



## A. SACHVERHALT

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Grundstück der Gemarkung Monschau, Flur 1, Flurstück 620 den Neubau eines Einfamilien- und eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garage und hat hierzu eine Bauvoranfrage gestellt.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes und auch nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Eine Baulücke ist aufgrund der örtlichen Situation und der Größe der unbebauten Freiflächen zu verneinen. Auch wurde das Grundstück aus nachfolgenden Gründen des Naturschutzes aus der für den Bereich der Eschbachstraße erlassenen und der Vorlage beigefügten „Feststellungs- und Ergänzungssatzung Eschbachstraße“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB explizit ausgeschlossen.

Die weitere planungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher auf Grundlage des § 35 BauGB und hier - da es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB handelt - des § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige Vorhaben im Außenbereich).

Sonstige Vorhaben nach Abs. 2 können im Einzelfall nur zugelassen werden, wenn sie öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung des Grundstückes ist über die vorhandene Straße und den vorhandenen Kanal gesichert.

Vorliegend werden jedoch nach derzeitiger Kenntnis insbesondere folgende, in § 35 Abs. 3 Ziffer 5 BauGB aufgeführte öffentliche Belange des Naturschutzes und der natürlichen Eigenart der Landschaft beeinträchtigt:

Im Zuge der Aufstellung der „Feststellungs- und Ergänzungssatzung Eschbachstraße“ wurde auf die sehr hohe ökologische Wertigkeit der überplanten Flächen hingewiesen. Die Bezirksregierung Köln empfahl damals, die Fläche nicht mit in den Geltungsbereich der Satzung aufzunehmen und einen Grünzug quer über die Eschbachstraße baurechtlich zu sichern.

Die Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten NRW hat im späteren auf Quellen im Hangbereich des Grundstückes hingewiesen. Diese dürfen nicht beeinträchtigt werden, da es sich nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz um gesetzlich geschützte Biotope handelt.

Mittlerweile hat sich auf den Flächen ein strukturiertes Vorwaldstadium entwickelt, so dass bei einer Überbauung auch die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange nicht ausgeschlossen werden kann.

Bereits im vergangenen Jahr hat verwaltungsseitig ein Gespräch mit einem Vertreter des Antragstellers sowie der unteren Landschaftsbehörde vor Ort stattgefunden, in dem – vorbehaltlich des notwendigen Beschlusses des Bau- und Planungsausschusses - eine Einbeziehung in den Geltungsbereich der Feststellungs- und Ergänzungssatzung zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen in Aussicht gestellt wurde, wenn im Vorfeld die artenschutzrechtlichen Belange seitens des Antragstellers im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht werden und diese bisherigen Ausschlussgründe hierdurch gegebenenfalls ausgeräumt werden können.

Diesen Vorschlägen ist der Antragsteller jedoch nicht nachgegangen und bittet nun um Entscheidung über die vorliegende Bauvoranfrage und Zusendung eines rechtsmittelfähigen Bescheides. Zur Durchsetzung seines Verlangens hat der Antragsteller bereits eine Klage

gegen die StädteRegion Aachen beim Verwaltungsgericht Aachen eingereicht und die StädteRegion Aachen hat nunmehr zur Bauvoranfrage einen Versagungsbescheid erlassen. Die Stadt Monschau ist in dem Verwaltungsrechtsstreit beigeladen worden und wird um Stellungnahme gebeten.

Da derzeit keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens vorliegen, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, dem Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB zu versagen und eine entsprechende Stellungnahme zum Sachverhalt beim Verwaltungsgericht einzureichen.

## B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine.

## C. RECHTSLAGE

Gem. § 15 Ziffer 6.43 a der Hauptsatzung der Stadt Monschau entscheidet der Bau- und Planungsausschuss außerhalb des Geltungsbereiches von qualifizierten Bebauungsplänen bei Versagungen.



Ritter



ges. Boden

### Anlagen:

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Auszug aus der Deutschen Grundkarte

Lageplan zur Bauvoranfrage

Räumlicher Geltungsbereich der Feststellungs- und Ergänzungssatzung



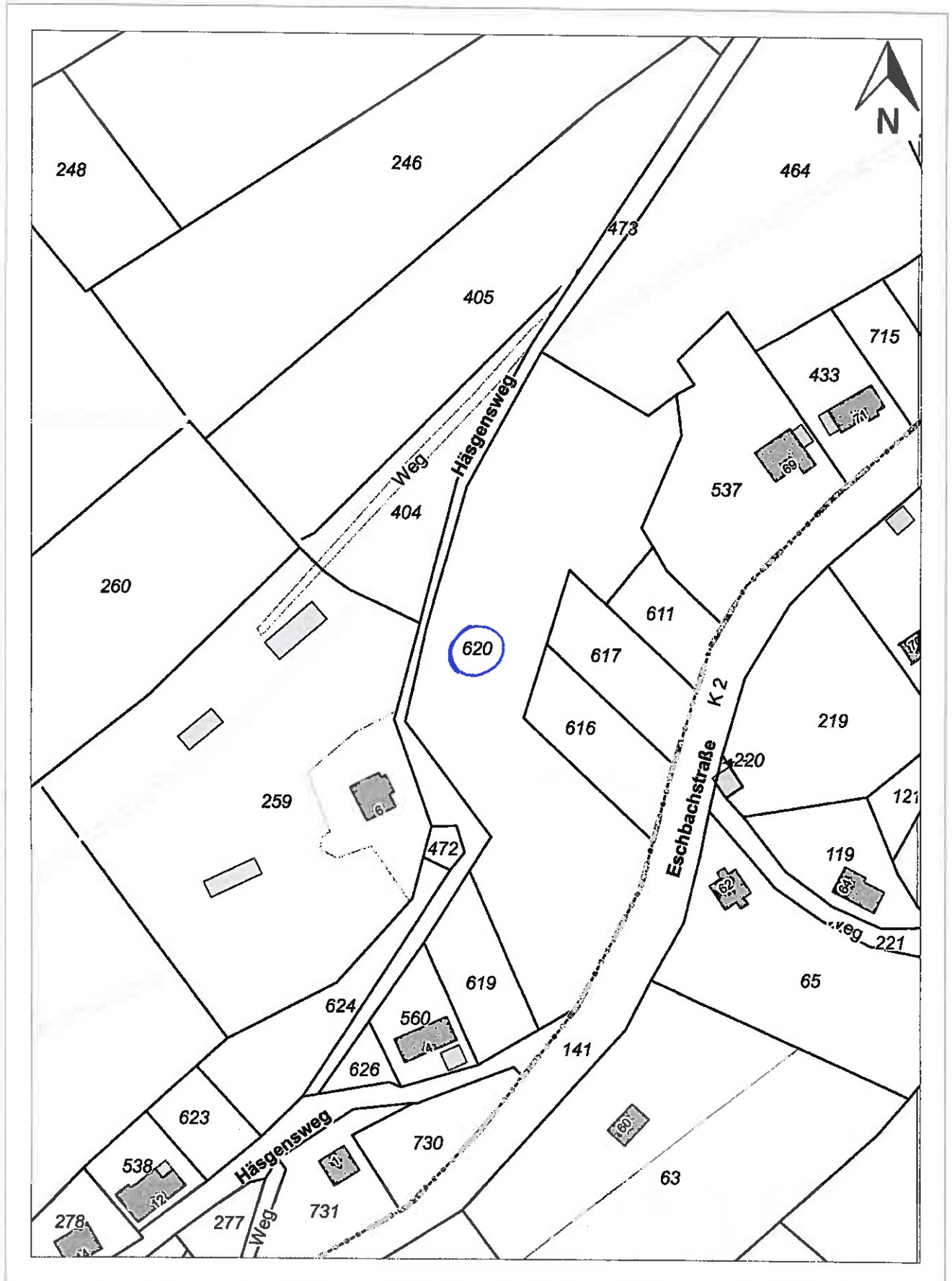


# Stadt Monschau

Laufenstr. 84  
52156 Monschau

## Auszug aus dem GeoPortal

Erstellt: 16.03.2017  
Zeichen:



(C) StädteRegion Aachen  
(C) Geobasis NRW  
(C) IT NRW  
(C) OpenStreetMap Contributors

Druckdokument wurde erstellt von:  
Anmerkung zum Druck:

Maßstab 1 : 1500



# StädteRegion Aachen

A 63/Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung

StädteRegion Aachen  
Kataster- und Vermessungsamt  
Maßstab ca. 1 : 1000

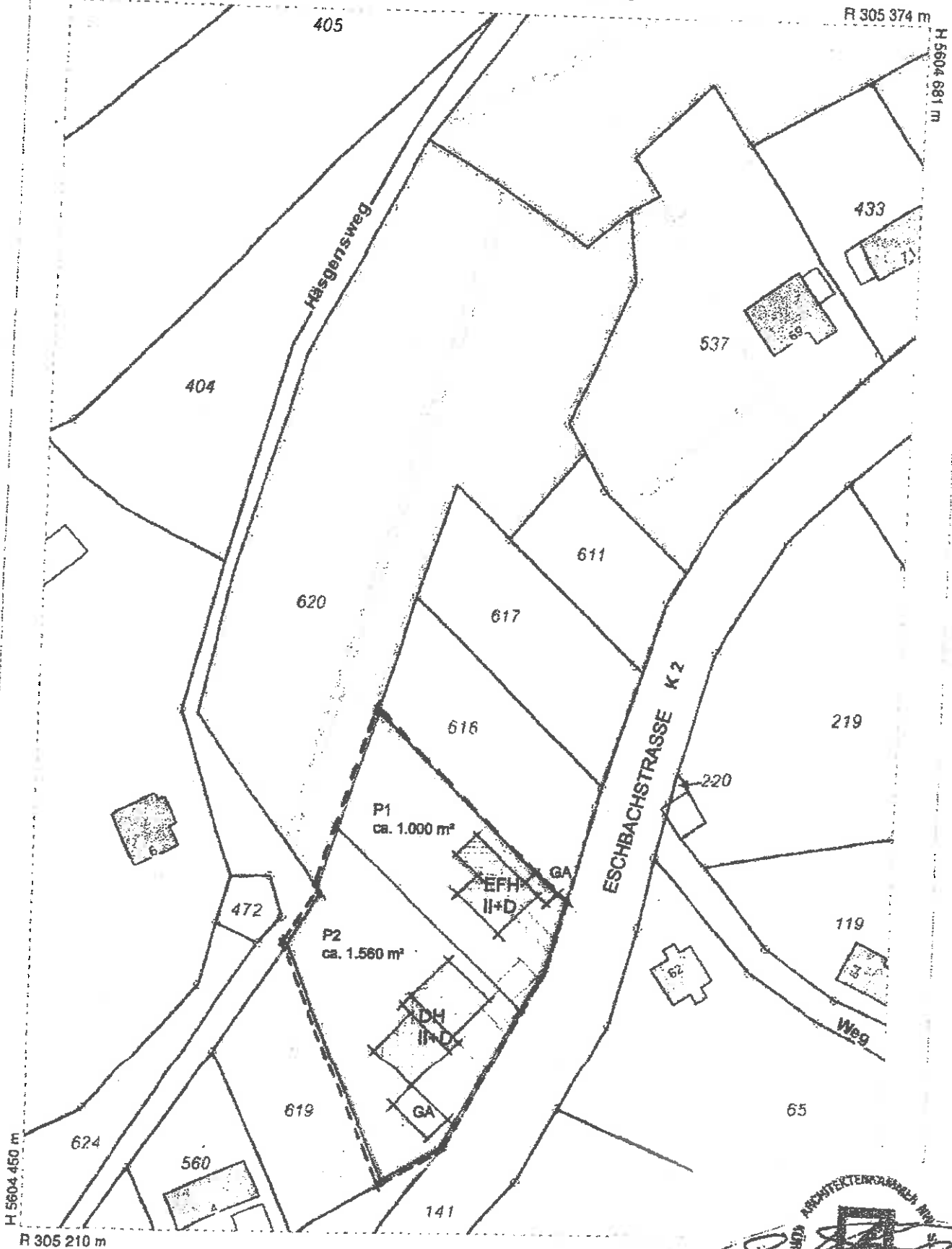
Eing. 05. JULI 2016 Thematische Darstellung

Auszug aus dem GeoPortal der Städtereion Aachen

1/Obere	1/Untere	2	3
B			Dez.

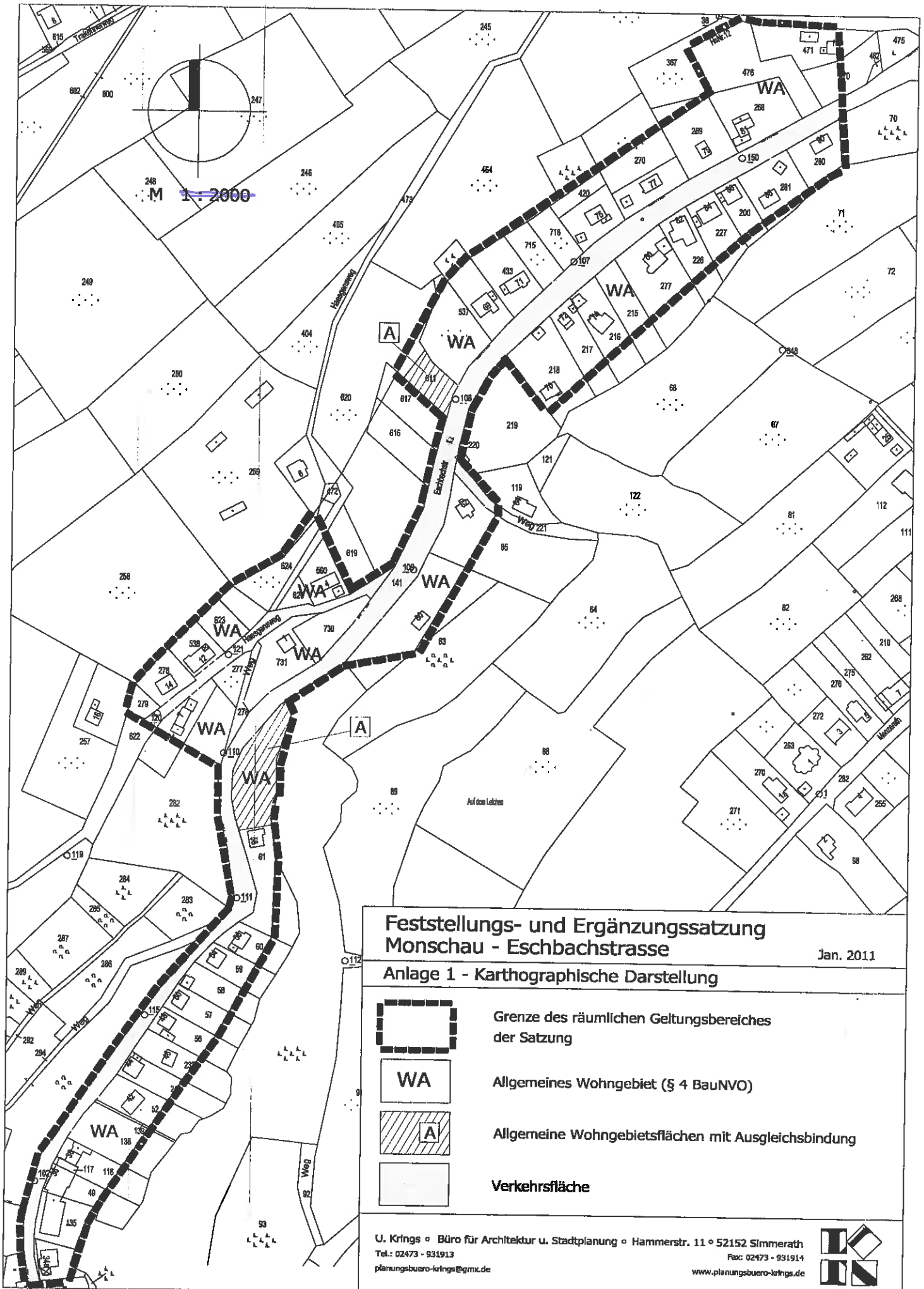
Datum: 17.2.2016

## LAGEPLAN ZUR BAUVORANFRAGE VOM 19.04.2016



Nur für den Dienstgebrauch.





**Feststellungs- und Ergänzungssatzung  
Monschau - Eschbachstrasse**

Jan. 2011

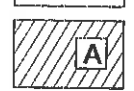
**Anlage 1 - Kartographische Darstellung**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der Satzung



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Allgemeine Wohngebietsflächen mit Ausgleichsbindung



Verkehrsfläche

