



2. **Öffentlichkeit**

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

- b) über die während der Offenlage gem. §§ 3 II und 4 II BauGB eingegangenen Stellungnahmen auf Grundlage des der Vorlage beigefügten Abwägungsvorschlages wie folgt:

1. **Behörden und Träger öffentlicher Belange**

1.1 **Städteregion Aachen**

A 70 Umweltamt – Allgemeiner Gewässerschutz

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

A 70 Umweltamt - Natur und Landschaft

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

A 61.1 Straßenbau und Verkehrslenkung – Technischer Sachbearbeiter Straßenbau

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Radverkehrsbeauftragter

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

1.2 **Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland**

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

2. **Öffentlichkeit**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- c) den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

## A. SACHVERHALT

Auf Antrag des Grundstückseigentümers fasste der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau bereits am 08. Juli 2014 einen Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren und zur Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes für diesen Bereich.

Nach Beschluss des Ausschusses erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.08.2014 bis zum 12.09.2014. Es gingen die in der Anlage beigefügten Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen und der Abwägungsvorschlag sind der Vorlage zur abschließenden Beschlussfassung beigefügt.

Innerhalb der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zeigte sich, dass ein Verfahren dieser Art und Größe den Belangen von Umwelt- und Naturschutz entgegensteht. Deshalb wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Monschau am 02. Februar 2016 ein erneuter Aufstellungsbeschluss für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB mit einem deutlich reduzierten Planbereich und einer konkreten Planungsabsicht gefasst.

Nach Beschluss des Bau- und Planungsausschusses am 14.02.2017 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2017 bis zum 12.05.2017 einschließlich. Die eingegangenen Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt und werden mit dem ebenfalls beiliegenden Abwägungsvorschlägen gewertet.

Die Stellungnahme des Umweltamtes der Städteregion Aachen – Allgemeiner Gewässerschutz wurde im vollen Umfang berücksichtigt. Die Freihaltung eines Schutzstreifens von 5,00 Metern entlang der Rur wurde in die Hinweise aufgenommen und durch Kursivschrift kenntlich gemacht. Im 1. Bauabschnitt sollen 5 Zimmer für insgesamt 10 Gäste für den Unterkunftsbetrieb und maximal 50 Gäste für den Gaststättenbetrieb geplant. Die für diesen Bauabschnitt genehmigte Benutzung der vorhandenen geschlossenen Grube, wird durch den, zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschlossenen Durchführungsvertrag geregelt. Vor Beginn des 2. Bauabschnittes muss der Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation Widdau hergestellt werden. Das wird ebenfalls im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Stellungnahme des Umweltamtes – Natur und Landschaft wurde teilweise berücksichtigt. Die ökologische Baubegleitung wurde in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die vorgesehenen Dachplatten im Bereich der Außenterrasse werden durch Dachhainbuchen entsprechend der Pflanzliste des Landschaftsplanes VI ersetzt.

Die Stellungnahme des Radverkehrsbeauftragten der Städteregion Aachen wurde in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Festsetzungen zum Gebäude 2 wurden ergänzt, so dass eine Mindestbreite von 3,00 Meter und eine Mindestdurchfahrtshöhe von 4,00 Meter eingehalten werden.

Die Stellungnahme des Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland wurde ebenfalls berücksichtigt. Der Hinweis zur Bodendenkmalpflege wurde entsprechend ergänzt.

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 Stellungnahme entsprechen.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“ als Satzung zu beschließen und hiernach den Bebauungsplan durch Bekanntmachung Inkrafttreten zu lassen.

## B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die Kosten für die städtebaulichen Leistungen trägt der Vorhabenträger.

## C. ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN

Bei Eingriffen in die Natur und Landschaft sind diese gemäß der §14 ff. BNatSchG auszugleichen. Der Nachweis über die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist vom Antragsteller zu erbringen.

## 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.



Ritter

*a* →



ges. Boden

### Anlagen:

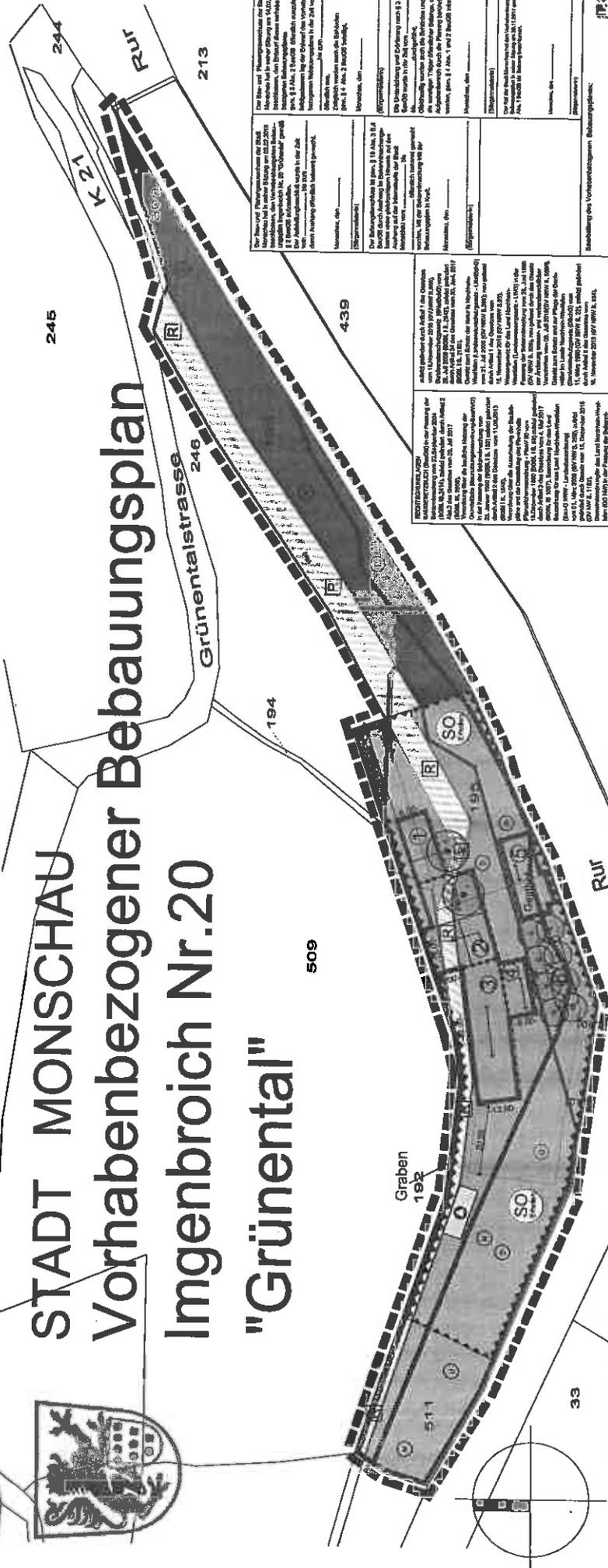
- eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag gem. §§ 3I und 4 I
- eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag gem. §§ 3II und 4 II
- Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 (digital auf Datenträger)
- Begründung (digital auf Datenträger)
- Artenschutzrechtliche Untersuchung und Untersuchung FFH-Verträglichkeit (digital auf Datenträger)
- Entwässerungskonzept (digital auf Datenträger)
- Ansichten zum Bauvorhaben (digital auf Datenträger)
- Vorhaben- und Erschließungsplan (digital auf Datenträger)

# STADT MONSCHAU

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### Imgenbroich Nr.20

#### "Grünental"



### Planzeichenerklärung

**ART DER BALKEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 7 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 8 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 9 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 (BauGB)

**MAß DER BALKEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 7 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 8 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 9 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 (BauGB)

**BEREICHSPFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 7 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 8 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 9 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 (BauGB)

**SONSTIGE PFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 7 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 8 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 9 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 (BauGB)

Maßstab: 1:500  
Datum: 12. September 2017  
Blatt: 1:500  
Blatt: 1:500

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

**ART DER BALKEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 7 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 8 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 9 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 (BauGB)

**MAß DER BALKEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 7 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 8 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 9 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 (BauGB)

**BEREICHSPFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 7 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 8 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 9 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 (BauGB)

**SONSTIGE PFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 7 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 8 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 9 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 (BauGB)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Sondergebiet, die der Erhöhung dienen (§ 10 BauGB)  
Zulassung der Erhöhung, die innerhalb der überbauten Flächen der Erhöhung dienen sowie hierzu notwendige anordnungs- und versorgungs- und gestaltungs- zulassung ist, dem städtebaulichen Entwicklungsplan.

**2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Die Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend auf den jeweiligen baubeherrschenden Gebäudeteil, insbesondere der freistehenden Wohnhäuser, festzusetzen.  
Flächenhöchstmaß: 1,00 m über dem Gelände.  
1. Aufbau der Dreifamilienhäuser:  
2. Aufbau der Dreifamilienhäuser:  
3. Einbau von Treppenhäusern, zweigeschossig als Hochhaus.  
4. Einbau von Treppenhäusern, zweigeschossig als Hochhaus.  
5. Zweigeschossig, maximal, Stiebtisch.  
6. Höhenbegrenzung, Abhang.

**3. Flächen für Nebenanlagen**  
Auf den nicht überbauten Grundstücksanteilen sind Grünflächen und Freizeitanlagen (z.B. Spielplätze, Sportplätze, etc.) zu realisieren.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 8 BauGB

**4. Gestaltung und Gründung**  
Die Außen-Gestaltung sowie die statische Gründung der Gebäude und Anlagen sind in Abstimmung mit dem LVR-Regionalverband Ahr für Denkmalpflege zu realisieren.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 8 BauGB

**5. Mit Grün-, Freizeit- (Landschafts-)flächen zu bepflanzen**  
Die Grün-, Freizeit- (Landschafts-)flächen sind zu bepflanzen und zu erhalten. Die Flächen sind zu bepflanzen und zu erhalten. Die Flächen sind zu bepflanzen und zu erhalten.

**6. Grünräumliche Festsetzungen**  
Die Grünräumliche Festsetzungen sind zu realisieren.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 8 BauGB

**7. Anliegerstraßen**  
Die Anliegerstraßen sind zu realisieren.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 8 BauGB

### FLÄCHE FÜR VERORDNUNGSANLAGEN UND FÜR DIE ABFALLVERSORGUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 8 BauGB

**FLÄCHEN FÜR WALD**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 8 BauGB

**FLÄCHEN FÜR GRÜNLAND**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 8 BauGB

**FLÄCHEN FÜR WASSER**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 8 BauGB

**FLÄCHEN FÜR SONSTIGE ANLAGEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 8 BauGB

**REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 8 BauGB

**SONSTIGE PFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 8 BauGB

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

**ART DER BALKEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 7 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 8 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 9 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 (BauGB)

**MAß DER BALKEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 7 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 8 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 9 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 (BauGB)

**BEREICHSPFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 7 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 8 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 9 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 (BauGB)

**SONSTIGE PFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 7 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 8 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 9 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 (BauGB)

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

**ART DER BALKEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 7 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 8 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 9 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 (BauGB)

**MAß DER BALKEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 7 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 8 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 9 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 (BauGB)

**BEREICHSPFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 7 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 8 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 9 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 (BauGB)

**SONSTIGE PFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 7 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 8 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 9 (BauGB)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 (BauGB)

Maßstab: 1:500  
Datum: 12. September 2017  
Blatt: 1:500  
Blatt: 1:500

STADT MONSCHAU  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Imgenbroich Nr.20  
"Grünental"

Maßstab: 1:500  
Datum: 12. September 2017  
Blatt: 1:500  
Blatt: 1:500

STADT MONSCHAU  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Imgenbroich Nr.20  
"Grünental"

Maßstab: 1:500  
Datum: 12. September 2017  
Blatt: 1:500  
Blatt: 1:500





StädteRegion Aachen • Postfach 500451 • 52088 Aachen

Stadt Monschau  
FB I.1 – Planung/ Hochbau  
Frau Carl  
Laufenstr. 84  
52156 Monschau

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 20  
„Grünental“**  
Ihr Schreiben vom 23.03.2017

Sehr geehrte Frau Carl,

gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen  
Bedenken.

**A 70 – Umweltamt  
Allgemeiner Gewässerschutz**  
Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Das Plangebiet liegt zum Teil im Überschwemmungsgebiet der Rur. Bauliche Anlagen jeder Art auch Nebenanlagen sind im festgesetzten Überschwemmungsgebiet verboten.

Das Plangebiet liegt im Trinkwassereinzugsgebiet des Obersees. Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Für den 1. Nutzungsabschnitt (Unterkunftsbetrieb mit max 10 Betten und Gaststättenbetrieb mit max. 50 Gästen) wird der Schmutzwasserentsorgung über die bestehende geschlossene Grube zugestimmt. Diese ist regelmäßig zu überprüfen und regelmäßig bedarfsorientiert zu entleeren.

Vor der Erweiterung des Betriebes (2. Bauabschnitt) muss der Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation Widdau hergestellt werden. Dies ist zwingend zu beachten.

Für die Kreuzung der Abwasserdruckleitung mit der Rur ist eine Genehmigung gem. § 22 LWG NRW bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen einzuholen.



## Der Städteregionsrat

**A 85  
Regionalentwicklung und  
Europa**

**Dienstgebäude  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen**

**Telefon Zentrale  
0241 / 5198 – 0**

**Telefon Durchwahl  
0241 / 5198 – 2165**

**Telefax  
0241 / 5198 – 82165**

**E-Mail  
Nicole.Friederichs@  
staedteregion-aachen.de**

**Auskunft erteilt  
Frau Friederichs**

**Zimmer  
C 139**

**Aktenzeichen**

**Datum:  
12.05.2017**

**Telefax Zentrale  
0241 / 53 31 90**

**Bürgertelefon  
0800 / 5198 000**

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

**Bankverbindungen  
Sparkasse Aachen  
BLZ 390 500 00  
Konto 304 204  
SWIFT AACSDE 33  
IBAN DE2139050000  
0000304204**

**Postgironkonto  
BLZ 370 100 50  
Konto 1029 86-508 Köln  
SWIFT PBNKDEFF  
IBAN DE5237010050  
0102986508**

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

Eine gezielte Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer (hierzu zählt auch das Grundwasser) ist erlaubnispflichtig. Sofern beabsichtigt ist, das anfallende Niederschlagswasser gezielt in den Untergrund bzw. in ein Gewässer einzuleiten, ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8,9,10 bei der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen zu stellen.

Zum städtebaulichen Konzept gehört auch die Reaktivierung der Nutzung der Wasserkraft zur Darstellung der alten Tuchmacherindustrie. Für die Entnahme von Wasser aus der Rur ist zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen einzuholen.

Weiterhin ist Folgendes zu beachten:

Entlang Ihres Grundstücks verläuft das Gewässer Rur. Zu beiden Seiten des Gewässers ist ein Schutzstreifen von 5,00 m – gemessen von der Böschungsoberkante – von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Dieser Bereich darf auch während der Bauphase nicht als Lager für Baumaterial genutzt werden. Der natürliche Gewässerbereich (5,00 m ab Oberkante Böschung) ist während der Baumaßnahme durch einen stabilen Bauzaun vor Betreten und Befahrung und vor Lagerung von Baustoffen zu sichern.

Sind Maßnahmen am Gewässer, im Schutzstreifen oder im Überschwemmungsgebiet unvermeidbar, ist vorab eine Zustimmung bzw. eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde einzuholen/zu beantragen.

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

**Bodenschutz und Altlasten:**

Im Planbereich befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5403/0079. Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken, da die Bodenschutz- und Altlastenbelange ausreichend berücksichtigt werden.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Jäger unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2407 zur Verfügung.

**Natur und Landschaft:**

Gegen den eingereichten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“ bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken, wenn die artenschutzrechtlichen Belange ausreichend berücksichtigt werden.

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es u. a. verboten:

1. 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,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Die im Beschluss zur Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 20 unter „Obligate Maßnahmen“ dargestellten Vorschriften zum Schutz des Fledermauslebensraumes (Sommer-, Winter- und Balzquartier) sind strikt einzuhalten. Die geplanten (Bau-)Maßnahmen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung des Stollens führen. Unter „Stollen“ ist das vor Ort bestehende gesamte Stollensystem mit allen Stollengängen Eingängen, Öffnungen und Lüftungsschächten zu verstehen.

Beeinträchtigung des unterirdischen Schwarm- und Winterquartiers durch Behinderung der Zugänglichkeit für Fledermäuse, Erosion, Mikroklimaänderung, Freizeitnutzung oder Störungen sind sicher auszuschließen, damit es nicht zum Verlust dieses bedeutsamen Quartiers verschiedener planungsrelevanter Fledermausarten kommt.

Der Stollen ist mittels einbruchsicherer Verschlüsse bzw. einem Fledermausgitter zu verschließen und es darf keine Änderung der im Stollen herrschenden klimatischen Bedingungen geben. Für die Stollenvergitterung mit einem Fledermausgitter stehen finanzielle Mittel der unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung. Die Vergitterung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und hat vor Beginn von Bautätigkeiten zu erfolgen.

Die sich auf dem Plateau befindliche zweite Öffnung zu dem Stollen (Luftschacht) ist zur Sicherung der klimatischen Verhältnisse im Stollen unbedingt offen zu halten.

Sämtliche in dem Artenschutzgutachten aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind einzuhalten. Die Kontrolle vor Abbruchmaßnahmen (mögliche Vogel- oder Fledermausquartiere), sämtliche Ver-

meidungs- und Verminderungsmaßnahmen in Bezug auf den Artenschutz und insbesondere alle Maßnahmen, die das Stollensystem betreffen, sind durch eine ökologische Baubegleitung (Ökologe) zu begleiten und zu dokumentieren. Alle diesbezüglichen Maßnahmen sind vor ihrer Durchführung mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Weitere Auflagen zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Belange behält sich die untere Naturschutzbehörde der Städteregion Aachen vor.

In dem Gutachten zur Einschätzung der FFH-Verträglichkeit fehlen Aussagen zu der Beeinträchtigung des FFH-Gebietes DE-5403-304 „Oberlauf der Rur“ durch die Geräuschkulisse des geplanten Biergartens.

Ich bitte darum, für die geplanten Gehölzpflanzungen Arten der entsprechenden Pflanzlisten des Landschaftsplanes VI „Monschau“ zu verwenden, da das Plangebiet innerhalb des Naturschutzgebietes 2.1-10 „Mittleres Rurtal mit den Felsbildungen der Pferdsley und Wiselsley“ liegt.

Der Vorgang wird am 13.06.2017 dem Naturschutzbeirat zur Stellungnahme vorgelegt.

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

#### **A 61.1 - Straßenbau und Verkehrslenkung**

##### **Technischer Sachbearbeiter Straßenbau**

Aus straßenbaurechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Es sind nachfolgende Hinweise zu berücksichtigen.

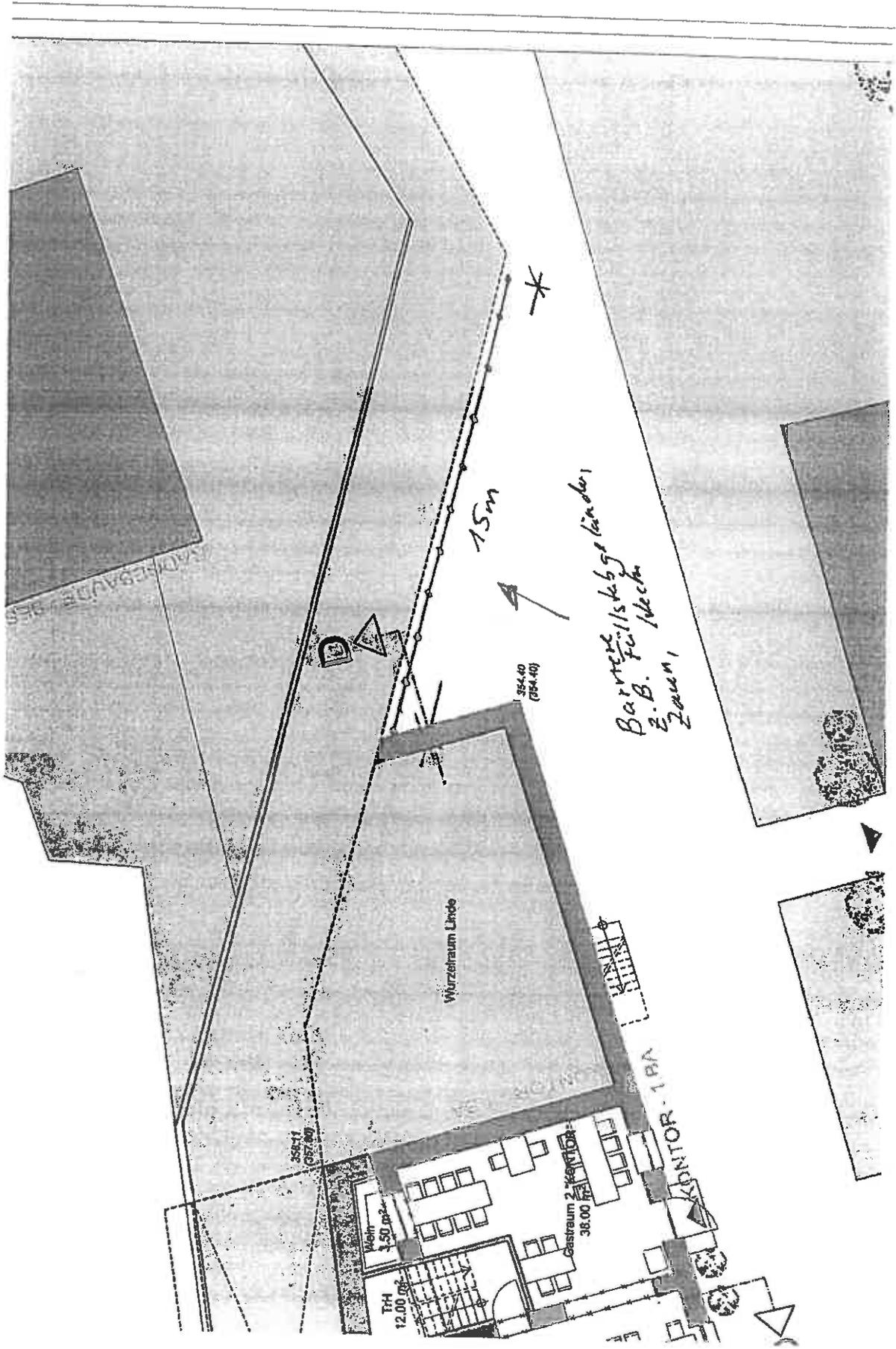
In der Festsetzung und Begründung zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes wird auf Seite 34 in Erwägung gezogen, den auf der östlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Parkplatz, welcher an die K 21 angrenzt, zur Aufnahme des Besucher- und Gästeverkehrs zu nutzen. Im Zuge des späteren Baugenehmigungsverfahrens wäre zu prüfen, ob durch die geplante Nutzung Beeinträchtigungen für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entstehen. Eventuell erforderliche Maßnahmen zur Gewährleistung eines sicheren Verkehrsflusses wären durch den Antragsteller zu tragen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Luckner unter der Tel.-Nr. 0241/5198-3147 zur Verfügung.

##### **Radverkehrsbeauftragter**

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben Bedenken.

# Anlage 1



Der Rurufer-Radweg wird im Bereich des Gebäudes 2 überbaut. Gemäß der Schnittzeichnung C - C wird hierfür eine Durchfahrt durch das Gebäude geschaffen. Für diese Durchfahrt ist eine lichte Höhe von mindestens 4,00m sowie eine Durchfahrtslänge von maximal 15,00 m festzusetzen, um eine sichere Durchfahrt der Radfahrer und die verträgliche gemeinsame Führung mit den Fußgängern zu gewährleisten.

Östlich des Gebäudes 2 weist der Radweg auf einer Länge von 30 m ein Gefälle von über 10 % auf. Dies kann zu höheren Geschwindigkeiten der Radfahrer führen. Um Unfälle zwischen bergab fahrenden Radfahrern und Fußgängern bzw. Fahrzeugen zu vermeiden, die südlich des Gebäudes 2 von Westen kommen, sind ausreichende Sichtweiten zu gewährleisten. Dazu soll im Rahmen des Ausbaus des Rurufer-Radwegs durch die StädteRegion südlich des Radwegs eine Barriere angeordnet werden, die an die Stützmauer der Linde anschließt und 15 m wegbegleitet nach Osten reicht (Abstand min 0,50 m vom Radwegerand, siehe Anlage 1). Die Barriere ist für Personen undurchlässig zu gestalten und kann durch ein Geländer, einen Zaun oder eine Hecke hergestellt werden. Die Barriere ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern.

Eine weitere Festsetzung soll sicherstellen, dass der Zugang des Rurufer-Radwegs für Radfahrer zeitlich und räumlich uneingeschränkt möglich ist. Am östlichen (K 21) sowie am westlichen Zugang (von Monschau kommend) ist dauerhaft eine Durchfahrtsbreite von 3,00 m sicherzustellen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Oswald unter der Tel.-Nr. 0241/5198-3705 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage(n)

Im Auftrag



(Roelen)

**Sabine Carl - Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 "Grünental"**

---

**Von:** "Becker, Oliver" <Oliver.Becker@lvr.de>  
**An:** "sabine.carl@stadt.monschau.de" <sabine.carl@stadt.monschau.de>  
**Datum:** Mittwoch, 12. April 2017 10:26  
**Betreff:** Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 "Grünental"

---

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

-----

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 18.000 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.

Maria Klein  
Hengstbrüchelchen 42  
52156 Monschau

Monschau, den 24.04.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

im folgenden Brief möchte ich Stellungnahme zu der geplanten „therapeutischen Kuranlage“ im Grüental nehmen.

Seit das Vorhaben der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wurde, durch Berichte in den Eifeler Nachrichten, verfolge ich die Planungen mit Staunen, aber auch immer mehr mit Kopfschütteln. Ich kenne das Haus Grüental aus meiner Kindheit, zwar nicht so, wie die ältere Generation der Eifel, ich war dort aber oft mit meiner Großmutter spazieren, bis der Durchgang für Wanderer gesperrt wurde. Ich habe das Grüental als wunderbar ruhigen und erholsamen Ort kennen gelernt. Ich war immer fasziniert davon, dass man kaum ein Auto hört und die Natur in seiner Schönheit bestaunen konnte. Besonders begeistert haben mich immer die alten Mauern der ehemaligen Häuser. Es hat mich daran erinnert, dass Monschau einmal ein bedeutender Ort war und hier Menschen gelebt haben. Diese wurden bisher schon wunderbar saniert und wieder in Stand gesetzt, was den Charme des Ortes aufgewertet hat.

Mit einem Bauprojekt dieser Größenordnung, wie es angedacht ist, wäre diese Ruhe sicherlich schnell dahin und auch die geschichtsträchtigen Mauern würden an Bedeutung verlieren. Im letzten Zeitungsbericht, der am 17.02.2017 erschienen ist, wird meiner Meinung nach zu sehr auf die vermeintlichen Vorteile für die Stadt Monschau und den Tourismus verwiesen. Damit wäre das Rurtal ein Stück weiter touristisch angeschlossen. Doch was ist mit dem Landschaftsschutzgebiet und möglichen Nachteilen? In Eschauel erhält derzeit ein großes Bauprojekt starken Gegenwind, eben genau wegen solchen Punkten. Und wäre es nicht viel mehr im Sinne des Denkmalschutzes all die verfallenden und leerstehenden Häuser in Monschau zu sanieren und zu retten? Würde dies das touristische Stadtbild Monschaus nicht eher aufwerten?

Frühere geplante Projekte liegen mittlerweile brach. Beispiele hierfür wären die ehemalige Gärtnerei Fammels oder die alte Schule/das ehemalige Wasserwerk im Rosental. Da verwundert es mich sehr, dass im Grüental nun so wenig Bedenken herrschen. Gerade da der ehemalige Campingplatz im Grüental unter anderem nicht weiter geführt werden konnte, da die Auflagen und Richtlinien, die an das Landschaftsschutzgebiet geknüpft sind, zu streng waren. Ist der Bau dieser Anlage nicht ein viel größerer Einschnitt in die Natur?

Da ich seit Neueröffnung des Café-Bistros im Grüental gearbeitet habe, bekomme ich hautnah mit, wie die Gäste das Grüental annehmen. Sie schätzen diesen Ort wegen seiner Naturbelassenheit und seinem ganz eigenen Charme. Ein modernes Kurhaus oder eine Hotelanlage, ganz egal wie sehr es in die Hanglage eingebettet wird, wäre sicherlich kontraproduktiv. Ganz zu schweigen davon, was ein solcher Bau an sich für Umstände mitbringt. Durch Baulärm, fahrende Baufahrzeuge und der

vermutlich langen Bauzeit blieben sicherlich viele potenzielle Gäste für die Phase des Baus aus. Ich denke auch, dass durch diesen Bau viele Einheimische Gäste fern bleiben werden. Was ich ebenfalls schade fände. Denn das Haus Grüental ist seit jeher Treffpunkt für Einwohner der umliegenden Dörfer gewesen. Wie viele junge Menschen haben sich jedes Wochenende zur Disko ins Grüental geschlichen, haben dort ihre ganze Jugend verbracht. Mit Begeisterung haben sie bei ihrem Besuch im Grüental von ihren Erlebnissen erzählt und sich gefreut, dass dieser Ort wieder in seiner Einfachheit und Natürlichkeit zurück gebracht wurde. Ich bin der Überzeugung, dass diese Gäste fernbleiben werden, sobald die Kuranlage steht. Sollte ein solcher Ort nicht weiterhin für jeden attraktiv bleiben und nicht nur für kurbedürftige Touristen unseres Nachbarlandes?

Einige bereits bestehende Gastronomiebetriebe zeigen, dass konzeptionell nur ein bestimmtes Klientel, nämlich Touristen aus unseren Nachbarländern angesprochen werden, wie z.B. in Rohren beim „De lange Man“. Einheimische besuchen dieses Lokal kaum noch. Ich bin der Meinung, dass auch ein Besuch des Grüentals für „normale“ Besucher (Wanderer, Einheimische, Sonntagsausflügler) unattraktiv wird. Die Preise würden sich vermutlich schnell an das niederländische Niveau anpassen, was ebenfalls dazu beitragen kann, dass Tagesgäste ausbleiben.

Es soll nicht der Eindruck entstehen, dass Einheimische wie ich generell gegen dieses Projekt sind. Familie Brania ist mir in der Zeit meiner dortigen Arbeit ans Herz gewachsen und ich schätze Vater und Sohn. Doch all meine oben genannten Punkte wurden in persönlichen Gesprächen schnell vom Tisch gewischt. Auch in meinem privaten Umfeld gibt es viele Menschen, die solchen Planungen nicht nur Gutes abgewinnen können. Doch wer traut sich heutzutage schon seine Meinung offen zu sagen. Es ist nicht meine Absicht eine öffentliche Diskussion voran zu treiben. Hätte ich das im Sinn gehabt, hätte ich einen Leserbrief verfassen können. Jedoch möchte ich anregen, dass es ein gewaltiges Projekt ist, das auch in ein paar Jahren noch betrieben werden will. Monschau hätte nur ein weiteres leerstehendes Zeugnis der ehemaligen Tuchmacherei, sollte das Projekt, aus welchen Gründen auch immer, scheitern.

Im letzten Abschnitt des bereits oben genannten Artikels wird genannt, dass der Bau- und Planungsausschuss über eingegangene Bedenken und Anregungen beraten wird. Ich hoffe sehr, dass dieser Brief in diesem Ausschuss vorliegen wird und zur Entscheidung beiträgt.

Ich danke Ihnen für ihre Lesebereitschaft,

mit freundlichen Grüßen,

Maria Klein

## ABWÄGUNGSVORSCHLAG

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

**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“**

**Satzungsbeschluss**

### 1. BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

#### **1.1 Städteregion Aachen – Schreiben vom 12.05.2017**

Gegen das vorgelegte Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr.20 „Grünental“ bestehen Bedenken.

#### **A 70 – Umweltamt**

##### **Allgemeiner Gewässerschutz:**

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Das Plangebiet liegt zum Teil im Überschwemmungsgebiet der Rur. Bauliche Anlagen jeder Art, auch Nebenanlagen sind im festgesetzten Überschwemmungsgebiet verboten.

Das Plangebiet liegt im Trinkwassereinzugsgebiet des Obersees. Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Für den 1. Nutzungsabschnitt (Unterkunftsbetrieb mit maximal 10 Betten und Gaststättenbetrieb mit maximal 50 Gästen) wird der Schmutzwasserentsorgung über die bestehende geschlossene Grube zugestimmt. Diese ist regelmäßig zu überprüfen und bedarfsorientiert zu entleeren.

Vor der Erweiterung des Betriebes (2.Bauabschnitt) muss der Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation Widdau hergestellt werden. Dies ist zwingend zu beachten.

Für die Kreuzung der Abwasserdruckleitung mit der Rur ist eine Genehmigung gem. §22 LWG NRW bei der unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen einzuholen.

Eine gezielte Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer (hierzu zählt auch das Grundwasser) ist erlaubnispflichtig. Sofern beabsichtigt ist, das anfallende Niederschlagswasser gezielt in den Untergrund bzw. in ein Gewässer einzuleiten, ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8,9,10 bei der unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen zu stellen.



## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr.20 „Grünental“

### Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

Zum städtebaulichen Konzept gehört auch die Reaktivierung der Nutzung der Wasserkraft zur Darstellung der alten Tuchmacherindustrie. Für die Entnahme von Wasser aus der Rur ist zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Städteregion Aachen einzuholen.

Weiterhin ist folgendes zu beachten:

Entlang des Grundstücks verläuft das Gewässer Rur. Zu beiden Seiten des Gewässers ist ein Schutzstreifen von 5.00m – gemessen von der Böschungsoberkante – von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Dieser Bereich darf auch während der Bauphase nicht als Lager für Baumaterial genutzt werden. Der natürliche Gewässerbereich (5.00 m ab Oberkante Böschung) ist während der Baumaßnahme durch einen stabilen Bauzaun vor Betreten und Befahrung und vor der Lagerung von Baustoffen zu sichern

**Sind Maßnahmen am Gewässer, im Schutzstreifen oder im Überschwemmungs-Gebiet unvermeidbar, ist vorab eine Zustimmung bzw. eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde einzuholen bzw. zu beantragen.**

#### Natur und Landschaft :

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken, wenn die artenschutzrechtlichen Belange ausreichend berücksichtigt werden.

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es u.a. verboten:

1. 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,
2. Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die im Beschluss der Offenlage des Bebauungsplans unter „Obligate Maßnahmen „ dargestellten Vorschriften zum Schutz des Fledermausraumes (Sommer-, Winter- und Balzquartier) sind strikt einzuhalten.

Die geplanten Baumaßnahmen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung des Stollens führen. Unter „Stollen“ ist das vor Ort bestehende gesamte Stollensystem mit allen Stollengängen, Eingängen, Öffnungen und Lüftungsschächten zu verstehen.

Beeinträchtigung des unterirdischen Schwarm- und Winterquartieres durch Behinderung der Zugänglichkeit für Fledermäuse, Erosion, Mikroklimaänderung, Freizeitnutzung oder Störungen sind sicher auszuschließen, damit es nicht zum Verlust dieses bedeutsamen Quartiers verschiedener planungsrelevanter Fledermausarten kommt.

Der Stollen ist mittels einbruchsicherer Verschlüsse bzw. einem Fledermausgitter zu verschließen und es darf keine Änderung der im Stollen herrschenden klimatischen Bedingungen geben.



## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr.20 „Grüntal“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

Für die Stollenvergitterung mit einem Fledermausgitter stehen finanzielle Mittel der unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung. Die Vergitterung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und hat vor Beginn von Bautätigkeiten zu erfolgen. Die sich auf dem Plateau befindliche zweite Öffnung zu dem Stollen (Luftschacht) ist zur Sicherung der klimatischen Verhältnisse im Stollen unbedingt offen zu halten.

Sämtliche in dem Artenschutzgutachten aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind einzuhalten. Die Kontrolle vor Abbruchmaßnahmen (mögliche Vogel- und Fledermausquartiere), sämtliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen in Bezug auf den Artenschutz und insbesondere alle Maßnahmen, die das Stollensystem betreffen, sind durch eine ökologische Baubegleitung (Ökologe) zu begleiten und zu dokumentieren. Alle diesbezüglichen Maßnahmen sind vor ihrer Durchführung mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Weitere Auflagen zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Belange behält sich die untere Naturschutzbehörde der Städteregion Aachen vor.

In dem Gutachten zur Einschätzung der FFH-Verträglichkeit fehlen Aussagen zu der Beeinträchtigung des FFH-Gebietes DE-5403-304 „Oberlauf der Rur“ durch die Geräuschkulisse des geplanten Biergartens.

Es wird gebeten, für die geplanten Gehölzpflanzungen Arten der entsprechenden Pflanzlisten des Landschaftsplans VI „Monschau“ zu verwenden, da das Plangebiet innerhalb des Naturschutzgebietes 2.1-10 „Mittleres Rurtal mit den Felsbildungen der Pferdsley und Wiselsley“ liegt.

Der Vorgang wird am 13.06.2017 dem Naturschutzbeirat zur Stellungnahme vorgelegt.

### **A 61.1 Straßenbau und Verkehrslenkung**

#### **Technischer Sachbearbeiter Straßenbau:**

Es bestehen keine Bedenken. Folgende Hinweise sind zu berücksichtigen:

In der Festsetzung und Begründung zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes wird auf Seite 34 in Erwägung gezogen, den auf der östlich außerhalb des Plangebiets gelegenen Parkplatz, welcher an der K 21 angrenzt, zur Aufnahme des Besucher- und Gästeverkehrs zu nutzen. Im Zuge des späteren Baugenehmigungsverfahrens wäre zu prüfen, ob durch die geplante Nutzung Beeinträchtigungen für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entstehen. Eventuell erforderliche Maßnahmen zur Gewährleistung eines sicheren Verkehrsflusses wären durch den Antragsteller zu tragen.

#### **Radverkehrsbeauftragter:**

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben Bedenken.

Der Rurufer-Radweg wird im Bereich des Gebäudes 2 überbaut.

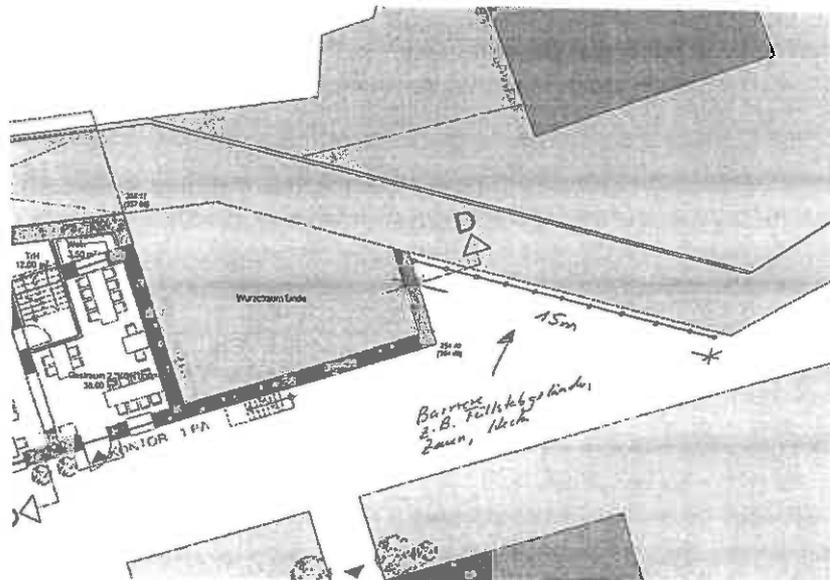
Gemäß der Schnittzeichnung C-C wird hierfür eine Durchfahrtdurch das Gebäude geschaffen. Für diese Durchfahrt ist eine lichte Höhe von mindestens 4.00 m sowie eine Durchfahrtslänge von maximal 15.00 m festzusetzen, um eine sichere Durchfahrt der Radfahrer und die verträgliche gemeinsame Führung mit den Fußgängern zu gewährleisten.



## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr.20 „Grünental“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Östlich des Gebäudes 2 weist der Radweg auf einer Länge von 30.00 m ein Gefälle von über 10 % auf. Dies kann zu höheren Geschwindigkeiten der Radfahrer führen. Um Unfälle zwischen bergab fahrenden Radfahrern und Fußgängern bzw. Fahrzeugen zu vermeiden, die südlich des Gebäudes 2 von Westen kommen, sind ausreichende Sichtweiten zu gewährleisten. Dazu soll im Rahmen des Ausbaus des Ruruferradwegs durch die Städtereion südlich des Radwegs eine Barriere angeordnet werden, die an die Stützmauer der Linde anschließt und 15.00m wegbegleitet nach Osten reicht. (Abstand mindestens 0.50 m vom Radwegrand, siehe Skizze:)



Die Barriere ist für Personen undurchlässig zu gestalten und kann durch ein Geländer, einen Zaun oder eine Hecke hergestellt werden. Die Barriere ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern.

Eine weitere Festsetzung soll sicherstellen, dass der Zugang des Ruruferradweges für Radfahrer zeitlich und räumlich uneingeschränkt möglich ist. Am östlichen (K 21) sowie am westlichen Zugang (von Monschau kommend) ist dauerhaft eine Durchfahrtsbreite von 3.00 m sicherzustellen.

### Stellungnahme A70 Umweltamt - Allgemeiner Gewässerschutz:

Die Stellungnahme wird in vollem Umfang berücksichtigt. Es sind keine baulichen Anlagen im Überschwemmungsbereich geplant. Darüber hinaus wird ein vorhandenes Nebengebäude im Überschwemmungsbereich, welches Bestandsschutz genießt, abgebrochen.

Im 1. Bauabschnitt werden maximal 10 Betten für den Unterkunftsbetrieb und maximal 50 Gäste für den Gaststättenbetrieb geplant.

Die für diesen 1. Bauabschnitt zulässige weitere Nutzung der vorhandenen geschlossenen Grube wird gemäß einer Anlage zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörenden Durchführungsvertrag geregelt. Dieser Vertrag regelt ebenfalls verbindlich den Anschluss der Gesamtanlage, sobald der zweite Bauabschnitt realisiert wird, spätestens jedoch in 7 Jahren.



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

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

---

*Mit Bau der Pumpendruckleitung sind sämtliche Genehmigungen einzuholen.  
Ein Hinweis zur Einholung der wasserrechtlichen Erlaubnisse bei der Städteregion Aachen zur Behandlung des Niederschlagswasser und zur möglichen Wasserkraftnutzung ist in der Planung enthalten.*

*Zur Freihaltung des Schutzstreifens von 5.00 m entlang der Rur innerhalb des Plangebiets wird ein entsprechender Hinweis in die Planung übernommen.*

**Stellungnahme A70 – Natur und Landschaft:**

*Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.*

*Es wird ein Hinweis in die Planung übernommen, dass sämtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Bezug auf den Artenschutz durch eine ökologische Baubegleitung (Ökologe) begleitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden müssen.*

*Der Verschluss der Stollen mit Fledermausgittern befindet sich derzeit in der Abstimmungs- und Beantragungsphase mit der Städteregion Aachen.*

*Eine Einschätzung der FFH-Verträglichkeit zu Lärmimissionen des Biergartens ist nicht erforderlich und nicht möglich. Aufgrund der bisherigen Nutzung der Außenterrasse, der Festsetzung der maximalen Gästezahlen und vor allem aufgrund der umliegenden, zu berücksichtigenden Geräuschquellen (Kreisstraße K21, Parkplatz und Sammelstelle Kanuten, Zeltlagerplatz unterhalb der Brücke) ist eine größere Belastung durch den Biergarten nicht zu erwarten. Nach Aussage des Gutachters Szymanski & Partner, Herr Willeke ist eine Einstufung eines solchen Lärmpegels in Bezug auf den Naturschutz nicht möglich.*

*Aufgrund der Lage des Plangebiets im Naturschutzgebiet 2.1-10 werden die vorgesehenen Dachplatanen im Bereich der Außenterrasse durch Dachhainbuchen entsprechend der Pflanzliste des Landschaftsplans VI ersetzt.*

*Das Projekt wurde am 13.06.2017 dem Naturschutzbeirat zur Stellungnahme vorgelegt und positiv beschieden.*

**Stellungnahme A 61.1 - Straßenbau und Verkehrslenkung**

**Technischer Sachbearbeiter Straßenbau:**

*Der Parkplatz liegt außerhalb des Plangebiets. Regelungen hinsichtlich der Umsetzung von notwendigen PKW-Stellplätzen sind im Bauantragsverfahren zu treffen.*

**Radverkehrsbeauftragter:**

*Die Bedenken werden berücksichtigt.*

*Die Festsetzungen zu dem Gebäude 2 so ergänzt, dass die lichte Durchfahrtshöhe von 4.00 m eingehalten wird. Eine Durchfahrtslänge von maximal 15.00 m ist bereits in der Planung durch die Festsetzung des 15.00 m breiten Baufensters festgesetzt.*

*Die Schnittzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplans wird entsprechend geändert und vermasst.*

*Zur Absicherung des Gefällebereichs des Radweges entlang des Plateaus wird eine Festsetzung zur Errichtung einer Barriere in die Planung übernommen.*

*Eine weitere Ergänzung der Planung erfolgt hinsichtlich der dauerhaft einzuhaltenden Nutzungsbreite des Radweges von 3.00 m.*

*Eine zeitliche Festschreibung der Nutzung des Radweges ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, diese Regelung erfolgt in dem zwischen Städteregion und Vorhabenträger zu schließenden Nutzungsvertrag.*



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

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

---

## **1.2 LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland**

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

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen und um Aufnahme eines entsprechenden Hinweises: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 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.

*Stellungnahme LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland*  
*Der Hinweis zur Bodendenkmalpflege wird entsprechend ergänzt.*

## **2. ÖFFENTLICHKEIT**

### **2.1 Frau K., Monschau - Schreiben vom 24.04.2017**

Es bestehen Bedenken. Frau K. bezieht sich auf Berichte in der „Eifeler Nachrichten“ und verfolgt die Planung mit Staunen und Kopfschütteln.

Sie kennt das Haus „Grünental“ aus ihrer Kindheit, wo sie häufig mit ihrer Großmutter spazierte. Sie kennt Grünental als ruhigen und erholsamen Ort, an dem sie die Schönheiten der Natur bestaunte. Besonders begeisterten sie die alten Mauern der ehemaligen Häuser, die sie daran erinnerten, dass Monschau einmal ein bedeutender Ort war und hier Menschen lebten. Sie beurteilt die Instandsetzung als wunderbar und als Aufwertung des Ortes.

Mit dem geplanten Vorhaben sieht sie die „Ruhe sicherlich schnell dahin und auch die geschichtsträchtigen Mauern würden an Bedeutung verlieren“.

Frau K. bezieht sich auf einen Zeitungsbericht vom 17.02.2017, aus dem die vermeintliche, touristische Vorteile für die Stadt Monschau hervorgehen. Sie fragt nach dem Landschaftsschutzgebiet und möglichen Nachteilen und zieht ein, ihrer Ansicht nach vergleichbares Projekt in Eschauel hilfsweise hinzu, welches wegen solcher Punkte „starken Gegenwind“ erhält. Sie fragt, ob es nicht viel mehr im Sinn des Denkmalschutzes ist, all die verfallenden und leerstehenden Häuser in Monschau zu sanieren und zu retten, damit das touristische Stadtbild Monschaus eher aufgewertet wird.

Es lägen frühere Planungen außerhalb des Plangebiets brach, beispielsweise die ehemalige Gärtnerei „Fammels“ oder die alte Schule/ ehemalige Wasserwerk Rosental.



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

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

---

Es wundert Frau K., dass im Grünental so wenig Bedenken herrschen und beschreibt die Situation des ehemaligen Campingplatzes im Plangebiet, der unter anderem aufgrund von Auflagen und Richtlinien, die an das Landschaftsschutzgebiet geknüpft sind, nicht weiter geführt werden konnte. Sie fragt, ob das geplante Vorhaben nicht ein viel größerer Einschnitt für die Natur sei.

Sie selbst habe im Bistro Grünental seit der Neueröffnung gearbeitet und sehe, dass die Gäste das Grünental annehmen und den Ort wegen seiner Naturbelassenheit und seinem Charme schätzen. Ein modernes Kurhaus oder eine Hotelanlage seien sicherlich kontraproduktiv, ebenso dessen Bau. Durch Baulärm und fahrende Baufahrzeuge in einer vermutlich langen Bauzeit blieben sicherlich viele potentielle Gäste aus, auch einheimische Gäste. Frau K. findet dies schade, denn Grünental ist seit jeher Treffpunkt für Einwohner der umliegenden Dörfer. Viele junge Menschen hätten in der Disco in Grünental ihre ganze Jugend verbracht. Diese hätten sich nun bei ihren Besuchen gefreut, diesen Ort wieder in seiner Einfachheit und Natürlichkeit zu sehen. Sie ist überzeugt, dass diese Gäste fern bleiben, sobald die Kuranlage steht. Sie fragt, ob Grünental nicht weiterhin für jeden attraktiv bleiben soll und nicht nur für kurbedürftige Touristen unseres Nachbarlandes. Frau K. verweist auf bestehende Gastronomiebetriebe, die konzeptionell nur eine bestimmte Klientel ansprechen. Einheimische besuchten das Lokal kaum noch und sie ist der Meinung, das Lokal würde für „normale“ Besucher unattraktiv.

Sie vermutet, die Preise würden sich schnell an das niederländische Niveau anpassen, was dazu führen könnte, dass Tagesgäste ausbleiben.

Frau K. möchte den Eindruck vermeiden, dass Einheimische wie sie generell gegen das Projekt sind und ihr sei die Familie des Betreibers und Vorhabenträgers „ans Herz gewachsen“. In persönlichen Gesprächen wurden ihre Punkte „schnell vom Tisch gewischt“.

Viele Menschen in ihrem privaten Umfeld könnten solchen Planungen nicht nur Gutes abgewinnen, jedoch sie fragt, wer sich schon traue, heutzutage seine Meinung offen zu sagen. Frau K. möchte nicht die öffentliche Diskussion vorantreiben, sonst hätte sie einen Leserbrief verfasst. Sie möchte anregen, dass es sich um ein gewaltiges Projekt handelt, welches auch in ein paar Jahren noch betrieben werden will. Monschau hätte noch ein weiteres leerstehendes Zeugnis der ehemaligen Tuchmacherei wenn das Projekt scheitert.

*Stellungnahme Frau K., Monschau*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*Die Liegenschaft mit den Fragmenten der alten Tuchmacherindustrie wurde als zu schützender und für die Stadt Monschau als kulturbedeutender Ort erkannt und auf das Betreiben des Grundstückseigentümers und Vorhabenträgers selbst unter Denkmalschutz gesetzt.*

*Die Planung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde hinsichtlich des Denkmals und des umliegenden Naturschutzes im Vorfeld mit den Fachbehörden abgestimmt. Gegenstand der vorliegenden Planung ist das ausgewiesene Plangebiet. Andere, im*



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

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

---

*Stadtgebiet Monschau vorhandene Denkmäler sind nicht Gegenstand dieser Planung. Diese verbindliche Bauleitplanung hat das nach Baugesetzbuch vorgeschriebene Verfahren unter Berücksichtigung aller bis zum Satzungsbeschluss vorgesehenen Beteiligten von Behörden und Öffentlichkeit durchlaufen. Die darin eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in die Planung eingeflossen.*

*Frühere aufgegebene Nutzungen des Areals als Campingplatz sind heute relevant in der Gebietsausweisung im rechtsgültiger Flächennutzungsplan Sondergebiet, aus der sich die künftige Nutzung entwickelt.*

*Die Auswirkung des Vorhabens auf die Natur sind in einem Artenschutzrechtlichen Gutachten untersucht worden und als verträglich beurteilt worden.*

*Für das Bauvorhaben und die Bauzeiten sind im zum Bebauungsplan gehörenden Durchführungsvertrag Fristen festgelegt worden.*

*Inhalt eines Bebauungsplans ist nicht die Regulierung der Nutzernationalität, ebenso betriebswirtschaftliche Planungen.*



StädteRegion Aachen • Postfach 500451-52088 Aachen

**Der Städteregionsrat**

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

**73. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Monschau sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“**  
Ihr Schreiben vom 21.07.2014

Sehr geehrter Herr Dicks,

gegen das vorgelegte Verfahren wird seitens der StädteRegion Aachen widersprochen.

Zu den vorliegenden Unterlagen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung wird grundsätzlich angemerkt, dass die beabsichtigte Flächenentwicklung in der Vergangenheit sehr kritisch diskutiert wurde. Nunmehr sollen, ungeachtet der seinerzeitigen negativen Einschätzungen, darüber hinausgehende Nutzungen umgesetzt werden.

Ohne eine vorherige wiederholte Kontaktaufnahme durch die Stadt Monschau werden nunmehr die Bauleitpläne, die in der Erstellung zudem auch noch kostenrelevant sind, im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgelegt.

Ich verweise wiederholt darauf, dass die StädteRegion Aachen jederzeit gerne bereit ist, anstehende Planungen vor Erstellung kostenrelevanter Planunterlagen einer Einschätzung zu unterziehen. Letztlich zielt dieses Vorgehen darauf ab, geplante Vorhaben für die Stadt Monschau zielorientiert auszurichten sowie kostensparend und ressourceneffizient zu gestalten.

Der damit einhergehende Widerspruch wird nachfolgend begründet.

**A 70 - Umweltamt**  
**Allgemeiner Gewässerschutz:**  
Es bestehen erhebliche Bedenken.

**A 85**  
**Regionalentwicklung und Europa**

**Dienstgebäude**  
Zöllernstraße 10  
52070 Aachen

**Telefon Zentrale**  
0241 / 5198 - 0

**Telefon Durchwahl**  
0241 / 5198 - 2670

**Telefax**  
0241 / 5198 - 82670

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

**Auskunft erteilt**  
Frau Strauch

**Zimmer**  
C 136

**Altkennzeichen**

**Datum:**  
08.09.2014

**Telefax Zentrale**  
0241 / 53 31 90

**Bürgertelefon**  
0800 / 5198 000

**Internet**  
<http://www.staedteregion-aachen.de>

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

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

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

Gemäß des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Ziel 3 (Seite 88) ist die weitere Inanspruchnahme von Freiraum zugunsten von Siedlungserweiterungen und -neuplanungen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten auszuschließen.

Das Planungsgebiet liegt zum Teil im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Rur. Die Flächen des Überschwemmungsgebiets dürfen nicht als Sonderbaufläche oder als Campingplatz ausgewiesen werden und müssen entsprechend gekennzeichnet sein oder aus dem Plangebiet herausgenommen werden. Ein Lageplan, in dem das Überschwemmungsgebiet dargestellt ist, wird als Anlage (Anlage 1) beigefügt. Digitale Daten können bei der Bezirksregierung erfragt werden.

Das Gewässer Rur ist ein WRRL-Gewässer. Ziel der WRRL ist es, den ökologischen Zustand der Gewässer zu erhalten und ein funktionsfähiges Gewässerökosystem zu entwickeln sowie alle Gewässer in einem guten Zustand zu erhalten bzw. die Gewässer dahin zu entwickeln. Der östliche Planungsbereich ist als Strahlursprung in den Karten zur WRRL eingetragen. Bei einem Strahlursprung handelt es sich grundsätzlich um Fließgewässerstrecken, die sich in sehr gutem oder gutem Zustand befinden.

Für den Planungsbereich sind Maßnahmen vorgeschlagen, die diesen Zustand erhalten oder verbessern sollen (Anlage 2).

Mit der Planung eines Zeltplatzes wird diesen Zielvorgaben widersprochen.

Entlang der Rur muss ein Randstreifen von mindestens 5,00 m – gemessen von der Böschungsoberkante – von jeglicher Nutzung freigehalten werden. Dieser Schutzstreifen ist ebenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

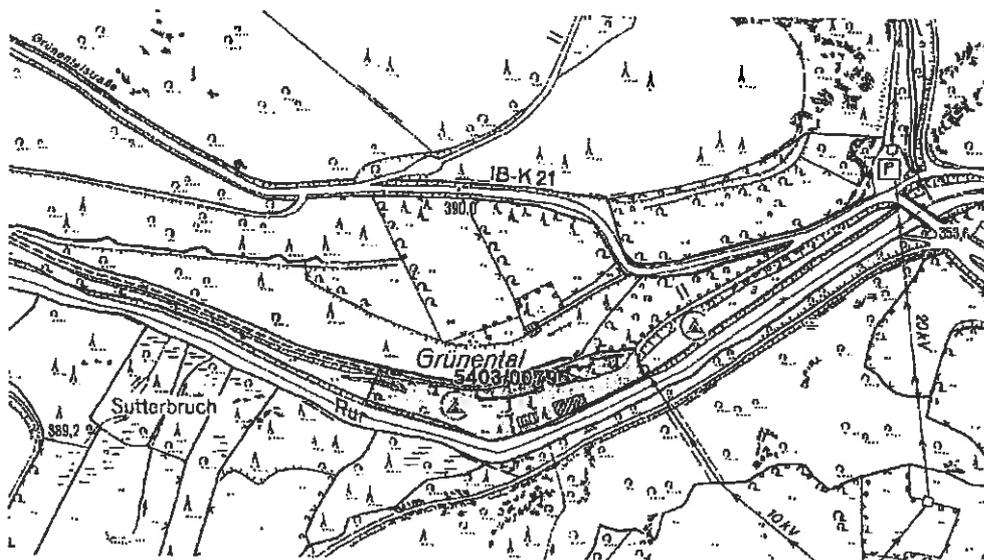
Für Rückfragen steht Ihnen Frau Heinen unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2297 zur Verfügung.

#### **Bodenschutz und Altlasten:**

Gegen die 73. Flächennutzungsplanänderung „Grünental“ bestehen keine Bedenken, sofern die in der verbindlichen Bauleitplanung erläuterten Bedingungen beachtet werden.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“ bestehen Bedenken.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der Altstandort „ehemalige Tuchfabrik - Färberei“, der im Altlastenverdachtsflächenkataster der StädteRegion Aachen unter der Nummer 5403/0079 geführt wird. Der Betrieb wurde im Zeitraum von 1764 bis 1861 geführt.



Auf dem Grundstück haben nach meinen Unterlagen bisher keine Untersuchungen stattgefunden. Bauakten liegen nicht vor. Ob von dem Altstandort eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit ausgeht, kann daher zurzeit nicht gesagt werden. Die Frage, inwieweit eine beabsichtigte Nutzung mit evtl. vorhandenen Kontaminationen vereinbar ist, kann erst nach Vorlage einer Gefährdungsabschätzung beantwortet werden.

Um die Bedenken auszuräumen, ist von einem/einer sachverständigen, unabhängigen Gutachter/in eine orientierende Untersuchung im Sinne der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchzuführen. Dabei halte ich für eine Erstbewertung die Erstellung von Mischproben aus je 15 Einzelproben für drei Teilflächen für ausreichend. Die Einzelproben sollen aus Tiefen zwischen 0-35 cm entnommen werden. Die drei Mischproben sind im Feststoff auf die Parameter/Summenparameter EOX, KW, PAK, PCB, Cyanide sowie Schwermetalle inkl. Arsen zu untersuchen. Die gutachterliche Bewertung der Untersuchungsergebnisse inkl. Dokumentation zu den durchgeführten Arbeiten soll erfolgen. Bei Auffälligkeiten sind weitere Untersuchungen erforderlich.

Im Detail sind die Maßnahmen vor Beginn der Untersuchungen mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz – Altlasten, Tel.: 0241/5198 –2603, –2407 oder –2159) abzustimmen.

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

**Natur und Landschaft:**

Der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Monschau sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 20 wird aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde der StädteRegion Aachen widersprochen.

Der neue Wochenendhaus- und Campingplatz soll in dem Naturschutzgebiet 2.1-10 „Mittleres Rurtal mit den Felsbildungen der Pferdsley und Wilsley“ eingerichtet werden. Zusätzlich liegt der größte Teil des Plangebietes im Natura 2000-Gebiete „Oberlauf der Rur“ (FFH-Gebiet).

Die Rur mit ihren Nebengewässern stellt mit den angrenzenden wertvollen Auenbereichen, Wald- und Grünlandflächen ein landesweit bedeutsames weitgehend naturnahes Fließgewässersystem dar. Das Gebiet ist als wichtiger Bestandteil des Rur-Verbundkorridors von landesweiter Bedeutung. Das gesamte Naturschutzgebiet erlangt vor allem Bedeutung durch seinen hohen faunistischen Wert sowie im Rahmen des regionalen Biotopverbundes.

Bereits im Jahr 2000 wurde in einem Abstimmungstermin festgelegt, dass eine Ausweitung der Campingplatznutzung über eine dem damaligen Bestandsschutz hinausgehende Nutzung als Wochenendplatz weder zulässig, noch im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zu realisieren wäre. Die nun vorgelegte Planung geht weit über den im Jahr 2000 erreichten Kompromiss hinaus, der von der Stadt Monschau, der Bezirksregierung Köln und der StädteRegion Aachen getragen wurde und auf den damaligen Bestandsschutz aufbaute. Durch die Aufgabe des Campingplatzes vor etlichen Jahren ist dieser Bestandsschutz mittlerweile erloschen.

Da aufgrund der europäischen Gesetzgebung zwischenzeitlich große Bereiche entlang der Rur als Natura 2000-Gebiete ausgewiesen wurden, ist für den Planbereich dieser Gebietsschutz zwingend zu berücksichtigen. Eine Verschlechterung des bestehenden Zustandes des Natura 2000-Gebietes ist nach der FFH-Richtlinie nicht erlaubt. Die mit den Planunterlagen eingereichte FFH-Voruntersuchung (Stand 2009) kommt zu dem Fazit, dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können.

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

**A 61 - Immobilienmanagement und Verkehr**

Aus straßenbaurechtlicher und straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird angeregt, für den mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Geh-/Radweg eine befestigte Mindestbreite von 3,00 m sowie einen zusätzlich freizuhaltenen Lichtraum beiderseits von mindestens 0,50 m festzulegen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Oswald unter der Tel.-Nr. 0241/5198-3705 zur Verfügung.

**Redaktioneller Hinweis:**

In den vorliegenden Unterlagen haben sich redaktionelle Fehler eingeschlichen. An verschiedenen Stellen ist von der 72. anstelle der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes die Rede.

**Anlagen**

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Ruth Roelen

**Von:** "Hunscheidt, Hans" <hans.hunscheidt@bezreg-koeln.nrw.de>  
**An:** "sabine.carl@stadt.monschau.de" <sabine.carl@stadt.monschau.de>  
**CC:** "Olesch, Verena" <verena.olesch@bezreg-koeln.nrw.de>  
**Datum:** 04.08.2014 14:13  
**Betreff:** 73. Änderung des Flächennutzungsplanes

73. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Monschau  
Sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 20 "Grünental"

Sehr geehrte Damen und Herren,  
der geplante Flächennutzungs- und Bebauungsplan liegt mit einem sehr kleinen Flächenanteil im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Rur. Um evtl. Bauverbote etc. vorzubeugen, bitte ich Sie diese Flächen aus dem geplanten Flächennutzungsplan heraus zu nehmen bzw. die genauen Grenzen des Überschwemmungsgebietes in Ihrer Bauleitplanung zu übernehmen. Die genauen Abgrenzungen und die entsprechende Verordnung finden Sie unter folgendem Link:

[http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk\\_internet/amtsblatt/2012/03\\_2012.pdf](http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/amtsblatt/2012/03_2012.pdf)

[http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk\\_internet/leistungen/abteilung05/54/hochwasserschutz/ueberschwemmungsgebiete/rur/rur/027.pdf](http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung05/54/hochwasserschutz/ueberschwemmungsgebiete/rur/rur/027.pdf)

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Hans Hunscheidt

Bezirksregierung Köln  
Dezernat 54 - Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz  
50606 Köln

Dienstgebäude: Robert-Schuman-Str. 51,  
52066 Aachen  
Telefon: + 49 (0) 221 - 147 - 4068  
Telefax: + 49 (0) 221 - 147 - 2879  
mailto:hans.hunscheidt@bezreg-koeln.nrw.de  
<http://www.bezreg-koeln.nrw.de>



68. **Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Rur zwischen der deutsch-niederländischen Grenze und der Stadt Monschau im Kreis Aachen**

**- Überschwemmungsgebietsverordnung „Rur“ -**

Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes der Rur im Regierungsbezirk Köln sind von der Bezirksregierung Köln für ein 100-jährliches Hochwasserereignis ermittelt worden.

Aufgrund

- der §§ 76-78 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. August 2009 (BGBl. Teil I, Nr. 51 S. 2585 ff).
- der §§ 14 Abs. 3, 112 Abs. 1 Sätze 1-3 und 5, 113 Abs. 1, 2 und 3, Absatz 3, 5 und 6-7, 114, 136, 138, 141, 161 und 167 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25. Juni 1995 (GV. NRW S. 926/SGV NW 77)
- der §§ 12, 25, 27 bis 30, 31 und 33 des Gesetzes über Aufbau und Befugnisse der Ordnungsbehörden (Ordnungsbehördengesetz - OBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Mai 1980 (GV. NRW. S. 528/SGV. NRW. 2060), zuletzt geändert durch Artikel 9 vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 765/SGV. NRW. 060) sowie
- §§ 1 Abs. 2 Nr. 2, 4 und Ziffer 21.61 der Anlage II der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz (ZustVU) vom 11. Dezember 2007 (GV. NRW. 2007 S. 662, ber. 14. Februar 2008 S. 155) SGV. NRW. 282

in der jeweils zurzeit geltenden Fassung wird verordnet:

**§ 1 Grundlage und räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Das Überschwemmungsgebiet der Rur wird neu festgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet betrifft die gemäß § 2 zeichnerisch dargestellten Flächen beiderseits der Rur - vom Gewässerkilometer (km) 21+840 bis km 154+140 - im Bereich der Städte Wassenberg, Hückelhoven und Heinsberg im Kreis Heinsberg sowie der Städte Linnich, Jülich, Düren, Nideggen, Heimbach und der Gemeinden Inden, Niederzier, Kreuzau und Hürtgenwald im Kreis Düren und der Stadt Monschau und der Gemeinde Simmerath in der StädteRegion Aachen (ehemals Kreis Aachen) im Regierungsbezirk Köln, die bei einem 100-jährlichen Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.
- (2) Die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes dient dem Erhalt natürlicher Rückhalteflächen, der Regelung des Hochwasserabflusses, dem Erhalt und der Verbesserung der ökologischen Strukturen der Rur und deren Überflutungsf lächen sowie der Verhinderung erosionsfördernder Eingriffe.
- (3) Das Festsetzungsverfahren wurde unter Beteiligung der Öffentlichkeit ordnungsgemäß durchgeführt.

**§ 2 Darstellung**

- (1) Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes sind in drei beigefügten Übersichtskarten (Maßstab 1:50 000, Az.: 54-HW-Rur) und in dreißig Karten Nr. 1/30 bis Nr. 30/30 im Maßstab 1:5 000 (Az.: 54-HW-Rur) eingetragen, die Bestandteil der Verordnung sind. Die Karten dienen der Erläuterung des im Amtsblatt der Bezirksregierung Köln verkündeten Verordnungstextes.
- (2) Das Überschwemmungsgebiet wird durch die in den Karten in blauer Farbe markierten Flächen dargestellt. Das Gewässerbett und seine Ufer (DIN 4049) sind abweichend hiervon nicht Bestandteil des Überschwemmungsgebietes.

**§ 3 Schutzbestimmungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes**

- (1) Maßnahmen und Handlungen im Überschwemmungsgebiet bedürfen nach § 78 WHG und §§ 113, 114 LWG einer wasserrechtlichen Genehmigung der zuständigen Behörde. Diese Genehmigung ersetzt nicht die nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse und Zulassungen, sondern tritt selbständig neben sie. Insbesondere bleiben baurechtliche Bestimmungen unberührt.
- (2) Die Festsetzungen dieser Überschwemmungsgebietsverordnung sind nachrichtlich in betroffene Flächennutzungspläne und Bebauungspläne zu übernehmen (§ 5 Abs. 4 Satz 1, § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch - BauGB).
- (3) Nach § 78 WHG und § 112 Abs. 1 Sätze 1-3 und 5 LWG ordnungsgemäß festgesetzten Überschwemmungsgebiete sind bei der Bauleitplanung zu beachten (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, § 5 Abs. 2 Nr. 7, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).
- (4) § 113 Abs. 5 LWG ist zu beachten.

**§ 4 Einsichtnahme**

Die Verordnung (Text und Karten des Überschwemmungsgebietes) kann vom Tage des Inkrafttretens an bei dem Bürgermeister der Stadt Wassenberg, dem Bürgermeister der Stadt Heinsberg, dem Bürgermeister der Stadt Hückelhoven, dem Bürgermeister der Stadt Linnich, dem Bürgermeister der Stadt Jülich, dem Bürgermeister der Gemeinde Niederzier, dem Bürgermeister der Gemeinde Inden, dem Bürgermeister der Stadt Düren, dem Bürgermeister der Gemeinde Kreuzau, dem Bürgermeister der Gemeinde Hürtgenwald, dem Bürgermeister der Stadt Nideggen, dem Bürgermeister der Stadt Heimbach, dem Bürgermeister der Gemeinde Simmerath, dem Bürgermeister der Stadt Monschau, dem Landrat des Kreises Heinsberg, dem Landrat des Kreises Düren und dem StädteRegionsrat Aachen sowie bei der Bezirksregierung Köln während der Dienstzeiten eingesehen werden.

**§ 5 Ordnungswidrigkeit**

Wer entgegen § 78 WHG und § 113 LWG Maßnahmen oder Handlungen ohne die erforderliche Genehmigung vornimmt oder einer mit solchen Genehmigung verbun-

denen vollziehbaren Auflage zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße belangt werden (§ 103 Abs. 1 Nr. 16 i. V. m. § 103 Abs. 2 WHG und § 161 LWG).

#### § 6 In-Kraft-Treten, Außer-Kraft-Treten

- (1) Diese Verordnung tritt eine Woche nach ihrer Verkündung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Köln in Kraft. Sie tritt nach vierzig Jahren außer Kraft.

Köln, den 9. Januar 2012

Bezirksregierung Köln  
Obere Wasserbehörde  
Az.: 54.2.12.1 – Rur

gez.: Gisela Walsken  
(Regierungspräsidentin)

ABl. Reg. K 2012, S. 33

#### 69. Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Wurm zwischen der Stadt Heinsberg, der deutsch-niederländischen Grenze und der Stadt Aachen im Regierungsbezirk Köln

##### – Überschwemmungsgebietsverordnung „Wurm“ –

Das derzeit geltende Überschwemmungsgebiet der Wurm entspricht infolge von Ausbaumaßnahmen und anderen Abflussveränderungen nicht mehr den Gegebenheiten. Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes der Wurm im Regierungsbezirk Köln sind daher von mir für ein 100-jährliches Hochwasserereignis ermittelt worden.

##### Aufgrund

- der §§ 76–78, 103 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. August 2009 (BGBl. Teil I, Nr. 51 S. 2585 ff),
- der §§ 14 Abs. 3, 112 Abs. 1 Sätze 1–3 und 5, 113 Abs. 2, 3, 5 und 6–7, 114, 136, 138, 141, 161 und 167 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) vom 25. Juni 1995 (GV. NRW S. 926/SGV NW 77)
- der §§ 12, 25, 27 bis 30, 31 und 33 des Gesetzes über Aufbau und Befugnisse der Ordnungsbehörden (Ordnungsbehördengesetz – OBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Mai 1980 (GV. NRW. S. 528/SGV. NRW. 2060), zuletzt geändert durch Artikel 9 vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 765/SGV. NRW. 060) sowie
- §§ 1 Abs. 2 Nr. 2, 4 und Ziffer 21.61 der Anlage II der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz (ZustVU) vom 11. Dezember 2007 (GV. NRW. 2007 S. 662, ber. 14. Februar 2008 S. 155) SGV. NRW. 282

in der jeweils zurzeit geltenden Fassung wird verordnet

#### § 1 Grundlage und räumlicher Geltungsbereich

- (1) Das Überschwemmungsgebiet der Wurm wird neu festgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet betrifft die gemäß § 2 zeichnerisch dargestellten Flächen beiderseits der Wurm – vom Gewässerkilometer (km) 0+630 bis KM 50+220 – im Bereich der Städte Heinsberg, Geilenkirchen, Übach-Palenberg im Kreis Heinsberg sowie der Städte Herzogenrath, Würselen und Aachen in der StädteRegion Aachen (ehemals Kreis Aachen), die bei einem 100-jährlichen Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.
- (2) Die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes dient dem Erhalt natürlicher Rückhalteflächen, der Regelung des Hochwasserabflusses, dem Erhalt und der Verbesserung der ökologischen Strukturen der Wurm und deren Überflutungsflächen sowie der Verhinderung erosionsfördernder Eingriffe.
- (3) Das Festsetzungsverfahren wurde unter Beteiligung der Öffentlichkeit ordnungsgemäß durchgeführt.

#### § 2 Darstellung

- (1) Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes sind in der beigelegten Übersichtskarte Nr. 1/1 (Maßstab 1:25 000, Az.: 54-HW-Rur-Wurm) und in fünfzehn Karten Nr. 1/15 bis Nr. 15/15 im Maßstab 1:5 000 (Az.: 54-HW-Rur-Wurm) eingetragen, die Bestandteil der Verordnung sind. Die Karten dienen der Erläuterung des im Amtsblatt der Bezirksregierung Köln verkündeten Verordnungstextes.
- (2) Das Überschwemmungsgebiet wird durch die in den Karten in blauer Farbe markierten Flächen dargestellt. Das Gewässerbett und seine Ufer (DIN 4049) sind abweichend hiervon nicht Bestandteil des Überschwemmungsgebietes.
- (3) Das Überschwemmungsgebiet in den Niederlanden wird durch die in den Karten in gestreifter blauer Farbe markierten Flächen dargestellt. Das Gewässerbett und seine Ufer (DIN 4049) sind abweichend hiervon nicht Bestandteil des Überschwemmungsgebietes.

#### § 3 Schutzbestimmungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes

- (1) Maßnahmen und Handlungen im Überschwemmungsgebiet bedürfen nach § 78 WHG und §§ 113, 114 LWG einer wasserrechtlichen Genehmigung der zuständigen Behörde. Diese Genehmigung ersetzt nicht die nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse und Zulassungen, sondern tritt selbständig neben sie. Insbesondere bleiben baurechtliche Bestimmungen unberührt.
- (2) Die Festsetzungen dieser Überschwemmungsgebietsverordnung sind nachrichtlich in betroffene Flächennutzungspläne und Bebauungspläne zu übernehmen (§ 5 Abs. 4 Satz 1, § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch – BauGB).
- (3) Nach § 78 WHG und § 112 Abs. 1 Sätze 1–3 und 5 LWG ordnungsgemäß festgesetzten Überschwem-

## Sabine Carl - Beteiligung TÖB BBP Imgenbroich "Grünental"

**Von:** Dietmar Schütteler<dietmar.schuettele@wasserwerk-perlenbach.de>  
**An:** <sabine.carl@stadt.monschau.de>  
**Datum:** Mittwoch, 30. Juli 2014 16:22  
**Betreff:** Beteiligung TÖB BBP Imgenbroich "Grünental"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir weisen darauf hin, dass der Campingplatz derzeit lediglich durch einen privaten Hausanschluss DN 1" Pe mit Übergabeschacht neben der Kapelle in Widdau aus versorgt wird. Unser öffentliches Trinkwasserleitungsnetz mit Hydranten endet in Widdau. Eine öffentliche Trinkwasserversorgung auf der anderen Rurseite existiert nicht.

Freundliche Grüße

Dietmar Schütteler

---

Wasserwerk des Wasserversorgungszweckverbandes Perlenbach  
Am Handwerkerzentrum 31  
52156 Monschau  
Tel.: +49 2472 9916-0  
Fax: +49 2472 9916-19  
E-Mail: [kontakt@wasserwerk-perlenbach.de](mailto:kontakt@wasserwerk-perlenbach.de)  
Internet: <http://www.wasserwerk-perlenbach.de>  
USt-IdNr.: DE 121 736 141

Dietmar Schütteler  
Tel.: +49 2472 9916-33  
Fax: +49 2472 9916-19  
Mobil: +49 175 9380 743  
E-Mail: [dietmar.schuettele@wasserwerk-perlenbach.de](mailto:dietmar.schuettele@wasserwerk-perlenbach.de)

\*\*\* Diese E-Mail ist allein für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Sie kann vertrauliche Informationen enthalten, so dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung und Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist. Wenn Sie diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte den Absender der E-Mail und löschen diese E-Mail von Ihrem Computer, ohne Kopien anzufertigen. Vielen Dank.\*\*\*

## ABWÄGUNGSVORSCHLAG

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

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Offenlagebeschluss

### 1. BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

#### 1.1 Städteregion Aachen – Schreiben vom 08.09.2014

Gegen das vorgelegte Verfahren der 73. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“ wird widersprochen.

Es wird grundsätzlich angemerkt, dass die Flächenentwicklung in der Vergangenheit sehr kritisch diskutiert wurde.

Nunmehr sollen, ungeachtet der seinerzeitigen negativen Einschätzungen darüber hinaus gehende Nutzungen umgesetzt werden.

Ohne eine vorherige wiederholte Kontaktaufnahme durch die Stadt Monschau werden nunmehr die Bauleitpläne, die in der Erstellung zudem auch noch kostenrelevant sind, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgelegt.

Es wird wiederholt darauf hingewiesen, anstehende Planungen vor Erstellung kostenrelevanter Planungen einer Einschätzung zu unterziehen. Dieses Vorgehen soll zu Zielorientiertem Planen kostensparend und ressourceneffizient führen.

Der damit einhergehende Widerspruch wird nachfolgend begründet:

#### **A 70 –Umweltamt**

##### **Allgemeiner Gewässerschutz:**

Es bestehen erhebliche Bedenken.

Gemäß des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Ziel 3, (Seite 88) ist die weitere Inanspruchnahme von Freiraum zugunsten von Siedlungserweiterungen und –neuplanungen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten auszuschließen.

Das Plangebiet liegt zum Teil im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Rur. Die Flächen des Überschwemmungsgebietes dürfen nicht als Sonderbaufläche oder als Campingplatz ausgewiesen werden und müssen entsprechend gekennzeichnet sein oder aus dem Plangebiet herausgenommen werden. Ein Lageplan, in dem das Überschwemmungsgebiet dargestellt ist, wird als Anlage beigefügt.



## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr.20 „Grünental“

Verfahrensstand: Offenlagebeschluss

---

Das Gewässer Rur ist ein WRRL-Gewässer. Ziel der WRRL ist es, den ökologischen Zustand der Gewässer zu erhalten und ein funktionsfähiges Gewässerökosystem zu entwickeln sowie alle Gewässer in einem guten Zustand zu erhalten bzw. die Gewässer dahingehend zu entwickeln. Der östliche Planungsbereich ist als Strahlursprung in den Karten der WRRL eingetragen. Bei einem Strahlursprung handelt es sich grundsätzlich um Fließgewässerstrecken, die sich in sehr gutem oder gutem Zustand befinden. Für den Planbereich sind Maßnahmen vorgeschlagen, die diesen Zustand erhalten oder verbessern sollen.

Mit der Planung eines Zeltplatzes wird diesen Zielvorgaben widersprochen.

Entlang der Rur muss ein Randstreifen von mindestens 5.00m – gemessen von der Böschungskante-von jeglicher Nutzung freigehalten werden.

Dieser Schutzstreifen ist ebenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der Kanalisation zuzuleiten.

### **Bodenschutz und Altlasten:**

Gegen die 73.Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Bedenken, sofern die in der verbindlichen Bauleitplanung erläuterten Bedingungen beachtet werden.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen Bedenken.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der Altlastenstandort „ehemalige Tuchfabrik – Färberei“, der im Altlastenverdachtsflächenkataster der Städteregion Aachen unter der Nummer 5403/0079 geführt wird. Der Betrieb wurde im Zeitraum 1764 bis 1861 geführt.

Auf dem Grundstück haben bisher keine Untersuchungen stattgefunden. Bauakten liegen nicht vor. Ob von dem Altstandort eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit ausgeht, kann daher zurzeit nicht gesagt werden. Die Frage, inwieweit eine beabsichtigte Nutzung mit evtl. vorhandene Kontaminationen vereinbar ist, kann erst nach Vorlage einer Gefährdungsabschätzung beantwortet werden.

Um die Bedenken auszuräumen, ist von einem/einer sachverständigen, unabhängigen Gutachter/in eine orientierende Untersuchung im Sinne der Bundes-Bodenschutz-Altlastenverordnung (BBodSchV) durchzuführen. Dabei sind für eine Erstbewertung die Erstellung von Mischproben aus je 15 Einzelproben für drei Teilflächen für ausreichend. Die Einzelproben sollen aus Tiefen zwischen 0-35 cm entnommen werden. Die drei Mischproben sind im Feststoff auf die Summenparameter EOX, KW, PAK, PCB, Cyanide sowie Schwermetalle inkl. Arsen zu untersuchen. Die gutachterliche Bewertung der Untersuchungsergebnisse inkl. Dokumentation zu den durchgeführten Arbeiten soll erfolgen. Bei Auffälligkeiten sind weitere Untersuchungen erforderlich. Im Detail sind die Maßnahmen vor Beginn der Untersuchungen mit dem Umweltamt abzustimmen.

### **Natur und Landschaft :**

Es wird der 73.Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 20 widersprochen.

Der neue Wochenendhaus- und Campingplatz soll in dem Naturschutzgebiet 2.1-10 „Mittleres Rurtal mit den Felsbildungen der Pferdsley und Wisselsley“ eingerichtet werden. Zusätzlich liegt der größte Teil des Plangebietes im Natura 2000 – Gebiete“Oberlauf der Rur“ (FFH-Gebiet).



# Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr.20 „Grünental“

Verfahrensstand: Offenlagebeschluss

---

Die Rur mit ihren Nebengewässern stellt mit den angrenzenden wertvollen Auenbereichen, Wald- und Grünlandflächen ein landesweit bedeutsames weitgehend naturnahes Fließgewässersystem dar. Das Gebiet ist als wichtiger Bestandteil des Rur-Verbundkorridors von landesweiter Bedeutung. Das gesamte Naturschutzgebiet erlangt vor allem Bedeutung durch seinen hohen faunistischen Wert sowie im Rahmen des regionalen Biotopverbundes.

Bereits im Jahr 2000 wurde in einem Abstimmungstermin festgelegt, dass eine Ausweitung der Campingplatznutzung über eine dem damaligen Bestandsschutz hinausgehende Nutzung als Wochenendplatz weder zulässig, noch im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zu realisieren wäre. Die nun vorgelegte Planung geht weit über den im Jahr 2000 erreichten Kompromiss hinaus, der von der Stadt Monschau, der Bezirksregierung Köln und der Städteregion Aachen getragen wurde und auf den damaligen Bestandsschutz aufbaute. Durch die Aufgabe des Campingplatzes vor etlichen Jahren ist dieser Bestandsschutz mittlerweile erloschen.

Da aufgrund der europäischen Gesetzgebung zwischenzeitlich große Bereiche entlang der Rur als Natura 2000 – Gebiete ausgewiesen wurden, ist für den Planbereich dieser Gebietsschutz zwingend zu berücksichtigen. Eine Verschlechterung des bestehenden Zustandes des Natura 2000 – Gebietes ist nach der FFH-Richtlinie nicht erlaubt. Die mit den Planunterlagen eingereichte FFH-Voruntersuchung (Stand 2009) kommt zu dem Fazit, dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können.

## **A 61 – Immobilienmanagement und Verkehr :**

Es bestehen keine Bedenken.

Es wird angeregt, für den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Geh-/Radweg eine befestigte Mindestbreite von 3.00 m sowie einen zusätzlich freizuhaltenden Lichtraum beiderseits von mindestens 0.50 m festzulegen.

### Stellungnahme A70 Umweltamt - Allgemeiner Gewässerschutz:

Die Stellungnahme wird in vollem Umfang berücksichtigt. Das Plangebiet wurde entsprechend reduziert und der Überschwemmungsbereich gekennzeichnet und eine Überbauung detailliert außerhalb dieser Bereiche festgesetzt. Darüber hinaus wird ein Gebäude, das derzeit innerhalb der Überflutzungszone liegt abgerissen und in historischen Grundmauern des ehemaligen Stauteiches als Ersatzbau errichtet.

Mit dem zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörenden Entwässerungskonzept wird eine Entwässerung der Schmutzwässer an das öffentliche Kanalnetz vorgesehen.

### Stellungnahme A70 Umweltamt - Bodenschutz und Altlasten:

Die Stellungnahme wird vollumfänglich berücksichtigt. Es ist ein Hinweis in die Planung übernommen worden, nach der zunächst eine Gefährdungsabschätzung eine mögliche Gefahr für die öffentliche Sicherheit ausschließen soll und alle Untersuchungen mit dem Umweltamt abzustimmen sind. die Gefährdungsabschätzung wird Bestandteil des durchführungsvertrages und liegt bis Satzungsbeschluss vor.

### Stellungnahme A70 – Natur und Landschaft:

Die Stellungnahme wird vollumfänglich berücksichtigt. Das Plangebiet ist deutlich auf den Bereich des, in dem Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Sondergebiet mit geringen Waldflächen reduziert worden. Es ist eine entsprechende Signatur zur nachrichtlichen



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

**Verfahrensstand: Offenlagebeschluss**

---

*Übernahme des Naturschutzgebietes in die Planung übernommen worden. Eine zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitete Artenschutzrechtliche Prüfung (Stand 10.10.2016) sowie eine aktuelle Prüfung der FFH-Verträglichkeit haben für das deutlich reduzierte Plangebiet eine Verträglichkeit bei entsprechender Festsetzung von geeigneten Maßnahmen zum Schutz für Fledermäuse ergeben.*

**Stellungnahme A61 – Immobilienmanagement und Verkehr:**

*Die Anregung wird aufgenommen. Die vorliegende Planung enthält mit der Ausweisung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eine parallel verlaufende Festsetzung zu Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten in entsprechender Breite.*

**1.2 Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen**

Es bestehen gewisse Bedenken.

In der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung ist geregelt, dass im Baugenehmigungsverfahren für Bauvorhaben im Innenbereich und im Außenbereich darauf hingewirkt werden soll, dass Bauvorhaben einen Abstand von mindestens 35 m zu Wäldern einhalten sollen.

Bei einer Bebauung unter einem Mindestabstand (weniger als 35 m) zu den benachbarten Waldflächen wird auf die Gefahr aufmerksam gemacht, die durch umstürzende Bäume, Waldbrand ect. entstehen kann.

Ein spätere Waldumwandlung zur Herstellung eines erforderlichen Sicherheitsabstandes wäre auf keinen Fall genehmigungsfähig. Da ein Sicherheitsabstand zu dem nahegelegenen Wald nicht eingehalten wird, ist der Antragsteller auf die Gefahren hinzuweisen.

Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht erkennbar, ob Waldflächen in Anspruch genommen werden. Sollte dies der Fall sein, ist ein Flächenausgleich notwendig.

**Stellungnahme Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen:**

*Das Plangebiet wurde deutlich auf die historische Anlage reduziert und rückt damit stark von den umgebenden Waldflächen ab.*

*Ein Hinweis auf mögliche Gefahren erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung im Baugenehmigungsverfahren.*

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine schädliche Auswirkung hinsichtlich der Les werden keine weiteren Waldflächen in Anspruch genommen.*

**1.3 Bezirksregierung Köln - Gewässerschutz**

Der geplante Flächennutzungsplan und der Bebauungsplanliegen liegen mit einem sehr kleinen Flächenanteil im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Rur. Um eventuellen Bauverbote vorzubeugen, wird gebeten, diese Flächen heraus zu nehmen bzw. die genauen Grenzen des Überschwemmungsgebietes in die Bauleitplanung aufzunehmen. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Monschau.

**Stellungnahme Bezirksregierung Köln - Gewässerschutz:**

*Die geplante Überbauung wurde auf Bereiche außerhalb des Überschwemmungsbereiches reduziert. Die Abgrenzung des Überflutungsbereiches wurde nachrichtlich in die Planung übernommen.*



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

**Verfahrensstand: Offenlagebeschluss**

---

**1.4 Wasserwerk Perlenbach (Schreiben vom 30.07.2014)**

Es wird darauf hingewiesen, dass der Campingplatz derzeit lediglich durch einen privaten Hausanschluss DN 1"Pe mit Übergabeschacht neben der Kapelle Widdau aus versorgt wird. Das öffentliche Trinkwasserleitungsnetz endet in Widdau. Eine öffentliche Trinkwasserversorgung auf der anderen Rurseite existiert nicht.

*Stellungnahme Wasserwerk Perlenbach:*

*Die Aktivierung des vorhandenen Trinkwasseranschlusses wird im Rahmen der Erschließung und der Baumaßnahme geregelt.*

**2. ÖFFENTLICHKEIT**

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.





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

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**Imgenbroich Nr. 20**  
(§ 12 BauGB)  
**„Grünental“**

**Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau**  
**am 12. September 2017**  
**Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

- Inhalt:**
- 1. Übersichtsplan**
  - 2. Planzeichnung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr.20 „Grünental“**
  - 3. Planzeichenerklärung**
  - 4. Textliche Festsetzungen**
  - 5. Begründung mit Umweltbericht**
  - 6. Vorhaben- und Erschließungsplan**

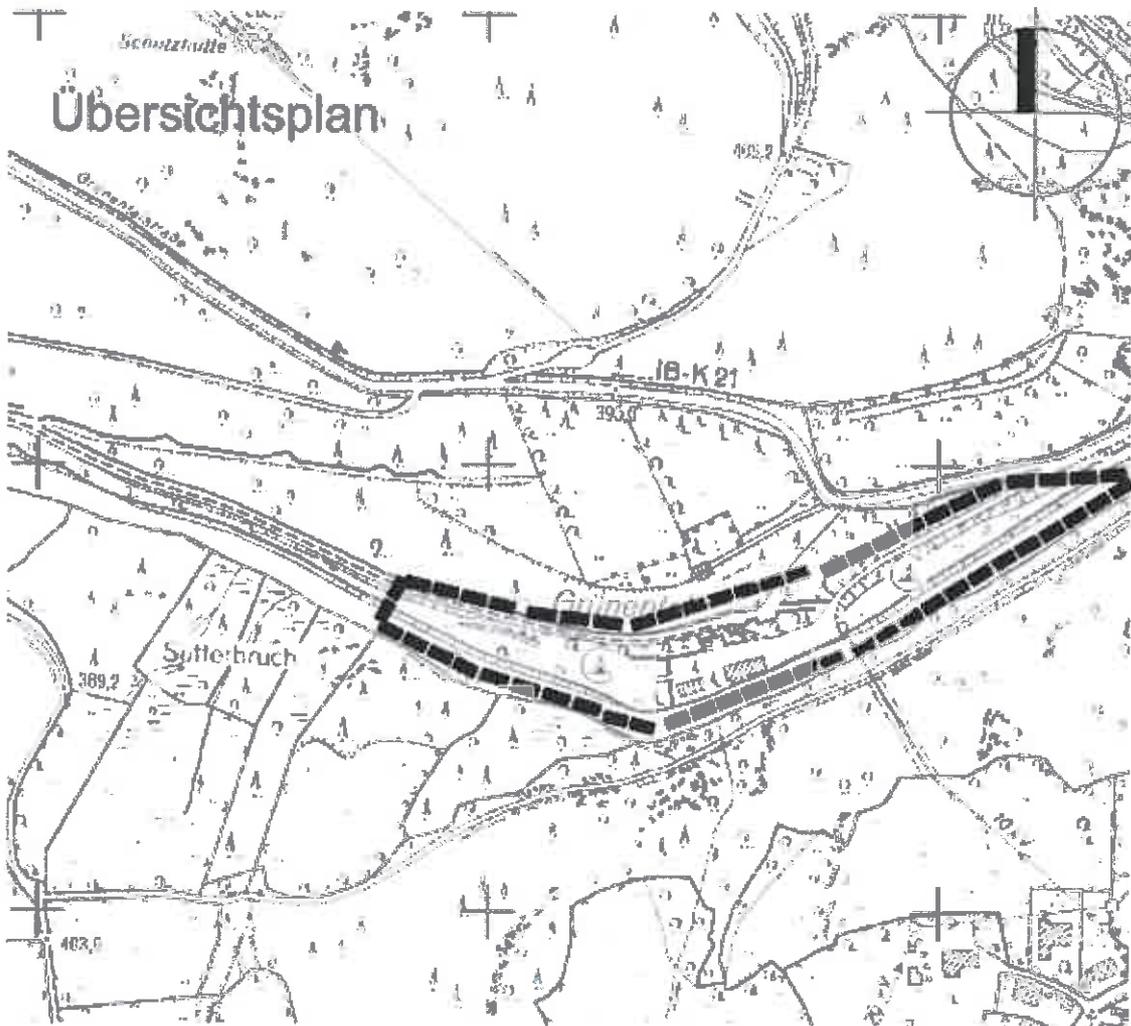


# Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grüntal“

Verfahrensstand: Satzungsbeschuß

---

## 1. Übersichtsplan



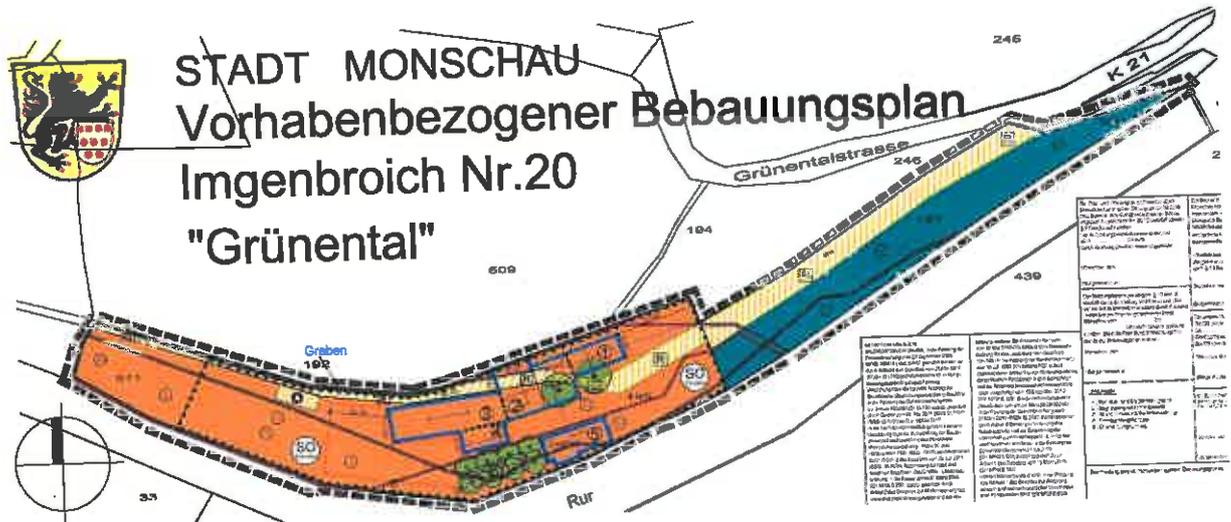
© Katasteramt der Städteregion Aachen & GEObasis.NRW 2012



# Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

## 2. Planzeichnung Vorhabenbezogener Bebauungsplan





# Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

## 3. Planzeichenerklärung

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



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

Zweckbestimmung:

- 1 Erholung
- 2 Erholung , Beherbergung und Gastronomie
- 3 Erholung , Beherbergung und Gastronomie
- 4 Erholung , Beherbergung und Gastronomie
- 5 Erholung , Wohnen und Schankwirtschaft
- 6 Nebengebäude - Abzubrechen

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 1 Denkmalsicherung  
Flachdach OK + 1.00 m über  
Denkmal -Oberkante
- 2 Aufbau über Denkmal:  
Sattel- oder Krüppelwalmdach  
zweigeschossig als Höchstmaß
- 3 Ersatzbau für ehemalige Gebäude  
im Gewässerschutzbereich:  
eingeschossig maximal über Wegebene (Obergraben)



# Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grüntal“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

4

zweigeschossig maximal, Satteldach

5

zweigeschossig maximal, Satteldach

6

Nebengebäude - Abbruch *Festsetzung: Biergarten ohne Gebäude*

## BAUWEISE, BAUGRENZEN

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

 Baugrenze (§ 23, 3 BauNVO)

 Firstrichtung

## VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

R

Ruruferradweg , *Nutzungsbreite mindestens 3.00 m*

S

*Sicherungsmaßnahme, s. auch textliche Festsetzungen*

## FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 und Abs.6 BauGB)



Zweckbestimmung:

Abfall



# Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß

---

## FLÄCHEN FÜR WALD

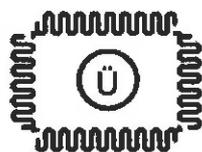
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs.6 BauGB)



Wald

## Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

(§ 5 Abs.5 und § 9 Abs. 4 BauGB)



Nachrichtlich: Überflutungsbereich



Graben

## PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. 6 BauGB)



Erhalt: Linde



Erhalt: Ahorn



Anzupflanzen: Dachplatanen- Dachhainbuchen



Nachrichtlich: Naturschutzgebiet

## REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs.6 BauGB)



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles)  
die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Bodendenkmal



# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grüntal“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß

---

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Flächen von Nebenanlagen , (s.auch textliche Festsetzungen)  
§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22BauGB)



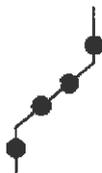
mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für  
Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen  
im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s.auch textliche  
Festsetzungen)(§ 5 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)



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



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



# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß

---

### 4. Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 Bau NVO)

Zulässig sind Gebäude, die innerhalb der überbaubaren Flächen der Erholung dienen sowie die hierzu notwendigen sportlichen- und Versorgungseinrichtungen und Gastronomie. Zulässig ist eine, dem Betreiber dienende Wohnnutzung.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist differenziert auf den jeweiligen Baukörper einzuhalten, entsprechend der historischen Vorbilder.

Gebäude:

1. Denkmalsicherung Radstube  
Flachdach-OK + 1.00 m über Denkmaloberkante
2. Aufbau über Denkmal:  
Sattel- oder Krüppelwalmdach, zweigeschossig als Höchstmaß
3. Ersatzbau für ehemalige Gebäude im Gewässerschutzbereich:  
Eingeschossig maximal über Wegeebe (Obergraben)
4. Zweigeschossig, maximal, Satteldach
5. Zweigeschossig, maximal, Satteldach
6. Nebengebäude – Abbruch *Festsetzung: Biergarten ohne Gebäude*

#### 3. Flächen für Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) unzulässig.

Terrassen und zur Erholung dienende Nebenanlagen sind innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.



# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

#### 4. Gestaltung und Gründung

Die äußere Gestaltung sowie die statische Gründung der Gebäude und Außenanlagen sind in Abstimmung mit dem LVR- Rheinischen Amt für Denkmalpflege abzustimmen.

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

Der , der Öffentlichkeit dienende Rur-Uferweg als Fuß- und Radweg ist mit Entsprechender Kennzeichnung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.  
*Er hat eine Mindestbreite von 3.00 m und eine Mindestdurchfahrtshöhe von 4.00 m.*

#### 6. Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind mindestens 8 *Dachhainbuchen* als hochstämmige Bäume, Stammumfang > 10 cm, anzupflanzen, als durchgehendes Laubdach aufzuziehen, zu pflegen und bei Abgang umgehend nachzupflanzen.  
Die vorhandenen Linden auf dem Plateau sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

#### 7. Artenschützende Maßnahmen

##### 7.1 Fensteranlagen

An allen neu zu errichtenden Gebäuden oder bei Ersatz vorhandener Fensteranlagen sind ausschließlich dem Vogelschutz dienende Spezialglasscheiben einzubauen.

##### 7.2 Beleuchtung

Alle geplanten Beleuchtungskörper und sonstigen Lichtquellen sind so zu installieren / positionieren, dass der Stolleneingang im Bereich des Gebäudes 1 – Radstube in einem halbkreisförmigen Radius von min. 10 m nicht ausgeleuchtet wird. Die Lampen im Nahbereich des Stolleneingangs (ca. 40 Meter) sind außerdem auf ihre Geräuschemissionen im fledermausrelevanten Frequenzbereich zu überprüfen (20-60 kHz). Allgemein sind alle nicht permanent genutzten Bereiche ausschließlich über Bewegungsmelder auszuleuchten.

##### 7.3 Kontrolle vor Abbruch

Vor Abbruch des Gebäudes 6 – Nebengebäude ist dieses auf einen Besatz, insbesondere mit Fledermäusen oder Brutvögeln zu untersuchen. Sollten Nachweise erfolgen, ist die Abrisszeit entsprechend anzupassen und ggfls. sind alternative Lebensstätten in Form von Kästen anzubringen.

##### 7.4 Gehölzrodung

Zum Schutz von europäischen Vogelarten sind alle Gehölze grundsätzlich zwischen Oktober und Februar zu fällen. Die Rodung bedarf einer vorherigen Genehmigung.

##### 7.5 Ökologische Baubegleitung

*Während der Baumaßnahmen ist durch einen Ökologen die Bautätigkeit zu begleiten und zu dokumentieren. Alle diesbezüglichen Maßnahmen sind vor ihrer Durchführung mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.*



# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

### 8. Radweg

*Entlang dem in ost-westliche Richtung verlaufenden Radweg ist im Bereich des mit S gekennzeichneten Anstiegs bis zur Stützmauer Plateau eine talseitige Barriere in Form eines Geländers oder einer Hecke zu errichten.*

## HINWEISE

### 1. Bodendenkmale

Das Plangebiet ist als Bodendenkmal AC 144 „Grüntaler Walkmühle und Tuchfabrik“ in der Denkmalliste der Stadt Monschau geführt.

Sämtliche Planungen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

*Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert frei zu halten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.*

### 2. Geologie

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

### 3. Wasserwirtschaft

Zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Berg & Partner (Dezember 2016).

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Dauerhafte Hausdrainagen sind unzulässig.

Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtwasserhältnisse geplant und ausgeführt werden.

Für die Entnahme von Wasser aus dem Fließgewässer Rur ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis bei dem Umweltamt der Städteregion Aachen einzuholen.

Für die ortsnahe Einleitung von Oberflächenwasser in das Gewässer Rur gemäß § 51a LWG ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

### 4.. Artenschutz und FFH-Verträglichkeit

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Artenschutzrechtliche Untersuchung und eine Untersuchung der FFH-Verträglichkeit, erstellt durch das Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert, (Stand: 10.10.2016).

### 5. Durchführungsvertrag

Zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“ gehört ein Durchführungsvertrag.



# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grüntal“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

### 6. 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.

### 7. Vorhaben- und Erschließungsplan

Zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grüntal“ gehört ein Vorhaben- und Erschließungsplan, Planindex15-10-H / 14.01.2017 KRINGS – ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG, Monschau.

### 8. Altlasten

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der Altstandort „ehemalige Tuchfabrik – Färberei“, der im Altlastenverdachtsflächenkataster der Städteregion Aachen unter der Nummer 5403.0079 geführt wird.

Es ist von einem/ einer unabhängigen Gutachter/in eine orientierende Untersuchung im Sinne der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchzuführen.

Dabei ist für eine Erstbewertung die Erstellung von Mischproben aus je 15 Einzelproben für drei Teilflächen für ausreichend. Die Einzelproben sollen aus Tiefen zwischen 0-35 cm entnommen werden. Die drei Mischproben sind im Feststoff auf die Summenparameter EOX, KW, PAK, PCB, Cyanide sowie Schwermetalle inkl. Arsen zu untersuchen. Die gutachterliche Bewertung der Untersuchungsergebnisse inklusive Dokumentation zu den durchgeführten Arbeiten soll erfolgen. Bei Auffälligkeiten sind weitere Untersuchungen erforderlich.

Die Untersuchungen sind im Detail mit dem Umweltamt der Städteregion Aachen abzustimmen.

### 9. Gewässerschutz

*Entlang des Gewässers „Rur“ ist innerhalb des Plangebiets ein 5.00 m breiter Schutzstreifen, gemessen von der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung freizuhalten.*

Monschau, den 12. September 2017

---

Margareta Ritter  
Bürgermeister



# **Stadt Monschau**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“**

Verfahrensstand: **Satzungsbeschluss**

---

### **5. Begründung mit Umweltbericht**

- INHALT**
- 1. Anlass, Ziel, Aufstellungsverfahren und Räumlicher Geltungsbereich der Planung**
    - 1.1 Anlass und Ziel
    - 1.2 Planaufstellungsverfahren
    - 1.3 Räumlicher Geltungsbereich
    - 1.4 Baulicher Bestand - Plangebietsumfeld
    - 1.5 Städtebauliche Konzeption
  
  - 2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen**
    - 2.1 Landes- und Regionalplanung
    - 2.2 Flächennutzungsplan
    - 2.3 Landschaftsplan
    - 2.4 Überschwemmungsgebiet
    - 2.5 Bodendenkmal
    - 2.6 Vorhaben- und Erschließungsplan
    - 2.7 Verträglichkeit des Vorhabens - Plangebietsumfeld
    - 2.8 Immissionsschutz
    - 2.9 Ver- und Entsorgung
    - 2.10 Entwässerung
    - 2.11 Grundwasser
    - 2.12 Altlasten
  
  - 3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen**
    - 3.1 Zulässige Vorhaben – Art der baulichen Nutzung
    - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen
    - 3.4 Verkehrsflächen
    - 3.5 Flächen für Versorgungsanlagen
    - 3.6 Wasserflächen
    - 3.7 Grünordnerische Maßnahmen
    - 3.8 Schutzgebiete i.S. des Naturschutzrechts
    - 3.9 Denkmalschutz
    - 3.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
    - 3.11 Nutzungsbeschränkungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen
  
  - 4. Bodenordnung**
  
  - 5. Umweltbelange**



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

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluß**

---

**6. Hinweise**

- 6.1 Bodendenkmale
- 6.2 Geologie
- 6.3 Wasserwirtschaft
- 6.4 Artenschutz und FFH-Verträglichkeit
- 6.5 Durchführungsvertrag
- 6.6 Bodenschutz
- 6.7 Vorhaben- und Erschließungsplan
- 6.8 Altlasten
- 6.9 Gewässerschutz

**7. Kosten**

**Umweltbericht**



# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grüntal“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

### BEGRÜNDUNG

#### RECHTSGRUNDLAGEN

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

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – Bau NVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)

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

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

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

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

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

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

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



# **Stadt Monschau**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grüntental“**

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

---

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

#### **1.1 Anlass und Ziel**

Mit dem Antrag des Eigentümers der Liegenschaft im Grüntental auf Erstellung einer Bauleitplanung zur Schaffung des Baurechts für eine Therapeutische Hotelanlage für überwiegend Burn-Out-Patienten wurde bei der Stadt Monschau das Planverfahren zur Vitalisierung und teilweisen Rekonstruktion der Liegenschaft mit seinem Gebäude- und Ruinenbestand eingeleitet. Die angestrebte Nutzung resultiert aus der Tatsache, dass der Eigentümer seit vielen Jahren in Amsterdam (Niederlande) eine Klinik für diesen Patientenkreis betreibt und die Belegung für das geplante Projekt aus diesem Segment ziehen möchte.

Darüber hinaus wurde durch die Unterschutzstellung des Bodendenkmals im Jahr 2016 die sehr bedeutende kulturelle und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung des Ortes für die Stadt Monschau festgestellt.

Ein weiterer Anlass ist die geplante Schließung des Verbundes „Rurufer-Radweg zwischen dem Anschluss Brücke Widdau und Altstadt Monschau-Rosental als letztem, fehlenden Wegteil zur Schließung dieser touristischen Route.

Aus diesen Gründen ist im Bereich des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 20 „Grüntental“ ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt der vorhandenen baulichen Fragmente der ehemaligen Tuchmacherindustrie so zu schaffen, dass die kulturelle Bedeutung dieses Ortes erhalten bleibt. Durch Entwicklung einer örtlich sinnvollen und zeitgemäßen Nutzung wird ein weiterer historischer Baustein im Gesamtkontext der Stadtgeschichte Monschaus aufgegriffen, gesichert und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Die künftige Nutzung der Gebäude als Erholungsraum, der Erhalt der vorhandenen und im Jahr 2015 wieder-eröffneten Schankwirtschaft und der Ausbau des Rur-Uferradweges als letztes Verbindungsstück zwischen Rosental und Widdau komplettieren die Vernetzung des Kulturellen und Touristischen Freizeitangebotes im Rurtal.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine konkrete Planungsidee beschrieben, die in der Umsetzung in enger Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege und dem Umweltamt der Städteregion Aachen erfolgt.

#### **1.2 Planaufstellungsverfahren**

Das Bauleitplanverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 – „Grüntental“ wurde auf Antrag der Grundstücksinhaber eingeleitet.

Der Planungsausschuss der Stadt Monschau fasste bereits am 08. Juni 2014 einen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB für ein Bauleitplanverfahren neben dem Beschluss zur Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes für diesen Bereich.

Das seinerzeitige Plangebiet erfasste das Areal der ehemaligen Tuchmacherindustrie mit seiner gesamten Liegenschaft.



# Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grüntal“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß

---

Abgrenzung erster Aufstellungsbeschluss (08.06.2014) Bebauungsplan Imgenbroich Nr.20 – „Grüntal“:



Im weiteren Verfahren zu dieser ersten Planung zeigte sich innerhalb der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 3BauGB, dass ein Verfahren dieser Art und Größe den Belangen von Umwelt- und Naturschutz entgegensteht und zu wenig konkretisiert ist.

Deshalb wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Monschau am 02. Februar 2016 ein erneuter Aufstellungsbeschluss für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB mit einem deutlich reduzierten Planbereich und einer konkreten Planungsabsicht in Form des Vorhaben- und Erschließungsplans und eines Durchführungsvertrages gefasst.



# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

Der neben der Begründung zum Bebauungsplan gehörende Durchführungsvertrag, der die mit dem konkreten Vorhaben verbundenen Regelungen, wie z.B. zur Erschließung, zum Umgang mit Altlasten, zur Entwässerung, zu Grunddienstbarkeiten und zu Fristen als städtebaulichem Vertrag zwischen der Stadt Monschau und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss geschlossen wird. Das mit dem erneuten Aufstellungsbeschluss verkleinerte Plangebiet ist nun aus dem Rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit seinen Festsetzungen entwickelt und bedarf keiner weiterer Änderung dessen.

Im weiteren Verfahren wurden dann die Behörden und die Öffentlichkeit frühzeitig beteiligt, sodass nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken am 14. Februar 2017 der Beschluss der Offenlage erfolgte.

Die hier eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in die vorliegende Planung eingeflossen.

Am 12. September 2017 soll nun die Beratung zum Satzungsbeschluss im Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau erfolgen, der Satzungsbeschluss in der Ratssitzung am 28. November 2017.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet erstreckt sich entlang des nördlichen Rur-Ufers zwischen den Ortslagen Imgenbroich (nördlich) und Widdau (südlich). Die Altstadt Monschau mit dem Ortsteil Rosental liegt als nächster Siedlungsbereich ca 5 km flussaufwärts, flussabwärts auf dem Gebiet der Gemeinde Simmerath die Ortslage Hammer in ca 7 km Entfernung.

Die Topographie des Geländes ist eben. Die steil aufsteigenden Hänge des engen Rurtals setzen an der nördlichen Plangebietsgrenze und am südlichen Rur-Ufer an. Innerhalb des Plangebietes bilden zwei Geländeebenen die Basis für den Planbereich.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha.

Der Planbereich wird wie folgt abgegrenzt

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

### 1.4 Baulicher Bestand - Plangebietsumfeld

Den zentralen Bereich dieses Geländes bilden die Grundmauern der ehemaligen Tuchmacherfabrik „Grünental“ mit seinen weitestgehend erhaltenen Grundmauern und den vorhandenen Wasserbauwerken als ehemalige Wohn- und Arbeitsstätte in der engen Tallage des Rurtals.

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

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



# Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

In Ost-westliche Richtung verläuft über das Gebiet ein privater Weg, der bereits heute als eine Verbindung zwischen Altstadt Monschau und dem übrigen Rurtal von Radfahrern und Wanderern genutzt und vom heutigen Eigentümer geduldet wird. Mit Trockenmauern angelegte Terrassengärten im östlichen Teil des Geländes sind brachgefallen und weisen eine lockere Vegetation mit ca 20 Jahre altem Fichtenbestand auf.



## 1.5 Städtebauliche Konzeption

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

Mit den vorhandenen Dokumentationen der Tuchmacherindustrie, den Untersuchungen und Vermessungsarbeiten des Landschaftsverbandes Rheinland und den vorhandenen Denkmälern im Plangebiet lässt sich ein deutliches Bild der historische Gebäudestrukturen zeichnen.

Diese soll, im Kontext zur geplanten Nutzung maßstäblich wieder rekonstruiert werden.

Die Aktivierung der Nutzung der Wasserkraft zur Darstellung dieser Tuchmacherindustrie spielt im Gesamtkonzept eine bedeutende Rolle.

Um ein Gleichgewicht zwischen den heutigen Umweltbelangen und der alten Gebäudestruktur zu erlangen werden im Bereich der höher liegenden Ebene (aufgefüllter Stauteich) Ersatznutzflächen für Gebäude, die heute im Überschwemmungsbereich lägen, geschaffen.

Die Vernetzung der Liegenschaft innerhalb des geplanten Rur-Uferradweges ist Bestandteil des Gesamtkonzeptes.



# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grüntal“

Verfahrensstand: Satzungsbeschuß

---

Die Entfernung zu den nächsten Siedlungsbereichen mit dem Rosental in ca 5 km Entfernung und Hammer in ca 7 km Entfernung bildet eine Verknüpfung für touristische Ziel.

Den zentralen Bereich dieses Geländes bilden die Grundmauern der ehemaligen Tuchmacherfabrik „Grüntal“ mit seinen weitestgehend erhaltenen Grundmauern und den vorhandenen Wasserbauwerken als ehemalige Wohn- und Arbeitsstätte in der engen Tallage des Rurtals.

## 2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

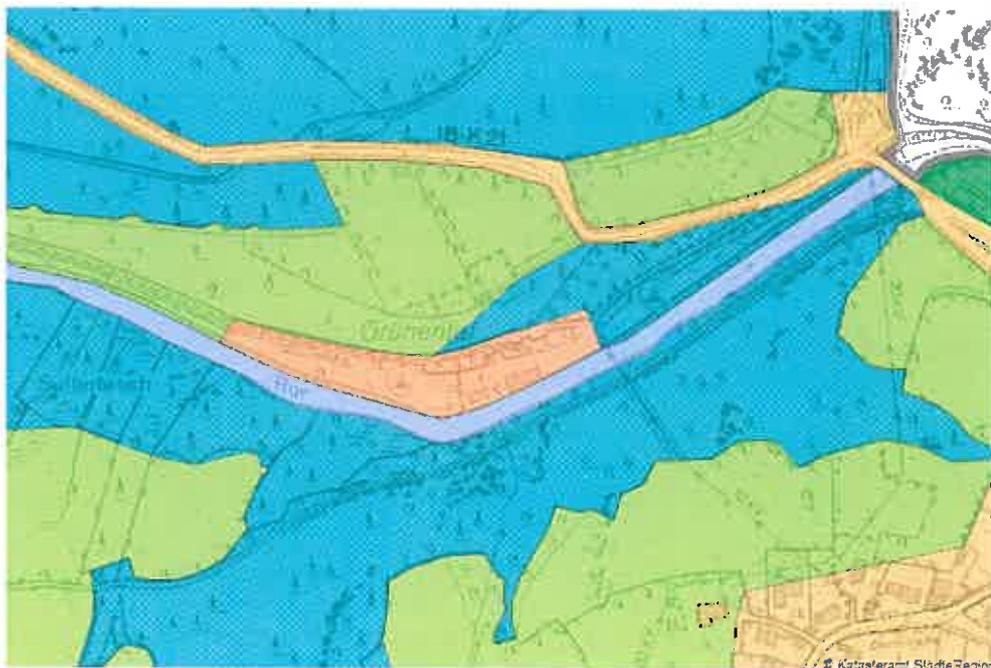
Das Planvorhaben hat die planerische Anpassung von ca 1.7 Hektar Sonder- und Waldgebiet für eine Erholungsanlage im Sinne des § 10 Bau NVO zum Ziel.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen aus dem Jahr 2003 ist der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Imgenbroich Nr.20 „Grüntal“ als Wald- und Gewässerbereich dargestellt.

### 2.2 Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monschau stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans Sonderbaufläche und Waldfläche dar.

Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt da die vollständige Nutzung konform den Festsetzungen des Flächennutzungsplans angestrebt wird.





## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grüntal“

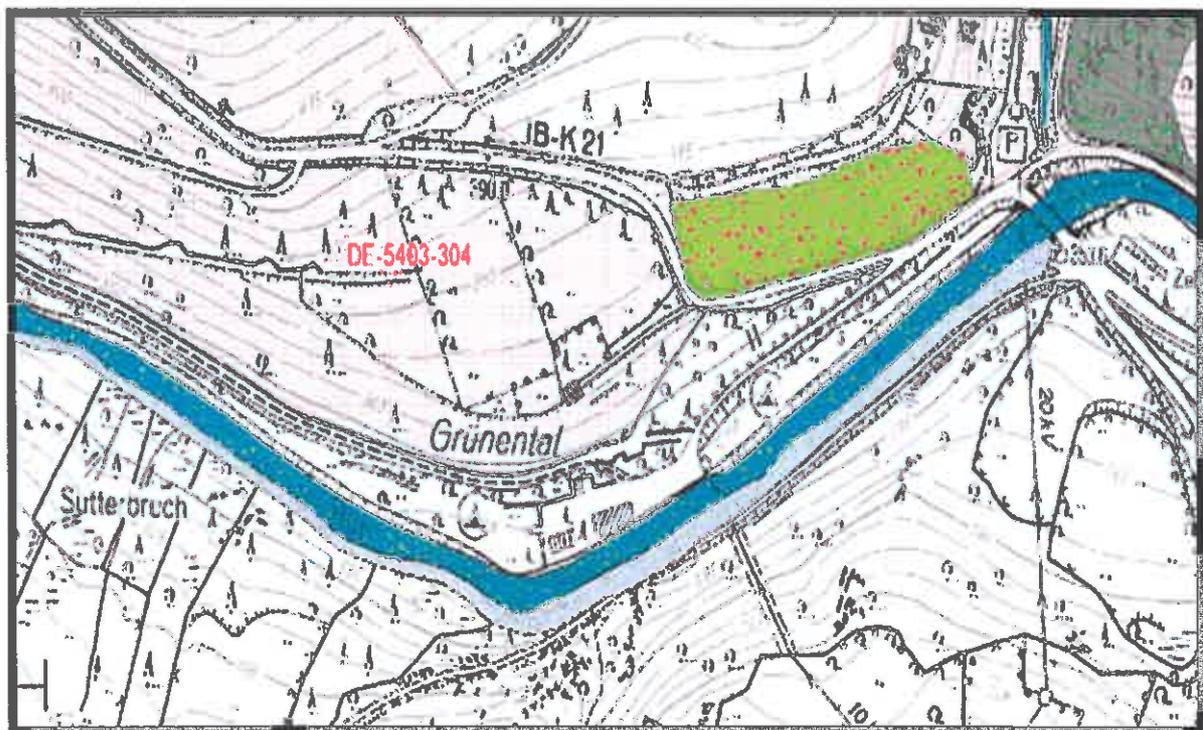
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

### 2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt vollständig als Naturschutzgebiet innerhalb des im Landschaftsplan VI - 1.Änderung Monschau und ist umgeben von dem FFH-Gebiet (Faun-Flora-Habitat-Gebiet) Natura 2000 – Gebiete „Oberlauf der Rur“.

Die geplante Trasse der Schmutzwasserdruckleitung entlang der Widdauer Straße (K 26) verläuft innerhalb eines festgesetzten Landschaftsschutzgebietes.





# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

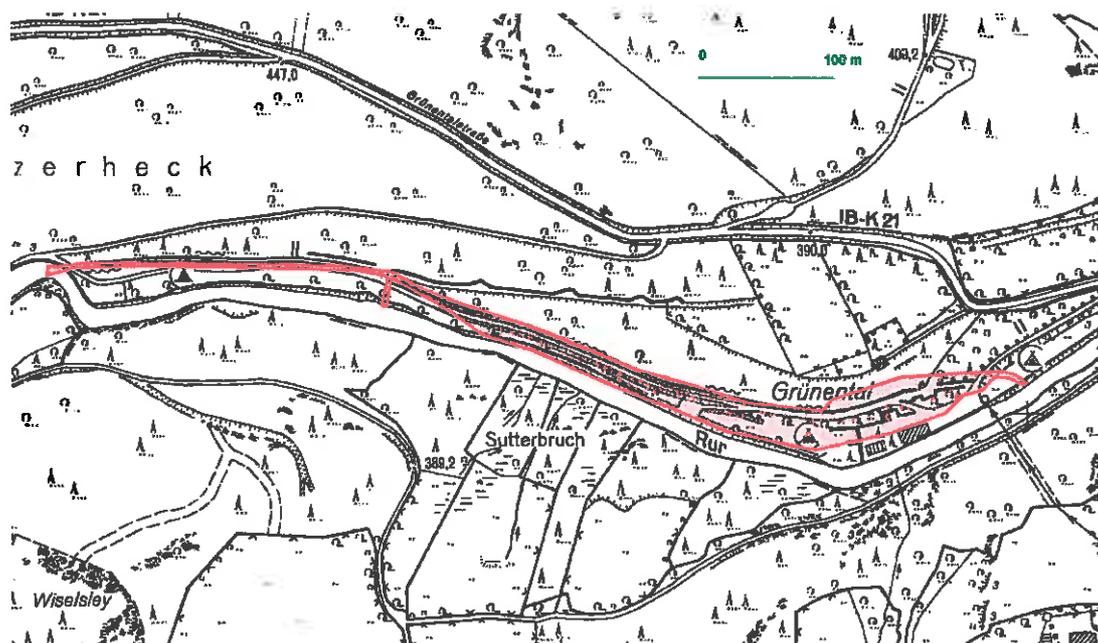
### 2.4 Überschwemmungsgebiet

Das Areal dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt zum Teil im Überschwemmungsbereich. Es erfasst Rur-Uferbereiche, die besondere Schutzwürdigkeit genießen und mit Festsetzungen entsprechend des Regionalplanes der Bezirksregierung Köln, Ziel 3 (Seite 88) die weitere Inanspruchnahme von Freiraum zugunsten von Siedlungserweiterungen und Neuplanungen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten ausschließen.

Eine entsprechende nachrichtliche Darstellung der Überschwemmungsbereiche ist in der Planzeichnung enthalten. Gleichzeitig ist Bestandteil der Planung ein 5.00 m breiter Schutzstreifen, gemessen entlang der Böschungsoberkante. Das Gewässer der Rur ist ein WRRL-Gewässer. Ziel der WRRL-Gewässer ist es, den ökologischen Zustand der Gewässer zu erhalten und ein funktionsfähiges Gewässerökosystem zu entwickeln sowie alle Gewässer in einem guten Zustand zu erhalten bzw. Gewässer dahin zu entwickeln. Der östliche Planungsbereich ist als Strahlursprung in den Karten zur WRRL eingetragen. Bei einem Strahlursprung handelt es sich grundsätzlich um Fließgewässerstrecken, die sich in sehr gutem oder gutem Zustand befinden.

Die vorliegende Planung enthält Festsetzungen zu Maßnahmen, die diesen Zustand erhalten oder verbessern.

### 2.5 Bodendenkmal



Vom ehemaligen Ensemble Fabrikensemble Tuchfabrik Grünental sind heute nur noch ein Wohnhaus und ein Wirtschaftsgebäude vollständig erhalten. An der Nordseite, direkt am Berghang, existieren umfangreiche Fundamente der alten Fabrikanlage als Bruchsteinmauern.



## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grüntental“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

Auch der alte Obergraben und die Teichanlage sind in Teilen gut erhalten. Die noch vorhandenen Mauern sind in überwiegendem Maß als Trockenmauern errichtet worden.

Die archäologische Situation und Befundserwartung im Bereich der ehemaligen Grüntentaler Tuchfabrik wurden in über 250 Jahre ihres Bestehens zahlreiche Wohn- und Wirtschaftsgebäude errichtet. Hinzu kam eine aufwendige Stauanlage, die das Wasser der Rur durch ein Wehr in mehr als 600 m Entfernung ableitete. Von diesem Wehr sind heute obertätig keine Reste mehr erhalten.

Grüntental ist eines der bedeutenden wirtschaftsgeschichtlichen Bodendenkmäler des Mittelalters. Es stellt zusammen mit ihren Vorgängeranlagen ein Bodendenkmal dar, welches bei weiterer Erforschung zu größeren Erkenntnissen über das Wirtschaften und das Leben der Menschen in der Frühneuzeit Auskunft gibt



Bruchsteinruine der Tuchfabrik Grüntental



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

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluß**

---



Grünental-Anfang 20. Jahrhundert



Geländekante in der Rur im Bereich des ehemaligen Wehres.



## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

Entlang der Hangkante der Menzerheck verläuft der aus Bruchsteinen bestehende Obergraben, gemauert aus der hier anstehenden Grauwacke. In einzelnen Bereichen sind die Mauern sowohl zur Talseite als auch zur Hangseite hin ausgebrochen. In den gut erhaltenen Abschnitten führt der Graben auch Wasser. Der heutige Graben hat einen Querschnitt von 0.60 bis 1.50 m auf gemauert. In einem Abstand von 250 m vom Wehr befand sich ein Überlauf. Der Obergraben wird auf einem 5.00m breiten Damm zur ehemaligen Tuchfabrik geführt und erweitert sich auf den letzten 100 m zum Stauteich. Auf diesem Damm befindet sich heute ein Weg, ein möglicher Hinweis darauf, dass der ursprüngliche Obergraben breiter war und sich dessen Reste noch unter dem Weg befinden. Der Stauteich ist heute verlandet und aufgeschüttet. An der Talseite ist die bis zu 2.00 m hohe Teichmauer bestehend ebenfalls aus der hier anstehenden Grauwacke, weitgehend erhaltend und nur an einzelnen Stellen ausgebrochen.



Obergraben mit hangseitiger Trockenmauer zur Hangsicherung.



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

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluß**

---

Über die Jahrhunderte ihres Bestehens sind in allen Bereichen der Walkmühle, Tuchfabrik, Spinnerei und anderen Gebäuden, dem Mühlenteich, dem Wehr und dem Ober- und Untergraben Erneuerungen, Ausbauten und Instandsetzungen erfolgt. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand und in der Analogie zu vergleichbaren Wasserkraftanlagen, wie dem Eibachhammer in der Gemeinde Lindlar oder der Textilfabrik Cromford bei Ratingen, existieren mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit im Bereich der Grünentaler Tuchfabrik umfangreiche archäologische Funde und Befunde im Boden, die wertvolle Informationen zu Umfang und Ausmaß über den hier stattgefundenen Mühlenbetrieb und der Kupfer- bzw. Messingverarbeitung beinhalten. Dabei ist mit alten baulichen Hinterlassenschaften der Fabrikanlage, der Walkmühle und der Wasserkraftanlage, der Wohn- und Arbeitsgebäude sowie von materiellen Hinterlassenschaften aus der Produktion zu rechnen. Vor allem aber der umfangreiche Obergraben und der erhaltenen Damm bzw. die Teichbefestigungen beinhalten Informationen über Aufbau, Ausbau und Reparaturen.



**Teichmauer mit dahinterliegendem, aufgeschüttetem Stauteich**

Im Laufe ihres Bestehens lagerten sich im Boden, in den Gräben und Teichen einzelne Siedlungsschichten ab, die ein archäologisches Archiv der Entwicklung und Geschichte der Anlage darstellen. Eingelagerte Abfallschichten, mit zahlreichen Funden wie Metallwaren, Erzen, Holzkohlen, Pflanzenresten, zerbrochener Keramik und Gerätschaften sowie anderer Alltagshinterlassenschaften, dokumentieren die Lebens- und Arbeitsweise der Bewohner.



## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

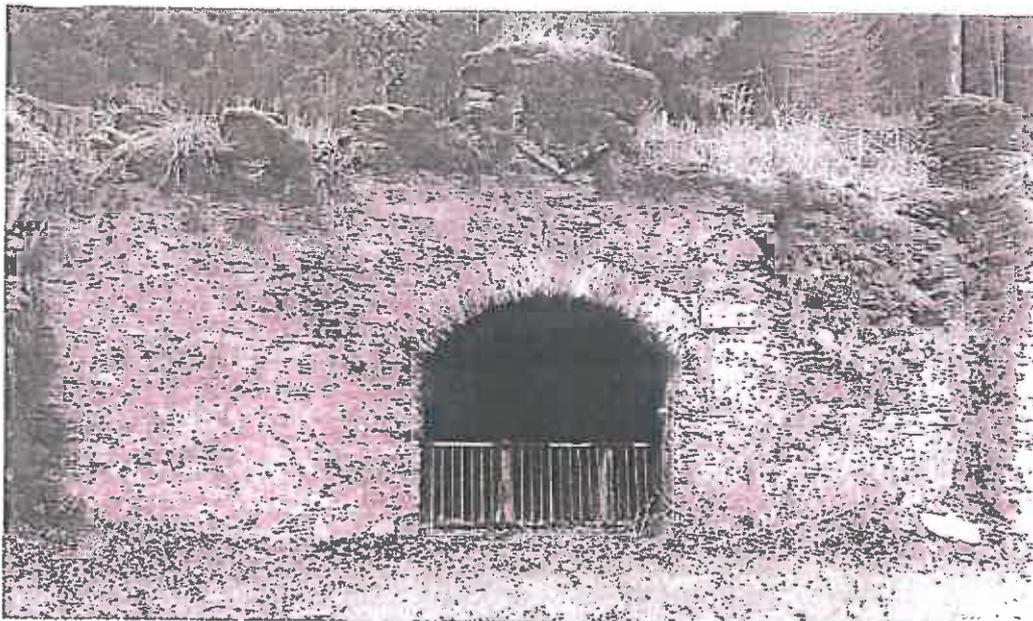
---

### Historische Grundlage

In der zweiten Hälfte des 16. Jahrhunderts erlebte die Tuchmacherei in Monschau und Imgenbroich einen großen Aufschwung. Von diesem Aufschwung profitierte auch die Familie Offermann in Konzen und Imgenbroich, die bereits Mitte des 18. Jahrhunderts Grundstücke in Grünental erwarb. 1763 erhielt Matthias Peter Offermann die Konzession zur Errichtung einer Walkmühle vom Landsherrn Karl Theodor von der Pfalz und Herzog von Jülich. Eintragungen auf historischen Karten finden sich 1779, Johann Peter Müller, und der Urkatasterkarte von 1623. Bis zum Ende des 19. Jahrhunderts war die Fabrik Grünenthal in Produktion. 1889 zerstörte ein Feuer zahlreiche Gebäude. In dem Wohnhaus errichtete man in den folgenden Jahren eine Gastwirtschaft, die seit 1920 als „Gasthaus zur Linde“ weiter existierte.

### Denkmalrechtliche Begründung

Zu den bedeutenden wirtschaftsgeschichtlichen Bodendenkmälern des Mittelalter seit und in der Neuzeit zählen Wasserkraftanlagen, zu denen die Wassermühlen, Textilfabriken, Hütten- und Hammerwerke zählen. Sie stellen in ihrer Gesamtheit mit den im Boden erhaltenen Relikten ihrer Vorgängeranlagen Bodendenkmäler dar, denn ihre Erforschung dient der Ergänzung und Präzisierung archivarischer Überlieferung und historischer Zeugnisse. Sie dokumentieren die gesellschaftlichen Verhältnisse im Rahmen der Grundherrschaften sowie das Wirtschaften des Menschen in der Frühneuzeit.



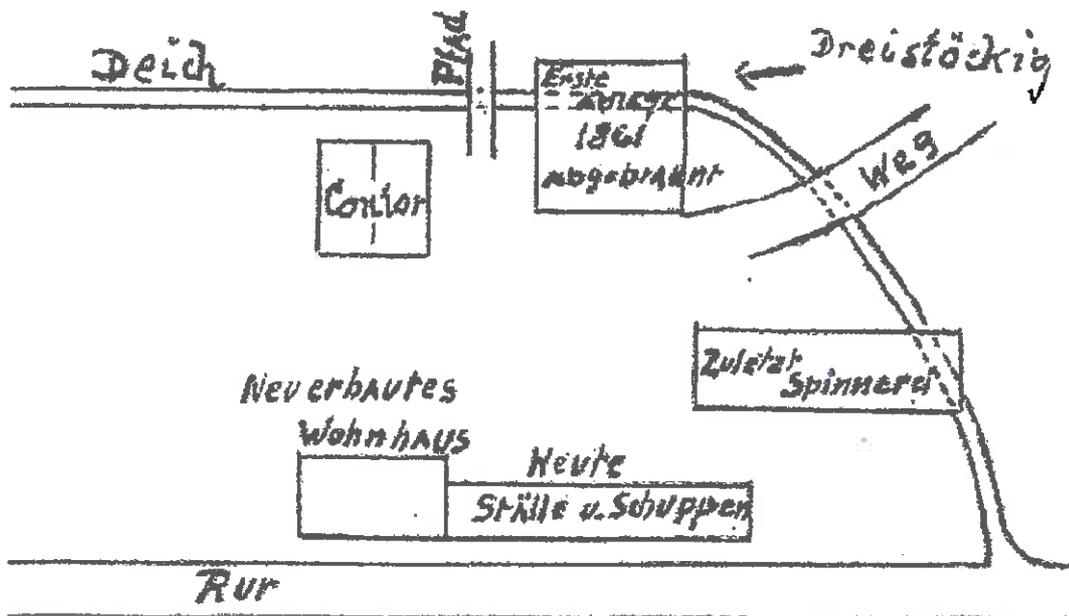
Bauwerk der Radstube innerhalb der Tuchfabrik.



## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grüntal“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

sowie über die angewandten Techniken zu informieren vermögen. Zum anderen bilden sie eine der Grundlagen, aus denen man die Entwicklungen der Arbeits- und Produktionsverhältnisse vergangener Jahrhunderte erschließen kann,



Schematischer Plan der Gebäude nach Hürtgen,

Ergänzung und Präzisierung archivarischer Überlieferung und historischer Zeugnisse. Sie dokumentieren die gesellschaftlichen Verhältnisse im Rahmen der Grundherrschaften sowie das Wirtschaften des Menschen in der Frühneuzeit.



## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



Plan von 1779 mit der Kennzeichnung „Mühl“ für die Grünentaler Fabrik.

Die Grünentaler Walkmühle und nachfolgende Textilfabrik mit dem Ober- und Untergraben sowie der sie umgebende und einschließende Boden sind in Mehrheiten von Sachen, die in einem funktionellen Zusammenhang stehen, bedeutend für die Wirtschafts- und Industriegeschichte der Eifel sowie für die Wirtschafts- und Sozialgeschichte der Stadt Monschau und das ehemalige Herzogtum Jülich. Sie erfüllt die Voraussetzungen nach § 2 DSchG NW zum Eintrag als ortsfestes Bodendenkmal in die Liste der geschützten Denkmäler, an der Unterschutzstellung besteht aus sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse,

### Schutzbereich

Der Schutzbereich umfasst den Bereich des ehemaligen Wehres und die Mauer südlich der Rur, den Obergraben, der Bereich der Fabrikation und den Untergraben.

Quelle: LVR Rheinland KZ. 354 020 W. Wegener (04.03.2015)



# Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grüntal“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

## 2.6 Vorhaben- und Erschließungsplan

Als Grundlage und Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Imgenbroich Nr.20 „Grüntal“ sind die Entwurfsplanungen des Architekturbüros KRINGS-ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG, Monschau mit Planindex 15-10-H / 14.01.2017 als Vorhaben- und Erschließungsplan fester Bestandteil des Bebauungsplans.



ANSICHT SÜDEN

### Erschließungskonzept

Die Haupt-Zuwegung zu dem Areal erfolgt von Osten über die IB-K21. Die private Erschließung auf dem Gelände stellt die Verbindung zwischen dem östlichen und





## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grüntal“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

westlichen Anschluss an das Rad- und Wanderwegenetz parallel der Rur dar. Hierbei werden weniger als 3.00 Höhenmeter in westliche Richtung flussaufwärts überwunden.



### Nutzungskonzept

Das geplante Vorhaben dient im Wesentlichen der Erholung und der Reaktivierung der historischen Baustruktur als Raum für die neue Nutzung.

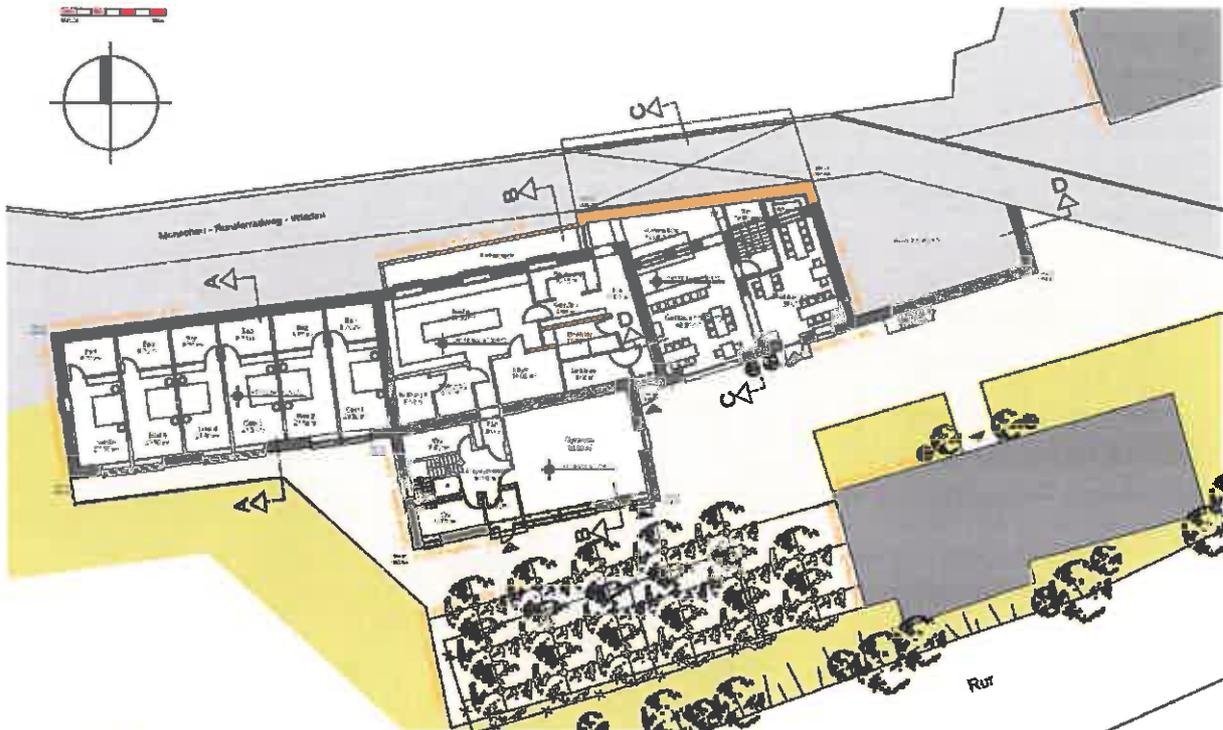
Neben der bereits vorhandenen Gastronomie in Form des Ausflugslokals Grüntal (ehemals Gasthaus zur Linde) sollen künftig ruhebedürftige Gäste beherbergt und Therapiert werden. Hierzu sind neben Übernachtungsmöglichkeiten Seminar-, Gymnastikräume und ein kleiner Wellness-Bereich erforderlich. Weitere Wirtschafts- und Speiseräume dienen der ausreichenden Versorgung der Gäste.

Der Vorhabenträger plant einen 2-stufigen Ausbau der Anlage. Zunächst sollen dabei 5 Zimmer für insgesamt ca. 10 Gäste mit dem Gebäude 2 - „Kontor“ und Teilen des Gebäudes 3 – „Ehemaliger Stauteich“ realisiert werden. In einem zweiten Bauabschnitt sollen dann für weitere Gästezimmer die Verbleibenden, festgesetzten Gebäude entwickelt werden, sodass sich im Endausbau weitere Kapazitäten von insgesamt 60 Gästen ergeben.



# Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grüntal“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



**Ebene 1**

### Freiflächenplanung

Die geplante Freiflächenstruktur nimmt die vorhandene Topographie auf.

Neben dem Ausbau des Rurufer-Radweges erfolgt anstelle des abzureißenden Nebengebäudes Nr.6 die Anlage eines "Biergartens", westlich der die heutige Außenterrasse des Gasthofes mit einer wassergebundenen Oberfläche und einem Raster aus Dachhainbuchen ersetzt und ein natürliches Grün-Dach im Uferbereich der Rur schafft.

Auch im Außenbereich des oberen Plateaus vor dem Gebäude 2 – Kontor wird unterhalb der Jahrhunderten alten Linde ein Außen Sitzplatz mit wassergebundener Fläche entstehen.

Die direkten Zugänge zu den Gebäuden werden mit gepflasterten Wegen erschlossen.

Die bereits jetzt angelegten Bauern- und Hanggärten bleiben vollständig erhalten.

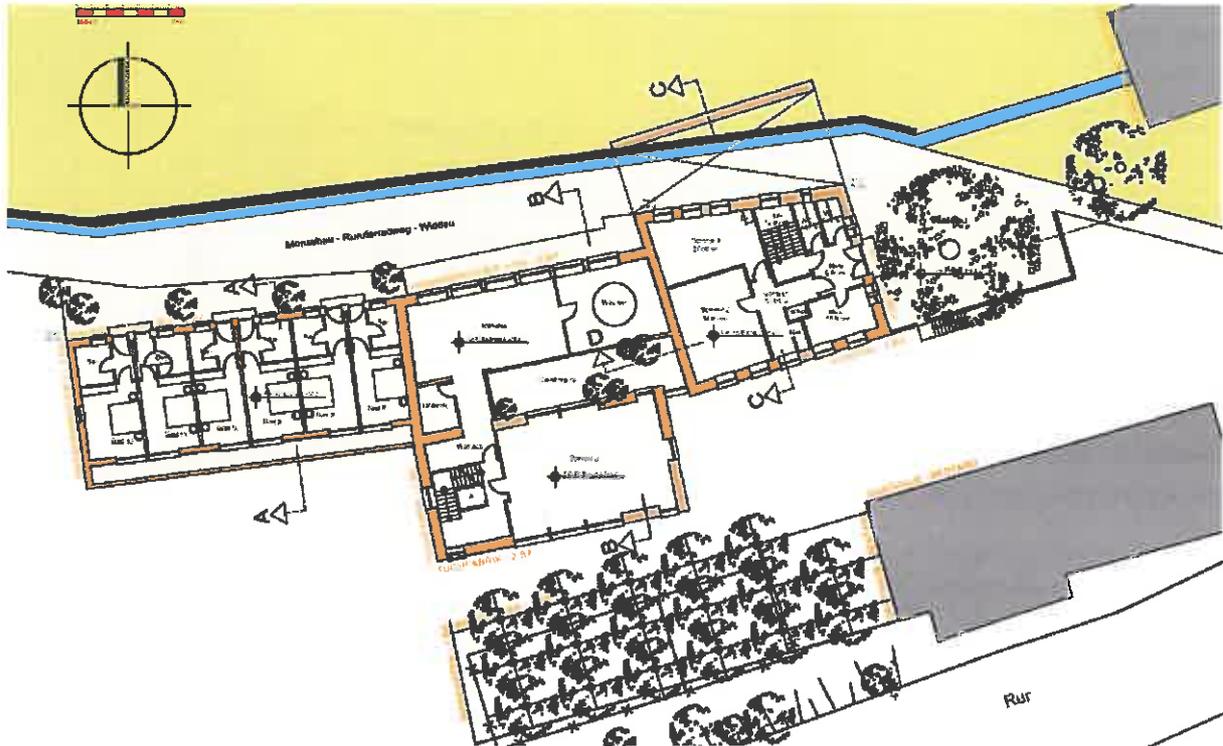
Auch die ehemals als Zeltplatzfläche im westlichen Planbereich soll als Wiese erhalten bleiben. Entlang der Rur bleibt ein etwa 5.00m Streifen im Überflutungsbereich sich selbst überlassen.

Alle Freiraumplanungen werden ebenfalls im denkmalpflegerischen Kontext mit dem Landschaftsverband abgestimmt.



# Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



## Ebene 2

### Architekturkonzept

Wärmeschutz	Die Gebäude werden entsprechend der Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energie-Gesetz (EEG) errichtet.
Schallschutz	Schallschutzanforderungen entsprechend der technischen Regeln.
Gründung	Die Gründung wird nach Statik und Bodengutachten ausgeführt.
Tragwerk	Massivkonstruktion aus Stahlbeton, Mauerwerk und Stahl.
Dächer	Geneigte Dächer, Pfetten- und Sparrendächer, Dachneigung zwischen 10° und 45°, Dacheindeckung Tondachziegel anthrazit und Metall entsprechend der Denkmalauflagen.
Fenster- und Außentüren	Aluminium, Holz- und Kunststoffelemente entsprechend der Denkmalauflagen.



## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grüntal“

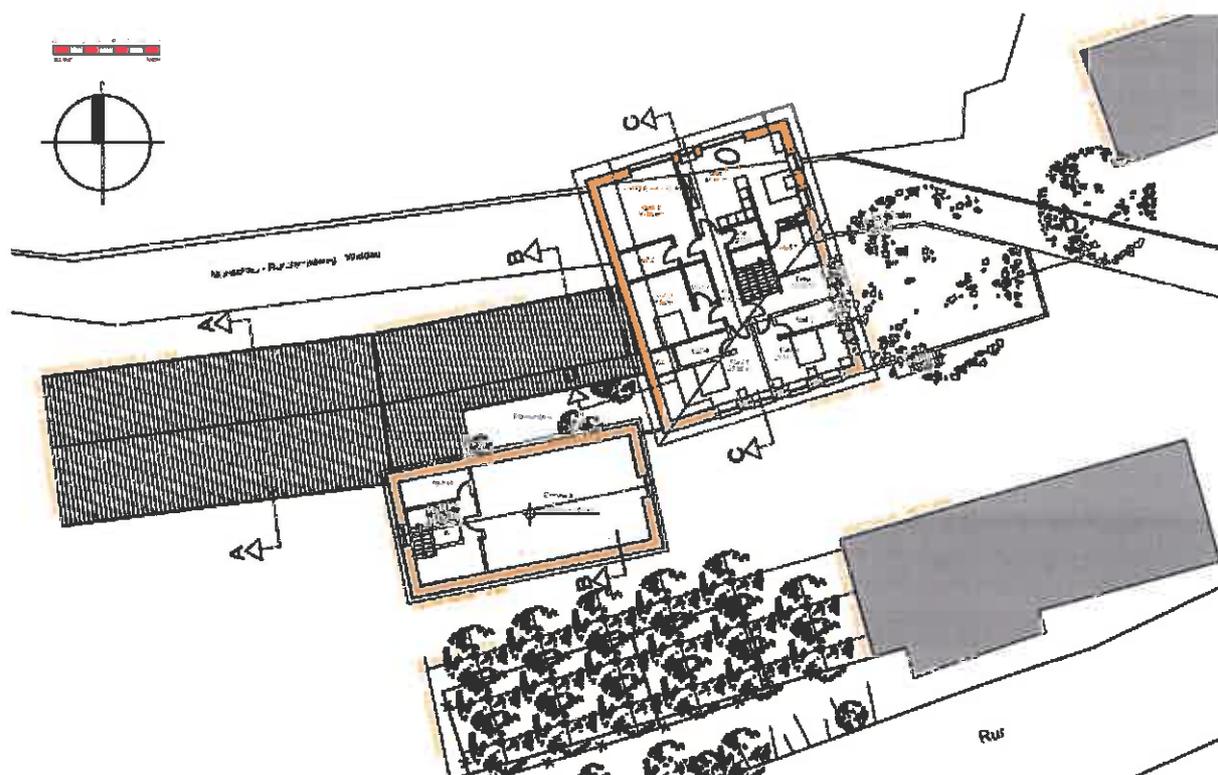
Verfahrensstand: Satzungsbeschluß

---

Fassaden Bruchsteinmauerwerk aus örtlichem Bruch, Verbundputz, Holz, Metall  
entsprechend der Denkmalauflagen.

Geländer Schmiedestahl, schwarz entsprechend der Denkmalauflagen.  
Sicherung zum ansteigenden Radweg entlang des Plateaus.

Aufgrund des Konfliktes der geplanten Nutzung Radstube – vorhandene  
Fledermauspopulation wird im Weiteren auf die Errichtung des Pavillons verzichtet.



### Ebene 3

Alle Planungen werden in der Entwurfsphase mit dem Denkmalamt abgestimmt. Dabei liegt der Focus auf der Rekonstruktion historischer Vorgaben.



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

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

---

### **2.7 Verträglichkeit des Vorhabens – Plangebietsumfeld**

Das Vorhaben / Plangebiet befindet sich im oberen Teilbereich des engen Rurtals zwischen Rosental (Monschau) im Westen und dem Stausee Rursee am östlichen Ende. Die steil ansteigenden talbildenden bewaldeten Hänge umfassen das Areal. Die Rur läuft in einer Breite von ca 15.00 m am südlichen Plangebietsrand durch das Plangebiet von Westen kommend flussabwärts.

Die bis in die 90er Jahre dauernden Nutzung der Fläche als Campingplatz ist heute noch durch entsprechende Installationen und die noch vorhandenen Freiflächen ablesbar.

Über eine Zeit von etwa 25 Jahren war der Ort vernachlässigt und nur noch geringfügig für eine Zeit als Gaststätte genutzt, bis zur völligen Aufgabe. Eine Wohnnutzung des Wohngebäudes und heutigen Ausfluglokals hat durchgehend stattgefunden.

Mit der geplanten Nutzung wird wieder eine höhere Intensität und Frequentierung Einhergehen. Die umgebende verkehrliche Erschließung aus der ehemaligen Nutzungszeit ist noch vorhanden. Die Parkplätze sind auf dem eigenen Areal nachweisbar unter der Berücksichtigung der Tatsache, dass die Besucher der Gastronomie sich überwiegend aus den Nutzern des Ruruferradweges rekrutieren. Außerdem ist geplant, dass Gäste auch als Besuchergruppen teilweise in Bussen anreisen.

Eine über das Maß der Immissionen des ehemaligen Campingplatzes steigende Belastung auf das Umfeld ist nicht zu erwarten.

### **2.8 Immissionsschutz**

Durch die Bauleitplanung ist es möglich, die nach Bedeutung und Ermessen der Fachbehörden und Gutachter relevanten Gegebenheiten für ein Plangebiet zu würdigen. Mögliche Auswirkungen und Konflikte durch die vorliegende Planung ausgelöst durch die Rekonstruktion der alten Tuchmacherfabrikgebäude mit der neuen Nutzung als Erholungszentrum mit dem Schwerpunkt Therapie und Erholung für Stresspatienten und ruhebedürftige Gäste ist zu würdigen..

Zur Vermeidung von Lärm ist bei der Planung im Sinne des für den Immissionsschutz geltenden Vorsorgegrundsatzes (z.B. § 50 BImSchG) der Lärmschutz angemessen zu berücksichtigen. Bei bestehenden Konflikten sind das Verbesserungsgebot und das Verschlechterungsverbot zu beachten.

Grundsätzlich sind im Rahmen der Planung auch die Auswirkungen des Planvorhabens im Umfeld des Plangebietes zu untersuchen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Eine lärmrelevante „Fernwirkung“ im angrenzenden Verkehrsnetz der durch das Vorhaben ausgelösten Verkehrsentwicklung kann bei der vorliegenden Größenordnung grundsätzlich ausgeschlossen werden. Detaillierte Untersuchungen sind nicht angezeigt.



# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grüntal“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

### 2.9 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz vorhanden..

Die Entsorgung des Plangebiets beinhaltet neben der Abfuhr des Schmutzwassers auch die Abfuhr des Haus- und Reststoffmülls. Diese Entsorgung ist über die Kommune durch ein beauftragtes Entsorgungsunternehmen in einem wöchentlichen, bzw. zweiwöchentlichen Rhythmus sichergestellt. Zur Behandlung der abzuleitenden Oberflächenwasser ist laut § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich die Pflicht zur Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser in den Untergrund oder, wenn wie hier möglich, die Einleitung dieses Wassers in ein ortsnahes Gewässer, sofern das ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Für das Plangebiet trifft dies zu, sodass die Anforderungen aus § 55 WHG vollumfänglich zu beachten sind.

Eine Grundlagenermittlung im Vorfeld der Planaufstellung im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Entwässerungsplanung durch das Ing.-Büro Berg & Partner hat einen Lösungsvorschlag in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen erarbeitet und Lösungsmöglichkeiten dieser Anforderungen aufgezeigt. Die vorliegende Planung sieht nun vor, die Abwässer im Trennsystem zu entwässern. Dabei werden die Oberflächenwasser gemäß § 55 WHG ortsnah in das Gewässer Rur eingeleitet.

Die Schmutzwässer werden in entsprechend des unter 2.10 „Entwässerung“ dargelegten Entwässerungskonzepts behandelt.

### 2.10 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgrundstücks wird im Trennsystem vorgesehen. Für das anfallende Schmutzwasser wird eine satzungskonforme Entsorgung über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation (Widdau) geplant.

Für das auf dem Planungsgrundstück anfallende Niederschlagswasser ist die Einleitung in das entlang der südlichen Grundstücksgrenze verlaufende Gewässer Rur vorgesehen. Die Konzeptionierung der Niederschlagswasserentsorgung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Entwässerungskonzepts.

Das entwurfsverfassende Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH wurde von dem Vorhabenträger beauftragt, ein Entwässerungskonzept für die Entsorgung des Schmutzwassers zu erstellen. Dieses ist Bestandteil dieses Vorhaben- und Erschließungsplans.

#### Vorhandener Zustand – Entwässerung

Im unmittelbaren Umkreis des Planungsgebietes befinden sich keine öffentlichen Entwässerungseinrichtungen. Das nächstgelegene, kanalisierte Dorf „Widdau“ liegt



## **Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grüntal“**

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

---

0,7 km südlich der Rur. Auf dem Planungsgrundstück befindet sich das im Jahre 2015 von den Eheleuten Brania wieder eröffnetem Restaurant „Grüntal“. Das anfallende Schmutzwasser aus dem Gaststättenbetrieb wird über grundstückseigene Schmutzwasserleitungen in eine abflusslose Sammelgrube geleitet. In der Grube gesammeltes Schmutzwasser wird in regelmäßigen Abständen von einem für die Stadt Monschau tätigen Entsorgungsunternehmen zur kommunalen Kläranlage „Monschau-Rosental“ abgefahren. Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein grundstückseigenes Regenwasserleitungssystem in die Rur eingeleitet.

### Geplante Kanalisationsanlagen, Entwässerung

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers ist im Trennsystem vorgesehen. Gemäß der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde (UWB) vom 08.09.2014 ist das anfallende Schmutzwasser grundsätzlich der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Aus Gründen großer topographischer Höhenunterschiede und der Entfernung zu potentiellen Anschlusspunkten (hier: Schmutzwasserpumpstation Widdau, Kläranlage Rosenthal sowie Ortskanalisation Imgenbroich), ist nur der Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation Ortsteils Imgenbroich, Dorf Widdau aus technischer und wirtschaftlicher Sicht realisierbar.

Das Bauvorhaben Therapiezentrum „Grüntal“ tangiert folgende Schutzgebiete:

- Naturschutzgebiet
- Fauna-Flora-Habitat
- Überschwemmungsgebiet

Die geplante Trasse der Schmutzwasserdruckleitung entlang der Widdauer Straße (K 26) verläuft innerhalb eines festgesetzten Landschaftsschutzgebietes.

Im weiteren Verlauf der Planung ist eine Befreiung nach § 69 Landschaftsgesetz (LG) NRW zu beantragen.

### Ausnahmeregelung Bauabschnitte

Die Herstellung eines Anschlusses an die nächstgelegene öffentliche Schmutzwasserkanalisation trägt aufgrund der ungünstigen örtlichen Rahmenbedingungen (Entfernung zur öffentlichen Kanalisation, Baugrundverhältnisse, zu überwindender Höhenunterschied etc.) sehr hohe Investitionskosten mit sich. Solange das geplante Projekt keine Einnahmen erzielt, kann die Herstellung des Schmutzwasseranschlusses finanzierungstechnisch nicht getragen werden, sodass die Realisierbarkeit des Gesamtprojekts gefährdet ist.

Die Untere Wasserbehörde unterstützt deshalb die folgende Ausnahmeregelung, in der das Gesamtprojekt in zwei Bauabschnitten realisiert wird:

- Im 1. Bauabschnitt wird der Unterkunftsbetrieb auf 10 Betten und der Gaststättenbetrieb auf maximal 50 Gäste (Anzahl der Stühle innen und außen) beschränkt. Die Schmutzwasserentsorgung wird über die vorhandene abflusslose Grube abgewickelt.
- Im 2. Bauabschnitt (Endausbaugröße) wird der Unterkunfts- und Gaststättenbetrieb erweitert und ggf. eine Wellness-Therme errichtet.

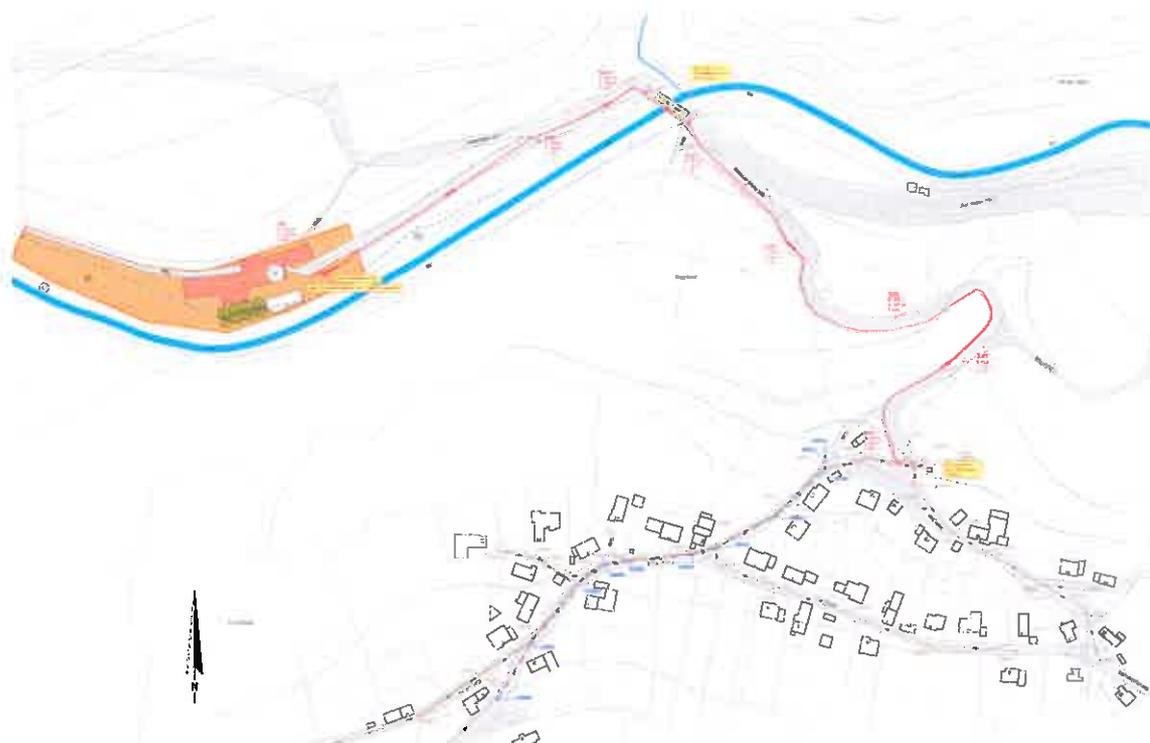


# Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grüntal“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

Vor Beginn der Erweiterungsmaßnahmen, wird der Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation Widdau hergestellt.



## Schmutzwasserentsorgung 1. Bauabschnitt

### **Bemessungsansätze Schmutzwasseranfall 1. BA**

#### Unterkunftsbetrieb

10 Betten mit einem Schmutzwasseranfall von 200 l/(Bett x d)

$$Q_d = 10 \text{ Betten} \times 200 \text{ l}/(\text{Bett} \times \text{d}) = 2.000 \text{ l}/\text{d}$$

#### Gaststättenbetrieb

50 Gäste mit einem Schmutzwasseranfall von 20 l/(Gast x d)

$$Q_d = 50 \text{ Gäste} \times 20 \text{ l}/(\text{Gast} \times \text{d}) = 1.000 \text{ l}/\text{d}$$

In der Summe fallen täglich maximal 3.000 l bzw. 3,0 m<sup>3</sup>/d Schmutzwasser an.



# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grüntal“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

### Abfuhrintervalle

#### Kenndaten vorhandener abflusslosen Abwassersammelgrube

- $V_{\text{Gesamt}}$ : 56 m<sup>3</sup>
- $V_{\text{Nutz}}$ : 50 m<sup>3</sup>

Ermittlung des erforderlichen Abfuhrintervalls

$$50 \text{ m}^3 / 3,0 \text{ m}^3/\text{d} = 16,67 \text{ d}$$

Gewähltes Abfuhrintervall alle 14 Tage, bei Bedarf auch wöchentlich.

### Schmutzwasserentsorgung 2. Bauabschnitt

#### Druckentwässerung

Zur Ableitung des auf dem Planungsgrundstück anfallenden Schmutzwassers ist die Errichtung folgender Entwässerungseinrichtungen vorgesehen:

- 1 x Schmutzwasserdoppelpumpwerk
- 1 x Druckluftspülstation bzw. -belüftung
- ca. 7 x Kontroll- und Spülschacht mit Be- und Entlüftung
- ca. 734 m Schmutzwasserdruckleitung

Das Pumpwerk und die Druckluftspülstation werden innerhalb des Planungsgebietes (jedoch außerhalb des Überflutungsgebietes) errichtet. Die geplante Druckleitungstrasse zum Anschlusspunkt, kommunales Pumpwerk Widdau beträgt in etwa 734 m. Da die Druckleitungstrasse im vorliegenden Fall nicht stetig verläuft (Hoch- und Tiefpunkte vorhanden), müssen an den Extrempunkten Belüftungsventile vorgesehen werden, um einen Unterdruck und damit ggf. den Abriss des Förderstroms in der Druckleitung zu vermeiden.

Druckleitungstrasse zum Anschlusspunkt, kommunales Pumpwerk Widdau beträgt in etwa 734 m. Da die Druckleitungstrasse im vorliegenden Fall nicht stetig verläuft (Hoch- und Tiefpunkte vorhanden), müssen an den Extrempunkten Belüftungsventile vorgesehen werden, um einen Unterdruck und damit ggf. den Abriss des Förderstroms in der Druckleitung zu vermeiden.

Weiterhin muss aufgrund des geringen Schmutzwasseranfalls, der Leitungslänge und der reibungsverlustbedingten Leitungsdimension eine Druckluftspülstation errichtet werden. Damit wird die Druckleitung regelmäßig entleert, um lange Verweilzeiten des Schmutzwassers in der Druckleitung zu vermeiden.

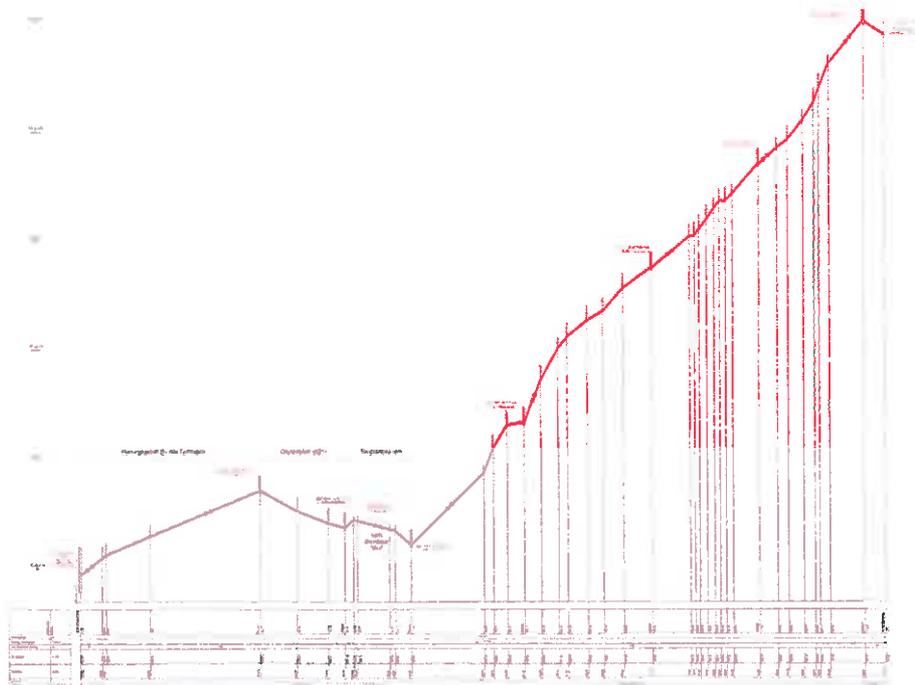
Zur Querung des Gewässers Rur ist eine Abhängung der geplanten Schmutzwasserdruckleitung unter dem Brückenbauwerk im Kreuzungsbereich der Grüntalerstraße (K 21) – Widdauer Straße (K 26) vorgesehen. Die Abhängung muss wärmegeklämmt hergestellt werden.



# Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---



## Grabenprofil und Trasse

Die Druckleitung aus PEHD wird in einem offenen Graben mit einer Breite von 0,6 – 0,8 m und in einer frostfreien Tiefe von ca. 1,4 m verlegt. Zur Errichtung der Kontroll- und Belüftungsschächte ist stellenweise ein Aushub von ca. 1,6 m Tiefe erforderlich. Die Trasse verläuft überwiegend am Fahrbahnrand der Dorfstraße (K 26). Im beiliegenden Lageplan (Blatt V1) ist die geplante Druckleitungstrasse eingetragen.

Um den zu überwindenden (geodätischen) Höhenunterschied von ca. 51 Höhenmetern zu veranschaulichen, ist auf Grundlage von Höhenschichtlinien ein Entwurfs längsschnitt der Druckleitung erstellt worden.

## Druckleitungstrasse

### Bemessungsansätze 2. BA

Vordimensionierung Schmutzwasserpumpwerk

Ansatz:

- Druckleitungslänge:  $L = 734 \text{ m}$
- Innendurchmesser:  $d_i = 100 \text{ mm}$
- Betriebliche Rauheit:  $k_b = 0,25 \text{ mm}$



## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grüntal“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

Geodätische Förderhöhe:  $H_{geo} = 50,5 \text{ m}$   
Druckseitige Rohrreibungsverluste:  $H_{vr} = 5,5 \text{ m}$   
Manometrische Förderhöhe:  $H_{man} = H_{vr} + H_{geo} = 5,5 + 50,5 \text{ m} = 56,0 \text{ m}$   
Einhaltung der Fließgeschwindigkeit von mind.  $0,8 - 1,0 \text{ m/s}$

- Druckleitungslänge:  $L = 734 \text{ m}$
- Innendurchmesser:  $d_i = 100 \text{ mm}$
- Betriebliche Rauheit:  $k_b = 0,25 \text{ mm}$

Geodätische Förderhöhe:  $H_{geo} = 50,5 \text{ m}$   
Druckseitige Rohrreibungsverluste:  $H_{vr} = 5,5 \text{ m}$   
Manometrische Förderhöhe:  $H_{man} = H_{vr} + H_{geo} = 5,5 + 50,5 \text{ m} = 56,0 \text{ m}$   
Einhaltung der Fließgeschwindigkeit von mind.  $0,8 - 1,0 \text{ m/s}$

### Gewählt

Tauchmotorpumpe 21 KW mit offenen, selbstreinigenden Kanallaufkräutern für faser- und feststoffhaltiges Abwasser in Doppelaufstellung. Auslegung der Förderleistung für bis zu  $5,0 \text{ l/s}$  bei  $H_{man}$  von  $56,0 \text{ m}$ .

### Baugrundverhältnisse

Eine geotechnische Baugrunduntersuchung liegt für das Planungsgebiet sowie für die geplante Druckleitungstrasse noch nicht vor.  
Gemäß den Angaben im Onlinedienst des Geologischen Dienstes NRW1 sind in etwa folgende Untergrundverhältnisse zu erwarten:

Rur-Uferbereich mit Ablagerungen in Bach- und Flusstälern

- Schluff, tonig, sandig
- Sand, schluffig, kiesig, grau bis graubraun
- Kies (untergeordnet), sandig, Steine, örtlich auch Torf

### Gewählt

Im Rur-Uferbereich Bereich liegt das komplette Planungsgebiet. In diesem Bereich können besondere Gründungsmaßnahmen für Bauwerke sowie generelle Bodenaustauschmaßnahmen erforderlich werden.

Grüntalstraße (K 21) und Dorfstraße (K 26) mit Mittleren Rurberg-Schichten

- Tonstein, geschiefert, schwarzgrau, blaugrau
- Schluffstein, grau
- Sandstein (untergeordnet), grau



# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

Die geplante Druckleitungstrasse verläuft durch felsigen Untergrund, sodass erhöhter Aufwand für Aushubarbeiten zu erwarten ist. Für eine Leitungsverlegung im Horizontalbohrverfahren (HDD-Verfahren) ist der anstehende Untergrund höchstwahrscheinlich nicht geeignet.

Quelle: Landesbetrieb Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen, [www.gd.nrw.de](http://www.gd.nrw.de), Abrufdatum:  
24.11.2016  
Quelle: Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH (Aachen, im Dezember 2016)

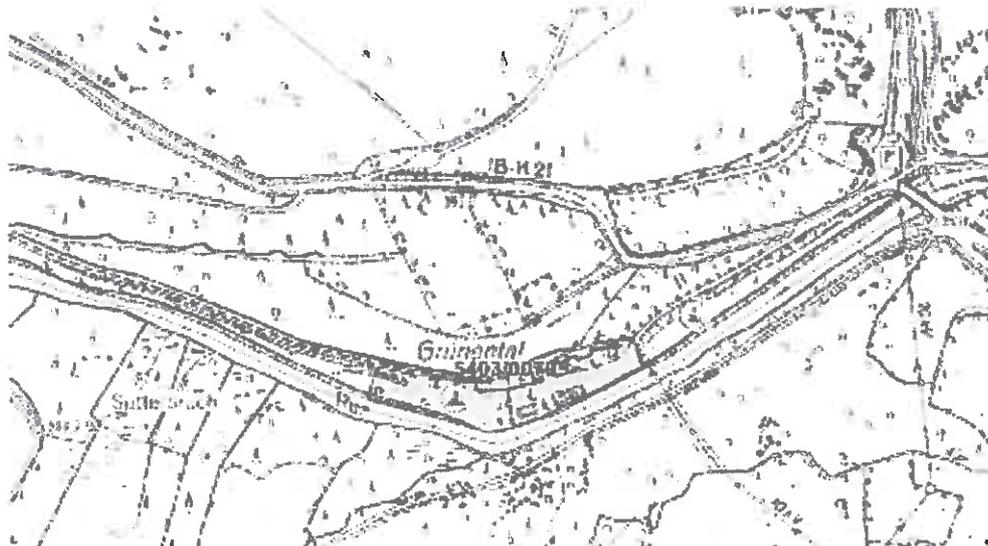
### 2.11 Grundwasser

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

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

### 2.12 Altlasten

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der Altstandort „ehemalige Tuchfabrik – Färberei“, der im Altlastenverdachtsflächenkataster der Städteregion Aachen unter der Nummer 5403.0079 geführt wird. Der Betrieb wurde im Zeitraum von 1764 bis 1861 geführt.





# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

Auf dem Grundstück haben bisher nach vorhandenen Unterlagen keine Untersuchungen stattgefunden. Bauakten liegen nicht vor. Ob von dem Altstandort eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit ausgeht kann derzeit nicht gesagt werden. Inwieweit eine mit dieser Planung angestrebte Nutzung mit eventuell vorhandenen Kontaminationen vereinbar ist, kann erst nach Vorlage einer Gefährdungsabschätzung beantwortet werden.

Es ist deshalb von einem/ einer unabhängiger Gutachter/in eine orientierende Untersuchung im Sinne der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchzuführen.

Dabei ist für eine Erstbewertung die Erstellung von Mischproben aus je 15 Einzelproben für drei Teilflächen für ausreichend. Die Einzelproben sollen aus tiefen zwischen 0-35 cm entnommen werden. Die drei Mischproben sind im Feststoff auf die Parameter Summenparameter EOX, KW, PAK, PCB, Cyanide sowie Schwermetalle inkl. Arsen zu untersuchen. Die gutachterliche Bewertung der Untersuchungsergebnisse inklusive Dokumentation zu den durchgeführten Arbeiten soll erfolgen. Bei Auffälligkeiten sind weitere Untersuchungen erforderlich.

Die Untersuchungen sind im Detail mit dem Umweltamt der Städteregion Aachen abzustimmen.

### 3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

#### 3.1 Zulässige Vorhaben – Art der baulichen Nutzung

##### Sondergebiet – Erholung

Zur Beschreibung der Gebietsnutzung wurde ein Sondergebiet, das der Erholung dient, ausgewiesen. Hierbei ist berücksichtigt durch entsprechende textliche Festsetzung, dass der Betreiber ständig im Plangebiet wohnen soll. Die Abgelegenheit dieses Ortes bedingt diese Möglichkeit.

Durch Einschränkung des Lärmpegels für Großveranstaltungen soll die schädliche Einwirkung auf den umgebenden Naturraum verhindert werden.

##### Fläche für Wald

Entsprechend der künftigen Nutzung und der vorhandenen Nutzung wird der östliche Planbereich als Waldfläche festgesetzt.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplans ist das Maß der baulichen Nutzung zu definieren.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation zur Wiederherstellung der fragmenthaft vorhandenen Tuchmacherfabrik ist eine differenzierte Beschreibung dieses Maßes erforderlich.

Dies erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan über die Bestimmung der einzelnen Baukörper mit Geschossigkeit, teilweise über Bezugsebene und Bestimmung des Dachgeschosses als Sattel- oder Walmdach.

Gleichzeitig wird auch die vorhandene Substanz im Maß der baulichen Nutzung zur Gebäudesicherung erfasst.



## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

Maßes erforderlich.

Dies erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan über die Bestimmung der einzelnen Baukörper mit Geschossigkeit, teilweise über Bezugsebene und Bestimmung des Folgende Festsetzungen führen zu diesem Ergebnis:

1. Denkmalsicherung Radstube  
Flachdach-OK + 1.00 m über Denkmaloberkante
2. Aufbau über Denkmal:  
Sattel- oder Krüppelwalmdach, zweigeschossig als Höchstmaß
3. Ersatzbau für ehemalige Gebäude im Gewässerschutzbereich:  
Eingeschossig maximal über Wegeebebene (*Obergraben*)
4. Zweigeschossig, maximal , Satteldach
5. Zweigeschossig, maximal , Satteldach
6. Nebengebäude, Abbruch

Um die weitere unkontrollierte Bebauung mit Nebenanlagen, die die Ensemblewirkung stören zu vermeiden, wurde die entsprechende Festsetzung in die Planung aufgenommen, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) unzulässig sind. Auch genehmigungsfreie Bauvorhaben (z.B. Gartenhäuser nach Landesbauordnung sind unzulässig. Weil Terrassen und zur Erholung dienende Nebenanlagen im Kontext der übrigen Anlage sind innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die im Bebauungsplan vorhandenen überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Das soll innerhalb der Detailplanung die Möglichkeit zulassen, auf konkrete Befunde der Bodendenkmäler einzugehen und die Ausdehnung der Gebäude in dem Stadium der Ausführungsplanung zu präzisieren.

### 3.4 Verkehrsflächen

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen im Plangebiet dienen der planungsrechtlichen Sicherung des durch die Städteregion Aachen als koordinierende Stelle für die Kreise Heinsberg , Düren und Städteregion Aachen in der Planung befindlichen Rurufer-Radweges und dokumentieren neben der Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte das Gesamtkonzept eines, in den Naturraum Rurtal eingebettetes Touristisches Gesamtkonzept. Die Städteregion Aachen wurde im Rahmen der Sitzung des Tourismus- und Kulturausschusses am 11.06.2015 beauftragt, gemeinsam mit den



## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

Kreisen Düren und Heinsberg eine Beteiligung an dem Projektauftrag „Erlebnis .NRW – Tourismuswirtschaft stärken“ anzustreben und sich auf die Förderung bei dem Minister für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk des Landes NRW zu bewerben.

Die gemeinsam mit den Kreisen Düren und Heinsberg erarbeitete Projektskizze „Raderlebnis Rur“ zur Aufwertung und Inszenierung des Rurufer-Radwegs wurde im Rahmen des zweistufigen Wettbewerbsverfahrens durch das unabhängige Gutachtergremium am 02.11.2015 als eines der Siegerprojekte ausgewählt und für eine Förderung vorgeschlagen.

Durch die Entwicklung eines zielgruppenorientierten touristischen Inszenierungskonzeptes, die Schaffung von attraktiven Aufenthaltsqualitäten in der Region sowie die Verbesserung der Infrastruktur wird der Rurufer-Radweg durch die im Rahmen des Antrags angedachten Maßnahmen für Gäste attraktiviert und die Wertschöpfung in der Region erhöht.

Infrastrukturell soll sich der Rurufer-Radweg an den Qualitätskriterien für Qualitätsradrouten des Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Clubs e. V. (ADFC) orientieren. Vor diesem Hintergrund wurde im August 2015 eine Befahrung des Rurufer-Radwegs durch den ADFC in Auftrag gegeben, in deren Rahmen der Radweg auf verschiedene infrastrukturelle und touristische Kriterien geprüft wird. Verschiedene Mängel wurden während der Befahrung erfasst und dokumentiert, wobei auch Vorschläge zur Qualitätsverbesserung gemacht werden.



Der geplante Rurufer-Radweg steht den weiteren Planungszielen im Bebauungsplan nicht entgegen – Synergien oder Parallelnutzungen stehen in keinem erkennbaren Konflikt.



## **Stadt Monschau**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“**

**Verfahrensstand: Satzungsbeschuß**

---

#### **3.5 Flächen für Versorgungsanlagen**

Die Positionierung von Flächen, die der Versorgung von intensiv genutzten Gebäuden (Rund-um-die-Uhr-Verpflegung) dienen, ist es sinnvoll, den Bereich der Versorgungsflächen aufgrund des Umfangs dieser Anlage räumlich festzulegen. Dies ist in diesem Vorhaben gegeben. Hier werden sich vornehmlich die Lagerungen zur Abfall- und Wertstoffentsorgung bündeln, die in diesem Naturraum einen konkreten Ort außerhalb des Überschwemmungsbereichs zugewiesen bekommen.

#### **3.6 Wasserflächen**

Innerhalb des Bebauungsplans sind Wasserflächen in Form des alten Obergrabens, der für die Wasserzufuhr zum Wasserrad in der Radstube (Gebäude 1) sorgte und nahezu vollständig erhalten ist, festgesetzt. Um die zentrale Bedeutung dieser wasserbaulichen Anlage für das Plangebiet zu dokumentieren und für die Zukunft zu sichern ist eine entsprechende Darstellung in die Planzeichnung übernommen worden.

#### **3.7 Grünordnerische Maßnahmen**

Weil die Funktion einer Überdachung für die Außenterrasse innerhalb des Überschwemmungsbereichs der Rur nicht durch feste, bauliche Anlagen hergestellt werden kann, ein Schutz dieser Fläche aus gestalterischen, funktionalen und städtebaulichen Gründen jedoch erfolgen soll wurde mittels der Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen in Form der Anpflanzung von Dachhainbuchen eine gewässerkonforme Lösung festgesetzt.

Darüber hinaus sind die im Plangebiet, sehr alten, beiden Linden in zentraler Stellung innerhalb des Ensembles sowohl von hoher ökologischer aber auch von hoher städtebaulicher Bedeutung. Aus diesem Grunde erfolgt hierzu eine Festsetzung zum Erhalt und zur Pflege dieser Bäume.

#### **3.8 Schutzgebiete i.S. des Naturschutzrechts**

Weil das Plangebiet vollständig als Naturschutzgebiet innerhalb des im Landschaftsplan VI - 1.Änderung Monschau liegt und ist umgeben von dem FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet) Natura 2000 – Gebiete „Oberlauf der Rur“ erfolgt eine nachrichtliche Kennzeichnung innerhalb der vorliegenden Planung.

#### **3.9 Denkmalschutz**

Aufgrund der Schutzwürdigkeit des Denkmals wurde eine entsprechende nachrichtliche Kennzeichnung des in der Denkmalliste der Stadt Monschau geführte Bodendenkmal in den Bebauungsplan übernommen.

#### **3.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Der, der Öffentlichkeit dienende Rur-Uferweg als Fuß- und Radweg mit touristischer und damit öffentlicher und allgemein wirtschaftlicher Bedeutung für die Freizeitregion Eifel und das Monschauer Land ist mit entsprechender Kennzeichnung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt und gesichert.



## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

### **3.11 Nutzungsbeschränkungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

Wie bereits unter dem Punkt „Altlasten“ dargestellt wird im südlichen Bereich des Plangebietes der Altstandort „ehemalige Tuchfabrik – Färberei“, als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenverdachtsflächenkataster der Städteregion Aachen unter der Nummer 5403.0079 geführt. Der Betrieb wurde im Zeitraum von 1764 bis 1861 geführt. Da von diesem Altstandort möglicherweise Gefahren für Mensch und Umwelt ausgehen ist dieser Bereich im Bebauungsplan gekennzeichnet und ein entsprechender Hinweis zum Umgang in die Planung übernommen worden. Eine Gefährdungsabschätzung soll vor Beginn der Baumaßnahme klären, welche eventuell nötigen Maßnahmen zur Vermeidung von Gefahren zu ergreifen sind.

### **4. Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **5. Umweltbelange**

#### **5.1 Natur und Landschaft**

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

#### **5.2 Artenschutz und FFH-Verträglichkeit**

Die Stadt Monschau plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 20 „Grünental“. Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände einer alten Tuchfabrik (später Campingplatz), von deren Gebäuden teilweise lediglich die Grundmauern vorhanden sind (s. Abb. 1, 2 & 3 sowie Fotos). Über viele Jahrzehnte wurde das Gelände als Campingplatz genutzt.

1763- ca.1900 Tuchfabrik Grünenthal.

Ca.1900-ca.2000 Gasthaus und Campingplatz Grünenthal

Quelle: <http://www.hammer-eifel.de/Widdau/Widdau-Gruenental.htm>

Ziel des Planes ist die Entwicklung eines „Kurbetriebes“. Zwecks Unterbringung sollen auf den alten Grundmauern der Tuchfabrik kleine Apartments errichtet werden. Die bebauungsrechtlichen Aspekte wurden in umfangreichen Vorabstimmungen zwischen Grundstückseigentümer, Stadt Monschau, Städteregion Aachen (teils auch Bez.Reg. Köln) und den Planern erörtert und abgestimmt.



## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

Zimmer für insgesamt ca. 10 Gäste realisiert werden. In einem 2. Bauabschnitt sollen dann weitere 12 Gästezimmer entwickelt werden, sodass sich eine Kapazität von max. 60 Gästen ergibt.

Auch dem Denkmalschutz kommt in der Planung eine zentrale Rolle zu. Gemäß den Planungen sind folgende Eingriffsbereiche zu unterscheiden und detaillieren (s. Abb. 2 & 3):

1. Aufbau über Denkmal. Flachdach OK+4.5 m über Denkmaloberkante mit einer maximalen Grundfläche von 160 qm
2. Aufbau über Denkmal. Sattel- oder Krüppelwalmdach, zweigeschossig als Höchstmaß, mit einer maximalen Grundfläche von 300 qm.
3. Ersatzbau für ehemalige Gebäude im Gewässerschutzbereich. eingeschossig maximal über Wegebene, mit einer maximalen Grundfläche von 400 qm.
4. Zweigeschossig maximal, Satteldach mit einer maximalen Grundfläche von 136 qm.
5. Zweigeschossig maximal, Satteldach. Nutzung innerhalb des Bestands (bereits umgesetzt).
6. Nebengebäude, Abbruch.

Es ist möglich, dass durch die Umsetzung des Vorhabens geschützte Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden könnten. Daher wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG durchgeführt. Des Weiteren befinden sich die geplanten Vorhaben in unmittelbarer Nähe zum FFH-Gebiet „Oberlauf der Rur“ (DE-5403-304), so dass potenzielle Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter des Gebietes untersucht werden müssen. Hierzu wird im zweiten Teil des Gutachtens zunächst eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (FFH-VVP) angefertigt.

Entsprechend den Handlungsempfehlungen des Mwebwv & Munlv (2010) sowie Mkulnv (2016) wird zunächst in Stufe I (Vorprüfung) der Artenschutzprüfung (ASP) das mögliche Artenspektrum im Einzugsgebiet (EG) mit Hilfe vorliegender Verbreitungsdaten geprüft und durch eine Ortsbegehung eingegrenzt. Unter Berücksichtigung des Vorhabentyps und der Örtlichkeit werden die Wirkfaktoren benannt und mögliche artenschutzrechtliche Konflikte abgeschätzt. Sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht auszuschließen, ist für die entsprechenden planungsrelevanten Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich.



# Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grüntal“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



Abb. 1: Übersicht des Plangebietes.

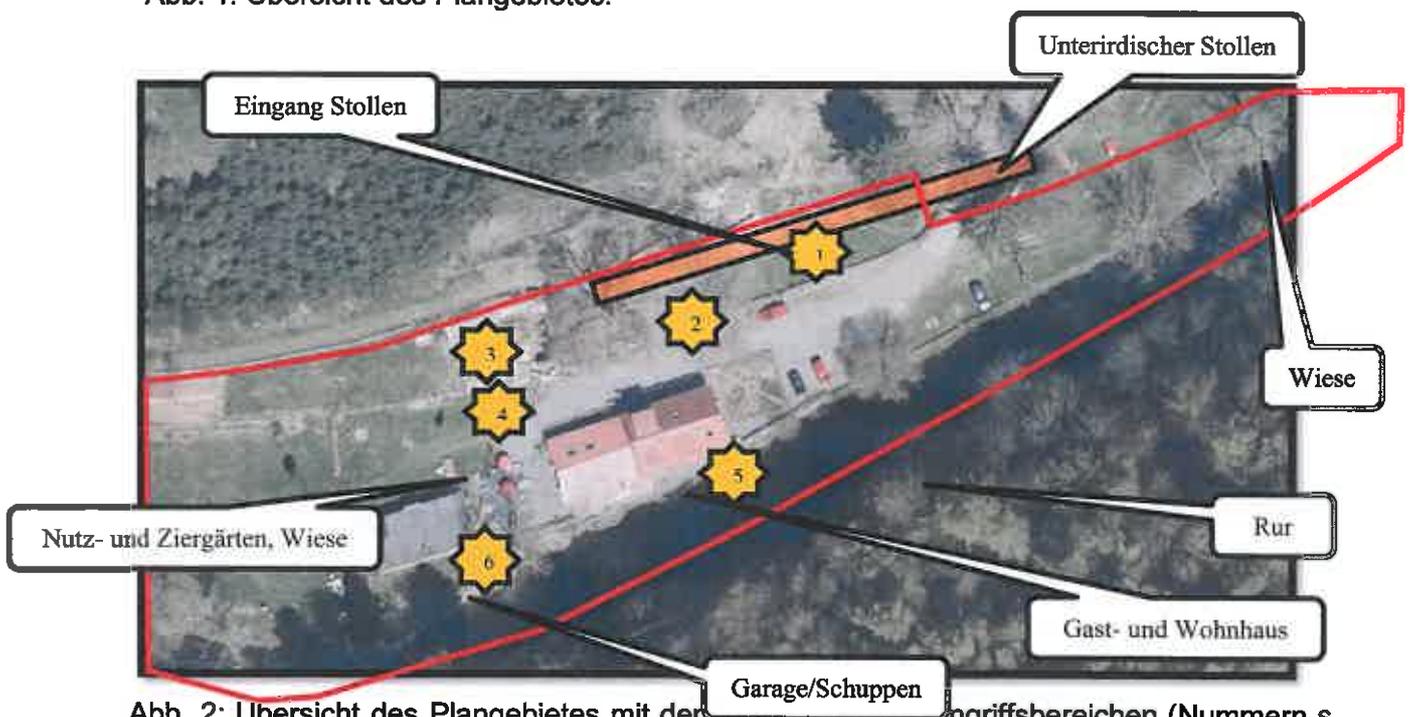


Abb. 2: Übersicht des Plangebietes mit den Eingriffsbereichen (Nummern s. Text und B-Plan Abb. 3).



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

Verfahrensstand: **Satzungsbeschluss**

---





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

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

---





**Stadt Monschau**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20**  
**„Grüntal“**

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

---





**Stadt Monschau**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20**  
**„Grüntal“**

Verfahrensstand: **Satzungsbeschluss**

---





**Stadt Monschau**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20**  
**„Grüntal“**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---





# Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grüntal“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

Ehemalige Campingwiese im Westen



Das restaurierte Gast- und Wohnhaus





**Stadt Monschau**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20**  
**„Grüntal“**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

Rur mit Südhang gegenüber dem Plangebiet





**Stadt Monschau**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20**  
**„Grüntal“**

Verfahrensstand: **Satzungsbeschluss**

---





**Stadt Monschau**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20**  
**„Grüntal“**

Verfahrensstand: **Satzungsbeschluss**

---



Bilddokumentation: Eindrücke aus dem Plangebiet.



# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

### Prüfung der Wirkfaktoren

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

#### Baubedingt:

Temporäre indirekte Beeinträchtigungen von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Arten in der nahen Umgebung durch Bauarbeiter und Maschinen (insbesondere Lärmemissionen und visuelle Reize).

Dauerhafter Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Arten durch den Flächenverbrauch im Eingriffsgebiet

#### Anlagebedingt:

Durch den geplanten Kurbetrieb werden sich regelm. Personen auf dem Gelände aufhalten, wodurch es insb. zu optischen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten (insb. Vögel und Fledermäuse) kommen kann. Auch ein erhöhter PKW Verkehr ist zu erwarten. Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass der geplante Kurbetrieb eine Genesungsfunktion erfüllen soll, so dass auf dem Gelände z.B. keine lärmintensiven Veranstaltungen geplant sind. Die Gästezimmer bieten in der 2ten Ausbauphase Platz für max. 40 Personen. Das Gelände und die Umgebung dienen auch weiterhin primär der ruhigen Erholung, die im Vordergrund der Planung steht.

### Bebauungsplangebiet und Umgebung

#### 1. Bebauungsplangebiet

Das Plangebiet (PG) befindet sich im Osten der Stadt Monschau im tief eingeschnittenen Rurtal unweit der Siedlung Widdau und hat eine Flächengröße von ca. 1,7 Hektar. Das PG ist von historischer und ökologischer Besonderheit. Die Jahrhunderte alten Grundmauern einer ehemaligen Tuchfabrik sollen im Zuge der Planung restauriert und als Wohnraum für max. 40 Kurgäste ausgebaut werden. Hierfür sind ein- bis zweigeschossige, an das Landschaftsbild angepasste, Gebäude geplant. Die alten Fundamente/Trockenmauern bestehen überwiegend aus geschichteten Schieferplatten mit zahlreichen Fugen und Spalten. Im Laufe des Jahres 2016 wurden die Fundamente saniert und sollen zukünftig die Aufbauten tragen (Nummern 1-4 des Planes). Von besonderer Bedeutung in diesem überplanten Bereich ist eine alte stollenartig angelegte Wasserleitung, welche den Bereich in ostwestliche Richtung entlang des Nordhanges durchläuft (s. Abb. 2 & Fotos). Der Stollen erstreckt sich ca. 50 Meter in beiden Richtungen und hat eine Höhe von 1-3 Meter sowie eine Breite von 1,5-2 Meter. Auch hier bestehen die Wände und Decken aus trocken geschichteten bzw. verkeilten Schieferplatten (Bogentragwerk), die wiederum zahllose Spalten und Ritze aufweisen (s. Fotos). Insbesondere der nach Osten verlaufende Stollenteil ist an vielen Stellen baufällig und z. T. bereits eingestürzt. Die Schadbilder gleichen denen zahlreicher umgebender Trockenmauern oder Gewölbe. Neben Verwitterung und Erschütterungen, kann bei diesem Gewölbe zudem das bedrängende Wurzelwerk einer mächtigen Fichte im Bereich der Zufahrt für den Verfall ausgemacht werden. Das Klima in dem Stollen ist ganzjährig feucht und kühl, auf dem Boden fließt nahezu permanent Wasser. Der Haupteingang des Stollens ist nach Süden orientiert und befindet sich ungefähr auf Höhe des restaurierten Wohnhauses. 2016 wurde hier ein Eisentor angebracht, welches den Zugang für Unbefugte verschließt (s. Fotos).



# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grüntal“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

Das Haupthaus an der Rur wurde in den letzten Jahren aufwendig und vollständig saniert und dient nun als Wohnraum für den Eigentümer sowie Gaststätte (Nummer 5 des Planes). Ein Café sowie Restaurant mit kleiner Terrasse werden hauptsächlich von den Nutzern des Rurradweges genutzt. Insbesondere in den Sommermonaten herrscht hier reger Betrieb.

Große Bereiche des Plangebietes entlang der Rur bestehen derzeit aus einer extensiv genutzten Wiese (ehemalige Campingwiese) und kleinen Nutz- sowie Ziergärten (mit kleinen Gewächshäusern). Entlang des Flusses stocken z. T. alte Weiden und Erlen, die Ufer sind überwiegend steinig-felsig und naturnah ausgeprägt.

### 2. Umgebung

Der nördlich des PG gelegene und südexponierte Hang wird überwiegend von 10-20 Jahre alten, dicht stehenden Fichten bewachsen. Eine Kraut- oder Strauchschicht ist nicht vorhanden. Entlang des Radweges verläuft eine Trockenmauer, welche von einem schmalen Streifen mit standortgerechten Sträuchern und jungen Gehölzen begleitet wird. Weitere Teile des Hanges werden von einem Ziergarten mit überwiegend standortfremden und nicht heimischen Sträuchern bestimmt (Rhododendron, Hortensie u. a.). Die östlichen Bereiche des Hanges sind von einem naturnahen, mittelaltem Buchenwald bewachsen.

Die Hänge südlich der Rur werden von naturnahen Buchenwäldern dominiert. Vereinzelt kommen Fichtenbestände vor.

### 3. Vorbelastungen

Die Vorbelastung des EG hat entscheidenden Einfluss auf das mögliche Vorkommen und die damit einhergehende potenzielle Betroffenheit planungsrelevanter Arten.

Vorbelastungen bestehen hauptsächlich durch den seit 1-2 Jahren laufenden Café- und Restaurantbetrieb sowie die Nutzung des Radweges. Insb. in den Sommermonaten Sommermonaten und an Wochenenden herrscht im Plangebiet reger Betrieb durch Fahrradfahrer, Spaziergänger, PKW und Motorräder auf dem Parkplatz. Weitere Vorbelastungen entstanden insb. in den letzten Jahren durch die aufwendige Sanierung des Hauptgebäudes sowie der alten Schieferfundamente. Aufgrund des regen Personenverkehrs im Plangebiet ist nicht davon auszugehen, dass sich sehr störungssensible Arten im Plangebiet oder dessen nahen Umfeld angesiedelt haben.

### 4. Methodik

Zur Feststellung des Vorkommens von gesetzlich geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten (sowohl im Sinne des BNatSchG als auch der FFH-RL) wurden intensive Untersuchungen im Plangebiet durchgeführt. Eine Übersicht zeigt Tab. 1.



# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

Tab. 1: Übersicht der durchgeführten Untersuchungen.

### BV: Brutvogelkartierung (Revierkartierung)

Datum	Art der Kartierung	Temp. [C°]	Bew. [%]	Wind [Bft]	Niederschlag [mm]
11.02.16	Winterquartiere, Horstkartierung, Eulen	2	50	0	0
26.03.16	BV, Winterquartiere, Reptilien	15	40	0	0
21.04.16	BV, Reptilien	11	10	1	0
20.05.16	BV, Reptilien	12	50	0	0
02.06.16	BV, Reptilien	14	100	1	0
08.06.16	BV, Reptilien	14	30	0	0
06.08.16	Detektor	11	0	0	0
31.08.16	Detektor+Horchbox	17	10	0	0
14.09.16	Detektor+ Netzfang	14	0	0	0

### Vögel

Die Avifauna wurde an insgesamt sechs Terminen (davon eine nachts zur Erfassung von Eulen mittels Klangtrappe) erfasst. Hierbei wurde das Plangebiet umfänglich durchquert und auf Lautäußerungen geachtet sowie auf Sicht mittels Fernglas kartiert. Im Februar fand eine Horstkartierung in den Laubbäumen des Plangebietes und der nahen Umgebung statt.

### Fledermäuse

Die Fledermauskartierungen führte der Experte Dipl. Biologe J. Trasberger durch. Das Untersuchungsdesign der Fledermauserfassung umfasst:

- optische Winterquartierkontrollen in den Stollen
- Detektorbegehungen
- Einsatz von Horchboxen (zur vollautomatischen Aufzeichnung von Fledermausrufen)
- Netzfang

Um eine sichere Nutzung der Stollen durch Fledermäuse feststellen und quantifizieren zu können, wurde der gesamte Haupteingang am 14.09.16 mit einem Spezialnetz verschlossen. Ein- und ausfliegende Tiere wurden auf diese Art gefangen, bestimmt, vermessen und gewogen sowie im Anschluss wieder „freigelassen“.

Die Detektorbegehungen fanden im gesamten Plangebiet statt.



## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

Am 31.08.16 wurden zwei Horchboxen im Bereich des alten Campingplatzes ganz im Westen des PG sowie im Stolleneingang deponiert und für vier Tage aktiviert (max. Laufzeit Akku).

### Reptilien

Insbesondere die Trockenmauern im Plangebiet wurden an insgesamt fünf Terminen nach Reptilien (zu erwarten war die Mauereidechse) abgesucht. Dies geschah bei sonnig warmen Wetter, zunächst mittels Fernglas, dann mit bloßem Auge. Mauereidechsen sind äußerst territorial und besetztes oftmals immer die gleiche Mauerfuge.

### Haselmaus

Zum Nachweis von Haselmäusen im Plangebiet wurden insgesamt acht „Nestingtubes“ in den naturnahen Gebüsch am nördlichen Waldrand entlang des Fahrradweges ausgebracht und kontrolliert.

## **Ergebnisse**

### Vögel

Primär wird das gesamte Plangebiet von typischen „Allerweltsvogelarten“ (Kohl- und Blaumeise, Kleiber, Buchfink etc.) als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt. Hiervon sind nahezu alle Gehölzbestände betroffen.

Entlang der Rur wurden regelmäßig Gebirgsstelze und Wasseramsel überfliegend bzw. jagend beobachtet (beide Arten sind landesweit und regional ungefährdet). Der konkrete Neststandort konnte nicht bestimmt werden, befindet sich aber wahrscheinlich im näheren Umfeld. Da keine Eingriffe in die Uferbereiche der Rur geplant sind, ist eine Beeinträchtigung dieser Arten auszuschließen.

An einem Termin im Juni konnten Ästlinge der Waldohreule im Bereich des Ziergartens am nördlichen Hang beobachtet werden (Rote Liste NRW und Eifel 3). Da die Art auf den frühjährlichen Einsatz der Klangtrappe nicht reagierte, ist der exakte Neststandort nicht zu ermitteln. Da die Art gerne in dichten Koniferen brütet, könnten Teile des nördlich des Plangebietes gelegenen Fichtenbestandes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen, möglicherweise sogar die alte Fichte im Plangebiet selbst (Horst aufgrund des kompakten Wuchses evtl. nicht erkennbar).

Im Rahmen der durchgeführten winterlichen Horstkartierung konnten keine Greifvogelnester / Horste in den Laubbäumen des Plangebietes und im näheren Umfeld festgestellt werden.

### Fledermäuse

Die Ergebnisse der drei Detektorbegehungen sind Abb. 4 zu entnehmen. Insgesamt konnten sieben Arten nachgewiesen werden: Zwerg-, Fransen-, Wasser- und Rauhauffledermaus sowie Großer Abendsegler und eine unbestimmbare Myotis-Art. Erwartungsgemäß jagten die Wasserfledermäuse ausschließlich über der Rur (9 Kontakte), wohingegen die



## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Zwergfledermaus mit insgesamt 28 Kontakten das gesamte PG als Transfer- und Jagdhabitat nutzt. Der Große Abendsegler wurde zweimal nachgewiesen, die Fransenfledermaus dreimal, die Rauhautfledermaus sowie eine unbestimmbare Myotis-Art einmal.

Die Horchbox im Westen des PG zeichnete Zwerg- und Fransenfledermäuse sowie eine Myotis-Art (vermutlich Wasserfledermaus) in geringen Dichten auf (ca. 10 Aufnahmen in vier Tagen). Die Horchbox im Stolleneingang zeichnete keine Rufe auf.

Durch den Netzfang am Haupteingang des Stollens konnten eine adulte männliche Fransenfledermaus, die in den Stollen hineinfliegen wollte, sowie eine männliche adulte und eine weibliche juvenile Wasserfledermaus, die aus dem Stollen hinausfliegen wollten, gefangen werden. Eine Wasserfledermaus konnte zusätzlich über mehrere Minuten im Stollen hin und her fliegend beobachtet werden. Die reproduktionsbereiten Nebenhoden der männlichen Tiere (50 und 75%) deuten auf ein Paarungsquartier hin.

Während der Winterquartierkontrollen wurden an beiden Terminen ein Großes Mausohr sowie eine kleine Art (vermutlich Fransen- oder Wasserfledermaus) im Stollen hängend beobachtet (s. Fotos). Aufgrund der unzähligen, uneinsehbaren tiefen Spalten und Ritzen ist mit weiteren Tieren zu rechnen. In den restlichen Gebäuden/Mauerwerken konnten keine Tiere festgestellt werden.

Insgesamt ist festzuhalten, dass der Stollen ganzjährig von verschiedenen Fledermausarten genutzt wird und insb. als Paarungs- und Winterquartier eine besondere überregionale Bedeutung besitzt. Im Plangebiet konnten insgesamt sieben Arten nachgewiesen werden.

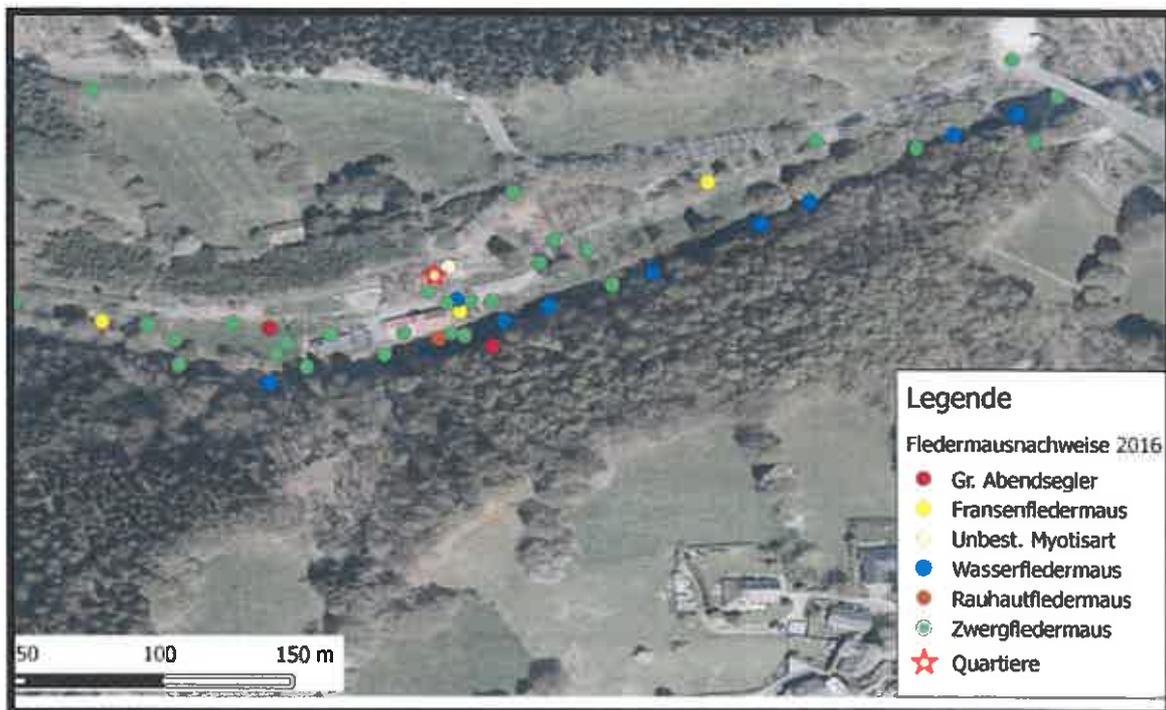


Abb. 4: Ergebnisse der Detektorbegehungen



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

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

---

### **Reptilien**

Es konnten keine Reptilien (insb. Mauereidechsen) festgestellt werden. Wahrscheinlich ist das Klima des hier tief eingeschnittenen Rurtales zu kühl und schattig.

### **Haselmaus**

In den „Nestingtubes“ wurden keine Nester der Haselmaus nachgewiesen. Das Plangebiet erweist sich hinsichtlich seiner Vegetationsstruktur als ungeeignet für die Art. Es fehlen strauchreiche, naturnahe Wälder oder Waldränder. Es dominieren offene Wiesenflächen, Fichtenbestände sowie Zier- und Nutzgärten.

### **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen i. S. des § 44 (1) BNatSchG zu verhindern, sind folgende Maßnahmen obligat:

### **Obligate Maßnahmen**

#### **M 1: Sicherung des Stollens**

Wie oben dargelegt, stellt der Stollen (ehemalige Wasserleitung) einen bedeutenden Fledermauslebensraum dar und wird ganzjährig von verschiedenen Arten genutzt. Hinsichtlich seiner kleinklimatischen und strukturellen Ausprägung ist er hervorragend als Balz- und Winterquartier geeignet. Jegliche Arbeiten an der intakten Bausubstanz, die eine Verschlechterung dieses Quartiers bedingen könnten, sind verboten. Im B-Plan sind auch die Bereiche oberhalb des Stolleneingangs (Plateau) als potenzielles Baugebiet ausgewiesen (siehe blaue Baugrenze sowie Nr. 1 u. 2). In diesem Bereich soll ein Pavillion (ohne Gästezimmer) entstehen. Aufgrund der deutlich ablesbaren strukturellen Empfindlichkeit der lose aufeinandergeschichteten Schieferplatten sowie des allgemeinen Bauzustands (lokal sind bereits Bereiche eingestürzt), ergeht die Empfehlung, die technische Umsetzbarkeit dieses Gebäudes – OHNE EINE BEEINTRÄCHTIGUNG DES STOLLENS – umfänglich zu prüfen.

Es ist in jedem Falle zu gewährleisten, dass der Bau des Pavillons:

- Keinen nachteiligen statischen Einfluss auf das Gewölbe ausübt
- Keine Einengung des Gewölbes oder des Gewölbevorplatzes erfolgt
- Keine Beleuchtung des Gewölbes oder des Gewölbevorplatzes erfolgt

Sollten alle genannten Voraussetzungen für einen Bau des Pavillons gegeben sein, wäre nach vorliegenden Detailplanungen ein umfängliches ökologisches Konzept zur ökologischen Babegleitung zu erarbeiten. Es ist zu beachten, dass Erschütterungen und massive



## **Stadt Monschau** **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20** **„Grüntal“**

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

---

Verlärmungen, wie sie durch die vorgesehenen Bautätigkeiten prognostizierbar sind, auf ein mögliches Minimum zu reduzieren sind. Aufgrund der ganzjährigen Nutzung des Stollens müssen durch entsprechende Maßnahmen negative Auswirkungen auf ruhende Fledermäuse im Stollen ausgeschlossen werden.

Des Weiteren befindet sich auf dem Plateau ein weiterer, nach oben orientierter kleiner Aus- bzw. Eingang in den Stollen (derzeit provisorisch gesichert), welcher für die kleinklimatischen Verhältnisse eine bisher unbekannte Bedeutung haben könnte. Ein völliger Verschluss dieser Öffnung könnte sich ebenfalls negativ auf die Habitatbedingungen auswirken. Im Zuge der Verkehrssicherung kann z. B. eine „Kaminlösung“ angestrebt werden, die weiterhin den Luftaustausch ermöglicht aber eine Unfallgefahr für Menschen (und Kleintiere) verhütet.

Eine Bebauung dieses Bereiches ist mithin nur unter besonderer Vorsicht und Rücksicht auf die Belange des Artenschutzes möglich (enge Abstimmung mit den Behörden und engmaschige ökologische Baubegleitung; emissionsexpensives Bauen etc.).

Zudem wird empfohlen, die Belange des Artenschutzes und des allgemeinen Landschaftsschutzes abzuwägen. Das Wurzelwerk der massiven Fichte im Parkplatzbereich beeinträchtigt gravierend die Bausubstanz des Gewölbes.

Das Tor am Stolleneingang ist dauerhaft und sicher zu verschließen. Das vorhandene Tor gewährleistet einen ausreichenden „freien Luftraum“ zum Ein- bzw. Ausflug. Sollte ein anderes (flächendeckendes) Tor installiert werden, sind die Abstände der Stabfüllung mit der Genehmigungsbehörde zu erörtern.

Im Hinblick auf die geplante Nutzung als „Kurklinik“ ergeht der Hinweis, dass der Stollen nicht betreten werden darf. (Ohnehinmaßnahme im Zuge der Verkehrssicherung)

Ggf. kann ein Informationsschild auf die artenschutzrechtliche Bedeutung des Tunnels hinweisen.

In den Gästezimmern sind entsprechende Hinweise zu platzieren, die auf ein Verschließen der Vorhänge bei abendlicher / nächtlicher Beleuchtung hinweisen.

### **M 2: Beleuchtung der Freiflächen**

Im Sommer 2016 wurden an dem restaurierten Hauptgebäude und an der alten Fichte am Parkplatz starke Strahler, z. T. mit Bewegungsmelder, zur nächtlichen Beleuchtung und Sicherung des Grundstückes angebracht. Als vorgezogene Maßnahme folgte der Auftraggeber bereits diversen Hinweisen des Planverfassers zur Anpassung der Beleuchtung an artenschutzrechtliche Notwendigkeiten.

Alle geplanten Beleuchtungskörper und sonstigen Lichtquellen sind so zu installieren / positionieren, dass der Stolleneingang in einem halbkreisförmigen Radius von min. 10 m nicht ausgeleuchtet wird. Die Lampen im Nahbereich des Stolleneingangs (ca. 40 Meter) sind außerdem auf ihre Geräuschemissionen im fledermausrelevanten Frequenzbereich zu überprüfen (20-60 kHz). Allgemein sind alle nicht permanent genutzten Bereiche ausschließlich über Bewegungsmelder auszuleuchten.



## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---



Abb. 5: Bereich vor dem Stolleneingang, der dauerhaft von einer Bestrahlung durch Lampen freizuhalten ist (Radius ca. 10 Meter).

### **M 3: Kontrolle vor Abbruch**

Die westlich des sanierten Haupthauses stehenden Garagen/Schuppen sollen im Rahmen der Umsetzung des Planes abgerissen werden. Die bisherigen Ergebnisse lassen nicht auf Vorkommen von Lebensstätten planungsrelevanter Arten vermuten. Dennoch sind die Gebäude vor Abriss auf einen Besatz, insb. mit Fledermäusen oder Brutvögeln, zu untersuchen. Sollten Nachweise erfolgen, ist die Abrisszeit entsprechend anzupassen und ggf. sind alternative Lebensstätten in Form von Kästen anzubringen.

### **M 4: Gehölzrodung**

Zum Schutz von europäischen Vogelarten sind alle Gehölze grundsätzlich zwischen Oktober und Februar zu fällen. Die Rodung bedarf einer vorherige Genehmigung.

### **Fakultative Maßnahmen**

Weitere, artenschutzrechtlich nicht zwingend erforderliche Maßnahmen, können naturschutzfachlich sinnvoll sein:

### **F 1: Rodung der Fichten am Nordhang**

Der nördlich des B-Plangebietes gelegene Hang wird großflächig von mittelalten Fichten bestanden. Der allochthone Forst könnte sukzessive gegen einen naturnahen Laubwald ersetzt werden.



## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

### F 2: Anbringen von Fledermauskästen

Insb. der alte Stollen/Wasserleitung als auch das gesamte Plangebiet an sich haben eine hohe Bedeutung für Fledermäuse. Die Attraktivität könnte durch das Anbringen verschiedener Kästen gesteigert werden. Ggfs. ergibt sich eine zwingende Notwendigkeit dieser Maßnahme im Rahmen des ökologischen Konzepts zur Erstellung des Pavillions.

### Artenschutzrechtliche Bewertung

#### Vögel

Eine Tötung von „Allerweltsvogelarten“, die in den Gehölzen des Plangebietes brüten, wird durch die zeitliche Beschränkung M 4: Rodung nur zwischen Oktober und Februar, verhindert. Die ökologische Funktion der Lebensstätten kann durch das Umland aufrecht erhalten werden.

Eine Beeinträchtigung von Gebirgsstelze und Wasseramsel, deren Nistplätze sehr wahrscheinlich in der nahen Umgebung am Rurufer liegen, ist ausgeschlossen. Im Zuge der Umsetzung des Planes werden keine Uferbereiche tangiert.

Die Fortpflanzungs- und Ruhestätte einer Waldohreule befindet sich wahrscheinlich im oder in der Nähe des Plangebietes. Ästlinge konnten im Bereich des Ziergartens beobachtet werden. Falls die alte Fichte am Parkplatz zum Schutz des Stollens gefällt werden muss, ist zuvor intensiv zu prüfen, ob sich das Nest der Waldohreule exakt in diesem Baum befindet (evtl. mittels Drohnenbefliegung, Baumsteiger, erneuter Einsatz einer Klangtrappe). Wird eine Fortpflanzungsstätte nachgewiesen, kann diese durch das Anbringen von Kunsthorsten in der nahen Umgebung kompensiert werden. Eine Tötung von Tieren wird durch die winterliche Fällung verhindert (evtl. Fällung bis Januar, da die Waldohreule bereits ab Februar brüten kann).

#### Fledermäuse

Bei Einhaltung der Maßnahmen M1, M2 und M3 (Sicherung des Stollens, Anpassung der Beleuchtung und Kontrolle der abzureißenden Schuppen), ist das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen i. S. des § 44 (1) BNatSchG auszuschließen. Die (Fortpflanzungs- und) Ruhestätte der Tiere im Stollen bleibt unter allen Umständen erhalten. Potenzielle Störungen werden durch ein angepasstes Beleuchtungskonzept sowie den Verschluss des Haupteingangs minimiert. Eine Tötung von Tieren wird somit ebenfalls nicht eintreten.

#### Fazit:

Unter Einhaltung der obligaten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. des § 44 (1) Nr. 1 eintreten.



## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grüntal“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

### Stellungnahme zur FFH-Verträglichkeit

#### SCHUTZZIELE DES FFH-GEBIETES

Der nördlich des B-Plangebietes angrenzende Hang sowie die Rur im Süden liegen innerhalb des FFH-Gebietes „Oberlauf der Rur“ (DE-5403-304). Außerdem befinden sich alle Flächen des PG innerhalb des Naturschutzgebietes „Mittleres Rurtal mit den Felsbildungen der Perdsley und Wiselsley“ (ACK-051). Insofern ist die FFH-Verträglichkeit des geplanten Vorhabens zu untersuchen. Dabei sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele, welche maßgeblich über die FFH-Lebensraumtypen (LRT), deren charakteristische Arten sowie die Arten des Anhangs II der FFH-RL definiert werden, verboten (s. Abb. 5 & 6).

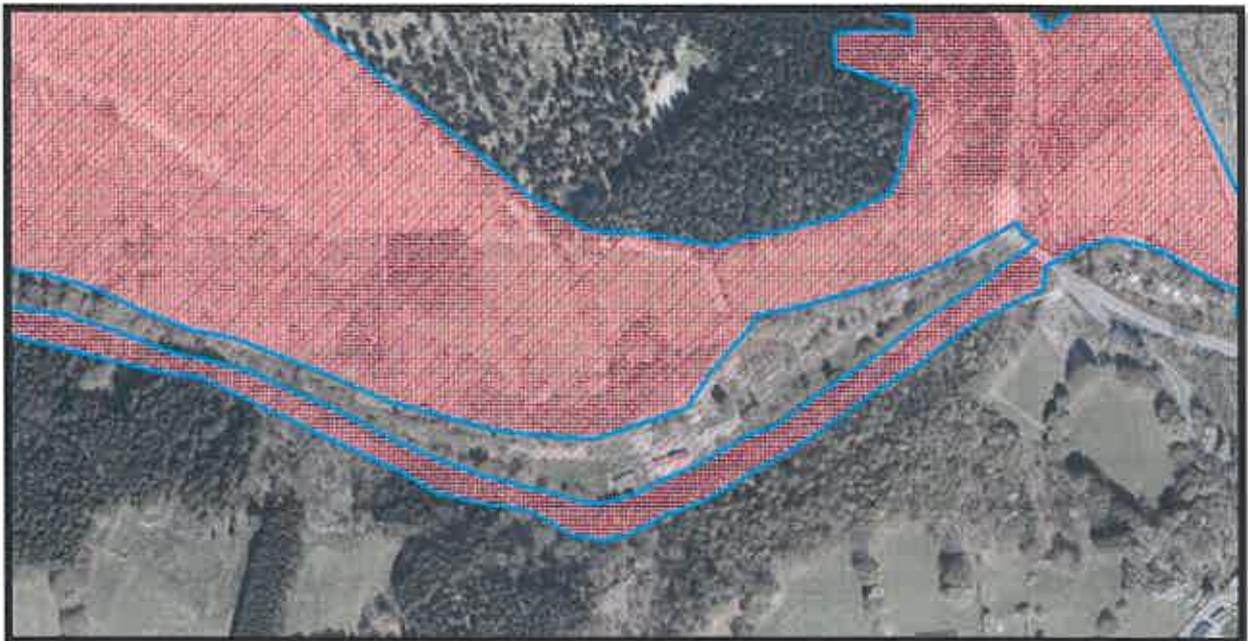


Abb. 5: Naturschutz- (gestreift) und FFH-Gebiete (gepunktet) im Umfeld des PG (rote Linie, Grenzen nicht exakt).



## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grüntal“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

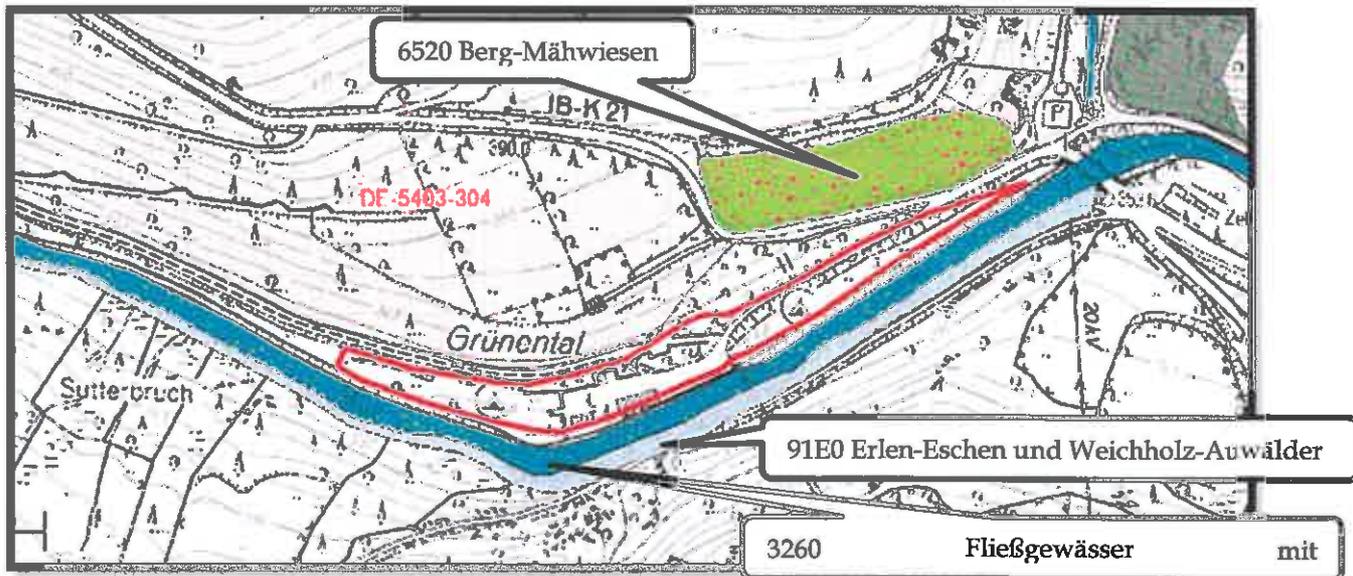


Abb. 6: FFH-LRT im Umfeld des EG (rote Linie, Grenzen nicht exakt).

Wie Abb. 6 zu entnehmen, befinden sich im direkten Plangebiet keine FFH-LRT. Die Erlen-Eschen-Weichholz-Auwälder im Süden sowie der Flusslauf der Rur werden durch die Umsetzung des B-Planes direkt nicht tangiert. Die Berg-Mähwiese liegt nördlich der Kreisstraße und ist umzäunt. Somit sind lediglich indirekte Wirkpfade durch pot. Emissionen auf die LRT und deren charakteristische Arten zu betrachten. Charakteristische Tierarten sind (nach Munlv 2004):

### 91E0 Erlen-Eschen- und Weichholz-Auenwälder

Kleinspecht (*Dendrocopos minor*), Pirol (*Oriolus oriolus*), Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*), Eisvogel (*Alcedo atthis*), Weidenmeise (*Parus montanus*), Großer Schillerfalter (*Apatura iris*), Großer Fuchs (*Nymphalis polychloros*), Goldener Uferläufer (*Elaphrus aureus*), Kupferfarbener Uferläufer (*Elaphrus cupreus*), Schwarzbrauner Grubenhalskäfer (*Patrobus atrorufus*), Gefleckte Schnirkelschnecke (*Arianta arbustorum*), Bauchige Zwerghornschncke (*Carychium minimum*), Wasserschneigel (*Deroceras laeve*), Dunkles Kegelchen (*Euconulus alderi*), Gemeine Bernsteinschnecke (*Succinea putris*), Glänzende Dolchschncke (*Zonitoides nitidus*).



## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grüntal“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

### 3260 Fließgewässer mit Unterwasservegetation

Eisvogel (*Alcedo atthis*), Wasserramsel (*Cinclus cinclus*), Gebirgsstelze (*Motacilla cinerea*), Feuersalamander (*Salamandra salamandra*), Bachforelle (*Salmo trutta fario*), Gründling (*Gobio gobio*), Groppe (*Cottus gobio*), Ukelei (*Alburnus alburnus*), Aal (*Anguilla anguilla*), Hecht (*Esox lucius*), Flußbarsch (*Perca fluviatilis*), Blauflügel-Prachtlibelle (*Calopteryx virgo*), Gebänderte Prachtlibelle (*Calopteryx splendens*), Zweigestreifte Quelljungfer (*Cordulegaster boltonii*), Gemeine Keiljungfer (*Gomphus vulgatissimus*), Federlibelle (*Platycnemis pennipes*), Flussnapfschnecke (*Ancylus fluviatilis*), Gemeine Schnauzenschnecke (*Bithynia tentaculata*), Stumpfe Sumpfschnecke (*Viviparus viviparus*), Quellerbsenmuschel (*Pisidium personatum*), Federlibelle (*Platycnemis pennipes*), Flussnapfschnecke (*Ancylus fluviatilis*), Gemeine Schnauzenschnecke (*Bithynia tentaculata*), Stumpfe Sumpfschnecke (*Viviparus viviparus*), Quellerbsenmuschel (*Pisidium personatum*)

6520 Berg-Mähwiese

Wiesenpieper (*Anthus pratensis*), Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*), Buntbäuchiger Grashüpfer (*Omocestus viridulus*), Zwitscherschrecke (*Tettigonia cantans*).

Weiterhin sind Beeinträchtigungen der im Standarddatenbogen gelisteten Arten des Anh. II der FFH-RL zu bewerten:

Groppe (*Cottus gobio*), Blauschillernder Feuerfalter (*Lycaena helle*).

### Bewertung der Erheblichkeit

Wie Abb. 6 zu entnehmen, befinden sich im direkten Plangebiet keine FFH-LRT. Die Erlen-Eschen-Weichholz-Auwälder im Süden sowie die Rur selber werden durch die Umsetzung des B-Planes direkt nicht tangiert.

Die Berg-Mähwiese liegt nördlich der Kreisstraße und ist umzäunt. Somit sind lediglich indirekte Wirkungspfade durch pot. Emissionen auf die LRT und deren charakteristische Arten zu betrachten.

Eine Beeinträchtigung der Arten des Anhangs II der FFH-RL Groppe und Blauschillernder Feuerfalter ist, bei Umsetzung des Planes, auszuschließen. Direkte Eingriffe in den Fluss sind nicht vorgesehen, das Abwasser wird der Kanalisation zugeführt. Die Raupenfutterpflanze des Falters, der Schlangenknotenerich, kommt im PG und Umfeld nicht vor.

Ebenso ist eine Beeinträchtigung der Charakterarten der im Umfeld vorkommenden FFH-LRT nicht erkennbar. Durch die Untersuchungen konnten Wasserramsel und Gebirgsstelze nachgewiesen werden. Da im Zuge der Umsetzung des Planes keine Uferbereiche tangiert werden, sind Störungen auszuschließen.

Wiesenpieper und Braunkehlchen kommen im Bereich der Berg-Mähwiese nicht vor.



## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grüntal“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

### Zusammenfassung

Folgende Arten sind artenschutzrechtlich zu betrachten:

Zwerg-, Fransen-, Wasser- und Rauhhautfledermaus sowie Großer Abendsegler und eine unbestimmbare Myotis-Art, Gebirgsstelze, Wasseramsel, Waldohreule, „Allerweltsvogelarten“

Die folgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht einzuhalten:

- M 1: Sicherung des Stollens
- M 2: Beleuchtung
- M 3: Kontrolle vor Abriss
- M 4: Gehölzrodung

#### Artenschutzrechtliches Fazit:

Unter Einhaltung der obligaten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. des § 44 (1) Nr. 1 eintreten.

Der nördlich des B-Plangebietes angrenzende Hang sowie die Rur im Süden liegen innerhalb des FFH-Gebietes „Oberlauf der Rur“ (DE-5403-304). Außerdem befinden sich alle Flächen des PG innerhalb des Naturschutzgebietes „Mittleres Rurtal mit den Felsbildungen der Perdsley und Wiselsley“ (ACK-051). Insofern ist die FFH-Verträglichkeit des geplanten Vorhabens zu untersuchen. Dabei sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele, welche Maßgeblich über die FFH-Lebensraumtypen (LRT), deren charakteristische Arten sowie die Arten des Anhangs II der FFH-RL definiert werden, verboten (s. Abb. 5 & 6).

#### FFH-rechtliches Fazit:

Im direkten PG befinden sich keine FFH-LRT. Indirekte Beeinträchtigungen auf die LRT in der Umgebung, deren charakteristische Tierarten und die Arten des Anh. II der FFH-RL sind nicht erkennbar.

Quelle: Büro für Freiraumplanung Dieter Liebert, Alsdorf (10.10.2016)



# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grüntal“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

### 6. Hinweise

#### 6.1 Bodendenkmale

Das Areal der Alten Tuchfabrik ist seit dem 04.03.2015 als Bodendenkmal unter der Kennziffer 354 020 geführt.

Aus diesem Grunde sind alle Erd- und baulichen Bewegungen auf dem Grundstück mit dem Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

#### 6.2 Geologie

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

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

#### 6.3 Wasserwirtschaft

Weil zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Berg & Partner (Dezember 2016) gehört erfolgt ein Hinweis hierzu in der Planung.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten und dauerhafte Hausdrainagen sind unzulässig.

Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

Für die Entnahme von Wasser aus dem Fließgewässer Rur ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis bei dem Umweltamt der Städteregion Aachen einzuholen.

Für die ortsnahe Einleitung von Oberflächenwasser in das Gewässer Rur gemäß § 51a LWG ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Aufgrund der Bedeutung des Gewässerschutzes für das Plangebiet und den damit verbundenen Umgang mit Abwässern ist der Hinweis hierzu in die Planung übernommen worden. Deshalb sind alle anfallenden Schmutzwässer der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Auch aus diesem Grunde sind alle anfallenden Oberflächenwasser gemäß § 51a LWG ortsnah in das Gewässer Rur einzuleiten.

Wegen des Gewässerschutzes sind dauerhafte Hausdrainagen nicht zu betreiben.

Gründungen müssen deshalb entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

Da eine Nutzung der Wasserkraft ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig ist erfolgt ein Hinweis auf den zu stellenden Antrag auf wassertechnische Erlaubnis.

#### 6.4 Artenschutzrechtliche Untersuchungen (ASP und FFH-Verträglichkeit)

Die zu diesem Bebauungsplan gehörend eine Artenschutzrechtliche Untersuchung (ASP) und eine Untersuchung zur FFH-Verträglichkeit des Büros für Freiraumplanung Dieter Liebert, (Stand: 10.10.2016, ist Voraussetzung zur Umsetzung der Planung. Als Gutachten mit Auswirkungen auf die Planung ist deshalb ein Hinweis in die Planung übernommen worden.



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

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

---

### **6.5 Artenschutzrechtliche Untersuchungen (ASP und FFH-Verträglichkeit)**

Die zu diesem Bebauungsplan gehörend eine Artenschutzrechtliche Untersuchung (ASP ) und eine Untersuchung zur FFH-Verträglichkeit des Büros für Freiraumplanung Dieter Liebert, (Stand: 10.10.2016, ist Voraussetzung zur Umsetzung der Planung. Als Gutachten mit Auswirkungen auf die Planung ist deshalb ein Hinweis in die Planung übernommen worden.

### **6.6 Durchführungsvertrag**

Zur Absicherung der mit einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundenen konkreten Bauvorhaben ist ein Durchführungsvertrag Bestandteil dieser Planung. In diesem Vertrag werden alle, die Planung betreffenden Belange hinsichtlich Artenschutzmaßnahmen, Erschließung, Entwässerung, Gestaltung und Abwicklung geregelt und öffentlich rechtlich abgesichert. Auch wird hierüber das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für eine notarielle Vereinbarung vorbereitet.

### **6.7 Bodenschutz**

Zum Schutz von Böden erfolgt der Hinweis, dass der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als ZO – uneingeschränkter Einbau- nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis zulässig ist und beim Umweltamt des Kreises Aachen (A70.4, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten) beantragt werden muss. Gemäß § 2 Abs.2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i.V. mit § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m<sup>3</sup> auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt der Städteregion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

### **6.8 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Weil zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Vorhaben- und Erschließungsplan gehört wurde ein Hinweis hierzu in die Planung übernommen.

### **6.9 Gewässerschutz**

Um den Schutzbereich entlang des Gewässers "Rur" in einer Breite von 5.00m von jeglicher, auch nach Landesbauordnung genehmigungsfreier Bauten frei zu halten wurde eine entsprechende Festsetzung in die Planung übernommen..

### **7. Kosten**

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



# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

### Umweltbericht

#### B. UMWELTBERICHT

##### 1. Einleitung

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

##### 2. Inhalt und wichtigste Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Imgenbroich Nr.20 „Grünental“

Im Mittelpunkt der Planung steht die städtebauliche Zielvorstellung, durch die Aktivierung der denkmalwürdigen Substanz im Plangebiet einer künftigen, dem Denkmal gerechten Nutzung zuzuführen und dabei die Einbindung der topographischen, kulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung des Projekts in ein, für die touristische Nutzung geplantes Gesamtkonzept mit dem Ruruferradweg herbeizuführen.

##### 3. Standort und Umgebung

Das Plangebiet erstreckt sich entlang des nördlichen Rur-Ufers zwischen den Ortslagen Imgenbroich (nördlich) und Widdau (südlich). Die Altstadt Monschau mit dem Ortsteil Rosental liegt als nächster Siedlungsbereich ca 5 km flussaufwärts, flussabwärts auf dem Gebiet der Gemeinde Simmerath die Ortslage Hammer in ca 7 km Entfernung.

Die Topographie des Geländes ist eben. Die steil aufsteigenden Hänge des engen Rurtals setzen an der nördlichen Plangebietsgrenze und am südlichen Rur-Ufer an. Innerhalb des Plangebietes bilden zwei Geländeebenen die Basis für den Planbereich.

Der Planbereich wird wie folgt abgegrenzt:

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

##### 4. Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.7 ha.



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

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

---

### **5. Angewandte Untersuchungsmethoden**

Die anzuwendenden Untersuchungsmethoden im Rahmen der Erarbeitung von planungsrelevanten Fachgutachten wurden im Rahmen der Abstimmung mit den jeweiligen Fachbehörden zur frühzeitigen Beteiligung festgelegt:

1. Artenschutz und FFH-Verträglichkeit  
Gutachten Büro Dieter Liebert, Alsdorf / Stand: 10.10.2016
2. Entwässerungskonzept  
Büro Berg & Partner, Aachen / Stand: Dezember 2016

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

Im Rahmen der ersten Aufstellung des weitaus größeren Planbereichs gab es noch keine fundierten Aussagen zum Bodendenkmal.

In der erneuten Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans lag bereits die Untersuchung des Denkmals vor welche es ermöglichte, eine präzise Darstellung der historischen Gebäudestellung als Grundlage für die Ausweisung der künftigen Bebauung zu nutzen. Darüber hinaus waren keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen erkennbar.

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

#### **7.1 Fachgesetze**

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die für die zu bewertenden Schutzgüter berücksichtigt werden müssen.

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technische Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplanverfahren anzuwenden sind.

#### **7.2 Fachpläne**

##### **Landes- und Regionalplanung**

Das Planvorhaben hat die planerische Anpassung von ca 1.7 Hektar Sonder- und Waldgebiet für eine Erholungsanlage im Sinne des § 10 Bau NVO zum Ziel.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen aus dem Jahr 2003 ist der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Imgenbroich Nr.20 „Grünental“ als Wald- und Gewässerbereich dargestellt.



# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grüntal“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

### **Flächennutzungsplanung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monschau stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans Sonderbaufläche und Waldfläche dar. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt da die vollständige Nutzung konform den Festsetzungen des Flächennutzungsplans angestrebt wird.

### **Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt vollständig als Naturschutzgebiet innerhalb des im Landschaftsplan VI - 1.Änderung Monschau und ist umgeben von dem FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet) Natura 2000 – Gebiete „Oberlauf der Rur“. Die geplante Trasse der Schmutzwasserdruckleitung entlang der Widdauer Straße (K 26) verläuft innerhalb eines festgesetzten Landschaftsschutzgebietes.

## **8. Schutzgüter**

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen – Bestandsaufnahme. Im Folgenden werden die Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter innerhalb des Plangebietes beschrieben.

### **8.1 Schutzgut Mensch**

Im Zusammenhang mit der Planung sind für den Menschen potenziell Auswirkungen auf das Aufenthalts- und Arbeitsumfeld des Raumes von Bedeutung. Menschen, die sich im Plangebiet aufhalten, werden nicht belastet, sie sollen in diesem naturnahen Raum Erholung und Genesung finden.

#### Bewertung

Es wird künftig durch die vorliegende Planung zu keiner Neubelastung gegenüber der vorhandenen Situation kommen.

### **8.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft**

Tiere und Pflanzen sind auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Innerhalb des Bebauungsplangebietes bestehen keine Schutzgebiete. Somit gelten keine besonderen Erhaltungsziele und Schutzzwecke im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Es besteht keine Veränderung des Eingriffsgebiets.

Kultur- und Sachgüter sind betroffen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen den Zielen des Klimaschutzes nicht entgegen damit der differenzierten Festsetzung der Bauweise auf die weitere ungehinderte Frischluftversorgung der Ortslage aus Hauptwindrichtung Süd-West eingegangen wird.

Mit der Änderung der Festsetzungen innerhalb des Baugebietes geht keine weitere Versiegelung der Flächen einher.



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

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

---

### Bewertung

Der Gesamtbereich wird dominiert durch die vorhandene vegetative Umgebung, die durch die aktuellen Festsetzungen weiterhin geschützt bleibt.

Die markanten Laubbäume im Plangebiet sind genauso geschützt wie die Bedeutung der Schutzbereiche des Landschaftsplans Monschau VI-1.Änderung.

### **8.3 Schutzgut Boden**

Die Bodenkarte NRW weist für das Plangebiet Braunerde aus Hang-, Hochflächen- und Rinnenlehm sowie stellenweise Kolluvium (Fließerde) aus. Besonders schützenswerte Böden sind nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt nach DIN 4149 in der Erdbebenzone 2. Das Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt.

### Bewertung

Seltene Böden mit besonderer Bedeutung für Natur- und Kulturgeschichte sowie Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft sind im Plangebiet nicht vorhanden. Insgesamt haben alle un bebauten, unversiegelten Böden vielfältige Funktionen im Naturhaushalt. Hier handelt es sich jedoch um ein Bodendenkmal, dessen Bedeutung im Kontext der wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung im Vordergrund steht und das Schutzgut Boden unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes in den Hintergrund tritt.

### **8.4 Schutzgut Wasser**

#### **Oberflächenwasser**

Innerhalb des Plangebietes bestehen Grabenanlagen.

#### **Grundwasser**

Das Grundwasser steht im Gelände in einer Tiefe von ca. 1.50 m an. Der Grundwasserspiegel schwankt saisonal bedingt um ca. 0,5 m. (Anstieg im Winterhalbjahr, Abfall im Sommerhalbjahr). In dem hängigem Gelände ist das Vorkommen von Schichtenwasser möglich.

#### **Wassereinzugsgebiet/Schutzzonen**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Wasserschutzgebietszone.

### Bewertung

Für das Schutzgut „Wasser“ besteht im Plangebiet eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzung und Versiegelung durch die geplante Bebauung.



## **Stadt Monschau**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“**

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

---

### **8.5 Schutzgut Klima und Luftqualität**

Die Stadt Monschau liegt geografisch zwischen den Berghängen des Naturparks Hohes Venn-Eifel in der Rureifel. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 1222 mm und die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8,94 C. Durch die Beschaffenheit von Geländere relief, Böden und Vegetation ergeben sich auf lokaler Ebene Abweichungen. Dabei wirken Luftverunreinigungen und Versiegelungen auf die Sonneneinstrahlung, Temperatur, Luftfeuchtigkeit und Windverhältnisse ein.

#### Bewertung

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

### **8.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es sind für die stadt- und die Wirtschaftsgeschichte der Stadt Monschau bedeutende kulturelle Schutzgüter im Plangebiet vorhanden.

### **8.7 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich im im mittleren Rurtal mit Felsbildungen der Pferdsley und Wisselsley, das als Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet (Nr. DE 5403-304 „Oberlauf der Rur“) festgesetzt ist. Nördlich des Plangebiets liegt der Ortsteil Imgenbroich, süd-westlich die Ortslage Widdau. Der übrige Landschaftsraum steht unter Landschaftsschutz. Diesem Bereich kommt Bedeutung aus Sicht der landschaftsorientierten Erholung zu.

#### Bewertung

Das Orts- und Landschaftsbild im Bebauungsplangebiet ist durch das denkmalgerechte Ensemble und die dazugehörenden Gartenanlagen geprägt.

### **8.8 Wechselwirkungen**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die Teilssegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen somit auf ein miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Vorhabenbedingte Wechselwirkungen sind beispielsweise durch die Bebauung und Befestigung bisher unversiegelter Fläche gegeben.

Biotopstrukturen gehen nicht verloren, Bodenfunktionen werden nicht reduziert und das Mikroklima belastet. Mit einer Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ auswirkende Wechsel- und Summationswirkungen der vorgenannten Schutzgüter im Plangebiet ist nicht zu rechnen.



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

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

---

### **8.9 Zusammenfassende Bewertungen der Schutzgüter mit hoher Bedeutung und Empfindlichkeit**

Bezogen auf das Schutzgut Mensch liegt keine hohe Bedeutung jedweder Belange vor. Bei den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Landschaft und bezogen auf die Schutzgüter Boden und Wasser besteht aufgrund der geplanten Überbauung und Versiegelung eine Empfindlichkeit. Es sind jedoch keine besonders schützenswerte Böden oder Arten betroffen. Wasser- und bodenschutzrechtliche Maßnahmen sind in Hinblick auf Altlasten für das Plangebiet bedeutend.

Für das Schutzgut Klima und Luftqualität hat das Plangebiet keine besondere Funktion. Bei Überbauung wird das Mikroklima betroffen.

Die Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter sind betroffen.

Für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist das Plangebiet vorbelastet dahingehend, dass es in historischer Form wieder hergestellt wird .

### **9. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die prognostizierte Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wird nachfolgend unter Berücksichtigung der einzelnen Schutzgüter dargestellt.

#### **9.1 Schutzgut Mensch**

Zentraler planerischer Inhalt ist die Entwicklung eines Therapiezentrums, welches die Genesung und Revitalisierung kranker Menschen im Mittelpunkt sieht.

Deshalb ist die Entwicklung Schutzgut „Mensch“ als Zielsetzung der Planung wesentlicher Bestandteil der Planungsziele des Bebauungsplans.

#### **9.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft**

Es gehen durch die Wiederherstellung der historischen Überbauung und Versiegelung von zwischenzeitlich un bebauten Flächen in dem Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Fläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

#### **9.3 Schutzgut Boden**

Es gehen keine Bodenflächen durch zusätzliche Neuversiegelung im Plangebiet verloren. Die Standorteigenschaften und die Bodenstrukturen werden durch zusätzliche Baumaßnahmen nicht verändert. Die Funktion der Böden als Pflanzenstandort, Lebensraum für Organismen, Grundwasser etc. gehen verloren bzw. werden nicht eingeschränkt. Die Funktionsbeeinträchtigungen des Bodens werden weiterhin vermieden.



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

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

---

### **9.4 Schutzgut Wasser**

Durch die Realisierung der Bauleitplanung werden keine erheblichen, negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten sein. Ein Eingriff in den Grundwasserstrom wird nicht erfolgen.

### **9.5 Schutzgut Klima und Luftqualität**

Entsprechend § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen., die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit der Umsetzung der Planung werden keine bisher unversiegelten Bereiche bebaut. Es sind keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten. Es sind keine klimaökologisch bedeutsamen Flächen und Strukturen betroffen. Eine Zunahme von verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastungen ist auszuschließen, eine Überschreitung der einschlägigen Grenzwerte ist nicht zu erwarten. Es werden Beeinträchtigungen des Kleinklimas nicht erwartet.

### **9.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind denkmalgeschützten Objekte betroffen.

### **9.7 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild ist durch die bestehende Bebauung bereits vorbelastet. Da es sich um die Entwicklung historischer Bauten handelt ist die Entwicklung der Planung bereits fester Bestandteil im historisch bekannten Landschaftsbild.

### **9.8 Zusammenfassende Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Planvorhabens**

Mit der Planung sind erhebliche Auswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Plangebiet nicht zu erwarten. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Imgenbroich Nr.20 werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt.

### **9.9 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen**

Im Umweltbericht erfolgt eine systematische Abarbeitung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB. Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen



## Stadt Monschau Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grüntal“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

Wissensstand, wesentliche Verfahrensschritte sind:

- Bestandsaufnahme, Ortsbegehung
  - Auswertung vorhandener Untersuchungen und Kartenmaterialien
  - Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation
  - Qualitative Wirkungsabschätzung für die einzelnen Schutzgüter und ihre Bewertung
- Dem Bebauungsplan liege folgende Gutachten zu Grunde:
- D. Liebert, Büro für Freiraumplanung: Artenschutzprüfung und FFH-Betroffenheit
  - Entwässerungskonzept Berg & Partner

### **9.10 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Nach § 4c BauGB müssen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen (Monitoring). Auf diese Weise können insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, so dass die Gemeinden in der Lage sind, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Bei dem hier vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans sind die Nutzungen für das Plangebiet weitgehend bekannt bzw. die Zulässigkeiten festgesetzt. Mögliche erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt können prognostiziert werden und frühzeitig geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Zur Überwachung können in den nachgeordneten Verfahren der Genehmigungen weitere Maßnahmen vorgesehen werden.

Der Bebauungsplan wird in das allgemeine städtische Monitoring übernommen.

### **9.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Imgenbroich Nr.20 „Grüntal“ ist die Entwicklung einer historischen Tuchmacherfabrik zu einer neuen, zeitgemäßen Nutzung maßgebend.

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter wurden die üblichen Verfahren angewendet. Im Rahmen der Bauleitplanung für das Gebiet wurde eine Artenschutzrechtliche Untersuchung mit der Bewertung der FFH-Verträglichkeit erarbeitet.

Es werden Ersatzmaßnahmen im Sinne des Artenschutzes im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch den Vorhabenbezogene Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grüntal“ sind voraussichtlich keine sehr erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die aktuellen Festsetzungen werden zu keinen sehr erheblichen Auswirkungen führen.



# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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

Schutzgut	Be- troffen	Ziele des Umweltschutzes	Bestand	Prognose		Vermeidung/ Verminderung	Alternativen	Be- wertung	Gut- achten	Fest- setzung	Hin- weise
				Plan	Nullvar.						
1 FFH-Gebiet, europ. Vogelsch.-gebiet (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. b)	ja	FFH-RL, VRL				-	-	relevant	ja	ja	nein
2 Landsch.plan Monschau (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. g)	ja	Naturschutzgebiet		-	-	-	-	relevant	ja	ja	nein
3 Pflanzen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. a)	ja	BauGB BNatG	Linden	-	-	-	-	relevant	ja	ja	ja
4 Tiere (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	ja	BauGB, BNatG Landschaftsg. NRW FFH-RL, VRL		-	-	-	-	relevant	ja	ja	ja
5 Biolog. Vielfalt (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	ja	-		-	-	-	-	relevant	ja	ja	ja
6 Eingriff/Ausgl. (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	ja	BNatG, Landschaftsg. NRW BauGB		-	-	-	-	-	nein	nein	nein
7 Landschaft/ Ortsbild (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	ja	BauGB BNatG DSchG	Gesamtallage Rurtal	-	-	-	-	relevant	ja	ja	nein
8 Boden (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	nein	BauGB BBodSchG LBodSchG NRW		-	-	-	-	relevant	ja	ja	ja
9 Wasser (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a+e)	nein	WHG, LWG NRW, Wasserschutz- zonenVO, BNatG Landschaftsg. NRW	Grundwasser Grabenanlage	-	-	-	-	relevant	nein	ja	nein
10 Klima und Luft (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	-	BauGB, Vermeidung der Aus- dehnung bioklimat. belasteter Gebiete klimaverträgliche Gestaltung neuer Baugebiete		-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
11 Luftschadstoffe - Emissionen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	-	36.BimSchG Ziel- werte des LAI, TA-Luft		-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
12 Luftschadstoffe - Immissionen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	-	-		-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
13 Erneuerbare Ener- gieeffizienz (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. g)	-	-		-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
14 Erhaltung der best- möglichen Luft- qualität in Gebieten in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von	ja	BimSchG 39. BimSchV, Erhaltung u. Ver- besserung der Luftgüte	Frischluftschneise	-	-	-	-	Nicht relevant	nein	nein	nein



# Stadt Monschau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgel. Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden												
15 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.e)	nein	TA-Siedlungsabfall KrW-/AbfG, LWG NRW, WHG Wasserschutz-zonenVO	-	-	-	-	-	bedeutend	ja	ja	ja	
16 Darstellung von sonstige Fachplänen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. g)	nein	-	-	-	-	-	-	-	nein	nein	nein	
17 Lärm												
a) Emissionen	nein	DIN 4109, DIN 18005 BimSchG, 16. BimSchV, TA-Lärm	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein*)	nein	
b) Immissionen	nein	Freizeitlärmertlass 18. BimSchV, BauGB	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein	
18 Licht	nein	DIN 5034 BimSchG	-	-	-	-	-	relevant	ja	ja	ja	
19 Gerüche	nein	Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein	
20 Altlasten	Nicht bekannt	BBodSchG BBodSchV LAWA-Richtlinie LAGA-Anforderung TA-Siedlungsabfall KRW-/AbfallG	-	-	-	-	-	relevant	ja	ja	ja	
21 Erschütterungen	nein	Abstandserlass DIN 4150 DIN VDE 0226 Teil 6	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein	
22 Gefahrenschutz	nein	Gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- u. Arbeitsbevölkerung (BauGB § 1 (5) Nr. 1) und je nach Belang: BimSchG Ländererlass	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein	
23 Kultur- u. sonstige Sachgüter (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. D)	nein	BauGB BNatSchG Denkmalschutzgesetz	-	-	-	-	-	relevant	ja	ja	ja	
24 Wirkungsgefüge u. Wechselwirkungen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.I)	nein	-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein	



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

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

---

**11. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)**

Im Rahmen der späteren Beantragung von Bauvorhaben sind die entsprechenden Unterlagen und Maßnahmen darzustellen.

**12. Zusammenfassung**

Die im Rahmen der Umweltprüfung gewonnenen Erkenntnisse zeigen, dass eine Reihe an Schutzgütern von der vorliegenden Planung betroffen ist. Hierbei ist die Erheblichkeit auf die überwiegende Zahl dieser Schutzgüter nach Festsetzungen zur Verringerung zum Ausgleich und Vermeidung der Auswirkungen der Planung gering. Die konkrete Auseinandersetzung mit den betroffenen Schutzgütern erfolgte im Bauleitplanverfahren unter Hinzuziehung der notwendigen Fachgutachten. Die Erkenntnisse aus der Offenlage im Rahmen des Planverfahrens wurden in den Umweltbericht aufgenommen und fortgeschrieben.

Monschau, den 12. September 2017

---

Bürgermeisterin Margareta Ritter

**Anlage**

1. Artenschutzrechtliche Untersuchung und FFH-Betroffenheit, 10.10.2016

1. Entwässerungskonzept Ing. Büro Berg & Partner, Dezember 2016

