

# Bebauungsplan Imgenbroich

## Nr. 20

### „Grünental“

**Sitzungsvorlage für den Planungsausschluss der Stadt Monschau am 08.Juli 2014  
Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von  
Behörden und Öffentlichkeit**

- Inhalt:
1. Übersichtsplan
  2. Planzeichnung Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20
  3. Planzeichenerklärung
  4. Textliche Festsetzungen
  5. Begründung mit Umweltbericht
  6. Artenschutzrechtliche Voruntersuchung

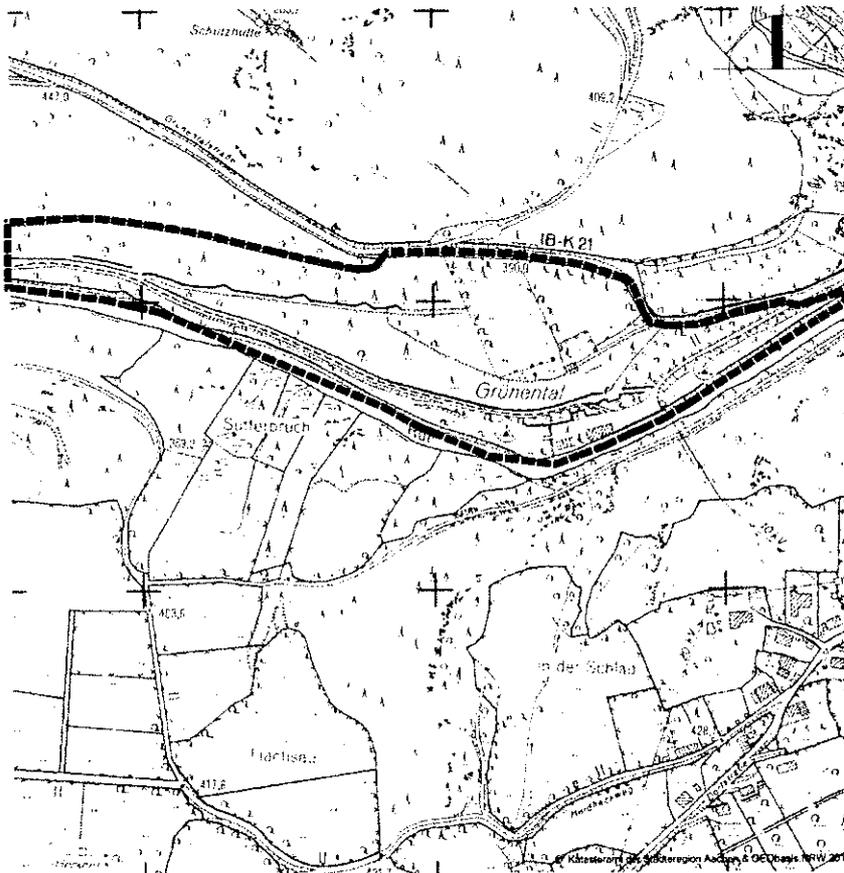


# Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

---

## Anlage 1: Übersichtsplan



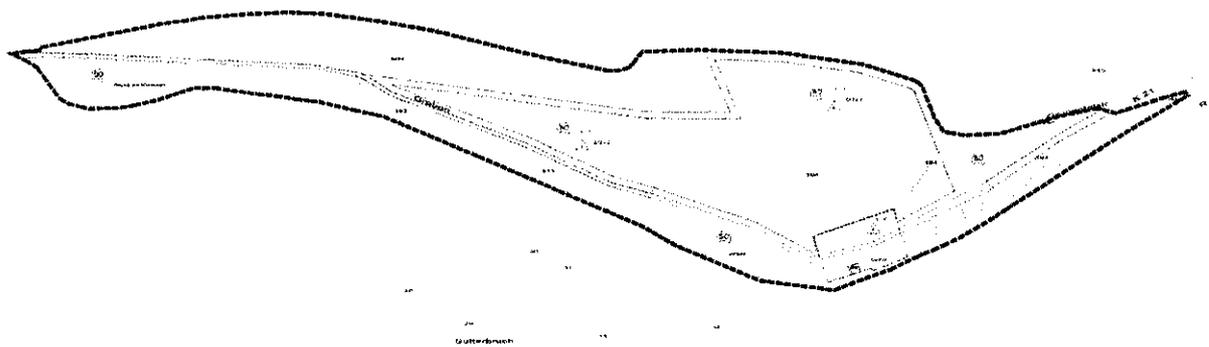


# Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

---

## Anlage 2: Planverkleinerung künftige Festsetzungen





# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20

### „Grünental“

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit**

---

#### Anlage 3: Planzeichenerklärung

##### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -  
§§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)  
(s. Textliche Festsetzungen)

Zweckbestimmung:

Wochenendhaus- und Campingplatzgebiet

##### Mass der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ 0.2 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

##### Bauweise, Baugrenzen

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

o offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

----- Baugrenze (§ 23. 3 BauNVO)

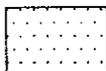
##### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Zweckbestimmung:  
Abwasser

##### Flächen für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs.6 BauGB)



Wald

##### Sonstige Planzeichen



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



mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 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)



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20

### „Grünental“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

---

Anlage 4: Textliche Festsetzungen

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

#### 1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

Zulässig sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser bis zu einer Grundfläche von maximal 80 m<sup>2</sup>.

Innerhalb der Flächen, die als Zelt- und Campingplatzflächen ausgewiesen sind, sind außerhalb der Hochwasserzeiten Zelte und Campingwagen zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind die dem zur Versorgung des Sondergebiets dienenden Gebäude und sportlichen Einrichtungen mit den für die Betreiber dienenden Wohnnutzungen als Einzelhäuser bis zu einer Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> zulässig.

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

#### 2.1 Grundflächenzahl und Zulässige Vollgeschosse (§ 9 Abs.2 BauGB, § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl von 0.2 und das Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse von einem für die Wochenendhäuser und zwei für Gaststätte und Betriebsgebäude.

### 3. Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr 21 und Abs.6 BauGB)

Der künftige Fuß- und Radweg ist mit einer entsprechenden Festsetzung gesichert.



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20

### „Grünental“

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit**

---

#### 4. Hinweise

##### 4.1 **Bodendenkmale**

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

##### 4.2 **Geologie**

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

Monschau, den 08.07. 2014

---

Bürgermeisterin Margareta Ritter



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20

### „Grünental“

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit**

---

#### Anlage 5: **BEGRÜNDUNG**

- Inhalt:**
- 1. Allgemeine Vorgaben**
    - 1.1 Verfahrensstand
    - 1.2 Lage und Größe des Plangebietes
    - 1.3 Bestehende Situation
    - 1.4 Vorhandenes Planungsrecht
  
  - 2. Ziel und Zweck der Planung**
    - 2.1 Allgemeines
    - 2.2 Städtebauliche Konzeption
  
  - 3. Begründung der Planinhalte**
  
  - 4. Bodenordnung**
  
  - 5. Umweltbelange**
  
  - 6. Hinweise**
    - 6.1 Bodendenkmale
    - 6.2 Geologie
  
  - 7. Kosten**



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit**

---

### A BEGRÜNDUNG

#### RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, 2004), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW)** 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. Allgemeine Vorgaben

##### 1.1 Verfahrensstand

Der Bebauungsplanentwurf Imgenbroich Nr.20 „Grünental“ soll in der Planungsausschusssitzung der Stadt Monschau am 08.Juni 2014 zur Aufstellung und zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit gebracht werden.

Im Parallelverfahren wird mit der 72.Flächennutzungsplanänderung der übergeordnete Bauleitplan so geändert, daß der Bebauungsplan aus ihm entwickelt ist.

##### 1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südlich der Ortslage Imgenbroich im Rurtal flussabwärts der Altstadt Monschau und unterhalb der Ortslage Widdau.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Kreisstraße IB-K 21, Grünentalstraße
- im Westen durch Waldflächen
- im Süden durch die Rur
- im Osten durch die Rur und durch die Kreisstraße IB-K 21, Grünentalstraße mit einem Brückenbauwerk

##### 1.3 Bestehende Situation

Das Plangebiet erfasst das Areal eines seit Beginn des 20. Jahrhunderts genutzten Freizeit- und Campingplatzgeländes mit Gasthof.

Der zentrale Bereich dieses Geländes mit Gasthof und Nebengebäude sowie den Grundmauern eines älteren Gebäudes und Wasserbauwerken liegen direkt am Rurufer,



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grüntal“

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit**

---

zwischenzeitlich Brach gefallene Standplätze für Zelte und Wohnwagen orientieren sich im weiteren westlichen Verlauf des Ufers.

In Ost-westliche Richtung verläuft über das Gebiet ein privater Weg, der bereits heute als eine Verbindung zwischen Altstadt Monschau und dem übrigen Rurtal von Radfahrern und Wanderern genutzt und vom heutigen Eigentümer geduldet wird.

Mit Trockenmauern angelegte Terrassengärten im östlichen Teil des Geländes sind brachgefallen und weisen eine lockere Vegetation mit ca 20 Jahre altem Fichtenbestand auf.

### 1.4 Vorhandenes Planungsrecht

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist für den Planbereich Sonderbaufläche, Wald- und Landwirtschaftliche Fläche aus.

Der Landschaftsplan Monschau VI –1.Änderung weist das Gebiet als Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet aus.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

### 2.1 Allgemeines

Im Bereich des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 20 „Grüntal“ ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Reaktivierung einer bestehenden Freizeit- und Erholungsanlage so zu schaffen, dass ein naturnaher, verträglicher und wirtschaftlicher Betrieb der Anlage ermöglicht wird und die öffentliche Sicherung einer wichtigen Rad- und Wanderwegverbindung vollzogen wird.

### 2.2 Städtebauliche Konzeption

Im Mittelpunkt der Planung steht die städtebauliche Zielvorstellung, bereits vorhandene Einrichtungen und Potentiale der touristischen Infrastruktur aufzugreifen und weiter zu entwickeln.

## 3. Begründung der Planinhalte

### 3.1 Sondergebiet – Wochenendhäuser

Zur Beschreibung der Gebietsnutzung wurde ein Sondergebiet, das der Erholung dient ausgewiesen. Detaillierte Nutzungen wie Gasthof oder Zelten/Camping wurden im Bebauungsplan konkretisiert.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine zu massive Baunutzung zu vermeiden wurde ein Höchstmaß der Geschosse und eine Grundflächenzahl festgesetzt.

### 3.3 Bauweise, Baugrenzen

Entsprechend der Baunutzungsverordnung dürfen im Sondergebiet, welches der Erholung dient lediglich Einzelhäuser errichtet werden. Deshalb wurde ein Bereich mit Baugrenzen festgelegt, in dem Einzelhäuser in offener Bauweise als Wochenendhäuser errichtet werden dürfen.



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20

### „Grünental“

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit**

---

3.4 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen  
Da mit der ausgewiesenen Gebietsnutzung immer zentrale Flächen für Entsorgungsbedarf verbunden sind wurde im Entwurf ein Bereich mit dieser Festsetzung ausgewiesen.

3.5 Waldfläche  
Der im nord-westlichen Plangebiet vorhandene Laubwald soll erhalten bleiben und wird dementsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

3.6 Geh-, Fahrrechte  
Zur Sicherung des öffentlichen Interesses wird im Bebauungsplan die Trasse des privaten Weges über das Grundstück zeichnerisch mit einem Geh- und Fahrrecht ausgewiesen.

#### 4. **Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 5. **Umweltbelange**

Umweltbelange sind aufgrund der vorliegenden Planung berührt. Diese sind im vorliegenden Entwurf zunächst durch eine beiliegende FFH-Voruntersuchung und den fortzuschreibenden Umweltbericht gewürdigt.  
Inwieweit ergänzende Untersuchungen zu allen Aspekten der Umweltbetroffenheit durchzuführen sind muß im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit geklärt werden.

#### 6. **Hinweise**

##### 6.1 Bodendenkmale

Da im Plangebiet bisher keine Untersuchungen hinsichtlich Bodendenkmäler vorgenommen und bislang auch keine Funde festgestellt wurden, ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege umgehend zu informieren.

##### 6.2 Geologie

Das Plangebiet liegt im Bereich der Erdbebenzone 2. Diese Tatsache könnte ggfls für die Gründung eines Gebäudes relevant sein.

#### 7. **Kosten**

Aufgrund des privaten Interesses werden die Kosten der Planung von dem Vorhabenträger getragen.



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit**

---

### B Umweltbericht

- 1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr.20 „Grünental“**  
Der Bebauungsplan Imgenbroich Nr.20 hat das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Dieser Bebauungsplan dient der Absicherung der Reaktivierung und damit verbundenen Investitionen in ein Erholungsgelände, welches Anfang des 20.Jahrhunderts entstanden ist und etliche Jahre brach lag. Gleichzeitig wird mit der vorliegenden Planung die Absicherung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Altstadt Monschaus und dem übrigen Rurtal angestrebt.  
Die Größe des Plangebiets ist 1,1 ha.
- 2. Räumliche und inhaltliche Abgrenzung**  
Inhaltlich grenzt sich das Plangebiet als Sondergebiet, welches der Erholung dient gegenüber den umliegenden Flächen wie folgt ab:  
- im Norden durch die Kreisstraße IB-K 21, Grünentalstraße  
- im Westen durch Waldflächen  
- im Süden durch die Rur  
- im Osten durch die Rur und durch die IB-K 21, Grünentalstraße mit einem Brückenbauwerk.
- 3. Bedarf an Grund und Boden**  
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.
- 4. Angewandte Untersuchungsmethoden**  
Bislang ist im Jahr 2009 eine FFH-Voruntersuchung (FFH-Gebiet „Oberlauf der Rur“, Büro für Freiraumplanung- D.Liebert DE-5403-304) durchgeführt worden. Weitere relevante Untersuchungen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachämter mit diesen zusammen festgelegt und zur Einordnung der Umweltrelevanz bewertet.
- 5. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**  
Bislang sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen erkennbar.  
Zum Teil werden diese aber auch mit der Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit erwartet, sodass der Umweltbericht mit den aus dem Planverfahren eingehenden Informationen fortgeschrieben wird.
- 6. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes**  
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.



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20

### „Grünental“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

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

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



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit**

| meinschaften fest-<br>gel. Immissions-<br>grenzwerte nicht<br>überschritten<br>werden                    |   |  |   |   |   |   |   |   |                |      |        |      |
|--|---|--|---|---|---|---|---|---|----------------|------|--------|------|
| 15 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.e) | - | TA-Siedlungsabfall KrW-/AbfG, LWG NRW, WHG Wasserschutz-zonenVO  | - | - | - | - | - | - | unbedeutend    | nein | nein   | nein |
| 16 Darstellung von sonstige Fachplänen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. g)                                       | X | Landschaftsplan VI Monschau  | - | - | - | - | - | - | relevant       | ja   | nein   | nein |
| 17 Lärm  |   |  |   |   |   |   |   |   | nicht relevant | nein | nein*) | nein |
| a) Emissionen  | - | DIN 4109, DIN 18005 BimSchG, 16. BimSchV, TA-Lärm  | - | - | - | - | - | - | relevant       | nein | nein*) | nein |
| b) Immissionen   | - | Freizeitlärmerrlass 18. BimSchV, BauGB   | - | - | - | - | - | - | nicht relevant | nein | nein   | nein |
| 18 Licht   | - | DIN 5034 BimSchG   | - | - | - | - | - | - | nicht relevant | nein | nein   | nein |
| 19 Gerüche   | - | Geruchsimmissions richtlinie (GIRL)  | - | - | - | - | - | - | nicht relevant | nein | nein   | nein |
| 20 Altlasten   | - | BBodSchG BBodSchV LAWA-Richtlinie LAGA-Anforderung TA-Siedlungsabfall KRW-/AbfallG   | - | - | - | - | - | - | nicht relevant | nein | nein   | nein |
| 21 Erschütterungen   | - | 26. BimSchV Abstandserlass DIN 4150 DIN VDE 0226 Teil 6  | - | - | - | - | - | - | nicht relevant | nein | nein   | nein |
| 22 Gefahrenschutz  | - | Gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- u. Arbeitsbevölkerung (BauGB § 1 (5) Nr. 1) und je nach Belang: BimSchG Ländererlass | - | - | - | - | - | - | nicht relevant | nein | nein   | nein |
| 23 Kultur- u. sonstige Sachgüter (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. D)   | - | BauGB BNatSchG Denkmalschutz-gesetz  | - | - | - | - | - | - | nicht relevant | nein | nein   | nein |
| 24 Wirkungsgefüge u. Wechselwirkungen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.i)   | - |  | - | - | - | - | - | - | nicht relevant | nein | nein   | nein |



**Stadt Monschau**  
**Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20**  
**„Grünental“**

**Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit**

---

- 7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)**  
Im weiteren Planverfahren sind Maßnahmen zur Überwachung festzulegen.

**8. 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 gering. Die konkrete Auseinandersetzung mit den betroffenen Schutzgütern erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung, da hier detaillierte Größen und Angaben zu den Einflussfaktoren gegeben werden können.

Die Erkenntnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB und der Behörden gem. § 4 BauGB im Rahmen des Planverfahrens werden in den Umweltbericht aufgenommen und fortgeschrieben.

Monschau, den 08.Juli 2014

---

Bürgermeisterin Margareta Ritter

# 73. Flächennutzungsplanänderung

## „Grünental“

**Sitzungsvorlage für den Planungsausschluss der Stadt Monschau am 08. Juli 2014  
Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von  
Behörden und Öffentlichkeit**

- Inhalt:
1. Übersicht
  2. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan
  3. Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan
  4. Planzeichenerklärung
  5. Begründung mit Umweltbericht



# Stadt Monschau

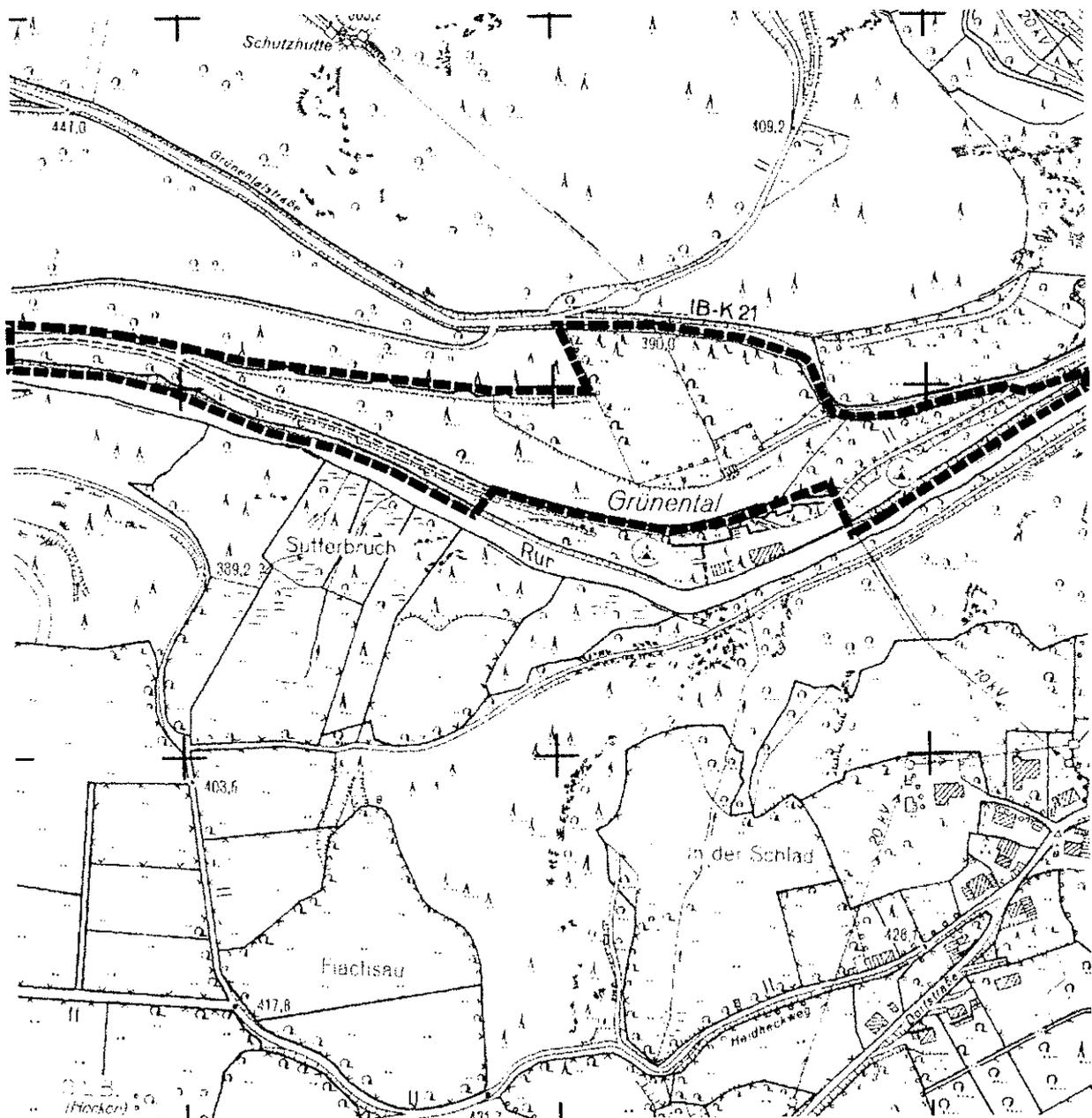
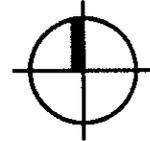
## 73. Flächennutzungsplanänderung

### „Grünental“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

---

#### Anlage 1: Übersichtsplan





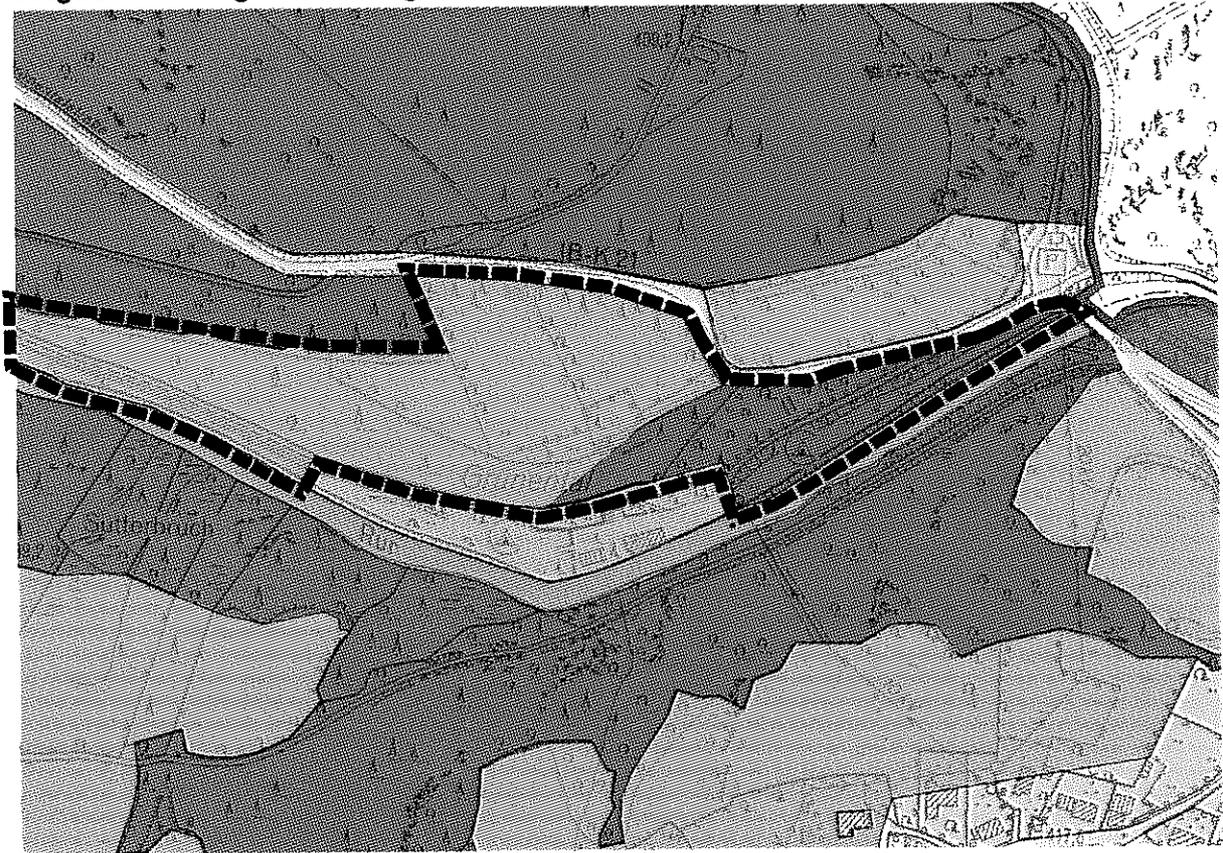
# Stadt Monschau

## 73. Flächennutzungsplanänderung „Grüntal“

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit**

---

### Anlage 2: Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan



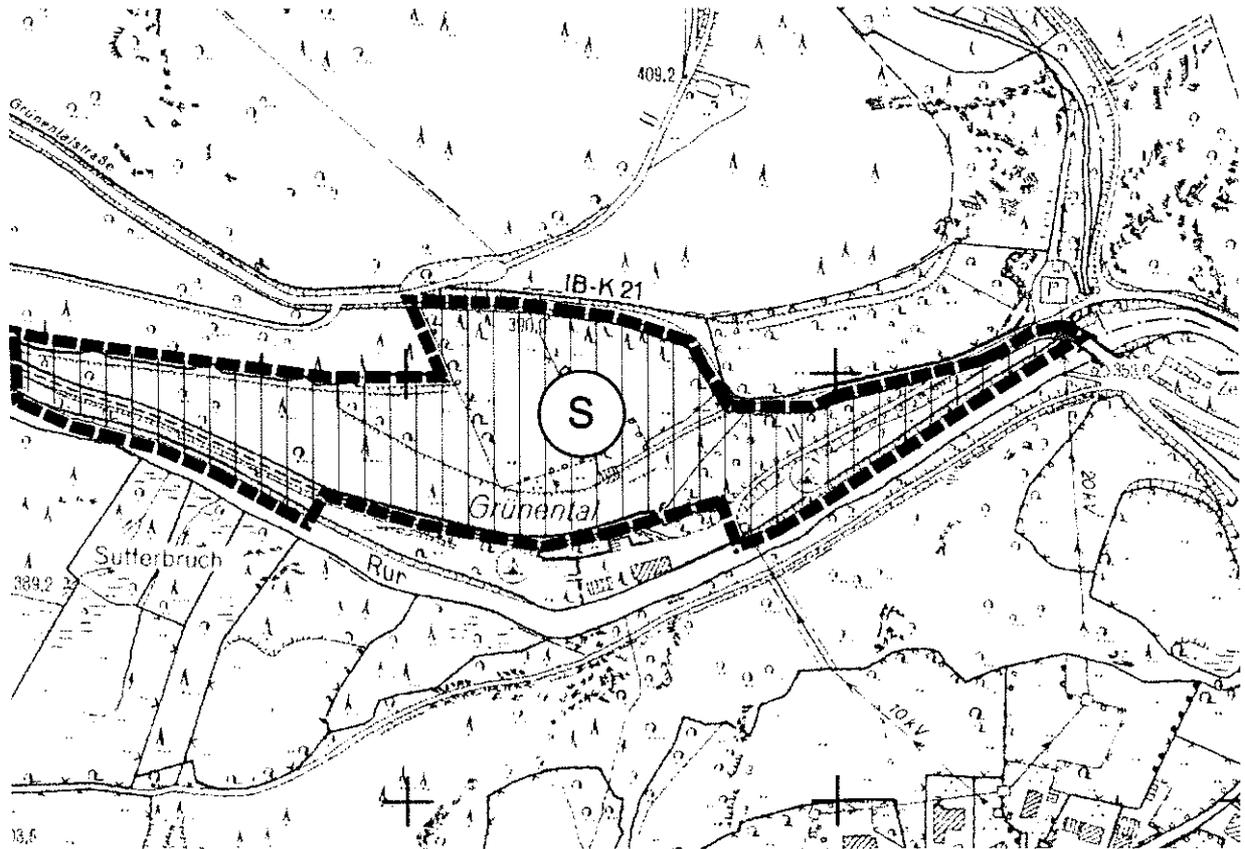


# Stadt Monschau

## 73. Flächennutzungsplanänderung „Grünental“

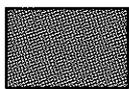
Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

### Anlage 3: Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan

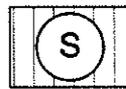


### Anlage 4: Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärung



Flächen für die Landwirtschaft



Sonderbauflächen



Wald



Umgrenzung des Geltungsbereichs  
der 72. Flächennutzungsplanänderung



**Stadt Monschau**  
**73. Flächennutzungsplanänderung**  
**„Grünental“**

**Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit**

---

**Anlage 6: BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

- Inhalt:**
- 1. Allgemeine Vorgaben**
    - 1.1 Verfahrensstand
    - 1.2 Lage und Größe des Plangebietes
    - 1.3 Bestehende Situation
    - 1.4 Vorhandenes Planungsrecht
  
  - 2. Ziel und Zweck der Planung**
    - 2.1 Allgemeines
    - 2.2 Städtebauliche Konzeption
  
  - 3. Begründung der Planinhalte**
  
  - 4. Kosten**
  
  - 5. Umweltbericht**



# Stadt Monschau

## 73. Flächennutzungsplanänderung „Grünental“

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit**

---

### BEGRÜNDUNG

#### RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, 2004), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW)** 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. Allgemeine Vorgaben

##### 1.1 Verfahrensstand

Der Entwurf der 73. Flächennutzungsplanänderung „Grünental“ soll in der Planungsausschusssitzung der Stadt Monschau am 08.07.2014 zur Aufstellung und zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit gebracht werden.

Im Parallelverfahren soll ebenfalls der Bebauungsplan Imgenbroich Nr.20 „Grünental“ zur Aufstellung gelangen.

Damit dieser mit seinen geplanten Festsetzungen aus dem vorbereitenden Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist diese 73.Flächennutzungsplanänderung notwendig.

##### 1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südlich der Ortslage Imgenbroich im Rurtal flussabwärts der Altstadt Monschau und unterhalb der Ortslage Widdau.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha.

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Kreisstraße IB-K 21, Grünentalstraße
- im Westen durch Waldflächen
- im Süden durch die Rur und Sonderbauflächen
- im Osten durch die Rur und durch die Kreisstraße IB-K 21, Grünentalstraße mit einem Brückenbauwerk



# Stadt Monschau

## 73. Flächennutzungsplanänderung „Grünental“

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit**

---

### 1.3 Bestehende Situation

Das Plangebiet erfasst das Areal eines seit Beginn des 20. Jahrhunderts genutzten Freizeit- und Campingplatzgeländes mit Gasthof.

Der zentrale Bereich dieses Geländes mit Gasthof und Nebengebäude sowie den Grundmauern eines älteren Gebäudes und Wasserbauwerken liegen direkt am Rurufer, zwischenzeitlich Brach gefallene Standplätze für Zelte und Wohnwagen orientieren sich im weiteren westlichen Verlauf des Ufers.

In Ost-westliche Richtung verläuft über das Gebiet ein privater Weg, der bereits heute als eine Verbindung zwischen Altstadt Monschau und Rurtal von Fahrradfahrern und Spaziergängern genutzt wird und vom heutigen Eigentümer geduldet wird.

Mit Trockenmauern angelegte Terrassengärten im östlichen Teil des Geländes sind brachgefallen und weisen eine lockere Vegetation mit ca 20 Jahre altem Fichtenbestand auf.

### 1.4 Vorhandenes Planungsrecht

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich „Flächen für die Landwirtschaft und Wald“ dar.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

### 2.1 Allgemeines

Im Bereich der 73.Flächennutzungsplanänderung ist beabsichtigt, durch Änderung der Festsetzung „Fläche für die Landwirtschaft und Wald“ in „Sonderbaufläche“ die Grundlage für eine verbindliche Bauleitplanung so zu schaffen, dass die Reaktivierung des ursprünglichen Freizeit- und Campingplatzgeländes im Rurtal nach heutigen Maßstäben und in einer naturnahen Entwicklung möglich wird.

### 2.2 Städtebauliche Konzeption

Im Mittelpunkt der Planung steht die städtebauliche Zielvorstellung, bereits vorhandene Einrichtungen und Potentiale der touristischen Infrastruktur aufzunehmen und weiter zu entwickeln.

## 3. Begründung der Planinhalte

Die geplante Gebietsausweisung im Flächennutzungsplan „Sonderbaufläche“ ist Grundlage für eine spätere Nutzung des Geländes als Wochenendhaus- und Campingplatzgebiet.

## 7. Kosten

Aufgrund des privaten Interesses werden die Kosten der Planung von dem Vorhabenträger getragen.



# Stadt Monschau

## 73. Flächennutzungsplanänderung „Grünental“

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit**

---

### B Umweltbericht

#### 1. Inhalt und wichtigste Ziele der 73. Flächennutzungsplan-Änderung

Die 73. Änderung des Flächennutzungsplanes hat das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Parallelverfahren zur Aufstellung gelangenden Bebauungsplan Imgenbroich Nr.20 „Grünental“ zu schaffen. Dieser Bebauungsplan strebt die Ausweisung von ca.0,8 ha Sonderbaufläche für Wochenendhäuser und Campingplatz an. Als historisch genutzte Freizeitfläche soll dem heutigen Investor planungsrechtliche Sicherheit zur weiteren Entwicklung des Areals verschafft werden und eine private Rad- und Fußwegeverbindung entlang der Rur zur Altstadt Monschau öffentlich gesichert werden.

#### Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Inhaltlich grenzt sich das Plangebiet ab

im Norden durch die Kreisstraße IB-K 21, Grünentalstraße

- im Westen durch Waldflächen

- im Süden durch die Rur und Sonderbauflächen

- im Osten durch die Rur und durch die Kreisstraße IB-K 21, Grünentalstraße mit einem Brückenbauwerk.

#### 2. Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha, die heute weitestgehend Brach liegen.

#### 3. Angewandte Untersuchungsmethoden

Bislang ist im Jahr 2009 eine FFH-Voruntersuchung (FFH-Gebiet „Oberlauf der Rur“, Büro für Freiraumplanung-D.Liebert DE-5403-304) durchgeführt worden. Weitere relevante Untersuchungen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachämter mit diesen zusammen festgelegt und zur Einordnung der Umweltrelevanz bewertet.

#### 4. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Bislang sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen erkennbar.

Zum Teil werden diese aber auch mit der Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit erwartet, sodass der Umweltbericht mit den aus dem Planverfahren eingehenden Informationen fortgeschrieben wird.

#### 5. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

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.



# Stadt Monschau

## 73. Flächennutzungsplanänderung „Grünental“

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit**

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

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



# Stadt Monschau

## 73. Flächennutzungsplanänderung „Grünental“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

|  |   |   |   |   |   |   |   |   |                   |      |        |      |
|--|---|---|---|---|---|---|---|---|-------------------|------|--------|------|
| meinschaften fest-<br>gel. Immissions-<br>grenzwerte nicht<br>überschritten<br>werden  |   |   |   |   |   |   |   |   |                   |      |        |      |
| 15 Vermeidung von<br>Emissionen, sach-<br>gerechter Umgang<br>mit Abfällen und<br>Abwässern<br>(BauGB §1 (6)<br>Nr. 7 Bst.e) | - | TA-Siedlungsabfall<br>KrW-/AbfG,<br>LWG NRW, WHG<br>Wasserschutz-<br>zonenVO  | - | - | - | - | - | - | unbedeutend       | nein | nein   | nein |
| 16 Darstellung von<br>sonstige Fach-<br>plänen<br>(BauGB §1 (6)<br>Nr. 7 Bst. g)   | X | Landschaftsplan<br>VI Monschau  | - | - | - | - | - | - | relevant          | nein | nein   | nein |
| 17 Lärm  |   |   |   |   |   |   |   |   | nicht<br>relevant | nein | nein*) | nein |
| a) Emissionen  | - | DIN 4109, DIN<br>18005<br>BimSchG,<br>16. BimSchV,<br>TA-Lärm   | - | - | - | - | - | - | relevant          | nein | nein*) | nein |
| b) Immissionen   | - | Freizeitlärm<br>18. BimSchV,<br>BauGB   | - | - | - | - | - | - | nicht<br>relevant | nein | nein   | nein |
| 18 Licht   | - | DIN 5034<br>BimSchG   | - | - | - | - | - | - | nicht<br>relevant | nein | nein   | nein |
| 19 Gerüche   | - | Geruchsimmisions<br>richtlinie (GIRL)   | - | - | - | - | - | - | nicht<br>relevant | nein | nein   | nein |
| 20 Altlasten   | - | BBodSchG<br>BBodSchV<br>LAWA-Richtlinie<br>LAGA-Anforderung<br>TA-Siedlungsabfall<br>KRW-/AbfallG   | - | - | - | - | - | - | nicht<br>relevant | nein | nein   | nein |
| 21 Erschütterungen   | - | 26. BimSchV<br>Abstandserlass<br>DIN 4150<br>DIN VDE 0226 Teil<br>6   | - | - | - | - | - | - | nicht<br>relevant | nein | nein   | nein |
| 22 Gefahrenschutz  | - | Gesunde Wohn- u.<br>Arbeitsverhältnisse<br>und die Sicherheit<br>der Wohn- u.<br>Arbeits-<br>bevölkerung<br>(BauGB § 1 (5) Nr.<br>1)<br>und je nach<br>Belang:<br>BimSchG<br>Ländererlass | - | - | - | - | - | - | nicht<br>relevant | nein | nein   | nein |
| 23 Kultur- u. sonstige<br>Sachgüter<br>(BauGB §1 (6)<br>Nr. 7 Bst. D)  | - | BauGB<br>BNatSchG<br>Denkmalschutz-<br>gesetz   | - | - | - | - | - | - | nicht<br>relevant | nein | nein   | nein |
| 24 Wirkungsgefüge u.<br>Wechselwirkungen<br>(BauGB §1 (6)<br>Nr. 7 Bst.i)  | - | -   | - | - | - | - | - | - | nicht<br>relevant | nein | nein   | nein |



**Stadt Monschau**  
**73. Flächennutzungsplanänderung**  
**„Grünental“**

**Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit**

---

- 6. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)**  
Im weiteren Planverfahren sind Maßnahmen zur Überwachung festzulegen.

**7. 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 gering. Die konkrete Auseinandersetzung mit den betroffenen Schutzgütern erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung, da hier detaillierte Größen und Angaben zu den Einflussfaktoren gegeben werden können.

Die Erkenntnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB und der Behörden gem. § 4 BauGB im Rahmen des Planverfahrens werden in den Umweltbericht aufgenommen und fortgeschrieben.

Monschau, den 08.Juli 2014

---

Bürgermeisterin Margareta Ritter