



[2]

- c) gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Grundlage der Berichtigung ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 3 „Heimstraße“.

## **A. SACHVERHALT**

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau am 20.02.2018 wurde die 4. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 3 „Heimstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Anlass der 4. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 3 ist der Antrag des Grundstückseigentümers auf Änderung des vorhandenen Baurechts, damit das im privaten Garten des Grundstücks liegende eingeschossige Spielhaus des ehemaligen Mutter-Kind-Hauses der Caritas zu Wohnwecken umgenutzt werden kann. Die ursprüngliche Gemeinbedarfsfläche wurde in der jüngeren Vergangenheit privatisiert und das im nördlichen Grundstücksteil ansässige St. Josefs Haus mit einer Wohneinrichtung für Erwachsene mit Behinderung vom neuen Eigentümer an die Caritas-Lebenswelten zurückvermietet. Übrige Grundstücksteile sind für eine private Wohnnutzung umgenutzt, teilweise aber auch weiterhin in einer sozialen Nutzung durch den Sozialdienst kath. Frauen.

Die zukünftige Nutzung des Spielhauses deckt sich mit den im Umfeld vorherrschenden ländlichen Strukturen von Wohnnutzungen auf großzügigen Grundstücken. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Maßnahme und die Umnutzung im Bestand sind erhebliche Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter nicht zu erwarten.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Änderung der Gemeinbedarfsfestsetzung in Dorfgebiet sowie die objektbezogene Erweiterung der Baugrenze am Lämmchesweg, um das dort rückwärtig gelegene, ehemalige Spielhaus in die überbaubare Fläche einzubeziehen. Der Umbau soll innerhalb des Gebäudes erfolgen; die Erweiterung der Baugrenzen vollzieht sich in einem engen Rahmen.

Die Ziele und Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Höfen Nr. 3 stimmen nicht mehr mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst. Dabei wird die bisherige Darstellung Fläche für den Gemeinbedarf in die Darstellung gemischte Baufläche geändert.

Nach Beschluss des Ausschusses erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.2018 bis zum 14.05.2018. Die während dieser Zeit eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und durch den beigefügten Abwägungsvorschlag gewertet.

Die Stellungnahme des Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen und des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland werden berücksichtigt und als Hinweise in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Eine erneute Offenlage ist aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich, da die Festsetzungen sowie die rechtliche Grundlage nicht geändert wird bzw. die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Änderungen der Stellungnahmen entsprechen.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 3 zu fassen und hiernach den Bebauungsplan und die 81. Berichtigung des Flächennutzungsplanes durch Bekanntmachung zur Rechtskraft zu führen.

## **B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

keine

### C. ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt und die daraus resultierenden Maßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

### D. RECHTSLAGE

Gem. § 41 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe g) GO NRW obliegt dem Rat die Alleinzuständigkeit für abschließende Satzungsbeschlüsse auf der Grundlage des Baugesetzbuches.

Nach § 15 Ziffer 6.7 der Hauptsatzung der Stadt Monschau bereitet der Planungsausschuss die Beschlüsse des Rates bei Entscheidungen der Gemeinde nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, die nicht nach dem Gesetz in andere Zuständigkeiten fallen, Geschäfte der laufenden Verwaltung oder seine eigene Zuständigkeit gemäß Hauptsatzung sind, vor.

M. Ritter  
(Ritter) *es.*

*P. Boden 8/6/18*  
ges. Boden

Anlagen:  
Abwägungsvorschlag  
Stellungnahmen  
Bebauungsplan Höfen Nr. 3, 4. Änderung  
81. Berichtigung des Flächennutzungsplanes  
Textliche Festsetzungen  
Begründung Bebauungsplan Höfen Nr. 3, 4. Änderung  
Begründung 81. Berichtigung des Flächennutzungsplanes  
Artenschutzprüfung I

**Abwägungsliste aus der Beteiligung gemäß § 3 Abs 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Höfen Nr. 3, 4. Änderung „Heimstraße“**

Anmerkung der Verwaltung:  
Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen gegeben.

ID. Nr., Träger	Datum, Kurzinhalt der Anregung	Abwägung, Begründung
<p>1 Westnetz GmbH</p>	<p>Schreiben vom <u>11.04.2018</u> Es bestehen keine Bedenken, da keine Versorgungsanlagen der Westnetz betroffen sind.</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2 Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Ville-Eifel</p>	<p>Schreiben vom <u>11.4.2018</u> Es bestehen keine Bedenken, sofern die Sichtfelder der Einmündungsbereiche B 258/ Heimstraße Süd und Nord und B 258/ Lämmchesweg entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen - RAL-Abschnitt 6.6 bzw. der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen -RASt- Abschnitt 6.3.9.3 der Fortsetzungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen im Bereich der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden. Insbesondere an Knotenpunkten, Rad-Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtlich behinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.</p>	<p>Der Bebauungsplan Höfen Nr. 3, 4. Änderung trifft in Bezug auf die Einmündungsbereiche B 258/ Heimstraße Süd und Nord und B 258/ Lämmchesweg keine Festsetzungen. Ebenso sind mit der Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet keine Änderungen in Bezug auf die genannten Einmündungsbereiche verbunden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt lediglich eine Klarstellung in Bezug auf die in der Örtlichkeit bereits vorhandenen und zulässigen baulichen Anlagen. Die Hinweise zur Einhaltung ordnungsgemäßer Sichtverhältnisse in den Einmündungsbereichen sowie die Hinweise zu potenziellen Beeinträchtigungen durch Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe werden zur Kenntnis genommen.  In den Bebauungsplan wird ergänzend ein Hinweis zum Freihalten von Sichtfeldern und potenziellen Beeinträchtigungen durch die Bundesstraße aufgenommen  Potenzielle Immissionsbeeinträchtigungen durch die Bundesstraße werden in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Festsetzungen wären nur auf Grundlage von gutachterlichen Aussagen sachgerecht möglich. Es ist jedoch erkennbar dass sich durch die Umnutzung des bestehenden Gebäudes im rückwärtigen und vom Straßenlärm abseits gelegenen Gartenbereich keinen wesentlichen Beeinträchtigungen durch verkehrliche Immissionen für diese neue Wohn-</p>

ID. Nr., Träger	Datum, Kurzinhalt der Anregung	Abwägung, Begründung
	<p>Nachzuweisen sind Sichtfelder für die Haltesicht, für die Anfahrtsicht sowie für Überquerungsstellen. Innerhalb der Sichtfelder darf weder die Sicht auf Kinder noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.</p> <p>Einfriedungen -auch in Form von Hecken- dürfen nicht höher als 0,80 m sein um Sichtbehinderungen zu vermeiden. Die Verkehrsschilder entlang der B 258 müssen vom Bewuchs dauerhaft freigehalten werden.</p> <p>Aus dem Bebauungsplan heraus bestehen gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der B 258 auch künftig nicht. Dabei weise ich auch darauf hin, dass bei Hochbauten mit Lärmreflexionen zu rechnen ist. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Monschau.</p> <p>Im Bebauungsplan ist zeichnerisch und/oder textlich auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hinzuweisen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB). Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommunen I der Vorhabenträger und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.</p>	<p>nutzung ergeben werden. Bereits durch die Umsetzung der aktuellen Wärmeschutz- und Energieeinsparverordnungen werden hinreichende Schallpegelminderungen erzielt.</p> <p>Beeinträchtigungen durch Staub oder Abgase sind in der örtlichen Situation nicht erkennbar.</p> <p>Weitere Änderungen der baulichen Situation im Plangebiet stehen nicht in Rede. Soweit diese im Nahbereich der Bundesstraße umgesetzt werden sollten, sind entsprechende Nachweise zum Schallschutz auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens durch den Bauherrn zu erbringen.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag</b></p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p>
<p>3 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat</p>	<p><u>Schreiben vom 12.04.2017</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken, soweit bauliche Anlagen, einschließlich untergeordneter Gebäudeteile, eine Höhe von 30m über Grund nicht überschreiten.</p> <p>Sollte entgegen der Einschätzung diese Höhe überschritten werden, wird in jedem Einzelfall gebeten, die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung –</p>	<p>Gebäude mit einer Höhe von 30 m über Grund werden im Plangebiet nicht realisiert.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

ID. Nr., Träger	Datum, Kurzzinhalte der Anregung	Abwägung, Begründung
Infra I 3	migung – zur Prüfung zuzuleiten.	
4 LVR-Dezernat 3	<p><u>Schreiben vom 22.03.2018</u>                      Es liegt keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vor. Daher bestehen keine Bedenken gegen die Maßnahme.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nicht für das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und für das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn.</p>	<p>Eine Beteiligung des Rheinischen Amt für Denkmalpflege in Pulheim und des Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn ist erfolgt.</p> <p>Vom Rheinischen Amt für Denkmalpflege in Pulheim erfolgte keine Stellungnahme. Auf die Stellungnahme des Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unter ID-Nr. 6 wird verwiesen.</p> <p><b><u>Abwägungsvorschlag</u></b>                      Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
5 unitymedia	<p><u>Schreiben vom 18.04.2018</u>                      Es bestehen keine Einwände.</p>	<p><b><u>Abwägungsvorschlag</u></b>                      Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
6 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	<p><u>Stellungnahme vom 24.04.2018</u>                      Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmal-schutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.</p> <p>Auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) wird verwiesen. In die Planungsunterlagen ist ein entsprechender Hinweis aufzunehmen.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wurde bereits zur Offenlage des Bebauungsplanes in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p><b><u>Abwägungsvorschlag</u></b>                      Der Anregung wird gefolgt</p>

ID. Nr., Träger	Datum, Kurzinhalt der Anregung	Abwägung, Begründung
<p>7 Städteregion Aachen</p>	<p><u>Stellungnahme vom 08.05.2018</u> Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8 Industrie- und Handelskammer Aachen</p>	<p><u>Stellungnahme vom 11.05.2018</u> Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>





**Straßen.NRW.**

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

**Regionalniederlassung Ville-Eifel**

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

Stadt Monschau  
Planung, Hochbau  
Laufenstraße 84  
52156 Monschau

Kontakt: Frau Hess  
Telefon: 02251-796-210  
Fax: 0211-87565-1172210  
E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de  
Zeichen: 54.02.09/(135/18)VE/4402  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 11.04.2018

Bebauungsplan Höfen 3, 4. Änderung „Heimstraße“; Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB  
Ihr Schreiben vom 22.03.2018; Az: TÖB HÖF3\_4.Änd

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung vom Grundsatz her keine Bedenken, sofern die Sichtfelder der Einmündungsbereiche B 258/ Heimstraße Süd und Nord und B 258/ Lämmchesweg entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen –RAL- Abschnitt 6.6 bzw. der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen –RASt- Abschnitt 6.3.9.3 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen im Bereich der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden.

Insbesondere an Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Nachzuweisen sind Sichtfelder

- für die Haltesicht,
- für die Anfahrtsicht sowie
- für Überquerungsstellen.

Innerhalb der Sichtfelder darf weder die Sicht auf Kinder noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

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

Landesbank Hessen-Thüringen  
IBAN: DE2030050000004005815 BIC: WELADED3  
Steuernummer: 319/5922/5316

Regionalniederlassung Ville-Eifel

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

Einfriedungen –auch in Form von Hecken- dürfen nicht höher als 0,80 m sein um Sichtbehinderungen zu vermeiden.

- Die Verkehrsschilder entlang der B 258 vom Bewuchs dauerhaft freigehalten werden.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Marlis Hess

**Sabine Carl - Bebauungsplan Höfen Nr. 3, 4. Änderung "Heimstraße"**

---

**Von:** "Becker, Oliver" <Oliver.Becker@lvr.de>  
**An:** "sabine.carl@stadt.monschau.de" <sabine.carl@stadt.monschau.de>  
**Datum:** Dienstag, 24. April 2018 08:59  
**Betreff:** Bebauungsplan Höfen Nr. 3, 4. Änderung "Heimstraße"

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu den o.g. Planungen.

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199,** unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Oliver Becker

-----

**LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland**

Endenicher Straße 133  
53115 Bonn  
Tel 0228/9834-187  
Fax 0221/8284-0778

oliver.becker@lvr.de  
[www.lvr.de](http://www.lvr.de)  
[www.bodendenkmalpflege.lvr.de](http://www.bodendenkmalpflege.lvr.de)

-----

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 19.000 Beschäftigten für die 9,6 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Schulen, zehn

Kliniken, 19 Museen und Kultureinrichtungen, drei Heilpädagogischen Netzen, vier Jugendhilfeeinrichtungen und dem Landesjugendamt erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. "Qualität für Menschen" ist sein Leitgedanke.

Die 13 kreisfreien Städte und die zwölf Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitgliedskörperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten Politikerinnen und Politiker aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.

## **I. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

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

#### **1.1 Gliederung bzw. Zulässigkeitseinschränkung der Dorfgebiete**

- 1.1.1 Nicht zulässig sind die nach § 5 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen
- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe der Intensivtierhaltung im Sinne der VDI-Richtlinien Nrn. 3471 und 3472,
  - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse,
  - sonstige störende Gewerbebetriebe
- 1.1.2 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden die nach § 5 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung.

### **2. Größe der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**

Die Größe der bebaubaren Grundstücke muss mindestens 600 m<sup>2</sup> betragen, bei Doppelhäusern mindestens 400 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte.

### **3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sowie Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Im Dorfgebiet MD2 beträgt die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in

- Einzelhäusern 3
- Doppelhäusern je Gebäudeeinheit 2

Im Dorfgebiet MD1 wird die abweichende Bauweise (a) wie folgt festgesetzt: Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

Im Dorfgebiet MD2 ist ausschließlich die offene Bauweise zulässig.

### **4. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen im Dorfgebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 3 BauGB**

#### **4.1 Erdgeschossfußbodenhöhe**

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 0,70 m über natürlichem Gelände liegen. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt an der Gebäude-Außenwand, an der das Gelände im Mittel am höchsten liegt.

Ausnahmsweise kann im Einzelfall ein im Sinne von Abs. 1 abweichendes, erhöhtes Maß von 1,30 m zugelassen werden, sofern geologische und hydrologische Gründe dies nachweislich erfordern, und ein ebenfalls im Sinne von Abs. 1 abweichendes Maß von 0,70 m über Straßenkrone – statt über natürlichem Gelände –, wenn der Bezugspunkt tiefer liegt als die Straßenkrone. Kronenpunkt ist derjenige, der dem Mittelpunkt der Erdgeschossfußbodenfläche am nächsten liegt.

#### 4.2 Trauf- und Firsthöhe

Zulässig ist

- a) Für eingeschossige Gebäude eine Traufhöhe von höchstens 4,20 m und eine Firsthöhe von höchstens 8,50 m,
- b) für zweigeschossige Gebäude eine Traufhöhe von höchstens 5,70 m und eine Firsthöhe von höchstens 10 m,
- c) für eingeschossige Gebäude mit unterschiedlich hohen Traufen (Kniestockgebäude), d. h. solche mit einer einseitig geschosshohen Wand über der ersten Geschossdecke und einem Dremel bis höchstens 1,25 m auf der gegenüberliegenden Seite abweichend von a) ein um 1,50 m erhöhtes Traufmaß von 5,70 m.
- d) für dreigeschossige Gebäude eine Traufhöhe von höchstens 8,70 m und eine Firsthöhe von höchstens 13 m.

Zulässig sind auch – abweichend von der vorgenannten Festsetzung – die First- bzw. Traufhöhe eines vorhandenen Gebäudes für dessen An- und Umbau.

Dremel bzw. Kniestock sind bei zweigeschossigen baulichen Anlagen über dem zweiten Vollgeschoss unzulässig. Staffelgeschosse sind unzulässig.

Bezugspunkt ist die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens. Traufpunkt ist der Schnittpunkt aus Oberkante Dachhaut und Gebäudeaußenwand.

#### **5. Einschränkung von Garagen, Stellplätzen, Einfahrten und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Zulässig sind Garagen nur in Verbindung mit einem der Garagentoröffnung unmittelbar angrenzend vorgelagerten Stellplatz. Er ist so zu bemessen, dass ein Kraftfahrzeug ohne Inanspruchnahme der Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann. Die Länge der Stellplatzfläche – gemessen in Verlängerung der Garagenlängsachse – ist dabei auf mindestens 5 m zu bemessen.

Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können

- bei klassifizierten Bundes-, Kreis- u. Landstraßen (Hauptdurchgangsstraßen) in einer parallelen 5-m-Zone entlang der Straßengrundstücksgrenze,
- bei Gemeindestraßen (Anlieger-, Wohn-, und Nebenstraßen) in einer 3-m-Zone entlang der Straßengrundstücksgrenze.

Hiervon ausgenommen sind Ein-/Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern, soweit bauliche Anlagen.

#### **6. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Von Boden, Natur Und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

##### Belange des Artenschutzes im Hinblick auf den Umbau und die Umnutzung des ehemaligen Spielhauses im Garten des Flurstücks 296 zu Wohnzwecken

Nisthilfen:

- Zum Ersatz der nachgewiesenen Fortpflanzungsstätte sind am Gebäude selbst oder an einem unmittelbar benachbarten Gebäude insgesamt 3 künstliche Nisthilfen zu installieren. Zu verwenden sind spezielle Nisthilfen für Gebäudebrüter – z. B. Fa. Hasselfeld Typ Universal (gleichzeitig für Fledermäuse geeignet).
- Sofern der Beginn zur Durchführung geplanter Sanierungsarbeiten zwischen Mitte August und Ende Februar terminiert und ununterbrochen fortgesetzt wird, sind keine

weiteren Begehungen zum Schutz heimischer Brutvögel zu treffen. Erfolgen die Arbeiten im Zeitfenster Anfang März bis Ende August, ist vorab eine weitere Begehung zur Kontrolle möglicher Brutvorkommen (und Fledermauszwichenquartiere) durchzuführen.

- Zur Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse sind auf Basis der „worst case“ Einschätzung 3 Stck. Fledermauskästen (z. B. Typ Hasselfeld) am Gebäude selbst oder an bestehenden Gebäuden in mittelbarer Nähe anzubringen. Ist die Durchführung von Mauerarbeiten geplant, können ersatzweise auch sogenannte Einbausteine Verwendung finden (ebenfalls 3 Stck.). Dabei ist auf eine nordöstliche bis südöstliche Ausrichtung zu achten. Sollte die entsprechende Ausrichtung nicht einzuhalten sein, sind Fledermausflachkästen z. B. Typ Schwegler Winterquartier 1WQ zu verwenden.
- Auf günstige An- und Abflugmöglichkeiten ist zu achten (fledermausgerechte Öffnungen, die anderen konkurrierenden Arten keinen Zutritt erlauben).
- Im Zuge der Sanierung von Glasfassaden sind umfängliche Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden zu treffen – siehe gesonderte Festsetzung.
- Die Bereitstellung der Maßnahme hat vor Beginn der Abbrucharbeiten zu erfolgen.
- Die Montage ist durch entsprechend qualifiziertes Personal zu begleiten und der Genehmigungsbehörde anzuzeigen.
- Nach Beginn der Umbauarbeiten sind diese kontinuierlich fortzuführen, um einen Besatz durch Fledermäuse/Brutvögel während der laufenden Abbruchmaßnahme zu verhindern.

Vermeidung von Vogelschlag an der Glasfassade des Gebäudes:

- Alle Fensterelemente erhalten eine Verglasung mit einem Reflexionsgrad von max. 15 % (entspricht handelsüblichem Isolierfloatglas). Zusätzlich erhalten insgesamt min. 30 % der Fensterfläche eine farbige, nicht transparente Abklebung, die gleichmäßig über die Gesamtfläche zu verteilen ist. Alternativ kann eine Rasterfolie Verwendung finden. Dabei ist ein Muster zu wählen, welches den Empfehlungen der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ – Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012, entspricht und im Flugkanal mit der Benotung „hoch wirksam“ (sog. Vogelschutzglas) abgeschnitten hat (Anfluggefahr von unter 10 %). Sowohl die Raster als auch die Farbbeklebung sind von der Außenseite anzubringen.

## **II. Hinweise**

### **1. Bodendenkmale**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425-9039-0, Fax: 02425-9039-199, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### **2. Gewässerschutz**

Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Dauerhafte Hausdrainagen sind unzulässig. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

Für thermische Nutzungen (z. B. Wärmepumpen und Ähnliches) des Erdbereichs oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### **3. Geologie**

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, 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.

#### **4. 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. m. § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m<sup>3</sup> auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

#### **5. Gestaltungssatzung**

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Höfen Nr. 2, 3, 4, 5A und 6 sowie des Bebauungsplanentwurfes Höfen Nr. 5B.

#### **6. Sichtfelder**

*Die Sichtfelder der Einmündungsbereiche B 258/ Heimstraße Süd und Nord und B 258/ Lämmchesweg sind entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen - RAL- Abschnitt 6.6 bzw. der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen -RASt- Abschnitt 6.3.9.3 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen im Bereich der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freizuhalten.*

*Insbesondere an Knotenpunkten, Rad-Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.*

*Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.*

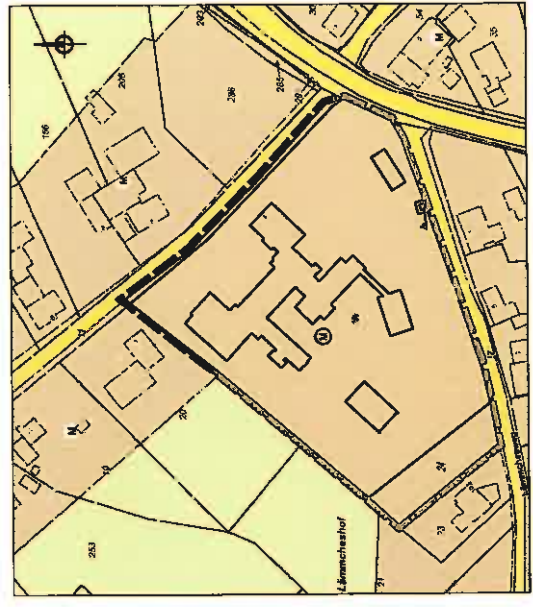
*Nachzuweisen sind Sichtfelder für die Haltesicht, für die Anfahrsicht sowie für Überquerungsstellen. Innerhalb der Sichtfelder darf weder die Sicht auf Kinder noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.*

*Einfriedungen -auch in Form von Hecken- dürfen nicht höher als 0,80 m sein um Sichtbehinderungen zu vermeiden. Die Verkehrsschilder entlang der B 258 müssen vom Bewuchs dauerhaft freigehalten werden.*



# Flächennutzungsplan Stadt Monschau Stadtteil Höfen

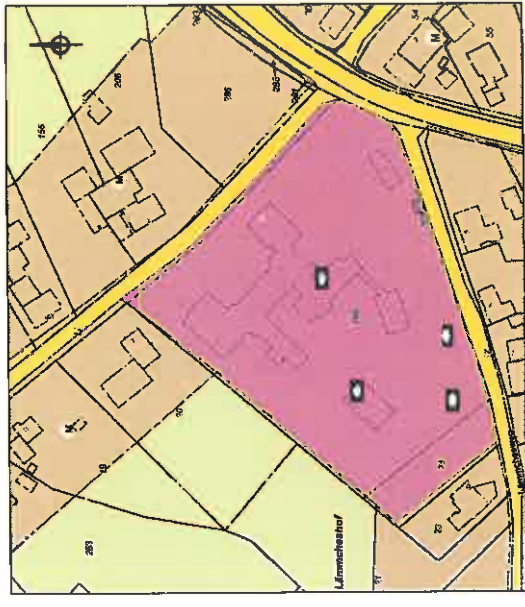
**81. Änderung**  
(Berichtigung nach § 13a BauGB)



M 1:2.000

# Flächennutzungsplan Stadt Monschau Stadtteil Höfen

**Geltende Fassung**



M 1:2.000

## Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung**  
gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
- Gemischte Bauflächen**  
(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf**  
gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege**  
gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
- Flächen für die Landwirtschaft**  
gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des Berichtigungsbereiches**

## Übersichtskarte



M 1:25.000

Kartengrundlage: Land NRW 2017

## Planverfasser

**rheinruhr.stadtplaner**  
henning schmidt dipl.-Planingenieur

stadtplanung  
bauleitplanung  
planungsmanagement

shyllarstraße 9, 45136 essen  
fon 0201.777221  
fax 0201.777241  
stadtplaner.de  
www.rheinruhr-stadtplaner.de

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017  
(BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017  
(BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung (PlanzV 90)  
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),  
in der derzeit gültigen Fassung

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes (FNP) erfolgt im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Grundlage der Berichtigung ist die 4. Änderung „Heimstraße“ des Bebauungsplanes Höfen Nr. 3 – LÄMMCHESHOF, DRESCH –. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch Satzungsbeschluss vom ..... aufgestellt. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am ..... Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Monschau, den .....  
Bürgermeisterin

Essen, den .....



**STADT MONSCHAU**

**81. ÄNDERUNG  
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
IM BEREICH HÖFEN – HEIMSTRASSE  
BERICHTIGUNG NACH § 13A BAUGB**

**BEGRÜNDUNG**

(Fassung vom 23.01.2018)

## Inhalt

<b>1. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>4</b>
3.1 Regionalplan.....	4
3.2 Flächennutzungsplan .....	4
3.3 Bebauungspläne.....	4
<b>4. Gebietsbeschreibung und städtebauliche Einbindung .....</b>	<b>5</b>
4.1 Städtebauliche Situation.....	5
4.2 Infrastruktur und Versorgung.....	5
<b>5. Geplante Nutzungen.....</b>	<b>5</b>
<b>6. Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>6</b>
<b>7. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung .....</b>	<b>6</b>
<b>8. Umweltbelange .....</b>	<b>6</b>

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Monschau verfolgt die Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 3 für einen als Gemeinbedarfsfläche –sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen- festgesetzten Bereich westlich Heimstraße und nördlich Lämmchesweg.

Die ursprüngliche Gemeinbedarfsfläche wurde in der jüngeren Vergangenheit privatisiert und das im nördlichen Grundstücksteil ansässige St. Josefs Haus mit einer Wohneinrichtung für behinderte Erwachsene vom neuen Eigentümer an die Caritas-Lebenswelten zurückvermietet. Übrige Grundstücksteile sind für eine private Wohnnutzung umgenutzt, teilweise aber weiterhin in einer sozialen Nutzung durch den Sozialdienst kath. Frauen.

Durch den neuen Grundstückseigentümer bestehen nun Absichten, das im privaten Garten des Grundstücks liegende eingeschossige Spielhaus des ehemaligen Mutter-Kind-Hauses der Caritas nun ebenfalls zu Wohnzwecken umzunutzen. Die Stadt Monschau unterstützt dieses Ziel, da die Wohnentwicklung im Innenbereich dazu beitragen kann, die Ortslage zu stärken. Die Nutzung deckt sich mit den im Umfeld vorherrschenden ländlichen Strukturen von Wohnnutzungen auf großzügigen Grundstücken. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Maßnahme und die Umnutzung im Bestand sind erhebliche Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes stehen diesem Ziel entgegen, da das betreffende Gebäude außerhalb der überbaubaren Fläche liegt. Insofern wird der Bebauungsplan geändert. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Aufgrund der derzeitigen „Doppelausweisung“ Gemeinbedarf / Dorfgebiet im Bebauungsplan Höfen Nr. 3 soll der Änderungsbereich künftig wiederum als Dorfgebiet ausgewiesen werden; die Festsetzung folgt damit der Art der baulichen Nutzung in der unmittelbaren Umgebung wie auch dem Gesamtbereich des großflächig angelegten Bebauungsplanes Höfen Nr. 3.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Monschau ist der Bereich entsprechend der ursprünglichen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist daher an die aktuellen Planungsabsichten und damit auch an die heute bestehende Struktur, die nicht mehr im Einklang mit der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche steht, anzupassen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan mit einer Darstellung M – gemischte Baufläche - im Wege der Berichtigung angepasst werden.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt in der Ortslage Höfen und umfasst in Gänze die dargestellten Gemeinbedarfsflächen, hier: Grundstücksflächen nördlich des Lämmcheswegs und westlich der Heimstraße. Im Kreuzungsbereich von Lämmchesweg und Heimstraße schließt die Hauptstraße – B 258 an. Im Nordwesten grenzen rückwärtig gelegene Acker- und Weideflächen an das Plangebiet.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von rund 12.000 m<sup>2</sup>.

### 3. Planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt die gesamte Fläche des vorliegenden Plangebietes als „allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Die Darstellung ist mit der Darstellung „Grundwasser- und Gewässerschutz“ überlagert. Die beabsichtigte Planung folgt den Zielsetzungen des Gebietsentwicklungsplanes.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monschau stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar.

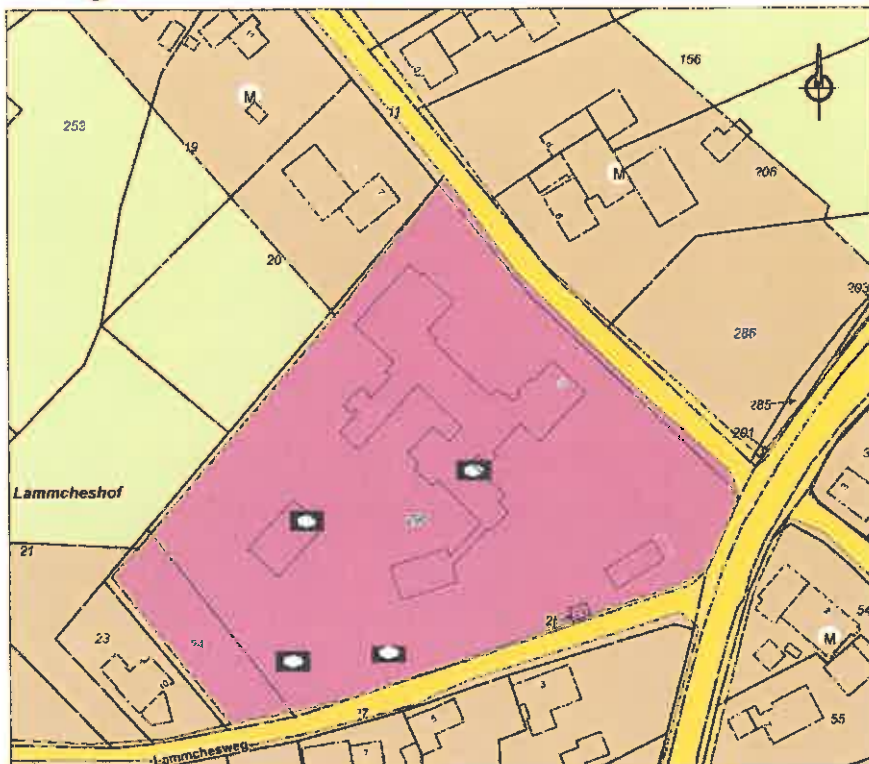


Abb.: wirksamer Flächennutzungsplan (Auszug, Quelle: Stadt Monschau)

#### 3.3 Bebauungspläne

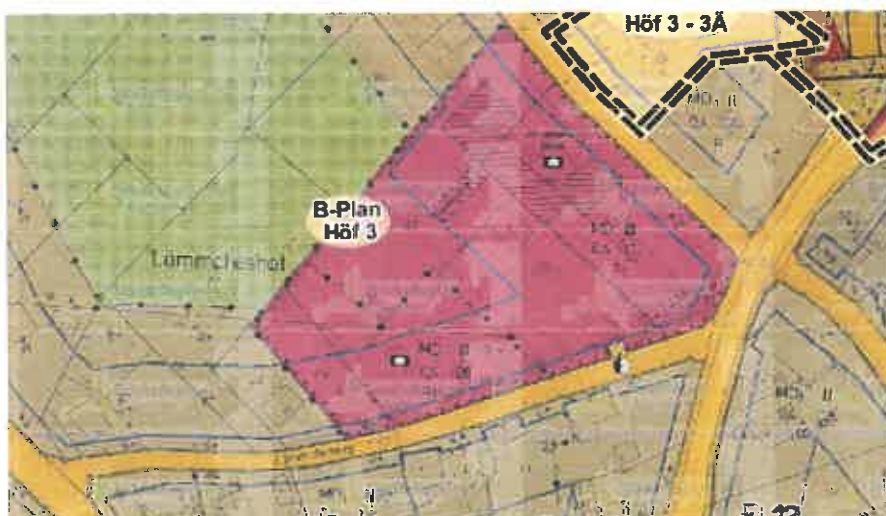


Abb.: Bebauungsplan Höfen Nr. 3 aus dem Jahr 1999 (Ausschnitt, Quelle: Städteregion Aachen)

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Höfen Nr. 3 aus dem Jahr 1999. Darin ist der Gesamtbereich überlagernd als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und Dorfgebiet festgesetzt. Entlang der Heimstraße und am östlichen Lämmchesweg ist eine dreigeschossige, im westlichen Bereich des Lämmcheswegs eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind am Lämmchesweg straßenbegleitend in einer Tiefe von 25 m festgesetzt, im Bereich der Heimstraße folgt die überbaubare Grundstücksfläche der Tiefe des heterogenen Gebäudebestands.

## **4. Gebietsbeschreibung und städtebauliche Einbindung**

### **4.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt inmitten der ruhigen innerörtlichen Lage des ländlich geprägten Stadtteils Höfen. Das Umfeld besteht aus überwiegender Wohnbebauung auf großzügigen Grundstücken. Reste bäuerlicher Hofstrukturen sind noch deutlich ablesbar; zum Teil bestehen auch noch landwirtschaftliche Restnutzungen. Die dörfliche Siedlungslage wird ebenso durch eingestreute Acker- und Wiesen-/Weideflächen, aber auch durch einzelne Handwerksbetriebe geprägt.

Das Plangebiet selbst umfasst Grundstücksflächen eines ehemaligen Jagdhauses, das vermutlich in den 1950er Jahren errichtet wurde. In der Vergangenheit entstanden verschiedene Anbauten, so dass in dem hauptsächlich an der Heimstraße bebauten Grundstück eine sehr heterogene Bebauungsstruktur vorherrscht. Die Hauptgebäude sind dreigeschossig, die übrigen Gebäude ein- bis zweigeschossig ausgebildet. Hierzu gehören auch ein Schwimmbadgebäude und ein Werkstattgebäude. Im rückwärtigen Bereich schließt der parkähnliche Garten des Anwesens mit großzügigen Rasenflächen und vereinzeltem Baumbestand an.

Das Grundstück wurde in der Vergangenheit im Eigentum der Caritas als St. Josefs Haus genutzt, hier waren verschiedene Wohneinrichtungen und ein Mutter-Kind-Haus untergebracht. Im zentralen westlichen Gartenbereich befindet sich das eingeschossige Spielhaus des ehemaligen Mutter-Kind-Hauses.

In der jüngeren Vergangenheit wurde ein Eigentümerwechsel vollzogen. Der neue Eigentümer hat die für die caritativen Zwecke eines Behindertenwohnheims genutzten Gebäudeteile an die Caritas zurückvermietet. Der übrige Gebäudebestand wird selbstgenutzt bzw. ist vermietet, u. a. an den Sozialdienst katholischer Frauen, die hier unbegleitete minderjährige Flüchtlingskinder betreuen.

### **4.2 Infrastruktur und Versorgung**

Das Plangebiet verfügt über eine gute verkehrliche IV-Anbindung an das übergeordnete Straßennetz über die vorbeiführende Hauptstraße (B 258); hier besteht auch eine Busverbindung zum Hauptort Monschau und die umliegenden Ortsteile.

In Monschau selbst und im angrenzenden Ortsteil Imgenbroich befinden sich alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen sowie ein breiter Einzelhandelsbesatz mit Geschäften des kurz- und mittelfristigen Bedarfs.

## **5. Geplante Nutzungen**

Das ehemalige Spielhaus soll einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Es handelt es sich um ein eingeschossiges Gebäude in überwiegend Holzständerbauweise mit Satteldach. Die Grundfläche beträgt rund 180 m<sup>2</sup>. Das Gebäude soll künftig als Eigenheim



genutzt werden. Erforderliche Hausanschlüsse sind vorhanden. Die Erschließung kann über den Lämmchesweg erfolgen.

## 6. Auswirkungen der Planung

Die Bauleitplanung ermöglicht es, brachliegende Bausubstanz einer neuen, standortgerechten Nutzung zuzuführen. Mit der ergänzenden Wohnnutzung trägt die Planung insgesamt zur Stärkung der örtlichen Infrastrukturen bei, wenngleich sich durch die Kleinräumigkeit der Maßnahme nur geringe Effekte ergeben können. Beeinträchtigungen der umliegenden Nachbarschaft durch Verkehr oder Lärm sind nicht abzuleiten. Sonstige Umweltauswirkungen werden im Kap. 8 „Umweltbelange“ beschrieben.

## 7. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der vorliegenden Änderung ist die Anpassung der Darstellung an die aktuellen Gegebenheiten, die in erster Linie durch Wohnnutzungen bestimmt werden. Insofern ist die Ausweisung einer gemischten Baufläche vorgesehen anstelle der Darstellung Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Die Darstellung einer gemischten Baufläche folgt damit insbesondere den Darstellungen der überwiegenden Ortslage in der näheren und weiteren Umgebung, die durch eine dörfliche Siedlungslage mit Wohnnutzungen, aber auch durch einzelne Handwerksbetriebe und eingestreute Acker- und Wiesen-/Weideflächen geprägt ist.

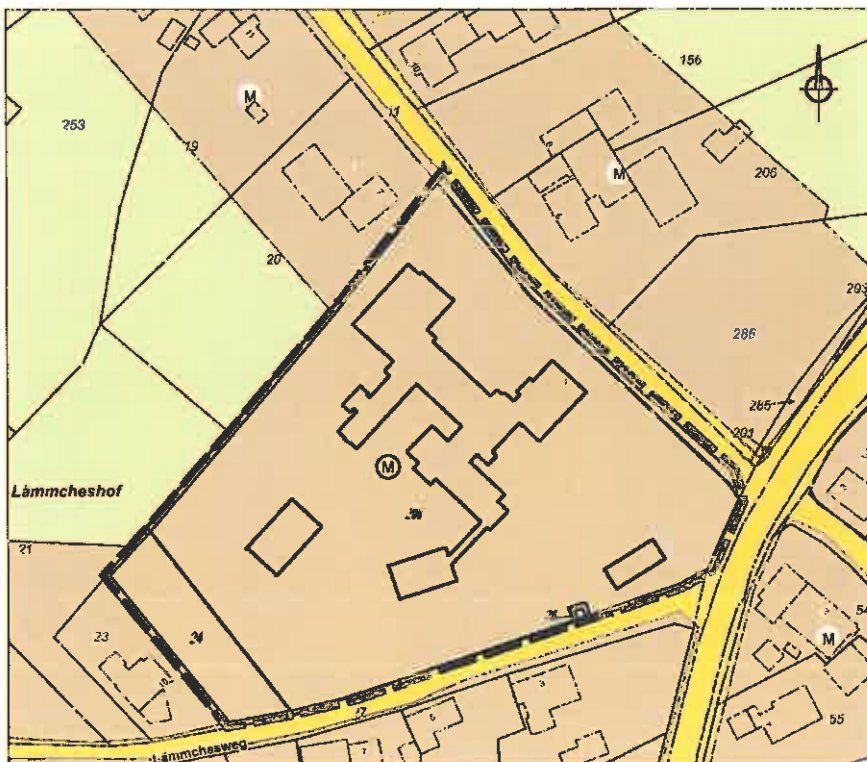


Abb.: Berichtigung des Flächennutzungsplans

## 8. Umweltbelange

Aufgrund der Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ist nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB eine Umweltprüfung nach § 2

Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2 a BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Auswirkungen auf die Umweltbelange bei der bei der Anpassung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen und zu bewerten. Wesentliche Auswirkungen sind durch die Planänderung dabei nicht festzustellen.

#### Mensch

Durch die Planung werden keine bestehende Wohnstätten überplant; vorhandene Arbeitsstätten im St. Josefs Haus werden ebenfalls nicht gefährdet.

Durch die geringfügige Erweiterung der Baugrenzen im Bebauungsplan und die geplante Umnutzung des ehemaligen Spielhauses zu Wohnzwecken werden keine erheblichen Immissionen, z. B. durch Neuverkehre, in der Nachbarschaft ausgelöst.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

#### Natur und Landschaft

Die Vegetation auf dem Gelände sowie im nahen Umfeld wird in hohem Maße von gärtnerisch gestalteten Flächen ohne hohe Lebensraumeignung geprägt.

Durch die Umnutzung des Gebäudes werden grundsätzlich Neuversiegelungen ermöglicht, jedoch nur in sehr geringem Umfang, da das Gebäude bereits im Bestand vorhanden ist.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. als bereits vor der planerischen Entwicklung erfolgt, so dass eine Eingriffs- und Ausgleichsberechnung nicht erforderlich ist.

Insgesamt ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

#### Artenschutz

Im Rahmen des Änderungsverfahrens des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erstellt (Umnutzung zu Wohnzwecken und Sanierung eines bestehenden Gebäudes Monschau Höfen – Heimstraße 3, Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Liebert – Büro für Freiraumplanung, Alsdorf, November 2017). Im Ergebnis ist folgendes festzustellen:

Aufgrund der Strukturen auf dem Gelände und im nahen Umfeld sowie der sich daraus ergebenden Lebensräume, konnten Vorkommen von planungsrelevanten Schmetterlingen, Amphibien und Reptilien ausgeschlossen werden. Die artenschutzrechtliche Prüfung betrachtete daher den Brutvogel- und Fledermausaspekt.

#### Ergebnis:

- Alle auf dem Gelände vorhandenen Vegetationsstrukturen werden durch die Umnutzung nicht unmittelbar tangiert. Auch eine Störung kann auf Basis der geplanten Wohnnutzung ausgeschlossen werden.
- Der Innenraum des Gebäudes wurde intensiv nach Kot- oder Nahrungsresten untersucht. Hinweise dieser Art können als sicheres Indiz für eine regelmäßige Nutzung durch Fledermäuse bewertet werden. Es gelang diesbezüglich kein Nachweis.
- Die Dachkonstruktion wurde auf rastende Fledermäuse untersucht. Einflugöffnungen sind aufgrund der Dachkonstruktion mannigfaltig vorhanden. Es konnten jedoch keine rastenden Fledermäuse nachgewiesen werden.
- Es gelang der Nachweis einer Brutstätte. Das Nest ist einer gebäudebrütenden Art aus der Gruppe der „Allerweltsvogelarten“ zuzuordnen – vermutlich Haussperling (Schwalbenart aufgrund der Bauart der Fortpflanzungsstätte sicher auszuschließen).
- Die Holzkonstruktionen der Giebelwände wurden einer umfänglichen Sichtkontrolle unterzogen. Es fanden sich keine Hinweise auf Spalten, die als mögliche Fledermauslebensräume zu definieren wären. Die Konstruktion ist zudem einlagig – es handelt sich mithin nicht um eine Verblendung im ursprünglichen Sinne. Zum Innenraum entsteht kein Hohlraum!
- Ein als Gewächshaus genutztes Glashaus findet sich in unmittelbarer Anlehnung zur



Ostfassade und soll im Zuge der Umnutzung zurückgebaut werden. Es bestehen weder Einflugmöglichkeiten noch geeignete Lebensräume an der Außenhaut.

- Eine erhebliche Gefahr des Vogelschlags geht von den deutlich überdurchschnittlich bemessenen Glasfassaden aus! Die angebrachten Greifvogelattrappen sind nach Ansicht von Fachleuten nahezu wirkungslos. Es besteht eine Spiegelung „attraktiver Nahrungshabitate“ sowie eine Durchsicht. Beiden Faktoren kommt eine entscheidende Rolle bei der Gefahrenbewertung dieses Aspektes zu.
- Der Verbreitungsschwerpunkt der Wildkatze in NRW befindet sich in der Region Eifel (siehe Abbildung LANUV). Das Bauvorhaben selbst befindet sich jedoch in der Ortslage Höfen und zerschneidet keine Wanderkorridore.
- Lebensräume oder essentielle Nahrungshabitate für den Biber oder den Luchs (planungsrelevante Arten Messtischblatt 5403-4) sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Daraus werden Anforderungen definiert, die in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen werden. Hierbei handelt es sich um die Anbringung von Nisthilfen am Gebäude und die Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden.

Die Maßnahmen sind im Zuge der Bauantragsverfahren zur Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Spielhauses zu beachten.

Unter Einhaltung oben genannten Maßnahmen kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i. S. des § 44 BNatSchG verhindert werden. Die Änderung der verbindlichen Bauleitplanung ist aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht zu beanstanden.

#### Boden

Da mit der Änderung des Bebauungsplanes lediglich die Umnutzung eines Gebäudes im Bestand vorbereitet wird, sind Auswirkungen durch zusätzliche Versiegelungen höchsten im Zuge der Gartengestaltung, z. B. durch die Anlage einer Terrasse zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind damit nicht verbunden.

Mit der Planung im Innenbereich wird die Inanspruchnahme von ökologisch wertvolleren Böden im Außenbereich vermieden.

#### Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzzonen sowie außerhalb wasserwirtschaftlich sensibler Bereiche. Aufgrund der zu erwartenden äußerst geringen Neuversiegelung, die durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, kann im Hinblick auf den Aspekt Grundwasserneubildung von einer nur geringen Bedeutung ausgegangen werden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

#### Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine in die Denkmalliste der Stadt Monschau eingetragenen Baudenkmale. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Besondere Kulturgüter sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

#### Klima und Luft

Es ist davon auszugehen, dass sich die stadtklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse gegenüber der Bestandssituation nicht grundlegend oder nachteilig verändern werden.

Durch die bestehenden und auch künftigen hohen gesetzlichen Anforderungen (EnEV, EEWärmeG) an den Gebäudeneubau wird den allgemeinen Anforderungen an eine Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen Rechnung getragen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft sind nicht zu erwarten.

Fazit

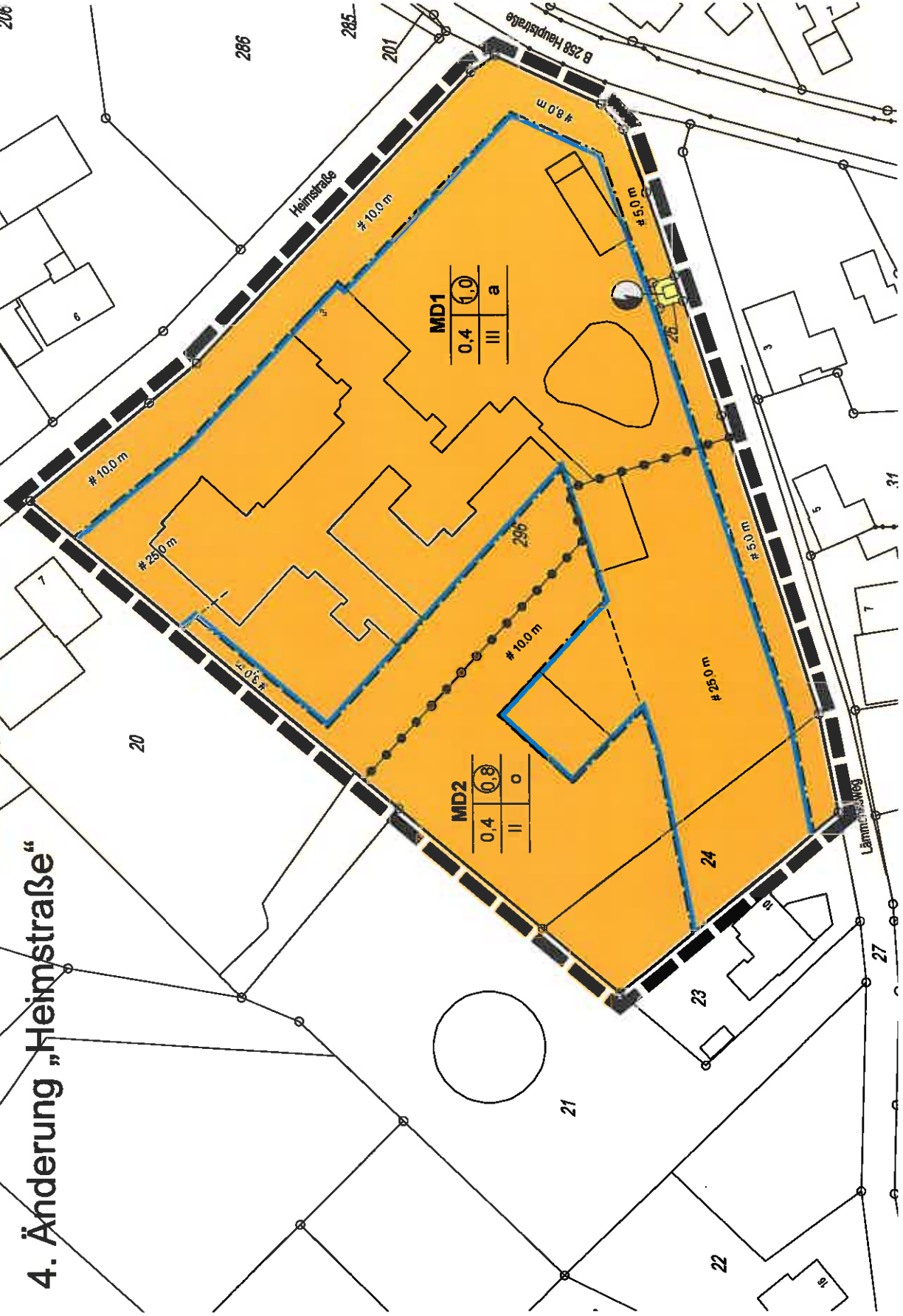
Insgesamt sind durch die Planung keine wesentlichen Auswirkungen für die Umweltschutzgüter zu erwarten.

# STADT MONSCHAU

Bebauungsplan

Höfen Nr. 3 – LÄMMCHESHOF, DRESCH

4. Änderung „Heimstraße“





**STADT MONSCHAU**

**BEBAUUNGSPLAN**  
**HÖFEN NR. 3**  
**-LÄMMCHESHOF, DRESCH-**  
**4. ÄNDERUNG „HEIMSTRASSE“**

**BEGRÜNDUNG**

## Inhalt

<b>1. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>5</b>
3.1 Regionalplan .....	5
3.2 Flächennutzungsplan .....	5
3.3 Bebauungspläne.....	5
<b>4. Gebietsbeschreibung und städtebauliche Einbindung .....</b>	<b>6</b>
4.1 Städtebauliche Situation.....	6
4.2 Infrastruktur und Versorgung.....	6
<b>5. Bauungskonzept / geplante Nutzungen .....</b>	<b>6</b>
<b>6. Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>7</b>
<b>7. Planinhalte .....</b>	<b>7</b>
7.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	8
7.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	8
7.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	8
7.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	8
7.5. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) .....	9
7.6. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	9
7.7. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)..	9
7.8. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....	9
7.9. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur Und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	9
7.10. Hinweise .....	10
<b>8. Umweltbelange .....</b>	<b>11</b>

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Monschau beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Höfen Nr. 3 für einen als Gemeinbedarfsfläche –sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen– festgesetzten Bereich westlich Heimstraße und nördlich Lämmchesweg.

Die ursprüngliche Gemeinbedarfsfläche wurde in der jüngeren Vergangenheit privatisiert und das im nördlichen Grundstücksteil ansässige St. Josefs Haus mit einer Wohneinrichtung für behinderte Erwachsene vom neuen Eigentümer an die Caritas-Lebenswelten zurückvermietet. Übrige Grundstücksteile sind für eine private Wohnnutzung umgenutzt, teilweise aber weiterhin in einer sozialen Nutzung durch den Sozialdienst kath. Frauen.

Durch den neuen Grundstückseigentümer bestehen nun Absichten, das im privaten Garten des Grundstücks liegende eingeschossige Spielhaus des ehemaligen Mutter-Kind-Hauses der Caritas nun ebenfalls zu Wohnzwecken umzunutzen. Die Stadt Monschau unterstützt dieses Ziel, da die Wohnentwicklung im Innenbereich dazu beitragen kann, die Ortslage zu stärken. Die Nutzung deckt sich mit den im Umfeld vorherrschenden ländlichen Strukturen von Wohnnutzungen auf großzügigen Grundstücken. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Maßnahme und die Umnutzung im Bestand sind erhebliche Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes stehen diesem Ziel entgegen, da das betreffende Gebäude außerhalb der überbaubaren Fläche liegt. Insofern soll der Bebauungsplan geändert werden. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Sie können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Mit dieser Planung wird eine Fläche von rund 12.000 m<sup>2</sup> innerhalb des Siedlungsbereiches überplant. Der Bereich ist von gleichartigen Nutzungsstrukturen umgeben. Die Planung stellt einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung dar.

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten vor. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Damit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor.

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

- Keine Durchführung einer Umweltprüfung und keine Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes.
- Nichtanwendung der Eingriffsregelung: Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Fall des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.
- Absehen von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Aufstellung eines Bebauungsplans, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Rücknahme der Gemeinbedarfsfestsetzung sowie die objektbezogene Erweiterung der Baugrenze am Lämmchesweg, um das dort rückwärtig gelegene, einzeln stehende Gebäude in die überbaubare Fläche einzubeziehen. Der Umbau soll innerhalb des Gebäudes erfolgen; die Erweiterung der Baugrenzen vollzieht sich in einem engen Rahmen.



Aufgrund der derzeitigen „Doppelausweisung“ Gemeinbedarf / Dorfgebiet im Bebauungsplan Höfen Nr. 3 soll der Änderungsbereich künftig wiederum als Dorfgebiet ausgewiesen werden; die Festsetzung folgt damit der Art der baulichen Nutzung in der unmittelbaren Umgebung wie auch dem Gesamtbereich des großflächig angelegten Bebauungsplanes Höfen Nr. 3.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen soweit zweckmäßig ebenfalls in die Änderung übernommen werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 soll der Flächennutzungsplan mit einer Darstellung M – gemischte Baufläche - im Wege der Berichtigung angepasst werden.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Ortslage Höfen und umfasst Grundstücksflächen nördlich des Lämmcheswegs und westlich der Heimstraße. Im Kreuzungsbereich von Lämmchesweg und Heimstraße schließt die Hauptstraße – B 258 an. Im Nordwesten grenzen rückwärtig gelegene Acker- und Weideflächen an das Plangebiet.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 24, 26 und 296 in der Flur 12 der Gemarkung Höfen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (7) BauGB zeichnerisch festgesetzt.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von rund 12.000 m<sup>2</sup>.



© Land NRW 2017

Abb.: Übersichtsplan / Geltungsbereich

### 3. Planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt die gesamte Fläche des vorliegenden Plangebietes als „allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Die Darstellung ist mit der Darstellung „Grundwasser- und Gewässerschutz“ überlagert. Die beabsichtigte Planung folgt den Zielsetzungen des Gebietsentwicklungsplanes.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monschau stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Das Plangebiet wird insgesamt als „gemischte Baufläche“ dargestellt.



Abb.: wirksamer Flächennutzungsplan



81. Berichtigung

#### 3.3 Bebauungspläne

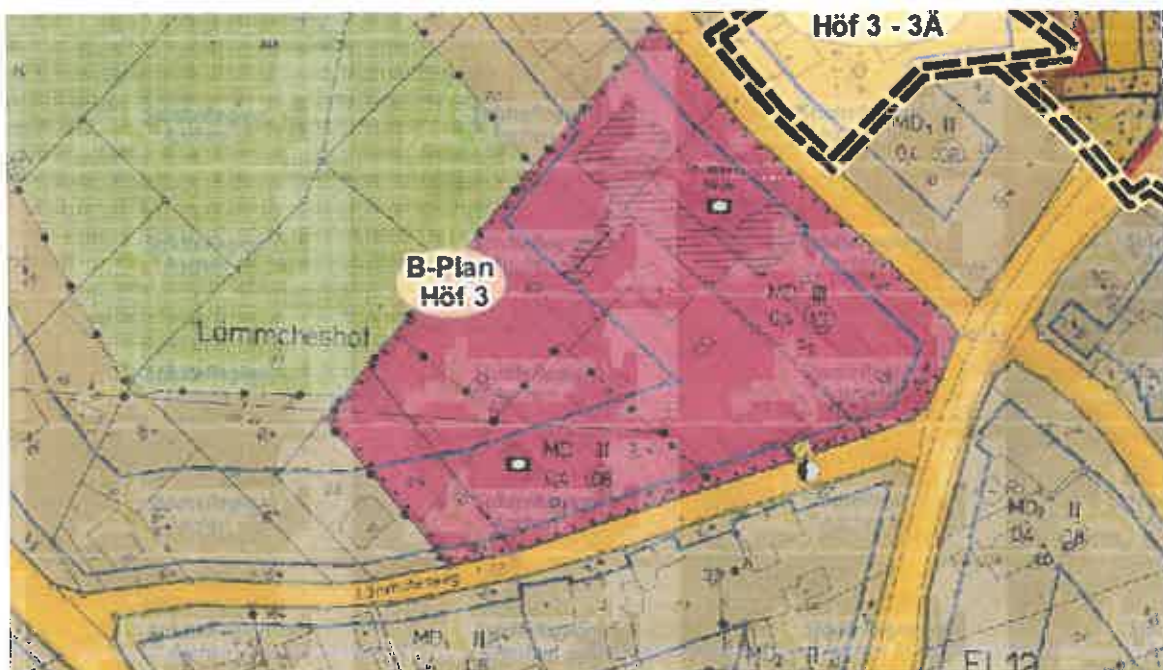


Abb.: Bebauungsplan Höfen Nr. 3 aus dem Jahr 1999 (Ausschnitt)



Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Höfen Nr. 3 aus dem Jahr 1999. Darin ist der Gesamtbereich überlagernd als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und Dorfgebiet festgesetzt. Entlang der Heimstraße und am östlichen Lämmchesweg wird eine dreigeschossige, im westlichen Bereich des Lämmcheswegs eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind am Lämmchesweg straßenbegleitend in einer Tiefe von 25 m festgesetzt, im Bereich der Heimstraße folgt die überbaubare Grundstücksfläche der Tiefe des heterogenen Gebäudebestands.

## **4. Gebietsbeschreibung und städtebauliche Einbindung**

### **4.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt inmitten der ruhigen innerörtlichen Lage des ländlich geprägten Stadtteils Höfen. Das Umfeld besteht aus überwiegender Wohnbebauung auf großzügigen Grundstücken. Reste bäuerlicher Hofstrukturen sind noch deutlich ablesbar; zum Teil bestehen auch noch landwirtschaftliche Restnutzungen. Die dörfliche Siedlungslage wird ebenso durch eingestreute Acker- und Wiesen-/Weideflächen, aber auch durch einzelne Handwerksbetriebe geprägt.

Das Plangebiet selbst umfasst Grundstücksflächen eines ehemaligen Jagdhauses, das vermutlich in den 1950er Jahren errichtet wurde. In der Vergangenheit entstanden verschiedene Anbauten, so dass in dem hauptsächlich an der Heimstraße bebauten Grundstück eine sehr heterogene Bebauungsstruktur vorherrscht. Die Hauptgebäude sind dreigeschossig, die übrigen Gebäude ein- bis zweigeschossig ausgebildet. Hierzu gehören auch ein Schwimmbadgebäude und ein Werkstattgebäude. Im rückwärtigen Bereich schließt der parkähnliche Garten des Anwesens mit großzügigen Rasenflächen und vereinzeltem Baumbestand an.

Das Grundstück wurde in der Vergangenheit im Eigentum der Caritas als St. Josefs Haus genutzt, hier waren verschiedene Wohneinrichtungen und ein Mutter-Kind-Haus untergebracht. Im zentralen westlichen Gartenbereich befindet sich das eingeschossige Spielhaus des ehemaligen Mutter-Kind-Hauses.

In der jüngeren Vergangenheit wurde ein Eigentümerwechsel vollzogen. Der neue Eigentümer hat die für die caritativen Zwecke eines Behindertenwohnheims genutzten Gebäudeteile an die Caritas zurückvermietet. Der übrige Gebäudebestand wird selbstgenutzt bzw. ist vermietet, u. a. an den Sozialdienst katholischer Frauen, die hier unbegleitete minderjährige Flüchtlingskinder betreuen.

### **4.2 Infrastruktur und Versorgung**

Das Plangebiet verfügt über eine gute verkehrliche IV-Anbindung an das übergeordnete Straßennetz über die vorbeiführende Hauptstraße (B 258); hier besteht auch eine Busverbindung zum Hauptort Monschau und die umliegenden Ortsteile.

In Monschau selbst und im angrenzenden Ortsteil Imgenbroich befinden sich alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen sowie ein breiter Einzelhandelsbesatz mit Geschäften des kurz- und mittelfristigen Bedarfs.

## **5. Bebauungskonzept / geplante Nutzungen**

Das ehemalige Spielhaus soll einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Es handelt es sich um ein eingeschossiges Gebäude in überwiegend Holzständerbauweise mit Satteldach. Die Grundfläche beträgt rund 180 m<sup>2</sup>. Das Gebäude soll künftig als Eigenheim

genutzt werden. Erforderliche Hausanschlüsse sind vorhanden. Die Erschließung kann über den Lämmchesweg erfolgen.

## 6. Auswirkungen der Planung

Die Bauleitplanung ermöglicht es, brachliegende Bausubstanz einer neuen, standortgerechten Nutzung zuzuführen. Mit der ergänzenden Wohnnutzung trägt die Planung insgesamt zur Stärkung der örtlichen Infrastrukturen bei, wenngleich sich durch die Kleinräumigkeit der Maßnahme nur geringe Effekte ergeben können. Beeinträchtigungen der umliegenden Nachbarschaft durch Verkehr oder Lärm sind nicht abzuleiten. Sonstige Umweltauswirkungen werden im Kap. 8 „Umweltbelange“ beschrieben.

## 7. Planinhalte

Für das Plangebiet besteht der großräumig angelegte, rechtsverbindliche Bebauungsplan Höfen Nr. 3 aus dem Jahr 1999, der gemeinsam mit vier anderen Bebauungsplänen Planungsrecht für die gesamte Ortslage schafft. Der Bebauungsplan Höfen Nr. 3 weist die Siedlungslage insgesamt als Dorfgebiet aus und setzt die überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von überwiegend 25 m im Sinne einer Straßenrandbebauung gleichförmig fest. Flächen für den Gemeinbedarf sind per „Doppelausweisung“ auch als Dorfgebiet festgesetzt. Entsprechend der Zielsetzung, die bestehende Nutzung zu sichern und lediglich den rückwärtigen Gebäudebestand (Spielhaus) in die überbaubare Fläche einzubeziehen, sollen die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Höfen Nr. 3 für die vorliegende Änderung übernommen werden und nur soweit erforderlich, an aktuelle rechtliche Anforderungen angepasst werden.



Abb.: Bebauungsplan Höfen Nr. 3, 4. Änderung „Heimstraße“

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

Als Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet entsprechend der bereits vorhandenen Festsetzung im Plangebiet und der gesamten Ortslage Dorfgebiet (MD 1 und MD2) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Dabei werden – dem Bebauungsplan Höfen Nr. 3 folgend – Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe der Intensiv-Tierhaltung, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie störende Handwerksbetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Dies gilt ebenso für Vergnügungsstätten. Mit dem Nutzungsausschluss wird die Zielsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes aufgegriffen und weiterverfolgt. Die ausgeschlossenen Nutzungen verfügen über ein Störpotenzial, das in der innerörtlichen Lage zu Konflikten mit den bestehenden Nutzungen führen kann.

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

Aufgrund der vorherrschenden lockeren Bebauung der Siedlungslage verfolgt der Bebauungsplan nicht eine Dichte entsprechend der Obergrenzen des § 17 BauNVO von GRZ 0,6, sondern setzt eine reduzierte Grundflächenzahl von 0,4 und im Zusammenhang mit der Festsetzung der Geschossigkeit eine Geschossflächenzahl von 1,0 (MD 1) bzw. 0,8 (MD 2) fest. Damit werden die Möglichkeit einer guten Durchgrünung des Plangebietes und auch eine noch wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet. Die Festsetzung folgt den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Höfen Nr. 3.

Weiterhin werden im Dorfgebiet maximal zulässige Vollgeschosse entsprechend dem vorherrschenden Gebäudebestand und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Höfen Nr. 3 festgesetzt. Für den Bereich des ehemaligen Jagdhauses sowie im Kreuzungsbereich mit der B 258 (MD 1) werden drei Vollgeschosse festgesetzt; entlang des Lämmcheswegs (MD 2) werden wie für die überwiegende Ortslage zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Darüber hinaus erfolgt eine Regulierung der Gebäudehöhen über Höhenfestsetzungen der Erdgeschossfußbodenhöhe und der Trauf- und Firsthöhe. Die Festsetzungen werden ebenfalls aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Höfen Nr. 3 übernommen. Darin waren jedoch nur ein- und zweigeschossige Gebäude berücksichtigt, für die nach altem Planungsrecht bereits zulässige Entwicklung von drei Vollgeschossen formuliert die vorliegende 4. Änderung daher Trauf- und Firsthöhen (bezogen auf die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe) von max. 8,70 m (TH) und 13,0 m (FH), also max. 3,0 m höher als die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes für eine zweigeschossige Bebauung.

### **7.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für das Dorfgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Der Bebauungsplan Höfen Nr. 3 hat weiterhin für die Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, dass damit keine Längenbegrenzung von Baukörpern verbunden ist. Die Festsetzung wird im Rahmen der vorliegenden Änderung modifiziert:

Für das Dorfgebiet MD 1 im Bereich des ehemaligen Jagdhauses wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach sind Gebäudelängen in der offenen Bauweise über 50 m zulässig. Die Festsetzung folgt damit den örtlichen Gegebenheiten und der ursprünglichen Festsetzung. Im Dorfgebiet MD 2 entlang des Lämmcheswegs erfolgt die Festsetzung der offenen Bauweise. Hier stellt die Sicherung der ursprünglichen Festsetzung kein städtebauliches Planungsziel mehr dar.

### **7.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Dort, wo zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes bauliche Anlagen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke bereits vorhanden waren, wurden diese entsprechend in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes folgt dieser Maßgabe und erweitert die überbaubare

Grundstücksgrenze lediglich zur Einbeziehung des ehemaligen Spielhauses in diesem eng begrenzten Bereich. Die übrigen Baugrenzen werden aus dem geltenden Planungsrecht übernommen.

#### **7.5. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Festsetzung von Mindestgrößen von Baugrundstücken wird ebenfalls aus dem geltenden Planungsrecht übernommen. Sie sichern eine aufgelockerte Bebauungsstruktur in der dörflich geprägten Ortslage.

#### **7.6. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Der ursprüngliche Bebauungsplan trifft Regelungen zur Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden in Bezug jeweiliger Hausformen. Danach sind in Einzelhäusern max. 3 Wohnungen zulässig, in Doppelhäusern je Gebäudeeinheit max. 2 Wohnungen zulässig. Mit Festsetzungen sind darüber hinausgehende Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen. Die Festsetzung deckt sich nicht mit den Gegebenheiten im Bereich des Gebäudebestandes an der Heimstraße. Hier sind in Verbindung mit der Nutzungsstruktur mehrere Wohneinheiten in Form von Kleinappartements vorhanden, deren Anzahl durch die Festsetzung nicht gedeckt ist. Daher wird die ursprüngliche Festsetzung für das Dorfgebiet MD 1 nicht übernommen. Sie gilt aber weiterhin für das MD 2, also auch im Bereich der geplanten Umnutzung des ehemaligen Spielhauses. Die Festsetzung stellt hier sicher, dass eine übermäßige Anzahl von Wohnungen im Geschosswohnungsbau nicht umgesetzt werden kann und die lockere Bebauungsstruktur im Abgleich mit der Umgebung weiterhin Bestand hat.

#### **7.7. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

In Bezug auf die Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen, die im Grenzbereich der umliegenden Verkehrsflächen errichtet werden, trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zur räumlichen Anordnung, die ebenfalls aus dem geltenden Planungsrecht übernommen werden.

#### **7.8. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Zur Sicherung einer bestehenden Trafostation setzt der Bebauungsplan angrenzend an den Lämmchesweg eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität fest (Flurstück 26). Die Festsetzung ist aus dem bestehenden Planungsrecht übernommen.

#### **7.9. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur Und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Im Rahmen des Änderungsverfahrens des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erstellt (Umnutzung zu Wohnzwecken und Sanierung eines bestehenden Gebäudes Monschau Höfen – Heimstraße 3, Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Liebert – Büro für Freiraumplanung, Alsdorf, November 2017).

Daraus werden Anforderungen definiert, die in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen werden. Hierbei handelt es sich um die Anbringung von Nisthilfen am Gebäude und die Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden.

Die Maßnahmen sind im Zuge der Bauantragsverfahren zur Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Spielhauses zu beachten.

## **7.10. Hinweise**

### **1. Bodendenkmale**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425-9039-0, Fax: 02425-9039-199, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### **2. Gewässerschutz**

Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Dauerhafte Hausdrainagen sind unzulässig. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

Für thermische Nutzungen (z.B. Wärmepumpen und Ähnliches) des Erdbereichs oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### **3. Geologie**

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, 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.

### **4. 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 m<sup>3</sup> auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

### **5. Gestaltungssatzung**

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Höfen Nr. 2, 3, 4, 5A und 6 sowie des Bebauungsplanentwurfes Höfen Nr. 5B.

### **6. Sichtfelder**

Die Sichtfelder der Einmündungsbereiche B 258/ Heimstraße Süd und Nord und B 258/ Lämmchesweg sind entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen - RAL- Abschnitt 6.6 bzw. der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAS- Abschnitt 6.3.9.3 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen im Bereich der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freizuhalten.

Insbesondere an Knotenpunkten, Rad-Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Nachzuweisen sind Sichtfelder für die Haltesicht, für die Anfahrtsicht sowie für Überquerungsstellen. Innerhalb der Sichtfelder darf weder die Sicht auf Kinder noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

Einfriedungen -auch in Form von Hecken- dürfen nicht höher als 0,80 m sein um Sichtbehinderungen zu vermeiden. Die Verkehrsschilder entlang der B 258 müssen vom Bewuchs dauerhaft freigehalten werden.

## 8. Umweltbelange

Aufgrund der Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ist nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan gemäß § 2 a BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und zu bewerten. Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange der Umwelt werden nachfolgend dargestellt:

### Mensch

Durch den Bebauungsplan werden keine bestehende Wohnstätten überplant; vorhandene Arbeitsstätten im St. Josefs Haus werden ebenfalls nicht gefährdet.

Durch die Erweiterung der Baugrenzen im MD 2 und die geplante Umnutzung des ehemaligen Spielhauses zu Wohnzwecken werden keine erheblichen Immissionen, z. B. durch Neuverkehre, in der Nachbarschaft ausgelöst.

Der Straßenbaulastträger weist auf potenzielle Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) hin. Es ist jedoch erkennbar dass sich durch die Umnutzung des bestehenden Gebäudes im rückwärtigen und vom Straßenlärm abseits gelegenen Gartenbereich keinen wesentlichen Beeinträchtigungen durch verkehrliche Immissionen für diese neue Wohnnutzung ergeben werden. Bereits durch die Umsetzung der aktuellen Wärmeschutz- und Energieeinsparverordnungen werden hinreichende Schall-Pegelminderungen erzielt.

Weitere Änderungen der baulichen Situation im Plangebiet stehen nicht in Rede. Soweit diese im Nahbereich der Bundesstraße umgesetzt werden sollten, sind entsprechende Nachweise zum Schallschutz auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens durch den Bauherrn zu erbringen.

Beeinträchtigungen durch Staub oder Abgase sind in der örtlichen Situation nicht erkennbar.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

### Natur und Landschaft

Die Vegetation auf dem Gelände sowie im nahen Umfeld wird in hohem Maße von gärtnerisch gestalteten Flächen ohne hohe Lebensraumeignung geprägt.

Durch die Erweiterung der Baugrenzen im MD 2 werden grundsätzlich Neuversiegelungen ermöglicht, jedoch nur in sehr geringem Umfang, da das umzunutzende Gebäude bereits im Bestand vorhanden ist.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. als bereits vor der planerischen Entwicklung erfolgt, so dass eine Eingriffs- und Ausgleichsberechnung nicht erforderlich ist.

Insgesamt ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

### Artenschutz

Im Rahmen des Änderungsverfahrens des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erstellt (Umnutzung zu Wohnzwecken und Sanierung eines bestehenden Gebäudes Monschau Höfen – Heimstraße 3, Artenschutzrechtliche Stellungnah-

me, Liebert – Büro für Freiraumplanung, Alsdorf, November 2017). Im Ergebnis ist folgendes festzustellen:

Aufgrund der Strukturen auf dem Gelände und im nahen Umfeld sowie der sich daraus ergebenden Lebensräume, konnten Vorkommen von planungsrelevanten Schmetterlingen, Amphibien und Reptilien ausgeschlossen werden. Die artenschutzrechtliche Prüfung betrachtete daher den Brutvogel- und Fledermausaspekt.

Ergebnis:

- Alle auf dem Gelände vorhandenen Vegetationsstrukturen werden durch die Umnutzung nicht unmittelbar tangiert. Auch eine Störung kann auf Basis der geplanten Wohnnutzung ausgeschlossen werden.
- Der Innenraum des Gebäudes wurde intensiv nach Kot- oder Nahrungsresten untersucht. Hinweise dieser Art können als sicheres Indiz für eine regelmäßige Nutzung durch Fledermäuse bewertet werden. Es gelang diesbezüglich kein Nachweis.
- Die Dachkonstruktion wurde auf rastende Fledermäuse untersucht. Einflugöffnungen sind aufgrund der Dachkonstruktion mannigfaltig vorhanden. Es konnten jedoch keine rastenden Fledermäuse nachgewiesen werden.
- Es gelang der Nachweis einer Brutstätte. Das Nest ist einer gebäudebrütenden Art aus der Gruppe der „Allerweltsvogelarten“ zuzuordnen – vermutlich Haussperling (Schwalbenart aufgrund der Bauart der Fortpflanzungsstätte sicher auszuschließen).
- Die Holzkonstruktionen der Giebelwände wurden einer umfänglichen Sichtkontrolle unterzogen. Es fanden sich keine Hinweise auf Spalten, die als mögliche Fledermauslebensräume zu definieren wären. Die Konstruktion ist zudem einlagig – es handelt sich mithin nicht um eine Verblendung im ursprünglichen Sinne. Zum Innenraum entsteht kein Hohlraum!
- Ein als Gewächshaus genutztes Glashauses findet sich in unmittelbarer Anlehnung zur Ostfassade und soll im Zuge der Umnutzung zurückgebaut werden. Es bestehen weder Einflugmöglichkeiten noch geeignete Lebensräume an der Außenhaut.
- Eine erhebliche Gefahr des Vogelschlags geht von den deutlich überdurchschnittlich bemessenen Glasfassaden aus! Die angebrachten Greifvogelattrappen sind nach Ansicht von Fachleuten nahezu wirkungslos. Es besteht eine Spiegelung „attraktiver Nahrungshabitate“ sowie eine Durchsicht. Beiden Faktoren kommt eine entscheidende Rolle bei der Gefahrenbewertung dieses Aspektes zu.
- Der Verbreitungsschwerpunkt der Wildkatze in NRW befindet sich in der Region Eifel (siehe Abbildung LANUV). Das Bauvorhaben selbst befindet sich jedoch in der Ortslage Höfen und zerschneidet keine Wanderkorridore.
- Lebensräume oder essentielle Nahrungshabitate für den Biber oder den Luchs (planungsrelevante Arten Messtischblatt 5403-4) sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Daraus werden Anforderungen definiert, die in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen werden (s. Kap. 6.7). Hierbei handelt es sich um die Anbringung von Nisthilfen am Gebäude und die Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden.

Folgende Festsetzungen für die Belange des Artenschutzes im Hinblick auf den Umbau und die Umnutzung des ehemaligen Spielhauses im Garten des Flurstücks 296 zu Wohnzwecken sind in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Nisthilfen:*

- *Zum Ersatz der nachgewiesenen Fortpflanzungsstätte sind am Gebäude selbst oder an einem unmittelbar benachbarten Gebäude insgesamt 3 künstliche Nisthilfen zu installieren. Zu verwenden sind spezielle Nisthilfen für Gebäudebrüter – z.B. Fa. Hasselfeld Typ Universal (gleichzeitig für Fledermäuse geeignet).*
- *Sofern der Beginn zur Durchführung geplanter Sanierungsarbeiten zwischen Mitte August und Ende Februar terminiert und ununterbrochen fortgesetzt wird, sind keine weiteren Begehungen zum Schutz heimischer Brutvögel zu treffen. Erfolgen die Arbeiten im Zeitfenster Anfang März bis Ende August ist vorab eine weitere Begehung zur Kontrolle möglicher Brutvorkommen (und Fledermaus Zwischenquartiere) durchzuführen.*
- *Zur Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse sind auf Basis der „worst case“ Einschät-*

zung 3 Stck. Fledermauskästen (z.B. Typ Hasselfeld) am Gebäude selbst oder an bestehenden Gebäuden in mittelbarer Nähe anzubringen. Ist die Durchführung von Mauerarbeiten geplant, können ersatzweise auch sogenannte Einbausteine Verwendung finden (ebenfalls 3 Stück). Dabei ist auf eine nordöstliche bis südöstliche Ausrichtung zu achten. Sollte die entsprechende Ausrichtung nicht einzuhalten sein sind Fledermausflachkästen z.B. Typ Schwegler Winterquartier 1WQ zu verwenden.

- Auf günstige An- und Abflugmöglichkeiten ist zu achten (fledermausgerechte Öffnungen, die anderen konkurrierenden Arten keinen Zutritt erlauben).
- Im Zuge der Sanierung von Glasfassaden sind umfängliche Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden zu treffen – siehe gesonderte Festsetzung.
- Die Bereitstellung der Maßnahme hat vor Beginn der Abbrucharbeiten zu erfolgen.
- Die Montage ist durch entsprechend qualifiziertes Personal zu begleiten und der Genehmigungsbehörde anzuzeigen.
- Nach Beginn der Umbauarbeiten sind diese kontinuierlich fortzuführen, um einen Besatz durch Fledermäuse / Brutvögel während der laufenden Abbruchmaßnahme zu verhindern.

Vermeidung von Vogelschlag an der Glasfassade des Gebäudes:

- Alle Fensterelemente erhalten eine Verglasung mit einem Reflexionsgrad von max. 15% (entspricht handelsüblichem Isolier-Floatglas). Zusätzlich erhalten insgesamt min. 30 % der Fensterfläche eine farbige, nicht transparente Abklebung, die gleichmäßig über die Gesamtfläche zu verteilen ist. Alternativ kann eine Rasterfolie Verwendung finden. Dabei ist ein Muster zu wählen, welches den Empfehlungen der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ - Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012, entspricht und im Flugkanal mit der Benotung „hoch wirksam“ (sog. Vogelschutzglas) abgeschnitten hat (Anfluggefahr von unter 10%). Sowohl die Raster als auch die Farbbeklebung sind von der Außenseite anzubringen.

Die Maßnahmen sind im Zuge der Bauantragsverfahren zur Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Spielhauses zu beachten.

Unter Einhaltung oben genannten Maßnahmen kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i. S. des § 44 BNatSchG verhindert werden. Die Änderung der verbindlichen Bauleitplanung ist aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht zu beanstanden.

#### Boden

Da mit der Änderung des Bebauungsplanes lediglich die Umnutzung eines Gebäudes im Bestand vorbereitet wird, sind Auswirkungen durch zusätzliche Versiegelungen höchsten im Zuge der Gartengestaltung, z. B. durch die Anlage einer Terrasse zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind damit nicht verbunden.

Mit der Planung im Innenbereich wird die Inanspruchnahme von ökologisch wertvolleren Böden im Außenbereich vermieden.

#### Wasser

Das Bebauungsplangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzzonen sowie außerhalb wasserwirtschaftlich sensibler Bereiche. Aufgrund der zu erwartenden äußerst geringen Neuversiegelung, die durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, kann im Hinblick auf den Aspekt Grundwasserneubildung von einer nur geringen Bedeutung ausgegangen werden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

#### Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine in die Denkmalliste der Stadt Monschau eingetragenen Baudenkmale. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Besondere Kulturgüter sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

#### Klima und Luft



Es ist davon auszugehen, dass sich die stadtklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse gegenüber der Bestandssituation nicht grundlegend oder nachteilig verändern werden.

Durch die bestehenden und auch künftigen hohen gesetzlichen Anforderungen (EnEV, EEWärmeG) an den Gebäudeneubau wird den allgemeinen Anforderungen an eine Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen Rechnung getragen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft sind nicht zu erwarten.

#### Fazit

Insgesamt sind durch die Planung und die damit verbundene geringfügige Erweiterung der Baugrenze keine wesentlichen Auswirkungen für die Umweltschutzgüter zu erwarten.

**D. Liebert**

**BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG**

BÜRO: Dorfstr. 79

52477 ALSDORF

Telefon: 02404 / 67 49 30 Fax: 02404 / 67 49 31 Mobil: 0173 / 345 22 54

Umnutzung zu Wohnzwecken und  
Sanierung eines bestehenden Gebäudes

### **Monschau Höfen – Heimstraße 3**

Änderung FNP Stadt Monschau  
Änderung B-Plan Höfen Nr. 3

Artenschutzrechtliche Stellungnahme



**AUFTRAGGEBER:**

Janissen Heimstraße GbR  
Herr Janissen  
Eligiusplatz

41751 Viersen

**AUFTRAGNEHMER:**

D. Liebert  
Büro für Freiraumplanung  
Dorfstr. 79

52477 Alsdorf

---

Alsdorf, den 15.11.2017

Version	Datum	Bearbeiter	Status/Bemerkung
1.0	15.11.2017	D. Liebert	Textteil
1.1	21.11.2017	D. Liebert	Ergänzungen in Abstimmungen mit StReg 70.3

## **INHALT**

<b>1</b>	<b>Einleitung und Vorhabenbeschreibung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Lage im Raum</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Ergebnisse und artenschutzrechtliche Betrachtung</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Fotodokumentation</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Artenschutzrechtliche Bewertung</b>	<b>14</b>
<b>5.1</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	<b>14</b>
<b>5.2</b>	<b>Messtischblatt Aachen 5403 - Quadrant 4</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Festsetzungen</b>	<b>17</b>
<b>7.</b>	<b>Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden</b>	<b>18</b>
<b>7.1</b>	<b>Gefahrenpotential</b>	<b>19</b>
<b>7.1.1</b>	<b>Bewertung des Gefahrenpotentials im Umland</b>	<b>20</b>
<b>7.1.2</b>	<b>Bewertung des Gefahrenpotentials am unmittelbaren Standort / Umland</b>	<b>20</b>
<b>7.2</b>	<b>Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden</b>	<b>20</b>

## 1 Einleitung und Vorhabenbeschreibung

In der Heimstraße 3 / Ecke Lämmchesweg in Monschau Höfen soll ein vorhandener Baukörper, der ehemals als Mutter / Kind Spielhaus im Rahmen einer Caritaseinrichtung genutzt wurde, zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Die Umnutzung bedarf einer Änderung / Fortschreibung des FNP bzw. einer Änderung des großräumigen B-Planes Höfen Nr. 3. Nach erfolgter Änderung der entsprechenden Bauleitplanung sind diverse Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen. Es erfolgt jedoch kein Abbruch!

Das eingeschossige Gebäude mit Satteldach in Nord-Süd Ausrichtung besitzt Ausmaße von ca. 19,00 \* 12,00 m. Eine „Decke“ zwischen Erdgeschoss und Dachgeschoss ist nicht vorhanden. Die Dachdeckung besteht aus häufig anzutreffenden, gewellten Eternitplatten (Faserzementplatten). Die Öffnungen der „gewellten“ Faserzementplatten haben direkte Verbindung / Öffnungen zum Innenraum. Zwischen den tragenden Elementen und der Dachkonstruktion wurde keine Dämmung verbaut. Etwa 70% der Außenfläche des Erdgeschossbaukörpers sind verglast. An den Giebelwänden des Dachgeschosses (und im First der Dachkonstruktion) finden sich weitere verglaste / oder durchsichtige Elemente, die etwa 50 % der jeweiligen Giebelflächen einnehmen.





Aufgrund der gespiegelten zentralen Glasbauelemente an Nord- und Südgiebel sowie an West- und Ostfassade, besteht zu allen Himmelsrichtungen eine entsprechende Durchsicht.



Die Stadtverwaltung Monschau hat bezüglich des durchzuführenden Verfahrens am 10.10.2017 eine entsprechende Anfrage nach §34 Landesplanungsgesetz NRW an die Bezirksregierung Köln Dezernat 32 über die Städteregion Aachen 70.5 – Regionalentwicklung, Mobilität und Klimaschutz gerichtet (siehe Anlage).

Die erforderliche Fortschreibung des FNP bzw. die B-Plan Änderung zur Zulassung einer Wohnnutzung – auch im hinteren Geländebereich – erfordert u.a. die Prüfung der artenschutzrechtlichen Aspekte.

Das Gelände wurde zur Erfassung potentieller Strukturen und Lebensstätten einmalig begangen. Die Begehung fand am 10.11.2017 statt. Das Gebäude war uneingeschränkt begehbar – eine Wohnnutzung lag nicht vor – im Innenraum fanden sich Spielgeräte

der ehemaligen Nutzung sowie diverse abgestellte Alltagsgegenstände.

Die Vegetation auf dem Gelände sowie im nahen Umfeld wird in hohem Maße von gärtnerisch gestalteten Flächen ohne hohe Lebensraumeignung geprägt. Die in den Abbildungen ersichtlichen Nadelgehölze auf dem Gelände sind nicht mehr vorhanden.

Auch das Umfeld des Geländes wird von Südwest über Süd bis Nord in sehr hohem Maße von privater, ländlich geprägter Wohnbebauung mit vereinzelt Gewerbebetrieben dominiert. Häufig finden sich dort Ein- oder Mehrfamilienhäuser, die von typischen großen Gartenanlagen – teils mit mittelaltem Baumbestand- geprägt werden. Lediglich westlich finden sich zwischen „Alter Weg“ und „Heimstraße“ Wiesenflächen, die über die typischen „Monschauer Hecken“ verfügen.

Aufgrund der Strukturen auf dem Gelände und im nahen Umfeld sowie der sich daraus ergebenden Lebensräume, können Vorkommen von planungsrelevanten **Schmetterlingen, Amphibien und Reptilien ausgeschlossen** werden. Die folgende artenschutzrechtliche Prüfung betrachtet daher den **Brutvogel- und Fledermausaspekt**.

## 2 Lage im Raum



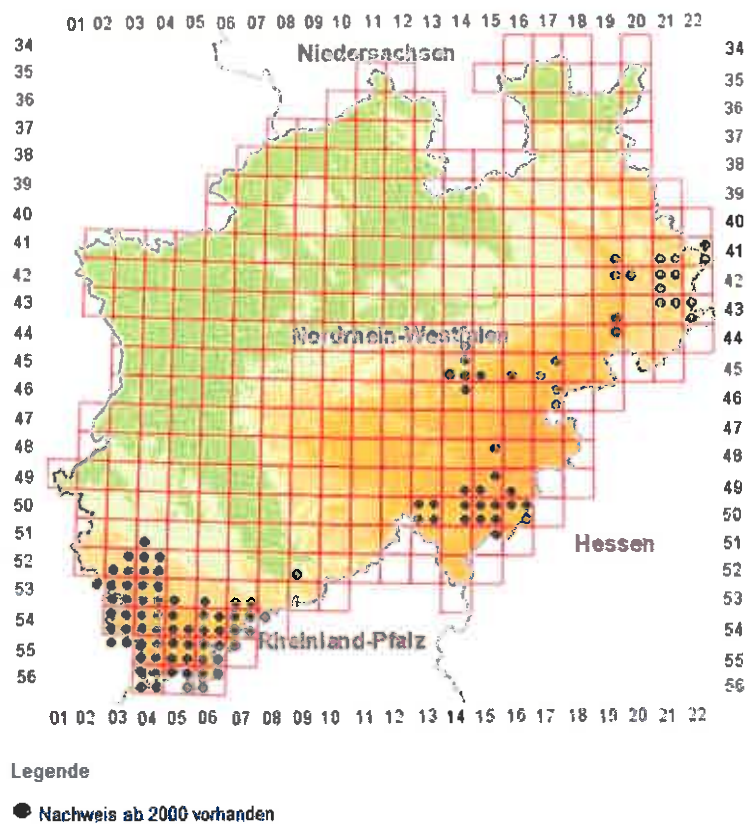
**Abb.:**  
Lage des  
Grundstücks -  
Oben  
Luftbild  
Unten  
Karte



### 3 Ergebnisse und artenschutzrechtliche Betrachtung

- Alle auf dem Gelände vorhandenen Vegetationsstrukturen werden durch die Umnutzung nicht unmittelbar tangiert. Auch eine **Störung kann auf Basis der geplanten Wohnnutzung ausgeschlossen werden.**
- Der Innenraum des Gebäudes wurde intensiv nach Kot- oder Nahrungsresten untersucht. Hinweise dieser Art können als sicheres Indiz für eine regelmäßige Nutzung durch Fledermäuse bewertet werden. **Es gelang diesbezüglich kein Nachweis.**
- Unter Verwendung einer Leiter wurde die gesamte Dachkonstruktion auf rastende Fledermäuse untersucht. Einflugöffnungen sind aufgrund der Dachkonstruktion mannigfaltig vorhanden. **Es konnten jedoch keine rastenden Fledermäuse nachgewiesen werden.**
- Im Zuge der vorgenannten Leiterkontrolle gelang der **Nachweis einer Brutstätte.** Das Nest ist einer Gebäudebrütenden Art aus der Gruppe der „Allerweltsvogelarten“ zuzuordnen – vermutlich Haussperling (Schwalbenart aufgrund der Bauart der Fortpflanzungsstätte sicher auszuschließen).
- Die Holzkonstruktionen der Giebelwände wurden einer umfänglichen Sichtkontrolle unterzogen. Es fanden sich **keine Hinweise auf Spalten**, die als mögliche Fledermauslebensräume zu definieren wären. Die Konstruktion ist zudem einlagig – es handelt sich mithin nicht um eine Verblendung im ursprünglichen Sinne. **Zum Innenraum entsteht kein Hohlraum!**
- Ein als Gewächshaus genutztes Glashaus findet sich in unmittelbarer Anlehnung zur Ostfassade und soll im Zuge der Umnutzung zurückgebaut werden. **Es bestehen weder Einflugmöglichkeiten noch geeignete Lebensräume an der Außenhaut.**
- Ein kleines Gartenhaus an der Nordfassade wurde bereits zurückgebaut.
- Eine erhebliche Gefahr des Vogelschlags geht von den deutlich überdurchschnittlich bemessenen Glasfassaden aus! Die angebrachten Greifvogelattrappen sind nach Ansicht von Fachleuten nahezu wirkungslos. Die Bilddokumentation belegt bereits eine Spiegelung „attraktiver Nahrungshabitate“ sowie eine Durchsicht. Beiden Faktoren kommt eine entscheidende Rolle bei der Gefahrenbewertung dieses Aspektes zu.

- Der Verbreitungsschwerpunkt der Wildkatze in NRW befindet sich in der Region Eifel (siehe Abbildung LANUV). Das Bauvorhaben selbst befindet sich jedoch in der Ortslage Höfen und zerschneidet keine Wanderkorridore.



- Lebensräume oder essentielle Nahrungshabitate für den Biber oder den Luchs (planungsrelevante Arten Messsichblatt 5403-4) sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

#### 4 Fotodokumentation



Detail- und Gesamtansicht Nordfassade





Detail- und Gesamtansicht Südfassade  
Holzverkleidung ohne rückwärtige  
Wand o.ä.





**Oben:**

**Detail Gewächshaus –  
exemplarisch für eine geeignete  
Maßnahme gegen Vogelschlag an  
Glasfassaden**

**Unten:**

**Fassade und Dachkonstruktion  
Innenansicht**

**Deutlich zu erkennen sind die  
fehlende Dämmung im  
Dachbereich (roter Punkt) und die  
Rückseite der Holzfassade OHNE  
Dämmung oder innere  
Verkleidung (blauer Punkt).**



Gesamtansicht und Detail der Fortpflanzungsstätte an der Südfassade



## **5 Artenschutzrechtliche Bewertung**

### **5.1 Gesetzliche Grundlagen**

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

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

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

## 5.2 Messtischblatt Aachen 5403 - Quadrant 4

Für das maßgebliche MTB (Aachen - Quadrant 4 im Messtischblatt 5403) werden insgesamt 10 verschiedene Fledermausarten geführt. Die hier angemessene Untersuchungstiefe (Grundsatz der Verhältnismäßigkeit) lässt jedoch keine endgültige Bewertung einer zumindest temporären Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse als Zwischenquartier zu. Sicher lassen sich Winterquartiere und Wochenstuben ausschließen! Im Zuge der weiteren Betrachtung folgen daher entsprechende Festsetzungen.

Ein Vorkommen besonders oder streng geschätzter **Vogelarten** ist ausserhalb der üblichen Vogelbrutzeiten (min. Ende Februar bis Mitte August jeden Jahres) auszuschließen. Die nachgewiesene Brutstätte ist in jedem Falle zu kompensieren. Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen sind außerhalb des o.a. Zeitfensters zu beginnen und kontinuierlich fortzusetzen. Lässt sich dies nicht realisieren, ist max. 2 bis 3 Tage vor Baubeginn nochmals eine Begehung durchzuführen. Wird dabei ein Brutnachweis (oder Zwischenquartier Fledermaus) nachgewiesen, ist mit der ULB der Städteregion Aachen das weitere Vorgehen abzustimmen. Weitere Festsetzungen folgen.

Ein Vorkommen besonders oder streng geschützter **Schmetterlinge, Amphibien und Reptilien** konnte bereits aufgrund der Lebensraumstrukturen ausgeschlossen werden. Weitere Maßnahmen für diese Arten sind nicht erforderlich.



Planungsrelevante Arten für Quadrant 4 im Messtischblatt 5403

Art	Erhaltungszustand in NRW (KON)
-----	--------------------------------

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
-------------------------	----------------

Säugetiere

Castor fiber	Europäischer Biber	G
Eptesicus serotinus	Breitflügelgedermmaus	G-
Felis silvestris	Wildkatze	U+
Lynx lynx	Luchs	S
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	S+
Myotis daubentonii	Wassereledermaus	G
Myotis myotis	Großes Mausohr	U
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	G
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	G
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	U
Nyctalus noctula	Abendsegler	G
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	G
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	G

Vögel

Aegolius funereus	Raufußkauz	U
Alauda arvensis	Feldlerche	U-
Alcedo atthis	Eisvogel	G
Anthus trivialis	Baumpieper	U
Buteo buteo	Mäusebussard	G
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	U
Dryocopus martius	Schwarzspecht	G
Falco tinnunculus	Turmfalke	G
Hippolais polyglotta	Orpheusspötter	U+
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	U-
Lanius collurio	Neuntöter	G-
Locustella naevia	Feldschwirl	U
Milvus milvus	Rotmilan	U
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	U
Phylloscopus sibilatrix	Waldlaubsänger	G
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	G
Streptopelia turtur	Turteltaube	U-
Strix aluco	Waldkauz	G

Schmetterlinge

Lycaena helle	Blauschillemdes Feuerfalter	S
---------------	-----------------------------	---

## 6 Festsetzungen

- Zum Ersatz der nachgewiesenen Fortpflanzungsstätte sind am Gebäude selbst oder an einem unmittelbar benachbarten Gebäude insgesamt 3 künstliche Nisthilfen zu installieren. Zu verwenden sind spezielle Nisthilfen für Gebäudebrüter – z.B. Fa. Hasselfeld Typ Universal (gleichzeitig für Fledermäuse geeignet).
- Sofern der Beginn zur Durchführung geplanter Sanierungsarbeiten zwischen Mitte August und Ende Februar terminiert und ununterbrochen fortgesetzt wird, sind keine weiteren Begehungen zum Schutz heimischer Brutvögel zu treffen. Erfolgen die Arbeiten im Zeitfenster Anfang März bis Ende August ist vorab eine weitere Begehung zur Kontrolle möglicher Brutvorkommen (und Fledermaus Zwischenquartiere) durchzuführen.
- Zur Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse sind auf Basis der „worst case“ Einschätzung 3 Stck. Fledermauskästen (z.B. Typ Hasselfeld) am Gebäude selbst oder an bestehenden Gebäuden in mittelbarer Nähe anzubringen. Ist die Durchführung von Mauerarbeiten geplant, können ersatzweise auch sogenannte Einbausteine Verwendung finden (ebenfalls 3 Stück). Dabei ist auf eine nordöstliche bis südöstliche Ausrichtung zu achten. Sollte die entsprechende Ausrichtung nicht einzuhalten sein sind Fledermausflachkästen z.B. Typ Schwegler Winterquartier 1WQ zu verwenden.
- Auf günstige An- und Abflugmöglichkeiten ist zu achten (fledermausgerechte Öffnungen, die anderen konkurrierenden Arten keinen Zutritt erlauben).
- Im Zuge der Sanierung von Glasfassaden sind umfängliche Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden zu treffen – siehe gesonderte Festsetzung.
- Die Bereitstellung der Maßnahme hat vor Beginn der Abbrucharbeiten zu erfolgen.
- Die Montage ist durch entsprechend qualifiziertes Personal zu begleiten und der Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

### Allgemeiner Hinweis:

Nach Beginn der Umbauarbeiten sind diese kontinuierlich fortzuführen, um einen Besatz durch Fledermäuse / Brutvögel während der laufenden Abbruchmaßnahme zu verhindern.

## **7. Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden**

Die Verbotstatbestände des gesetzlichen Artenschutzes finden sich in § 44 (1) BNatSchG.

Das Gesetz weist dabei unter 1.1 aus:

### **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG)**

#### **§ 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten**

**(1) Es ist verboten,**

**wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,**

•  
•

Im vorliegenden Verfahren ist aufgrund der bauspezifischen und architektonischen Komponenten (großflächige Glasfassaden) eine Prüfung der Gefahr von „Vogelschlag an Glasfassaden“ im Zuge der Prüfungen zum Tötungsverbot zwingend erforderlich.

Ziel dieser Prüfung ist es,

- diese Gefahr durch geeignete Maßnahmen auf ein artenschutzrechtlich vertretbares Maß zu reduzieren

und gleichzeitig

- dem Bauherrn / dem Architekten durch ein möglichst breites Spektrum an Lösungsvorschlägen / Planungsempfehlungen einen Entscheidungsspielraum zur individuellen Gestaltung der Glasfassade einzuräumen..

Das vorliegende Konzept orientiert sich an der Studie:

Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht - Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012

## 7.1 Gefahrenpotential

Das Gebäude befindet sich im ländlich geprägten Ortsteil Höfen. Die Region ist bekannt als Kulturlandschaft „Monschauer Heckenland“. Individuell geformte Rotbuchen-Hausschutzhecken und andererseits Flurhecken auf freiem Feld, prägen diesen Raum. Insbesondere der Ort Höfen ist dabei als „Heckendorf“ bekannt und wurde bereits mehrfach im Rahmen des Wettbewerbs „Unser Dorf soll schöner werden“ ausgezeichnet. Der Ort ist umgeben von Natur- und Landschaftsschutzgebieten. Zudem findet sich in etwa 3 km Luftlinie der Nationalpark Eifel.



Abb. Der Ort Höfen und die umgebenden Schutzgebiete – Quelle LINFOS  
Roter Punkt: Standort Gebäude

### **7.1.1 Bewertung des Gefahrenpotentials im Umland**

**Von sehr hoher Bedeutung für die Vogelwelt**

### **7.1.2 Bewertung des Gefahrenpotentials am unmittelbaren Standort / Umland**

**Ohne herausragende Bedeutung für die Vogelwelt als Nahrungshabitat – jedoch mit deutlich erhöhten Gefahrenquellen an großflächigen Fensterbereichen**

## **7.2 Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden**

Zur Vermeidung von Vogelschlag an der Glasfassade des Gebäudes werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Glaselemente allgemein:

alle Fensterelemente erhalten eine Verglasung mit einem Reflexionsgrad von max. 15% (entspricht handelsüblichem Isolier-Floatglas).

Zusätzlich erhalten insgesamt min. 30 % der Fensterfläche eine farbige, nicht transparente Abklebung, die gleichmässig über die Gesamtfläche zu verteilen ist.

**Alternativ kann eine Rasterfolie Verwendung finden.**

**Dabei ist ein Muster zu wählen, welches den Empfehlungen der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ - Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012, entspricht und im Flugkanal mit der Benotung „hoch wirksam“ (sog. Vogelschutzglas) abgeschnitten hat (Anfluggefahr von unter 10%).**




**Sowohl die Raster als auch die Farbbeklebung sind von der Außenseite anzubringen!**

**Varianten siehe Folgeseite.**

**Monschau – Heimstrasse 3 Ecke Lämmchesweg**  
**Artenschutzrechtliche Stellungnahme**

Auf Basis langjähriger Erfahrung wurden in Abstimmung mit internationalen Experten drei Kategorien festgelegt:

Kategorie	Wirksamkeit der Markierung	Anflüge in der Prüfanlage in %
A	hoch wirksam – «Vogelschutzglas»	unter 10
B	bedingt geeignet	10–20
C	wenig geeignet	20–45

Nr.	Anflüge	Beschreibung	Abbildung
1	2,4%	Punkte schwarz-orange R2 Bedeckte Fläche: 9% Vertikale Punktreihen, Siebdruck schwarz und orange Punkte Ø: 8 mm Kantenabstand zwischen den Punktreihen: 10 cm	
2	2,5%	Punkte schwarz RX Bedeckte Fläche: 27% Diagonaler Punktraster, Siebdruck schwarz Punkte Ø: 7,5 mm diagonaler Abstand der Punkt-Mittelpunkte: 12,7 mm	
3	3,9%	8,4v // 6 orange vertikal Bedeckte Fläche: 7,4% Vertikale Streifen, Siebdruck orange Streifenbreite: 6 mm, Kantenabstand: 8,4 cm	
4	5,2%	Punkte schwarz R2 Bedeckte Fläche: 9% Vertikale Punktreihen, Siebdruck schwarz Punkte Ø: 8 mm Kantenabstand zwischen den Punktreihen: 10 cm	
5	5,6%	Punkte schwarz-orange R3 Bedeckte Fläche: 12% Vertikale Punktreihen, Siebdruck schwarz und orange Punkte Ø: 8 mm Kantenabstand zwischen den Punktreihen: 10 cm	
6	5,8%	10v // 5 orange Duplicolor Bedeckte Fläche: 4,8% Vertikale Streifen (Lack spray Duplicolor Platinum, RAL 2009 braun orange, drei Sprühübergänge) Breite: 5 mm Kantenabstand: 10 cm	



Monschau – Heimstrasse 3 Ecke Lämmchesweg  
 Artenschutzrechtliche Stellungnahme

Nr.	Anflüge	Beschreibung	Abbildung
7	5,9%	<b>Glasdekor 25</b> Bedeckte Fläche: 25% Unregelmässig breite, nicht geradkantige Linien (Klebefolie Oracal Etched Glass Cal 8510, matt, lichtdurchlässig) Breite: 15–40 mm Abstand: max. 11 cm	
8	6,2%	<b>Glasdekor 50</b> Bedeckte Fläche: 50% Unregelmässig breite, nicht geradkantige Linien (Klebefolie Oracal Etched Glass Cal 8510, matt, lichtdurchlässig) Breite: 10–80 mm Abstand: max. 6,5 cm	
9	7,1%	<b>2,8h // 2 schwarz Filament in Plexi</b> Bedeckte Fläche: 6,7% Plexiglas @ Soundstop mit eingearbeiteten schwarzen Polyamid-fäden horizontal Stärke: 2 mm Abstand: 28 mm	
10	9,1%	<b>1,3v // 13 weiss</b> Bedeckte Fläche: 50% Vertikale Streifen, Siebdruck weiss Breite: 13 mm Kantenabstand: 13 mm	
11	9,4%	<b>10v // 5 rot Duplicolor</b> Bedeckte Fläche: 4,8% Vertikale Streifen (Lackspray Duplicolor Platinum, RAL 3020 traffic red, drei Sprühvorgänge) Breite: 5 mm Kantenabstand: 10 cm	
12	9,9%	<b>10v weiss strichliert zweiseitig</b> Bedeckte Fläche: ca. 5,3% auf jeder Seite, vertikale unterbrochene Linien vorder- und rückseitig. Klebefolie weiss glänzend (Oracal 3621) Breite: 20 mm Kantenabstand zwischen den Linien: 10 cm Linien aufgelöst in schmale Querbalken, Stärke: 2,5 mm	

Der folgende Artenschutzrechtlichen Bewertung liegen die o.a. Festsetzungen zu Grunde:

**FAZIT:**

Unter Einhaltung oben genannten Festsetzungen kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i. S. des § 44 BNatSchG verhindert werden. Die Änderung der verbindlichen Bauleitplanung ist aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht zu beanstanden.

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

Aufgestellt,  
Alsdorf, im November 2017



D. Liebert