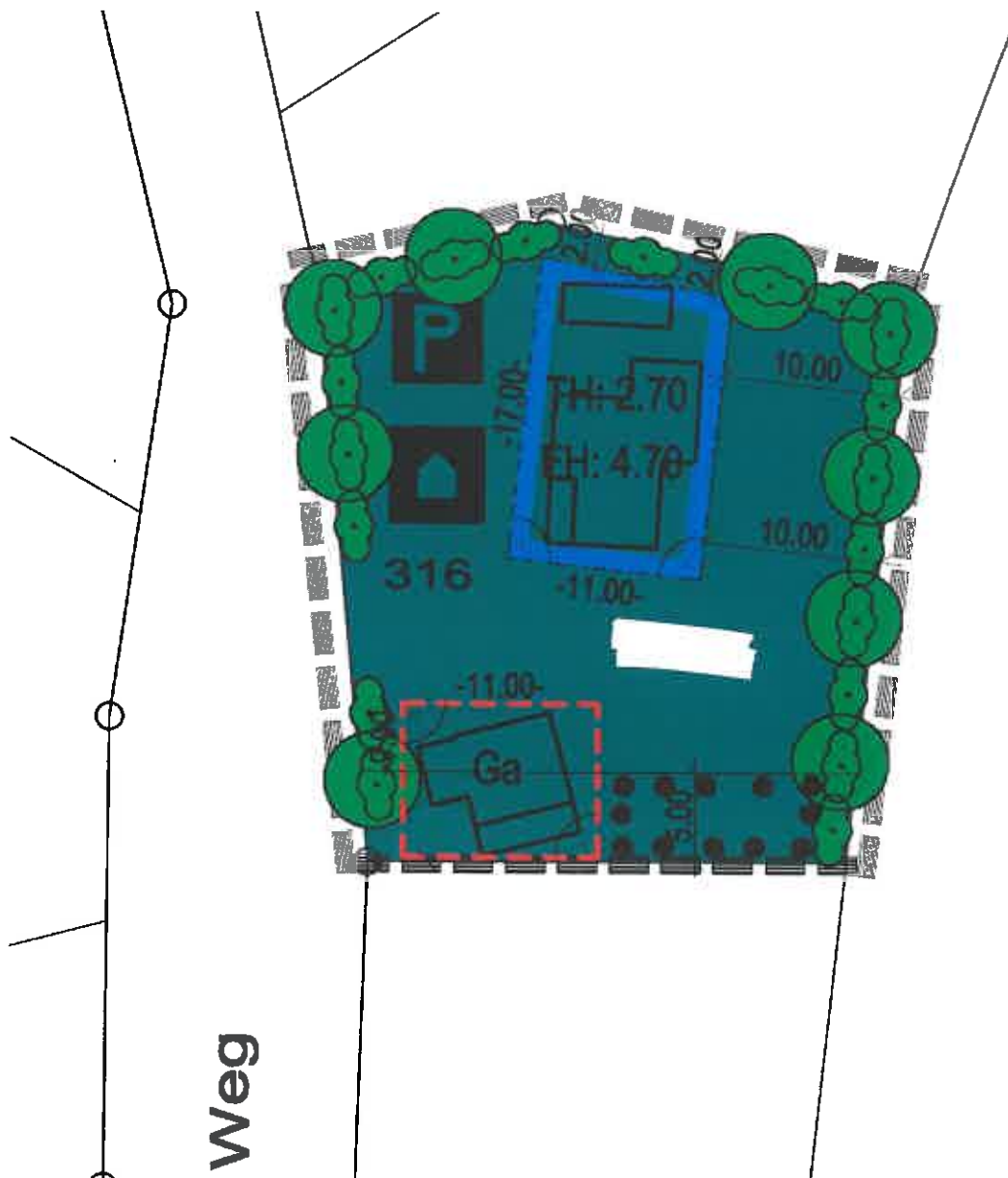




Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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

3. Planzeichnung Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“





Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung

„Jagdhütte Wolfskuhl“

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

4. Planzeichenerklärung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Anba. 6 BauGB)



Flächen für Wald

Zweckbestimmung:



Parkplatz



Forst- u. jagdwirtschaftliche Gebäude

Mass der baulichen Nutzung

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

TH	Traufhöhe, maximal über Mitte gewachsene Geländeoberfläche
FH	Firsthöhe, maximal über Mitte gewachsene Geländeoberfläche

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 26 und Abs. 8 BauGB)



Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen (§ (1) 25a BauGB) s.auch textliche Festsetzungen



Erhaltung: Sträucher hier: Rotbuchen-Schnithecke mit Durchwachsem (s. auch textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen



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

Zweckbestimmung: Garage / Carport



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



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung

„Jagdhütte Wolfskuhl“

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

5. Textliche Festsetzungen

1. Dauer der baulichen und sonstigen Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die bauliche und sonstige Nutzung des Plangebiets ist nur solange zulässig, wie sie im direkten Zusammenhang mit der ihr zugeordneten Jagdpacht steht.

Eine Folgenutzung i.S. der Forstwirtschaft ist bei Wegfall der Jagdpacht zulässig.

Nach Wegfall der Nutzung in Abhängigkeit zu einem Jagdpachtvertrag sowie in Sachen der Forstwirtschaft erlischt die Privilegierung gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 Bau NVO)

Es ist insgesamt eine maximal überbaute Fläche von 200 m² zulässig.

3. Gewässerschutz

- Alle befestigten Flächen sind versickerungsfähig auszubilden.
- Die unbelasteten Niederschlagswasser der Dachflächen sind im Bereich des natürlich anstehenden, nicht aufgefüllten Bodens oberflächlich auf die belebte Bodenzone abzuleiten.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Wildgehölzstreifen – Erhalt

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung ist entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein 5,00 m breiter Wildgehölzstreifen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste nachzupflanzen.

Pflanzliste

Acer campestre	(Feldahorn)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)	Prunus spinosa	(Schlehe)
Corylus avellana	(Hasel)	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)	Euonymus europaeus*	(Pfaffenhütchen)
Rosa canina	(Hundsrose)	Ilex aquifolium*	(Stechpalme)
Salix caprea	(Salweide)		

*giftig

Qualität:

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

Es sind immer 3 – 5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen.

4.2 Rotbuchenschnitthecke - Erhalt

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze zu dem Wirtschaftsweg, an der nördlichen Plangebietsgrenze zu der Wiesenfläche und an der östlichen Plangebietsgrenze zum Hang-Holderbachtal ist die vorhandene Rotbuchenschnitthecke mit Durchwachsern dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang aufzupflanzen.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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

HINWEISE

1. Geologie

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

Im Plangebiet existiert angefüllter, nicht gewachsener Boden. Aufgrund dieses Umstandes sind ggfls. besondere statische Gründungsmaßnahmen erforderlich.

im Bereich der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund, DIN 4149).

2. Altlasten

Das Plangebiet liegt im Bereich einer ehemaligen Hausmülldeponie. Es ist im Altlastenkataster unter der Nummer 5403/0068 erfasst. Sollten bauliche Veränderungen mit Bodeneingriffen erfolgen, sind die Vorgaben aus dem Bodenluftgutachten Dipl.-Ing. Axel Gussen, AZ. DE 178 677 629 vom 31.05.2000 zu beachten.

3. Bodenschutz

Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als ZO – uneingeschränkter Einbau- nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig und muss beim Umweltamt der Städteregion Aachen (A70.4, FB Bodenschutz-Altlasten) beantragt werden.

Gemäß § 2 Abs.2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i.V. mit § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m³ auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro Krings – ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG, März 2018).



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung

„Jagdhütte Wolfskuhl“

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

6. Begründung mit Umweltbericht

- INHALT**
- 1. Anlass, Ziel, Aufstellungsverfahren und Räumlicher Geltungsbereich der Planung**
 - 1.1 Anlass und Ziel
 - 1.2 Planaufstellungsverfahren
 - 1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie
 - 1.4 Baulicher Bestand - Plangebietsumfeld
 - 1.5 Städtebauliche Konzeption
 - 2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen**
 - 2.1 Landes- und Regionalplanung
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Landschaftsplan
 - 2.4 Verträglichkeit des Vorhabens - Plangebietsumfeld
 - 2.5 Immissionsschutz
 - 2.6 Ver- und Entsorgung
 - 2.7 Entwässerung
 - 2.8 Erschließung
 - 2.9 Grundwasser
 - 2.10 Altlasten
 - 3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen**
 - 3.1 Fläche für Wald mit Zweckbestimmungen
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3 Bauweise und Baugrenzen
 - 3.4 Nebenanlagen
 - 3.5 Grünordnerische Festsetzungen
 - 4. Bodenordnung**
 - 5. Umweltbelange**
 - 6. Hinweise**
 - 6.1 Geologie
 - 6.2 Altlasten
 - 6.3 Bodenschutz
 - 6.4 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
 - 7. Kosten**

Umweltbericht



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung

„Jagdhütte Wolfskuhl“

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

BEGRÜNDUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017.

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW - Landesbauordnung) vom 1.3.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV NW S. 1162)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW S. 966)

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

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

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

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

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

1.1 Anlass und Ziel

Anlass zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Rohren Nr. 6 „Jagdhütte Wolfskuhl“ ist der Antrag des Jagdpächters zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens.

In den vergangenen Jahren ist im südlichen Bereich des Plangebiets ein Carport zur Unterstellung von Pkw und Fahrzeugen für den Jagdbetrieb im Bereich der anzupflanzenden Wildgehölzpflanzung unmittelbar am Zufahrtbereich illegal errichtet worden.



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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

Dieser, aus Holz konstruierte Carport dient dem Jagdpächter zum Unterstand für sein Jagd- und Privatfahrzeug insbesondere in den Wintermonaten, wenn Schneefälle die Nutzung der Fahrzeuge stark einschränken würden. Dabei ist zu beachten, dass die Jagdzeiten in der Regel nachts sind und hier ein Freiräumen der Jagdfahrzeuge den Ablauf zusätzlich erschweren würde.

Da es sich bei dem nun illegalen Gebäude des Carports generell um eine Nutzung handelt, die im direkten Zusammenhang mit der Jagdpacht steht und die Notwendigkeit eines solchen Gebäudes erkennbar dargelegt ist, wird dem Antrag des Jagdpächters Rechnung getragen und dem Bau- und Planungsausschuss eine entsprechende Planung vorgelegt, die den bisher ausgewiesenen 5,00 m breiten Wildgehölzpflanzstreifen zugunsten einer Fläche für Garagen und Nebenanlagen reduziert und so die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Legalisierung des Carports schafft.

Darüber hinaus wird im vorliegenden Planentwurf die tatsächlich vorgenommene Bepflanzung erfasst und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ein Abgleich mit der ursprünglich zu erbringenden Ausgleichsmaßnahme bilanziert.



Carport innerhalb derausgewiesenen Pflanzfläche (Quelle: KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Stadt Mönchau

Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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

1.2 Planaufstellungsverfahren

Mit dem Bauleitplanverfahren zur Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans Rohren Nr. 6 „Jagdhütte Wolfskuhl“ soll die Legalisierung des bereits vorhandenen Carports eingeleitet werden.

Da die ca. 130 qm große Erweiterungsfläche derzeit die Darstellung im, für die Stadt Mönchau geltenden Flächennutzungsplan „Fläche für Wald“ aufzeigt, ist die 1. Änderung mit Ausweisung „Waldgebiet“ aus dem derzeit geltenden, rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Dem Bau- und Planungsausschuss wird der vorliegende Planentwurf zur Beratung und zum Beschluss der Aufstellung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 2 BauGB in seiner Sitzung am 19. 06.2018 vorgelegt.

Hier soll über die Aufstellung und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beraten und beschlossen werden.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet wird gebildet aus:

Gemarkung Rohren, Flur 5, Teil aus Flurstück 317 und liegt südlich der Ortslage Rohren 170 m von der letzten Ortsrandbebauung entfernt.

Die Topographie des Plangebiet-Geländes fällt Richtung Osten ab. Hier liegt das „Holderbachtal“ mit einem tiefen und engen Einschnitt von über 55.00 m Geländeunterschied. Das Plangebiet selbst liegt auf einer mittleren Geländehöhe von 522.00 ÜNN und fällt von Westen nach Osten um insgesamt ca 4.00 Höhenmeter gleichmäßig ab.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0.11 ha.

Der Planbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch Gemarkung Rohren, Flur 5, Flurstück 14.
- im Westen durch Gemarkung Rohren, Flur 5, Flurstück 18.
- im Süden durch Gemarkung Rohren, Flur 5, Teil aus Flurstück 316.
- im Osten durch Gemarkung Rohren, Flur 5, Flurstück 317.

Inhaltlich gestalten sich die umliegenden Flächen wie folgt:

- im Norden durch Wiesenfläche.
- im Westen durch einen Wirtschaftsweg.
- im Süden durch Waldfläche.
- im Osten durch Waldfläche.



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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



Luftbild (Quelle: Inkas Portal Städteregion Aachen 2018)

1.4 Baulicher Bestand - Plangebietsumfeld

Der bauliche Bestand im Plangebietsumfeld gestaltet sich aus dem, in nördlich Lage in Abstand von ca 170 m Entfernung gelegenen Ortsrand der Ortslage Rohren an der Marktstockstraße. Die Marktstockstraße geht hier in einen asphaltierten Waldwirtschaftsweg über, welcher das Plangebiet westlich tangiert und weiter in südliche Richtung verläuft.

Die baulichen Anlagen am Ortsrand bestehen aus Einfamilienhäusern, die in offener Bauweise errichtet wurden.

Das Plangebietsumfeld besteht in direkter nördlicher Lage aus Wiesenfläche, in östlicher und südlicher Lage aus Wald.



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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



Östlich anschließender Hang zu Holderbachtal (Quelle: KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Nördliche Ansicht Plangebiet (Quelle: KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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



Südlichangrenzende Waldfläche (Quelle: KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Ansicht Carport von westlichem Wirtschaftsweg (Quelle: KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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

1.5 Städtebauliche Konzeption

Im Mittelpunkt der Planung steht die städtebauliche Zielvorstellung, das vorhandene Jagdhaus um ein bislang illegal errichtetes Carport zur Unterstellung von Jagdfahrzeugen so zu legalisieren, dass ein genehmigtes Gebäude zur Unterstellung von Fahrzeugen der Jagdpacht ermöglicht wird.

Dabei ist von Bedeutung, dass der ursprünglich auf der Fläche des neuen Gebäudes im Rechtsplan ausgewiesene Wildgehölzstreifen entnommen wird und das entstandene Öko-Defizit an anderer Stelle über den Erwerb von Biotopwertpunkten ausgeglichen wird. Auch die weiteren, wenn auch eifeltypischen, jedoch geänderten Anpflanzungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden als zu erhaltend festgesetzt und im zu diesem Bebauungsplan gehörenden Landschaftspflegerischen Begleitplan ökologisch bilanziert.

Um darüber hinaus dem eigentlichen Jagdhaus in Zukunft einen gewissen Spielraum für Vordächer und sonstige schutzgebende Ergänzungselemente zu geben, wurde das Baufenster neu definiert und orientiert sich mit Abstandsmaßnahmen zu der nördlichen Plangebietsgrenze.

Auf eine Festsetzung der Grundflächenzahl wird im vorliegenden Planentwurf zugunsten einer Flächenangabe der überbaubaren Fläche von insgesamt maximal 200 m² verzichtet. Dies dient der Eindeutigkeit des Nachweises.

Die übrigen Festsetzungen sind aus dem Kontext der Ursprungsplanung übernommen worden und inhaltlich mit dem derzeit gültigen Rechtsplan identisch.



Nördliche Nebengebäude an Jagdhütte (Quelle: KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



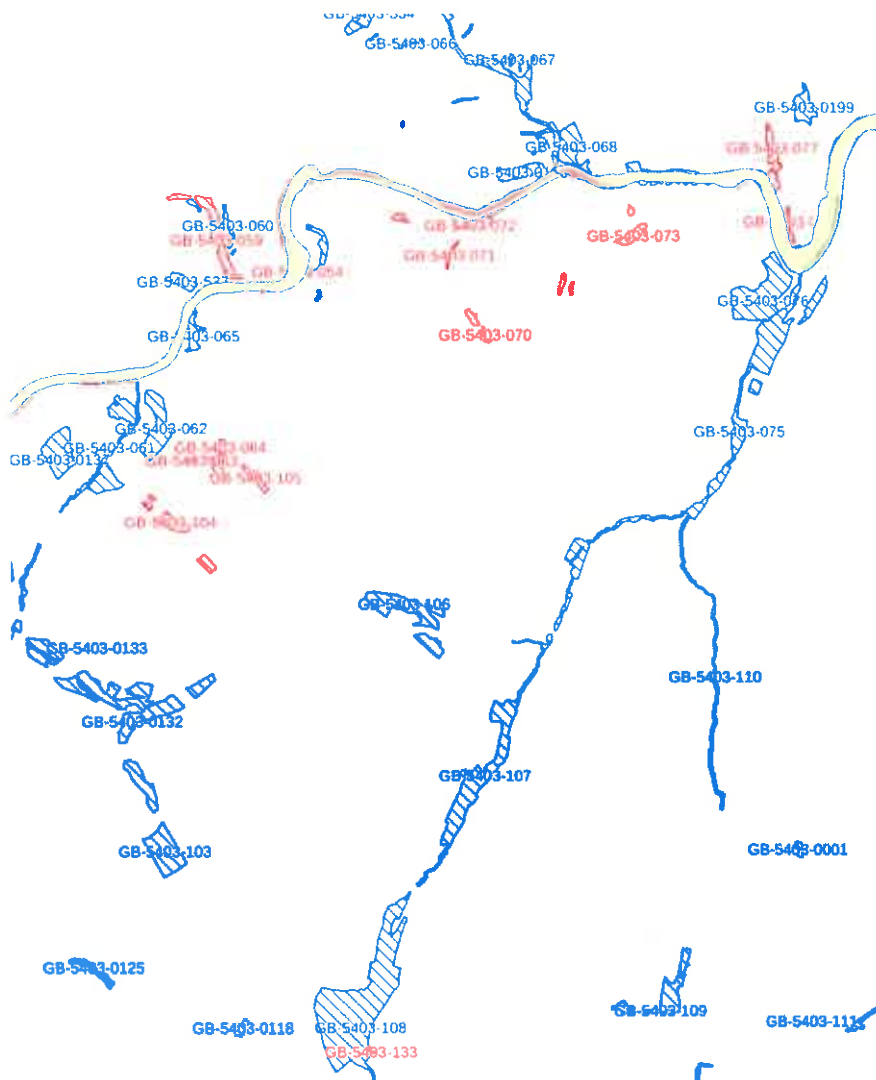
Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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

2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen aus dem Jahr 2003 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rohren Nr. 6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“ als „Fläche für Wald“ ausgewiesen.



Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln (Quelle: Inkas Portal Städteregion Aachen 2018)

2.2 Flächennutzungsplan

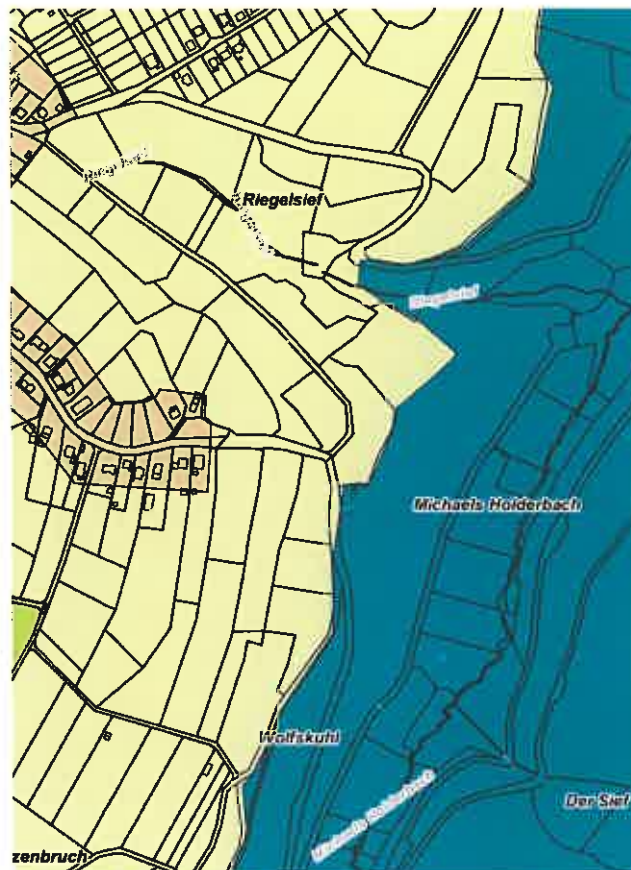
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monschau stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans „Fläche für Wald“ dar.



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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

Damit ist der vorliegende Bebauungsplanentwurf aus dem rechtsgültigen
Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1
Abs. 4.



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan
(Quelle: Inkas Portal Städteregion Aachen 2018)

2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im als "geschützten Außenbereich" des Landschaftsplan VI -
1.Änderung Monschau mit dem Entwicklungsziel 1 – Erhaltung einer mit naturnahen
Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig
ausgestatteten Landschaft.



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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



Auszug aus dem Landschaftsplan
(Quelle: Inkas Portal Städteregion Aachen 2018)

Aufgrund dieser Tatsache ist es erforderlich, den mit der Planung einhergehenden Eingriff zu bilanzieren und auszugleichen. Die angewandte Untersuchungsmethode basiert auf den Vorgaben aus der „Arbeitshilfe des Landes NRW“, herausgegeben durch das Landesministerium, März 2008.

Mit dieser Methode lassen sich im vereinfachten Wege die Eingriffe und der notwendige und der mit der Planung einhergehende Ausgleich darstellen.

Die gemäß den Vorgaben des Landschaftsplans dienenden Erhaltungsfestsetzungen sind in dem vorliegenden Planentwurf mit Festsetzung der vorhandenen Vegetation (westliche Rotbuchenschnitthecke und östlicher Wildgehölzstreifen) erfüllt.

2.4 Verträglichkeit des Vorhabens – Plangebietsumfeld



Stadt Monschau **Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung** **„Jagdhütte Wolfskuhl“**

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

Das Vorhaben / Plangebiet befindet sich nahe dem südlichen Ortsrand der Ortslage Rohren im dort an eine Wiesenfläche anschließenden Wald.

Die Jagdpacht, die das privilegierte Vorhaben im Außenbereich begründet, wird seit vielen Jahren von ein und demselben Pächter erfolgreich geführt.

Die im Plangebiet befindlichen Gebäude dienen ausschließlich dem Betreiben der Jagdpacht, bieten dem Pächter Unterkunft und Möglichkeit, das von ihm erlegte Wild so vorzubereiten, dass es transportabel ist und den hygienischen Voraussetzungen zum Umgang mit Frischfleisch entspricht. Hierzu gehört auch der ordnungsgemäße Transport mit den entsprechenden Fahrzeugen. Deren Schutz durch ein Carport in den Wintermonaten steht im Fokus der Änderung des Bebauungsplanes.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Carport auf einer, bisher mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesenen Fläche steht. Hier wurde bisher keine Pflanzmaßnahme aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan umgesetzt, sodass hier keine ökologischen Verluste mit der Errichtung des Gebäudes vollzogen wurden. Dennoch sollte Ziel dieser Planung bleiben, die südliche Abgrenzung des Plangebiets zur Waldfläche weitestgehend als hochwertigen Wildgehölzsaum zu erhalten, sodass eine Abgrenzung der Jagdwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Nutzung mit Gebäuden zur forstwirtschaftliche Nutzung mit Wald in Zukunft erkennbar ist.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Frischwasser und Telekommunikation ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz über die Wegetrasse und im Anschluss über die Markstockstraße gesichert.

Die Entsorgung des Plangebiets beinhaltet neben der Abfuhr des Schmutzwassers auch die Abfuhr des Haus- und Reststoffmülls. Während die Entsorgung des Haus- und Reststoffmülls über die Kommune sichergestellt ist, wird das Schmutzwasser in einer geschlossenen Grube im Plangebiet gesammelt und turnusmäßig durch ein Fachentsorgungsunternehmen entleert und abgefahren.

2.7 Entwässerung

Zur Behandlung der abzuleitenden Oberflächenwasser ist laut § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) 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 § 55 WHG vollumfänglich zu beachten sind.

Im Plangebiet ist die oberflächige Einleitung der Niederschlagswässer von befestigten und versiegelten Flächen frei in die belebte Bodenzone festgesetzt und entspricht damit den Vorschriften gemäß des § 55 WHG. Da es sich bereits um vorhandene Bebauung handelt und die Dachflächenwasser oberhalb der belebten Bodenzone auf dem natürlich gewachsenen Untergrund auftreten, ist kein weiterer Antrag im Weiteren Baugenehmigungsverfahren mehr erforderlich.

2.8 Erschließung



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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

Die Erschließung des Plangebiets ist derzeit gesichert. Über den westlich verlaufenden und asphaltierten Wirtschaftsweg, der eine Querschnittsbreite von ca. 5.00 m besitzt, gelangt man zu dem Grundstück der Jagdhütte.



Erschließung über Wirtschaftsweg westlich (Quelle: KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

2.9 Grundwasser

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

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

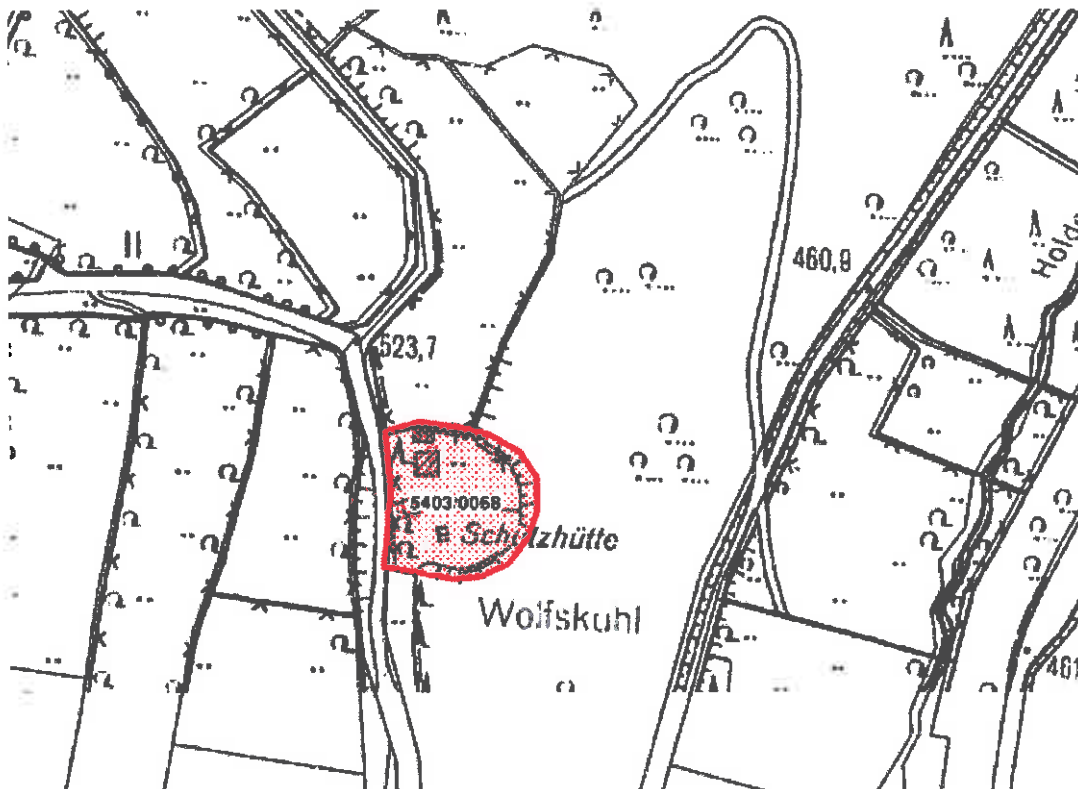
2.10 Altlasten

Die Fläche des Plangebiets wird im Kataster über altlastenverdächtige Flächen (BBodSchG) und Altlasten und im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen (§2 Abs. 5 BBodSchG) und Verdachtsflächen unter der der Kataster-Nr. 5403/0068geführt.



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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



Auszug aus dem Altlastkataster (Quelle: Umweltamt Städteregion Aachen 2018)

Die Fläche des Plangebiets liegt genau im Bereich der ehemaligen Hausmülldeponie. Abhängig von der geplanten Maßnahme im Plangebiet sind auf jeden Fall weitere Maßnahmen (Untersuchungen durch einen unabhängigen sachverständigen Gutachter) erforderlich.

Da mit dem Bebauungsplan bereits realisierte Bauten aufgenommen werden gibt es im Rahmen dieser Bauleitplanung kein akutes Erfordernis eines Gutachtens. Zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde ein Bodenluftgutachten erstellt, auf welches bei eventuellen Um- und Anbauten am Bestand zurückgegriffen werden kann. Diese Maßnahmen sind mit dem Umweltamt der Städteregion Aachen abzustimmen.

3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1 Fläche für Wald mit Zweckbestimmungen

Zweckbestimmung: Jagd- und Gebäude

Zur Beschreibung der Gebietsnutzung wurde weiterhin, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Fläche für Wald“ mit einer Zweckbestimmung „Forst- und jagdwirtschaftliche Gebäude“ ausgewiesen.

Diese Darstellung im Bebauungsplan folgt der planerischen Absicht, die administrativen Aufgaben für das umgebende Revier innerhalb des ausgewiesenen Planbereichs langfristig zu bündeln. Das kann z.B. bedeuten, dass mögliche Zusammenkünfte von



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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

mehreren Jägern (z.B. Treibjagden oder Fortbildungen) oder forstwirtschaftliche Treffen an dieser Stelle durchgeführt werden und keine unkontrollierte Parksituation durch ruhenden Verkehr entlang des Wirtschaftsweges oder am Ortsausgang an der Markstockstraße entsteht. Dies hätte negativen Einfluss auf den dort ablaufenden Forstwirtschaftsverkehr und auf den biologisch empfindlichen Waldsaum entlang des Weges.

Zweckbestimmung: Parken

Zur Beschreibung der Gebietsnutzung wurde weiterhin, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Fläche für Wald“ mit einer Zweckbestimmung „Parken“ ausgewiesen. Diese Darstellung im Bebauungsplan folgt der planerischen Absicht, den ruhenden Verkehr zu der oben beschriebenen Zweckbestimmung der Gebäude nicht in einer unkontrollierten Parksituation entlang des Wirtschaftsweges oder am Ortsausgang an der Markstockstraße enden zu lassen. Dies hätte negativen Einfluss auf den dort ablaufenden Forstwirtschaftsverkehr und auf den biologisch empfindlichen Waldsaum entlang des Weges.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan vorhandene überbaubare Grundstücksfläche wird durch die maximal überbaubare Fläche von insgesamt 200 m² festgesetzt. Damit soll ein Höchstmaß der Versiegelung und dennoch genug Freiraum für eine spätere Planung der konkreten Erfordernisse von Bauten und Nebengebäuden möglich sein. Weiter sind die Trauf- und Firsthöhen als Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung bindend.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen beschreiben ein Baufenster, welches den Gebäudebestand der Jagdhütte mit seinen externen Räumen für die Zwischenlagerung und Beilung des Jagdwildes erfasst.

3.4 Nebenanlagen

Das Carport ist mit der Kennzeichnung „Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Garagen“ festgesetzt worden. Damit ist die Eindeutigkeit der Nutzung bestimmt und eine weitere Vergrößerung dieses Gebäudes in Anbetracht der privilegierten Lage und des Nutzungsbedarfs nicht mehr möglich.

3.4 Grünordnerische Maßnahmen

Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ergeben sich aus den tatsächlich umgesetzten Pflanzungen, die überwiegend nicht den Festsetzungen der Ursprungsplanung entsprechen.

Da aufgrund des doch mittlerweile ausgeprägten Bewuchses der vorhandenen Rotbuchenhecken mit baumartigen Durchwachsen eine Umwandlung in die festgesetzten Wildgehölzflächen nicht sinnvoll erscheint wurde eine Bilanzierung der Ursprungsplanung mit der nun festgesetzten Pflanzung in dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG) bewertet.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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

4. Bodenordnung

Die Flächen stehen im kommunalen Eigentum der Stadt Monschau und langfristig an den Jagdpächtervermietet. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden innerhalb des anhängenden Umweltberichtes ausgiebig gewürdigt.

Hierin finden sämtliche Belange der Umwelt mit der Darstellung der Gesetzesgrundlagen, der Bestandserfassung, der Erfassung der Auswirkung der Belange auf die Umwelt und untereinander Berücksichtigung.

Die für den Standort wesentlich relevanten Aspekte des Naturschutzes, des Artenschutzes sowie des Immissionsschutzes wurden mit jeweiligen Fachgutachten untersucht und sind, wie die Ergebnisse des Umweltberichts in die vorliegende Bauleitplanung eingeflossen.

6. Hinweise

6.1 Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund, DIN 4149).

Da dieser Umstand von Bedeutung auf die Gründung und statische Ausführung der Konstruktion eines Gebäudes haben kann erfolgt ein Hinweis hierzu in dieser vorliegenden Planung.

6.2 Altlasten

Da das Plangebiet im Bereich einer ehemaligen Hausmülldeponie liegt, ist es im Altlastenkataster unter der Nummer 5403/0068 erfasst. Mit baulichen Veränderungen können Bodeneingriffen erfolgen, für das entsprechende Bodenluftgutachten zur Gefährdungsabschätzung zu beachten ist um Gefahren für Mensch und Umwelt abschätzen zu können.

6.3 Bodenschutz

Zum Schutz von Böden erfolgt der Hinweis, dass der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als ZO – uneingeschränkter Einbau- nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis zulässig ist und beim Umweltamt des Kreises Aachen (A70.4, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten) beantragt werden muss.

Gemäß § 2 Abs.2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i.V. mit § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m³ auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt der Städteregion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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

der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

6.4 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und externer Ausgleich

Die zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTPANUNG, März 2018), der ein Defizit von 322 Biotopwertpunkten gegenüber der bisherigen Planung innerhalb des Plangebiets ermittelt. Dies Defizit ist über ein regionales Biotopwertkonto extern auszugleichen.

7. Kosten

Da die Bebauungsplanänderung auf Antrag des Pächters vorgenommen wird trägt er sämtliche Kosten dieser Planung.



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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

B. UMWELTBERICHT

UMWELTBERICHT

INHALT

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

- 2. Beschreibung der Planung**
 - 2.1 Planerische und raumstrukturelle Rahmenbedingungen
 - 2.2 Naturräumliche Verhältnisse
 - 2.3 Übergeordnete Planungsvorgaben
 - 2.4 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets
 - 2.5 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes Rohren Nr. 6-1.Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“ und Vorhabenbeschreibung

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

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



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung

„Jagdhütte Wolfskuhl“

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

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

- 5.1 Auswirkungen auf Flora, Fauna, Biotope
- 5.2 Auswirkungen auf Geologie und Boden
- 5.3 Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene
- 5.4 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt
- 5.5 Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholung
- 5.6 Auswirkungen auf den Menschen
- 5.7 Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter
- 5.8 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen
- 5.9 Zusammenfassung

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

7.0 Bilanzierung

8.0 Maßnahmen zur Kompensation

9.0 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

10.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

11.0 Quellenverzeichnis



Stadt Mönchau

Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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

1.0 Veranlassung und Rechtsgrundlagen

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Pächter der Jagdhütte Rohren hat die Errichtung eines Carports auf dem Areal der Jagdhütte vorgenommen.

Voraussetzung hierfür ist die Zulässigkeit innerhalb der Festsetzungen eines rechtsgültigen Bebauungsplans.

Diese sind hier nichtgegeben da das Carport innerhalb einer, im Bebauungsplan ausgewiesenen Wildgehölz-Pflanzfläche errichtet wurde.

Um diese Baumaßnahme zu legalisieren ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die Änderung berührt die Grundzüge der bisherigen Planung. Deshalb ist ein Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan erforderlich.

1.3 Rechtliche Grundlagen für den Umweltbericht

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) müssen bei der Aufstellung eines Bauleitplans die Belange einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Vordergrund stehen. Die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, die Verantwortung für den Klimaschutz sowie baukulturelle Aspekte, z.B. Stadtgestalt oder Landschaftsbild, müssen dabei beachtet und umgesetzt werden.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB), die am 20.07.2017 in Kraft getreten ist, wurde das Baugesetzbuch durch die Anpassung an das Umwelt-Rechtshilfegesetz (02.06.2017), das Hochwasserschutzgesetz II (06.07.2017 / 05.01.2018) und das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt verändert.

Gemäß § 1 Absatz 6.7 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders zu berücksichtigen, insbesondere:

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



Stadt Monschau **Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung** **„Jagdhütte Wolfskuhl“**

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

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

In § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist festgelegt, dass im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens für die Belangen des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen ist in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf das Plangebiet ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der vorliegende Umweltbericht erbringt diese Umweltprüfung und ist Teil der Begründung der Bebauungsplanänderung.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag sowie das Bodenluftgutachten sind in den Umweltbericht eingeflossen.

Der erforderliche Inhalt eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) besteht aus den folgenden Punkten:

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

2.0 Beschreibung der Planung

2.1 Planerische und raumstrukturelle Rahmenbedingungen

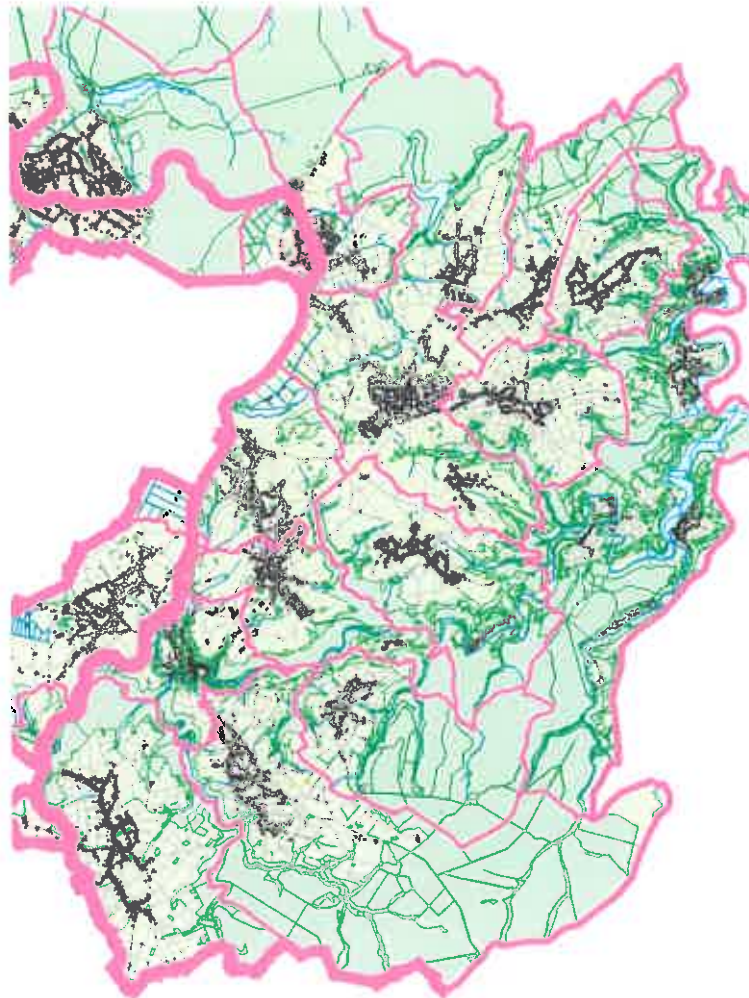
Monschau liegt im südlichen Gebiet der Städteregion Aachen im Regierungsbezirk Köln.



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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

Die direkten Nachbarstädte sind im Osten die Gemeinde Simmerath, im Norden die Gemeinde Roetgen und im Westen, auf belgischem Staatsgebiet die Stadt Eupen. Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Rohren südlich der Markstockstraße.



Lage im Raum (Quelle: Inkas-Portal/Städteregion Aachen)

2.2 Räumliche Verhältnisse

Monschau gehört naturräumlich zu der Großlandschaft „Eifel“ und hier zum zentralen Bereich der „Nordeifel“.

Geomorphologisch umfasst Monschau das Paläozoisches Bergland, montan, mit Höhen 522.00 m ü.N.N..

Die Ortslage Rohren, die sich auf einem abgeflachten Hochrücken befindet und eingegrenzt wird durch das tief eingeschnittene Fluss- und Bachtal des „Holderbaches“ ist geprägt von den eifeltypischen Wieseneinfassungen der Rotbuchenschnitthecken mit Durchwachsern oder im besiedelten Bereich auch als meterhohe Windschutzhecken.



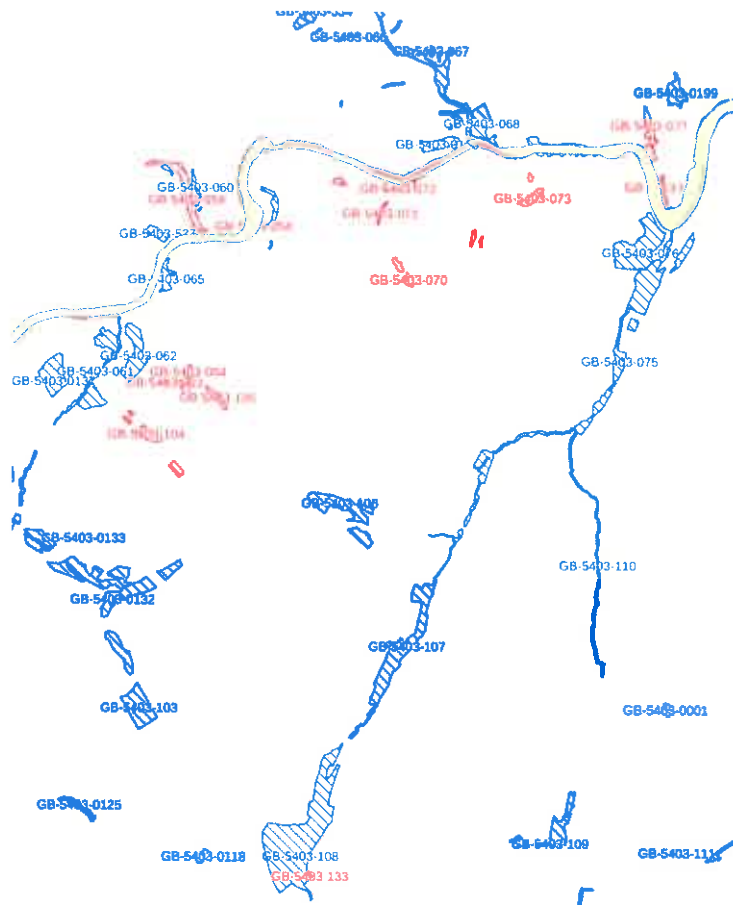
Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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

2.3 Übergeordnete Planungsvorgaben

Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen aus dem Jahr 2003 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rohren Nr. 6.- 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“ als „Fläche für Wald“ ausgewiesen.

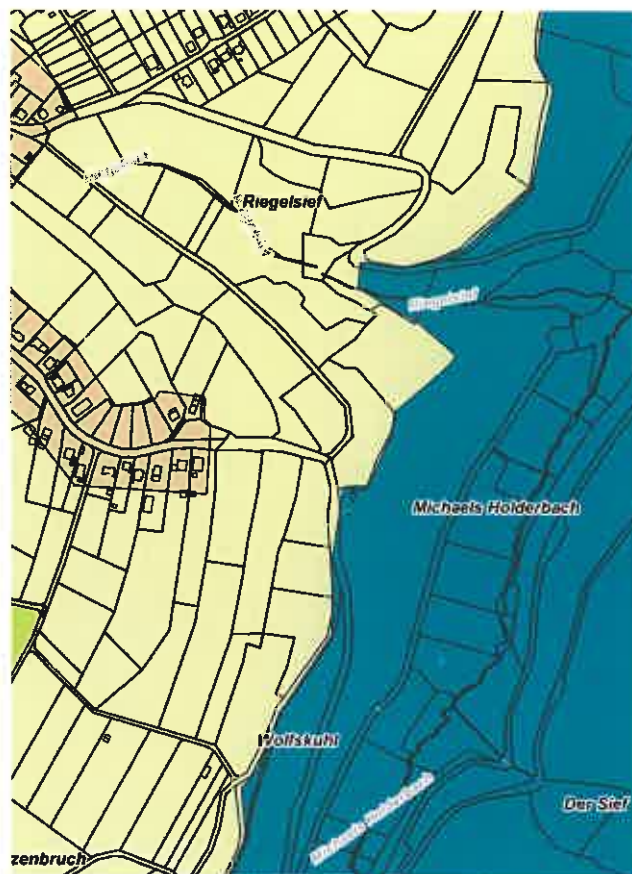


Auszug Regionalplan der Bezirksregierung Köln
(Quelle: Inkas Portal Städteregion Aachen 2018)



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan
(Quelle: Inkas Portal Städteregion Aachen 2018)

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Monschau ist das Plangebiet als
„Fläche für Wald“ ausgewiesen.



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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



Auszug aus dem Landschaftsplan
(Quelle: Inkas Portal Städteregion Aachen 2018)

Landschaftsplan Monschau

Das Plangebiet befindet sich im sogenannten „ungeschützten Außenbereich“ des Landschaftsplans. Dies bedeutet, dass im Rahmen einer, dem Flächennutzungsplan nachfolgenden verbindlichen Bauleitplan Ausgleichsmaßnahmen für den mit dem konkreten Vorhaben planungsrelevante Eingriff in Natur und Landschaft mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt werden muss.



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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

2.4 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet wird gebildet aus:

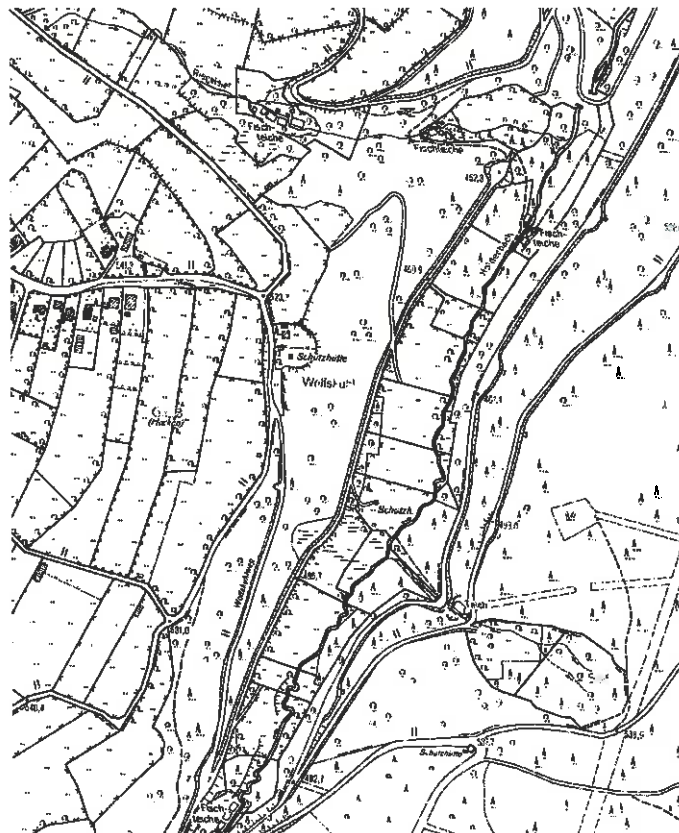
Gemarkung Rohren, Flur 5, Teil aus Flurstück 317 und liegt südlich der Ortslage Rohren 170 m von der letzten Ortsrandbebauung entfernt.

Die Topographie des Plangebiet-Geländes fällt Richtung Osten ab. Hier liegt das „Holderbachtal“ mit einem tiefen und engen Einschnitt von über 55.00 m Geländeunterschied. Das Plangebiet selbst liegt auf einer mittleren Geländehöhe von 522.00 ÜNN und fällt von Westen nach Osten um insgesamt ca 4.00 Höhenmeter gleichmäßig ab.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0.11 ha.

Der Planbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch Gemarkung Rohren, Flur 5, Flurstück 14.
- im Westen durch Gemarkung Rohren, Flur 5, Flurstück 18.
- im Süden durch Gemarkung Rohren, Flur 5, Teil aus Flurstück 316.
- im Osten durch Gemarkung Rohren, Flur 5, Flurstück 317.



DGK – Übersicht Plangebietsabgrenzung
(Quelle: Inkas Portal Städteregion Aachen 2018)



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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



Luftbild Plangebiet
(Quelle: Inkas Portal Städteregion Aachen 2018)

1.5 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes Rohren Nr. 6.- 1.Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“ und Vorhabenbeschreibung

Mit dem vorliegenden Planentwurf des Bebauungsplanes Rohren Nr. 6- 1.Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“ soll die vorbereitende Bauleitplanung als Grundlage eines Bebauungsplans zur Legalisierung der bislang vollzogenen Bau- und Pflanzmaßnahmen geschaffen werden.

3.0 Umweltziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

3.1 Fachgesetze

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



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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

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

3.2 Fachpläne

Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen aus dem Jahr 2003 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für Wald dargestellt.

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

ZIEL	ABGLEICH MIT VORLIEGENDER PLANUNG
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Die Abfälle aus der Nutzung der Jagdhütte werden in Mülltonnen vor Ort gesammelt und sortiert und von dem städtischen Entsorgungsunternehmen eingesammelt, um einen möglichst hohen Anteil davon in den Wertstoffkreislauf einzubringen.
Nutzung erneuerbarer Energien	Auf dem Gelände des Plangebiets ist keine weitere energetische Nutzung vorgesehen. Deshalb ist auch keine Nutzung erneuerbarer Energien beabsichtigt.
Sparsame und effiziente Nutzung von Energien	Auf dem Gelände des Plangebiets ist neben einer öffentlichen Beleuchtung keine weitere energetische Nutzung vorgesehen
Maß der baulichen Nutzung	Keine Änderung der Festsetzung
Bauweise	Keine Änderung der Festsetzung
Verkehrliche Erschließung	Die äußere Erschließung erfolgt für die Jagdhütte den westlich verlaufenden verlaufenden Wirtschaftsweg.
Ver- und Entsorgung	Die Versorgung mit der erforderlichen technischen Infrastruktur (Wasser, Strom) wird durch die Versorgungsträger sicher gestellt, die Abfallentsorgung erfolgt durch ein kommunalbeauftragtes Abfallunternehmen.
Entwässerung	Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine geschlossene Grube, die turnusgemäß über die Abfuhr durch ein Entsorgungsunternehmen entleert wird.



Stadt Monschau
Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung
„Jagdhütte Wolfskuhl“

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

ZIEL	ABGLEICH MIT VORLIEGENDER PLANUNG
	Die Niederschlagswasser werden oberhalb der gewachsenen Geländeoberfläche frei in die Grasnarbe entwässert.
Ausgleichsmaßnahmen	Das durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelte Biotopwertdefizit ist über ein regionales Biotopwertkonto auszugleichen.
Flächenbilanz	Waldfläche 1 100 m²

Umweltziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

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

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



Stadt Monschau
Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung
„Jagdhütte Wolfskuhl“

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

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



Stadt Mönchau
Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung
„Jagdhütte Wolfskuhl“

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

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



Stadt Monschau
Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung
„Jagdhütte Wolfskuhl“

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

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



Stadt Monschau
Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung
„Jagdhütte Wolfskuhl“

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

SCHUTZGUT	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	ZIELAUSSAGEN
	TA Luft	<p>Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen.</p> <p>-Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen</p>
Klima	<p>Baugesetzbuch §1Abs.5 (BauGB)</p> <p>Landschaftsgesetz LG NRW § 2</p>	<p>-Bauleitplanung hat in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz zu erfolgen.</p> <p>-Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Hierbei hat der Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Baugesetzbuch §1(BauGB)</p> <p>Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land NRW § 9 b</p>	<p>-Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.</p> <p>-Der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde bedarf, wenn der engeren Umgebung von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das</p>



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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

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

4.0 Darstellung und Bewertung der Schutzgüter

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

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



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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

Ausgewertet wurden dabei:

1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro Krings)
2. Bodenluftgutachten Dipl.-Ing. Axel Gussen, AZ. DE 178 677 629 vom
31.05.2000

4.1. Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die Bewertung erfolgt nach der von der Landesregierung herausgegebenen Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“. Die im Plangebiet vorhandene Situation ist maßgeblich für die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Herangezogen für diese werden die Veränderungen gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Rohren Nr.6, die Veränderung gegenüber des Bebauungsplans Rohren Nr.6 – 1.Änderung sind in diese Ermittlung des Eingriffs eingeflossen.

**Tabelle A – Ausgangszustand des Untersuchungsraumes
gemäß den Festsetzungen des Rechtsplans Rohren
Nr.6 „Jagdhütte Wolfskuhl“**

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotop typ	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamt-korrektur faktor	Gesamt wert	Einzelflächen wert
1	8.1	Gehölzstreifen lt Festsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplans Rohren Nr 6“Jagdhütte Wolfskuhl“	265	5	1.0	5	1 325
2	4.4	Gartenfläche, strukturarm	601	2	1.0	2	1 202
3	1.1	Maximal Versiegelte Fläche 200 m ²	200	0	1.0	0	0
4	1.3	Rasengittersteine	136	1	1.0	1	136
Gesamtflächenwert A							2 663

Tabelle B – Zustand des Untersuchungsraumes nach



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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

Realisierung der Planung

1	2	3	4	5	6	7	8
Fläch en- Nr.	Code	Biotop typ	Fläche (m ²)	Grund- wert A	Gesam- t- korrek- tur faktor	Gesamt wert	Einzelflächen wert
1	8.1	Gehölzstreifen lt Fest- setzung des rechtsgültigen Bebauungsplans Rohren Nr. 6"Jagdhütte Wolfskuhl"	45	5	1.0	5	225
2	4.4	Gartenfläche, strukturarm	686	2	1.0	2	1 372
3	1.1	Maximal Versiegelte Fläche 200 m ²	200	0	1.0	0	0
4	1.3	Rasengittersteine	136	1	1.0	1	136
5	8.1	Rotbuchenschnitthecke H>2.00m Mit Durchwachsern	135	3	1.5*	4.5	608

Gesamtflächenwert B

2 341

Tabelle C - Gesamtbilanz Plangebiet

C. Bilanz Plangebiet (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)

-322

Innerhalb des Plangebietes sind mit der Realisierung des Carports und Änderung der vorgenommenen Anpflanzungen Defizite zur Ursprungsplanung in Höhe von 322 Biotopwertpunkten entstanden. Diese sind über ein regionales Biotopwertkonto auszugleichen.



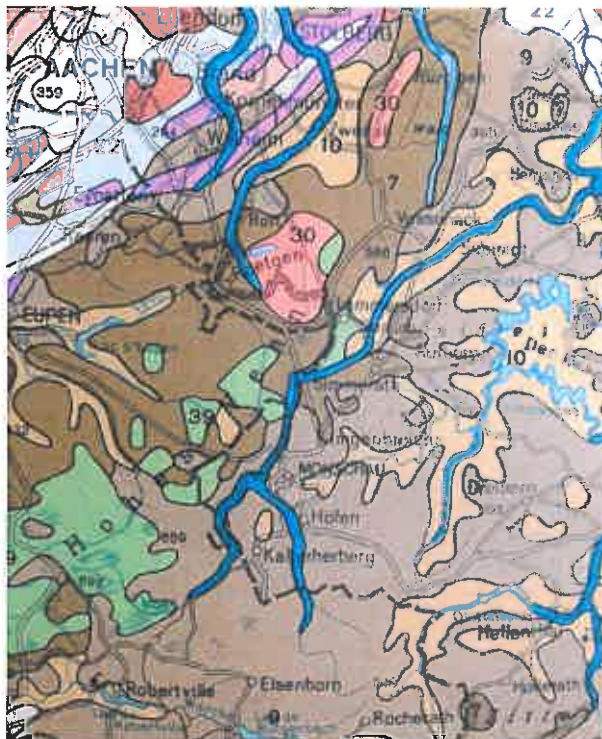
Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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

4.2 Geologie und Boden

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

Die Bodenart besteht aus schluffigen, sandigem und tonigem Lehm, meist grusig und steinig. Das Ausgangsgestein besteht aus Tonschiefer, Siltschiefer, Schieferton, Grauwacke und Sandstein. Die Bodeneigenschaften hieraus sind mittel- bis flachgründig, trocken und qualifizieren sich meist als geringere und arme Böden. Seltene Böden mit besonderer Bedeutung für Natur- und Kulturgeschichte sowie Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft sind im Plangebiet nicht vorhanden.



Auszug aus dem Deutschen Planungsatlas 1982

(Quelle: Akademie für Raumforschung und Landesplanung)

4.3 Klima und Lufthygiene

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

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



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung

„Jagdhütte Wolfskuhl“

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

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

4.4 Wasserhaushalt

Grundwasser

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

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

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

Oberflächenwasser

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

4.5 Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild der Ortslage Rohren, zwischen den Talgebieten der Rur und des Holderbaches mit typischen Venn-Häusern und –Hecken liegt abseits großer ausgebauter Verkehrsverbindungen und ist mit seinem Wintersportzentrum Ziel winterlicher Tourismusangebote.

Mit einem weit verzweigten Wandernetz rund um den Ort wird das touristische Angebot für das gesamte Jahr ergänzt.

4.6 Mensch und menschliche Gesundheit

Das Untersuchungsgebiet steht als Teil des Waldes angrenzend an einen Wirtschaftsweg als Herberge dem örtlichen Jagdpächter zur Verfügung und trägt damit nur unmittelbar für die menschliche Gesundheit bei.

4.7 Kultur und Sachgüter

Unter Denkmalschutzgesichtspunkten ist es ein Ziel, Kulturgüter dauerhaft zu erhalten



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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

und zu sichern. Nach dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz NRW) sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen.

Innerhalb Monschaus sind derzeit 393 Objekte als Denkmal ausgewiesen.

Baudenkmale sind Denkmale, die aus baulichen Anlagen oder aus Teilen baulicher Anlagen bestehen.

Neben den überirdischen Baudenkmalern sind auch Bodendenkmäler Teil schutzwürdigen Denkmäler, für die bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde umgehende Meldungen bei der unteren Denkmalbehörde zur Sicherung des möglichen Denkmals zu leisten sind.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Denkmäler bekannt. Aufgrund der Lage auf einer ehemaligen Mülldeponie sind hier keine Denkmäler zu erwarten.

4.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Das Schutzgebietsnetz Natura 2000 zu europaweit gefährdeten Tier- und Pflanzenarten stehen im Mittelpunkt der Europäischen Union.

In Deutschland umfasst das Gebietsnetz 15.3 % der Landesfläche und setzt sich aus den nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebieten zusammen.

Hier stehen der Schutz gefährdeter Lebensräume sowie Tier- und Pflanzenarten im Vordergrund.



Auszug aus Übersicht „Natura 2000“

4.9 Zusammenhänge, Vernetzungen, Wechselwirkungen

Unter den Zusammenhängen, Vernetzungen und Wechselwirkungen ist



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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

die Beziehung zwischen Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Flächen, Wasser, Klima und Landschaft. Bei der Prognose und Bewertung von Planungs- und Eingriffsfolgen sind auch die Vernetzungen der Umweltkomponenten zu berücksichtigen.

Damit ist eine medienübergreifende Prüfung verbunden.

Inwieweit das Planvorhaben für die einzelnen Umweltfaktoren bzw. das gesamte Ökosystem Auswirkungen hat, wird im Folgenden dargestellt.

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

Im Folgenden werden die potentiellen bau, anlage-und betriebsbedingten Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umwelt und ihre einzelnen Faktoren dargestellt.

Dabei werden auch die jeweiligen Vorbelastungen benannt.

Baubedingt sind alle Wirkfaktoren, die meist nur temporär während der Bauphase Wirkungen, auftreten. Anlagebedingt sind im Gegensatz dazu alle vom Vorhaben ausgehenden die durch die Anlagesebst und nicht durch den Bau oder Betrieb bedingt sind.

Hierbei handelt es sich in der Regel um dauerhaft auftretende Wirkfaktoren, wie Eine Veränderung der natürlichen Gegebenheiten, den Verlust an Vegetation Und Lebensräumen für Tierarten und zusätzliche Versiegelung oder Flächenzerschneidung.

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

5.1 Auswirkungen auf Flora, Fauna, Biotope

Das Gelände unterliegt mit der vorliegenden Planung keinerlei Veränderung. Deshalb sind keine Auswirkungen auf Flore, Fauna und Biotope zu erwarten.

5.2 Auswirkungen auf Geologie und Boden

Das Gelände unterliegt mit der vorliegenden Planung keinerlei Veränderung. Deshalb sind keine Auswirkungen auf Geologie und Boden zu erwarten.

5.3 Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene

Das Gelände unterliegt mit der vorliegenden Planung keinerlei Veränderung.



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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

Deshalb sind keine Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene zu erwarten.

5.4 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden ca. 130 qm versickerungsfähiger Böden versiegelt, wodurch die Grundwasserneubildung eingeschränkt werden kann. Auch künftig muss das Oberflächenwasser oberflächlich in die belebte Bodenzone über die Kantender versiegelten Flächen in den Untergrund abgeleitet werden. Während der Baumaßnahme kann das Grundwasser durch die Lagerung bodenfremder Materialeien oder durch Stoffeinträge gefährdet werden. Oberflächengewässer und Wasserschutzzonen sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen. Da das Vorhaben bereits errichtet ist sind keine Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen mehr möglich.

Nicht vermeidbare Eingriffsfolgen:

1. Minderung der Grundwasserneubildungsrate.

5.5 Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet vor dem südlichen Ortsrand der Ortslage Rohren bildet mit der vorliegenden Planung keinerlei Veränderung. Deshalb sind keine Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholung zu erwarten.

5.6 Auswirkungen auf den Menschen

Das Gelände unterliegt mit der vorliegenden Planung keinerlei Veränderung. Deshalb sind keine Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

5.7 Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter

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

5.8 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen

Mit der Realisierung des Vorhabens ist über das bisherige Maß der umliegenden Nutzungen mit keiner Zunahme der Gefährdung durch schwere Unfälle oder Katastrophen zu rechnen. Das Plangebiet dient vornehmlich der Jagdnutzung mit Den entsprechenden Regeln und Genehmigungen zur Jagd. Deshalb ist nicht mit einer höheren Zahl an Menschen zu rechnen, die im Rahmen eines Schutzkonzeptes zu sichern sind.

5.9 Zusammenfassung

Das Planverfahren bedeutet für die überwiegende Anzahl der Umweltbelange keinen



Stadt Monschau

Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung

„Jagdhütte Wolfskuhl“

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

Eingriff. Der Untersuchungsbereich verliert durch die geplante Versiegelung und Nutzung seine natürlichen Bodenfunktionen und geht als natürlicher Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten weitestgehend verloren.

Mit Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan werden alle Möglichkeiten der Minimierung des Eingriffs für die umweltspezifischen Belange herangezogen. Das verbleibende Biotopwertdefizit ist sinnvoll nicht im Plangebiet auszugleichen und muss extern über einen finanziellen Ausgleich in einem Biotopwertkonto ausgeglichen werden.

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

Eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ist in den Unterpunkten zu den jeweiligen Belangen im Einzelnen dargestellt.

Ohne Realisierung der mit der vorliegenden Bauleitplanung angestrebten Legalisierung des Carports bliebe die Fläche unbebaut und als Wildgehölzstreifen erhalten.

Langfristig wären keine wesentlichen Veränderungen der momentanen Nutzungssituation zu erwarten, die natürlichen Böden und geologischen Strukturen blieben erhalten und könnten weiter als potentielle Frischluftflächen und Luftaustauschbereiche fungieren.

Auch der potentielle Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten bliebe erhalten.

Standortalternativen

Aufgrund der bereits vollzogenen Realisierung des Gebäudes sind keine Standortalternativen möglich.

7.0 Bilanzierung

Die unter Punkt 4.1 beschriebenen Biotoptypen werden durch das Vorhaben zum Teil nachhaltig verändert und in ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft eingeschränkt.

Durch die Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Vegetation bleiben wichtige Biotopfunktionen erhalten.

8.0 Maßnahmen zur Kompensation

Die Kompensation des Eingriffsdefizits für Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von 322 Biotopwertpunkten erfolgt über ein regionales Biotopwertkonto.

9.0 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Gemäß § 4 BauGB überwachen die Gemeinden „die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.“

Mit Hilfe des sogenannten „Monitorings“ gilt es zu überprüfen, ob sich erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt in dem vorausgesetzten Rahmen bewegen, der in dem Umweltbericht eingestellt wurde.

Da die vorliegende Bauleitplanung einer nachträglichen Legalisierung einer Baumaßnahme dient ist kein Monitoring mehr möglich.



Stadt Monschau **Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung** **„Jagdhütte Wolfskuhl“**

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

10.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Planung werden im Nachgang die baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Carports sowie die geänderte vorhandene Vegetation bauplanungsrechtlich aufgegriffen. Mit diesem Umweltbericht wurde die Verträglichkeit der Maßnahmen dargelegt.

Es sind vorrausichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die getroffenen Festsetzungen werden zu keinen erheblichen Auswirkungen führen.

11.0 Quellenverzeichnis

- Regierungspräsident Köln, Gebietsentwicklungsplan Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen 2003
- Geologisches Landesamt NRW (Hrsg.) 1992
„Karte für schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen, M 1:50 000,
2.Aufl. 2004
- Inkas-Geoportal der Städteregion Aachen
- Linfos(Landschaftsinformationssammlung), 2015
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Büro KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTLANUNG (Stand: März 2018
- Bodenluftgutachten Dipl.-Ing. Gussen



19. Juni 2018

Dipl.-Ing. U. Krings

Simmerath, den 19.Juni 2018



Stadt Monschau Bebauungsplan Rohren Nr.6, 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

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

Dipl.-Ing. Ulrike Krings



Anlage

- 1.Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, KRINGS,ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG, März 2018
- 2.Bodenluftgutachten,Dipl.-Ing. Axel Gussen, AZ. DE 178 677 629 vom 31.05.2000



Stadt Monschau
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Rohren Nr. 6 – 1. Änderung
„Jagdhütte Wolfskuhl“

**Landschaftspflegerischer
Fachbeitrag zum Bebauungsplan
Rohren
Nr. 6 - 1. Änderung „Jagdhütte
Wolfskuhl“**

19. Juni 2018



Stadt Monschau
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Rohren Nr. 6 – 1. Änderung
„Jagdhütte Wolfskuhl“

Inhalt:

- 1. Lage u. Größe des Plangebietes**
- 2. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes**
- 3. Vorhandenes Planungsrecht**
- 4. Künftiges Planungsrecht**
- 5. Bewertung von Eingriffen in Natur u. Landschaft**
 - 5.1 Tabelle A**
 - Zustand des Untersuchungsraumes gem.
den Festsetzungen des Bebauungsplanes
Rohren Nr. 6 „Jagdhütte Wolfskuhl“
 - 5.2 Tabelle B**
 - Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des
Bebauungsplanes Rohren Nr. 6 – 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“
 - 5.3 Tabelle C**
 - Gesamtbilanz Plangebiet
- 6. Auswertung der Tabellen u. Ersatzmaßnahmen**
 - Ersatzmaßnahmen im Plangebiet, die als grünordnerische Festsetzungen in den
Bebauungsplan aufzunehmen sind.



Stadt Monschau

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Rohren Nr. 6 – 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

1. Lage u. Grösse des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Ortslage Rohren an einem Wirtschaftsweg der Verlängerung der Gemeindestraße „Markstockstraße“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der kartographischen Unterlage des Bebauungsplanes. Sie umfasst einen Teil aus Parzelle 316 , Flur 5 Gemarkung Rohren.

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Norden durch Gemarkung Rohren, Flur 5, Flurstück 14.
- im Westen durch Gemarkung Rohren, Flur 5, Flurstück 18.
- im Süden durch Gemarkung Rohren, Flur 5, Teil aus Flurstück 316 .
- im Osten durch Gemarkung Rohren, Flur 5, Flurstück 317.
-



Luftbild (Quelle: Inkas Portal Städteregion Aachen 2018)

Inhaltlich gestalten sich die umliegenden Flächen wie folgt:

- im Norden durch Wiesenfläche.
- im Westen durch einen Wirtschaftsweg.
- im Süden durch Waldfläche.
- im Osten durch Waldfläche.

2. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Das Plangebiet erfasst einen Teil einer Grundstücksparzelle in der Ortsrandlage der Ortslage



Stadt Monschau Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Rohren Nr. 6 – 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“

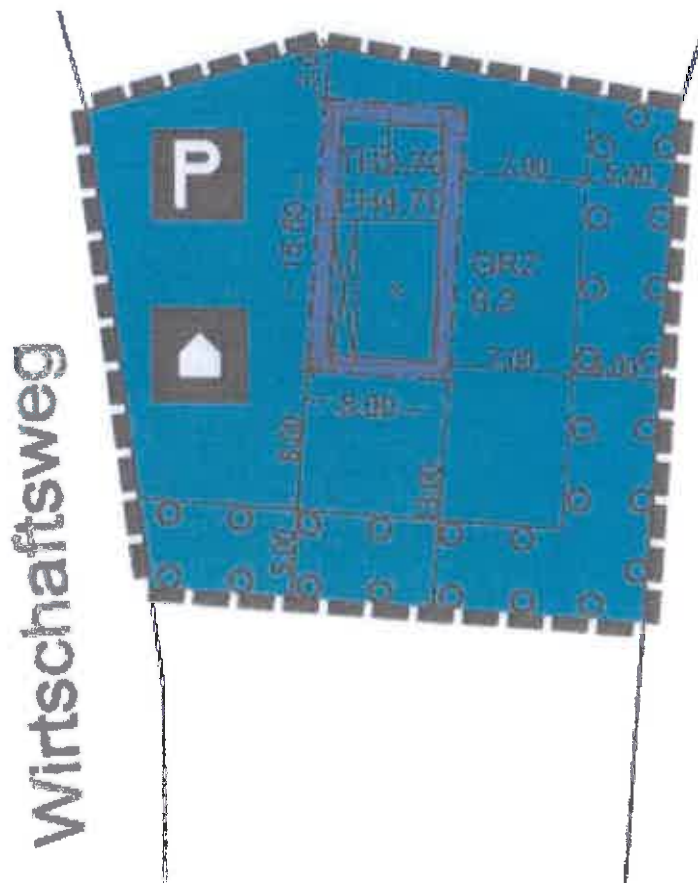
Rohren, die mit einem eingeschossigen Jagdhaus sowie Nebengebäuden und einem Carport bebaut ist.

Das Gelände fällt von Westen nach Osten um ca. 4.00 m Richtung Holderbachtal ab.

An der westlichen, nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze befindet sich in der gesamten Länge eine ca. 2.00 m hohe Rotbuchenschnitthecke mit massiven Durchwachsern, entlang der südlichen Plangebietsgrenze bis zum neu errichteten Carport eine 5.00 m breite Wildgehölzpflanzung.

3. Vorhandenes Planungsrecht

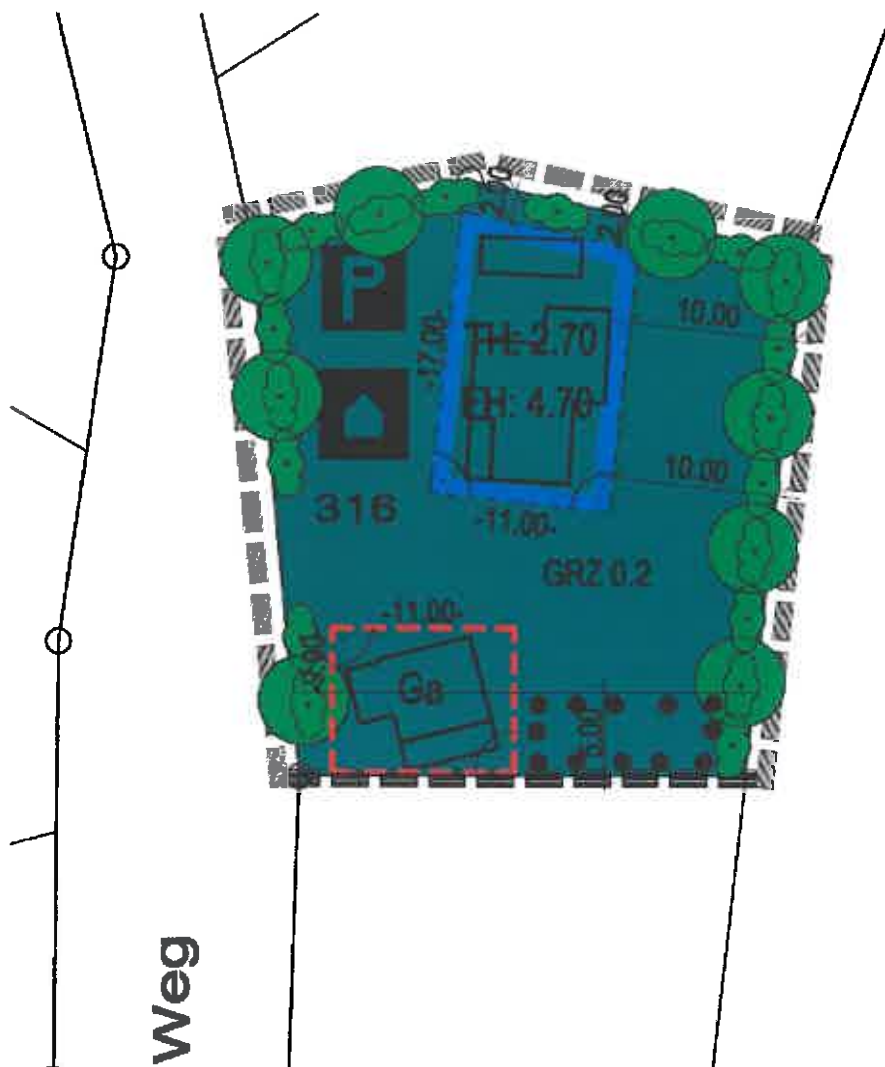
Der ursprüngliche Bebauungsplan Rohren Nr. 6 „Jagdhütte Wolfskuhl“ stellt für den Planbereich Fläche für Wald mit Zweckbestimmung „Parkplatz“ und „Forst- und Jagdwirtschaftliche Gebäude“ dar. Neben der Festsetzung eines Baufeldes durch Baugrenzen mit maximalen Trauf- und Firsthöhen sind entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze 5.00 m breite Wildgehölzpflanzungen festgesetzt worden.





Stadt Monschau
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Rohren Nr. 6 – 1. Änderung
„Jagdhütte Wolfskuhl“

4. Künftiges Planungsrecht



Der ursprüngliche Bebauungsplan Rohren Nr. 6 – 1. Änderung „Jagdhütte Wolfskuhl“ stellt für den Planbereich weiter Fläche für Wald mit Zweckbestimmung „Parkplatz“ und „Forst- und Jagdwirtschaftliche Gebäude“ dar. Neben der Festsetzung eines Baufeldes durch Baugrenzen mit maximalen Trauf- und Firsthöhen sind entlang der östlichen, westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze Rotbuchenhecken mit Durchwachsern entsprechend dem Bestand festgesetzt worden. Die bislang durchgehende Wildgehölzhecke an der südlichen Plangebietsgrenze wurde zugunsten des bereits errichteten Carports reduziert.



Stadt Monschau
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Rohren Nr. 6 – 1. Änderung
„Jagdhütte Wolfskuhl“



Carport innerhalb derausgewiesenen Pflanzfläche (Quelle: KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Nördliche Ansicht Plangebiet (Quelle: KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

- 5. Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft**
Die Bewertung erfolgt nach der von der Landesregierung herausgegebenen Arbeitshilfe für die



Stadt Monschau
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Rohren Nr. 6 – 1. Änderung
„Jagdhütte Wolfskuhl“

Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“.

Die im Plangebiet vorhandene Situation ist maßgeblich für die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Herangezogen für diese werden die Veränderungen gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Rohren Nr.6, die Veränderung gegenüber des Bebauungsplans Rohren Nr.6 – 1.Änderung sind in diese Ermittlung des Eingriffs eingeflossen.

5.1 Tabelle A – Ausgangszustand des Untersuchungsraumes
gemäß den Festsetzungen des Rechtsplans Rohren
Nr.6 „Jagdhütte Wolfskuhl“

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotop typ	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	8.1	Gehölzstreifen lt Festsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplans Rohren Nr 6“Jagdhütte Wolfskuhl“	265	5	1.0	5	1 325
2	4.4	Gartenfläche, strukturarm	601	2	1.0	2	1 202
3	1.1	Maximal Versiegelte Fläche 200 m ²	200	0	1.0	0	0
4	1.3	Rasengittersteine	136	1	1.0	1	136
Gesamtflächenwert A							2 663



Stadt Monschau
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Rohren Nr. 6 – 1. Änderung
„Jagdhütte Wolfskuhl“

5.2 Tabelle B – Zustand des Untersuchungsraumes nach Realisierung der Planung

1	2	3	4	5	6	7	8
Fläch en- Nr.	Code	Biotop typ	Fläche (m ²)	Grund- wert A	Gesam- t- korrekt ur faktor	Gesamt wert	Einzelflächen wert
1	8.1	Gehölzstreifen lt Fest- setzung des rechtsgültigen Bebauungsplans Rohren Nr 6“Jagdhütte Wolfskuhl“	45	5	1.0	5	225
2	4.4	Gartenfläche, strukturarm	686	2	1.0	2	1 372
3	1.1	Maximal Versiegelte Fläche 200 m ²	200	0	1.0	0	0
4	1.3	Rasengittersteine	136	1	1.0	1	136
5	8.1	Rotbuchenschnitthecke H>2.00m Mit Durchwachsern	135	3	1.5*	4.5	608
Gesamtflächenwert B							2 341

5.3 Tabelle C - Gesamtbilanz Plangebiet

C. Bilanz Plangebiet (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	-322
---	-------------



Stadt Monschau
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Rohren Nr. 6 – 1. Änderung
„Jagdhütte Wolfskuhl“

6. Auswertung der Tabellen u. Ersatzmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes sind mit der Realisierung des Carports und Änderung der vorgenommenen Anpflanzungen Defizite zur Ursprungsplanung in Höhe von 322 Biotopwertpunkten entstanden. Diese sind über ein regionales Biotopwertkonto auszugleichen.



ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG

19. Juni 2018

Dipl.-Ing. U. Krings