# STADT LINNICH

## Bebauungsplan Welz Nr. 4 -Villstraße-

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Entwurf<br>VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH<br>Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz<br>Telefon: 02431 - 97318 0, Mail: vdh@vdhgmbh.de | 1. Aufstellung<br>Der Rat der Stadt Linnich hat am 19.09.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.<br>Linnich, 14.08.2017<br>Datum / Unterschrift Bürgermeisterin | 3. Vorgezogene Behördenbeteiligung<br>Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 22.07.2014 von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum 27.08.2014 hierzu zu äußern.<br>Linnich, 14.08.2017<br>Datum / Unterschrift Bürgermeisterin | 5. Öffentliche Auslegung<br>Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung an der Anschlagtafel der Stadt Linnich am 27.07.2015 vom 28.07.2015 bis zum 27.08.2015 öffentlich ausgelegen.<br>Linnich, 14.08.2017<br>Datum / Unterschrift Bürgermeisterin | 7. Beteiligung der Behörden<br>Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 22.07.2015 aufgefordert, bis zum 27.08.2015 zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen. Aufgrund technischer Fehler wurde diese Frist bis zum 24.09.2015 verlängert.<br>Linnich, 14.08.2017<br>Datum / Unterschrift Bürgermeisterin | 9. Ausfertigung<br>Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen das jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.<br>Linnich, 14.08.2017<br>Datum / Unterschrift Bürgermeisterin |
| Plangrundlage<br>Dieser Plan wurde auf Grundlage der Vermessergrundlage vom Vermesser Frenken mit Stand vom November 2013 erstellt. | 2. Vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung<br>Der Vorentwurf dieses Planes hat zur vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung an der Anschlagtafel der Stadt Linnich am 12.09.2014 in der Zeit vom 22.09.2014 bis zum 21.10.2014 öffentlich ausgelegen.<br>Linnich, 14.08.2017<br>Datum / Unterschrift Bürgermeisterin | 4. Auslegungsbeschluss<br>Der Rat der Stadt Linnich hat am 25.06.2015 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.<br>Linnich, 14.08.2017<br>Datum / Unterschrift Bürgermeisterin | 6. Wiederholte Öffentliche Auslegung<br>Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung an der Anschlagtafel der Stadt Linnich am 24.05.2017 vom 01.06.2017 bis zum 30.06.2017 wiederholt öffentlich ausgelegen.<br>Linnich, 14.08.2017<br>Datum / Unterschrift Bürgermeisterin | 8. Satzungsbeschluss<br>Der Rat der Stadt Linnich hat den Bebauungsplan am 11.07.2017 gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.<br>Linnich, 14.08.2017<br>Datum / Unterschrift Bürgermeisterin | 10. Bekanntmachung<br>Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am 09.10.2017 an der Anschlagtafel der Stadt Linnich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.<br>Linnich, 12.10.2017<br>Datum / Unterschrift Bürgermeisterin |

## Textliche Festsetzungen

**Festsetzungen des Bebauungsplans**

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

1.1 Im Sondergebiet SO1 sind eine Hofanlage mit Innenhof, Wohn- und Nebengebäuden, ein Reitplatz, Stellplätze und Zufahrten zulässig

1.2 Im Sondergebiet SO2 ist die Errichtung von Pferdeboxen mit Zufahrten zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 BauNVO)**

2.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch untergeordnete Teile baulicher Anlagen (Schornsteine, Belüftungsanlagen, Auslässe von Kühlaggregaten, Satellitenspiegel) ausnahmsweise überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2 Bezugspunkt für die Gebäudshöhe in dem SO 1 ist die Höhenangabe am Bezugspunkt BP 1.

2.3 Bezugspunkt für die Gebäudshöhe in dem SO 2 ist die Höhenangabe am Bezugspunkt BP 2.

**3. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 6 BauGB)**

3.1 Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind vorhandene und zeichnerisch festgesetzte Bäume dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Abgangs gemäß Pflanzliste A zu ersetzen. Auf den verbleibenden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Strauchpflanzung aus Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume II. Ordnung sind in einem Abstand von 18,0 m, versetzt, Mindestqualität Hochstamm 3xv, StU 12-14 anzupflanzen. Die Bereiche zwischen den Bäumen sind mit einer Raseneinsaat als Fettwiese / Frischwiese zu begrünen und mit 2-3 Großsträuchern zu bepflanzen.

| Pflanzliste A: Bäume II. Ordnung | |
|---|---|
| Apfelhochstämme (Malus) | BoskopKaiser<br>Wilhelm<br>Rheinischer Bohnapfel<br>Rheinisches Seidenhemdchen<br>Eiserapfel<br>Jakob Lebel<br>Jakob Fischer<br>Rote Stemrenette |
| Birnenhochstämme (Pyrus) | Köstliche von Charneux<br>Williams Christbirne<br>Claps Liebling<br>Münsterbirne<br>Gellerts Butterbirne |
| Pflaumen Mirabellenhochstämme (Prunus) | Deutsche Hauszwetsche<br>Große Grüne Reneklode<br>Nancy Mirabelle |
| Kirschhochstämme (Prunus) | SchattenmorelleGroße<br>schwarze Knorpelkirsche (süß)<br>Gelbe Knorpelkirsche |

3.2 Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine extensive Pflege der Wiesenflächen durch Mahd ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass die Mahd nach dem 01.07. und maximal zweimal im Jahr erfolgt. Das Mahdgut ist aus den Flächen zu entfernen.

3.3 In den Bereichen SO1 und SO2 sind Bäume zu erhalten und abgängige Bäume durch einheimische Laubbäume gemäß Pflanzliste B oder C zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

| *Pflanzliste B: Laubbäume I. Ordnung*<br>*(Wuchshöhe nach 25 Jahren über 15 m)*<br>*Pflanzgröße Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm* | | *Pflanzliste C: Laubbäume II. Ordnung*<br>*(Wuchshöhe nach 25 Jahren über 15 m)*<br>*Pflanzgröße Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm* | |
|---|---|---|---|
| *Bergahorn* | *(Acer pseudoplatanus)* | *Esskastanie* | *(Castanea sativa)* |
| *Esche* | *(Fraxinus excelsior)* | *Eberesche* | *(Sorbus aucuparia)* |
| *Rotbuche* | *(Fagus sylvatica )** | *Feldahorn* | *(Acer campestre)* |
| *Schwarzerle* | *(Alnus glutinosa )* | *Hainbuche* | *(Carpinus betulus)* |
| *Sommerlinde* | *(Tilia platyphyllos)* | *Vogelkirsche* | *(Prunus avium)* |
| *Spitzahorn* | *(Acer platanoides )** | *Elsbeere* | *(Sorbus torminalis)* |
| *Stieleiche* | *(Quercus robur)* | *Walnuss* | *(Juglans regia)* |
| *Winterlinde* | *(Tilia cordata )* | *Frühe Traubenkirsche* | *(Prunus padus)* |
| | | *Wildapfel* | *(Malus communis)* |
| | | *Wildbirne* | *(Pyrus pyraster)* |

** mit Wurzelballen*

**4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der für sie vorgesehenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**5. Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Der ökologische Ausgleich erfolgt im Plangebiet (Gemarkung Welz, Flur 3, Flurstück 109).

**6. Hinweise**

*„Bodendenkmalpflege"*

*Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere 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."*

*„Bergbau"*

*Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehener Bergwerksfeld „Heinsberg", über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Welz 3" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland" (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Heinsberg" ist das Land Nordrhein-Westfalen, c/o MWEIMH, Berger Allee 25 in 40213 Düsseldorf. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Welz 3" ist die RWE Power AG Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Inhaberin der Erlaubnis „Rheinland" ist die Wintershall Holding GmbH, Friedrich-Ebert-straße 160 in 34119 Kassel.*

*Ausweislich den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen."*

*„Sümpfungsmaßnahmen*

*Der Bereich des Plarungsgebietes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2013 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1-) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.*

*Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.*

*Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden."*

*„Kohlenwasserstoffe*

*Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland" der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Gemäß den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen sind hier bisher keine bergbaulichen Tätigkeiten erfolgt und auch nicht geplant."*

## Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S .1548),

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV.NRW.,S.496),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV.NRW.S.294).

*„Erdbebengefährdung*

*Die Gemarkung Welz-Stadt Linnich befindet sich in der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse S, gemäß der Karte Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschlund 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006). Karte zu DIN 4149. April 2005.*

*Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten, insbesondere gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten", zu berücksichtigen ist.*

*Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, können jedoch als Stand der Technik angesehen und sollten entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte"."*

*„Grundwasserstände*

*Im Bereich des Plangebietes treten flurnahe Grundwasserstände auf und der „Frauenrather Sprung" verläuft im Bereich des Grundstücks."*

## Zeichnerische Festsetzungen

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

SO — Sondergebiet "Wohnen mit Pferdehaltung"

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,6 — Grundflächenzahl

GH 11,5m ü. NN — Höhe der baulichen Anlagen in m über NHN

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

Baugrenze

**4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

Erhalten von Bäumen

**6. Sonstige Planzeichen**

Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen — § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB

St — Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 2 (7) BauGB

BP1 77,09m ü.NN — Höhenbezugspunkt

## Legende Vermesserangaben / Bemaßung

| | | | |
|---|---|---|---|
| 5 | Gebäude | | Trafostation |
| | Durchfahrt, Arkade | | Schaltkasten |
| FD | Flachdach | | Strassenlaterne |
| II | Anzahl der Vollgeschosse | | Mast |
| | Flurkarte | | Mauer |
| | Flurstücksgrenze | | Böschung |
| 1625 | Flurstücksnummer | | Baum |
| 65,38 | vorh. Höhen | | Kanaldeckel |
| | Zaun | | Strasseneinlauf |
| | topographische Linie | | Beschilderung |
| P | Parkplatz | | Hydrant |

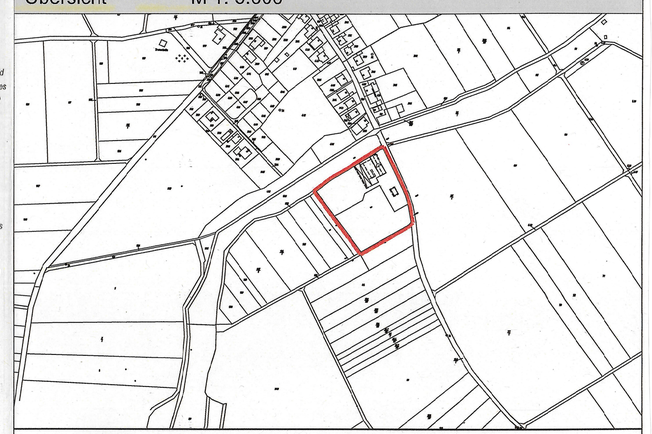
5.00 — Längenmaß

#5.00 — Parallelmaß

Winkelmaß

Die in lila Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

## Übersicht M 1: 5.000



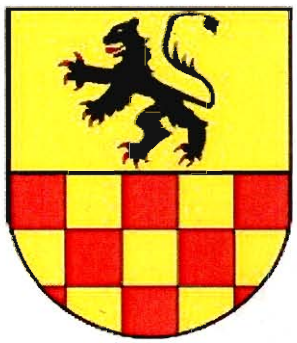
# STADT LINNICH

## Bebauungsplan Welz Nr. 4
## - Villstraße -

Kopie vom Original Ausfertigung Nr. 2

| | | | |
|---|---|---|---|
| Z-NR.: | PM-B-12-58-BP-01-03 | MASSSTAB: 1 : 500 | STAND: 02.04.2015 |
| BEARBEITET: | Schütt | GEZEICHNET: Michalke | STAND: 07.08.2017 |

# LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN
## ZUM BEBAUUNGSPLAN WELZ NR. 4
## -VILLSTRASSE-



**STADT LINNICH**

## Inhalt


**1. Anlass und Ziel ..... 2**
1.1 Planungsziel ..... 2
1.2 Plangebietsbeschreibung ..... 2
1.3 Gesetzliche Anpsruchsgrundlage ..... 3
**2 Rechtliche Rahmenbedingungen ..... 3**
**3 Aufgaben und Umfang des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags ..... 4**
**4 Planrechtliche Vorgaben ..... 4**
**5 Darstellung von Bestand, Eingriff und Bewertung ..... 7**
5.1 Allgemeine Beschreibung des Vorhabens ..... 7
5.2 Schutzgut Arten und Biotope ..... 9
5.2.1 Bestand des Schutzgutes Arten und Biotope ..... 10
5.2.2 Konflikte mit dem Schutzgut Arten und Biotope ..... 15
5.2.3 Bewertung des Eingriffs ..... 15
5.3 Schutzgut Boden ..... 15
5.3.1 Bestand des Schutzgutes Boden ..... 16
5.3.2 Konflikte mit dem Schutzgut Boden ..... 19
5.3.3 Bewertung des Eingriffs ..... 19
5.4 Schutzgut Wasser ..... 20
5.4.1 Bestand des Schutzgutes Wasser ..... 20
5.4.2 Konflikte mit dem Schutzgut Wasser ..... 21
5,4.3 Bewertung des Eingriffs ..... 21
5.5 Schutzgut Luft und Klima ..... 21
5.5.1 Bestand des Schutzgutes Luft und klima ..... 22
5.5.2 Konflikte mit dem Schutzgut Luft und Klima ..... 23
5.5.3 Bewertung des Eingriffs ..... 23
5.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild ..... 23
5.6.1 Bestand des Schutzgutes Landschafts- und Ortsbild ..... 23
5.6.2 Konflikte mit dem Schutzgut Landschafts- und Ortsbild ..... 24
5.6.3 Bewertung des Eingriffs ..... 24
5.7 Schutzgut Mensch ..... 25
5.7.1 Bestand des Schutzgutes Mensch ..... 25
5.7.2 Konflikte mit dem Schutzgut Mensch ..... 26
5.7.3 Bewertung des Eingriffs ..... 26
5.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ..... 26
5.8.1 Bestand des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ..... 26
5.8.2 Konflikte mit dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter ..... 27
5.8.3 Bewertung des Eingriffs ..... 27
**6 Vermeidung und Minderung des Eingriffs ..... 27**
6.1 Vermeidbarkeit des Eingriffs ..... 27
6.2 Minderung der Eingriffsfolgen ..... 27
6.3 Ausgleichbarkeit ..... 31
6.4 Andereitige Planungsmöglichkeiten ..... 32
**7 Kompensation des Eingriffs ..... 32**
7.1 Bewertungsraum / Bewertungsmethodik für die Kompensationsflächenberechnung ..... 32
7.2 Kompensationsflächenberechnung ..... 33
7.3 Kompensationsmaßnahmen ..... 33
**8 Quellen / Literaturverzeichnis ..... 34**
**9 Anhang ..... 34**

# 1. ANLASS UND ZIEL

## 1.1 PLANUNGSZIEL

Der Verfahrensbereich ist mit einer das Orts- und Landschaftsbild am Ortsrand prägenden Hofanlage aus dem Jahr 1923 bebaut. Neben der bereits vorhandenen Wohnnutzung mit Pferdehaltung auf dem Hof besteht im Westen des Plangebietes ein Reitplatz. Diese Nutzungen sollen weiterhin stattfinden. Als Grundlage für den geplanten Nebenerwerb des therapeutischen Reitens sollen Pferdeboxen mit einer Flächen von 250 m² in zwei Bauabschnitten errichtet werden. Diese dienen als Ersatzbau für einen abgerissenen, ehemals bestandsgeschützten Schuppen.

Ziel der Planung ist somit die planungsrechtliche Sicherung des Hofes einschließlich der Pferdehaltung und des Reitplatzes, der für den Reitsport und den geplanten Nebenerwerb des „therapeutischen Reitens" notwendig ist. Ein weiteres wesentliches Planungsziel ist die planungsrechtliche Absicherung des Neubaus eines Pferdestalls.

Das Bauleitplanverfahren ist gem. § 1 (3) BauGB für die städtebauliche Ordnung erforderlich: Mit dem Bauleitplanverfahren wird im Ort Welz der Sicherung des Bestandes entsprochen. Ferner bietet sich die Lage des Plangebietes aufgrund der unmittelbaren Nähe zum vorhandenen Ortsteil gut an. Der Hof an der Villstraße ist ein prägender Bestandteil des Ortes Welz und kann durch die Folgenutzung als Wohnhaus mit privater Pferdehaltung und den damit verbundenen Renovierungen sowie Umbauten erhalten bleiben. Die Pferdehaltung ist ein wesentlicher Bestandteil der heutigen Nutzung des Hofes. Aus Gründen der artgerechten Haltung einerseits und der geplanten Erweiterung als wirtschaftliche Grundlage für den weiteren Erhalt der Gebäude andererseits, ist die planungsrechtliche Sicherung des Reitplatzes und der geplante Neubau von Pferdeställen erforderlich.

Da das Grundstück nach dem aktuellen Flächennutzungsplan im Bereich einer Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft" und im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist für die planungsrechtliche Sicherung des Hofes einschließlich des Reitplatzes und der geplanten Pferdeboxen die Darstellung einer Sonderbaufläche „Wohnen mit Pferdehaltung und therapeutisches Reiten" notwendig. Der verbleibende Grundstückteil ist eine Wiese/Weide mit wenigen vereinzelten Obstbäumen, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB dargestellt, und durch Baumpflanzungen mit heimischen Obstbaumsorten als Obstwiese gemäß dem Landschaftsplanentwurf wiederhergestellt werden soll.

Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren (mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage) durchzuführen. Ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB entfällt, da es sich um keine typische Innenentwicklung handelt. Die Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen.

## 1.2 PLANGEBIETSBESCHREIBUNG

Der Ortsteil Welz liegt zwischen dem Hauptort Linnich und dem Ortsteil Ederen. Östlich befindet sich der Ortsteil Rurdorf, und westlich, an der Bundesstraße 57 der Ortsteil Gereonsweiler. Der Ort wird im Osten vom Merzbach durchflossen und im Süden fließt dass Ederener Fließ.

Das Verfahrensgebiet befindet sich südlich von Linnich-Welz auf dem Grundstück Gemarkung Welz, Flur 3, Flurstück 109. Die Größe des Verfahrensgebiets beträgt ca. 11.601 qm. Das Plangebiet ist in der nördlichen Ecke mit einem Wohngebäude und Einfahrtsbereichen bebaut. Die weiteren, verfahrensgegenständlichen Flächen sind unversiegelt. Es handelt sich um Extensivwiesen, die mit vereinzelten Obstbäumen bestanden sind.

In Richtung Osten wird das Plangebiet von der Villstraße und dahinter liegenden, landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Südlich und süd-westlich gliedern sich weitere, landwirtschaftliche Flächen an. Im Norden und Nord-Westen befindet sich der Auenbereich des Ederener Fließ. Dahinter liegen die Siedlungsstrukturen des Ortsteiles Welz. Erschlossen wird das Plangebiet über die bestehende Zufahrt an der Villstraße.

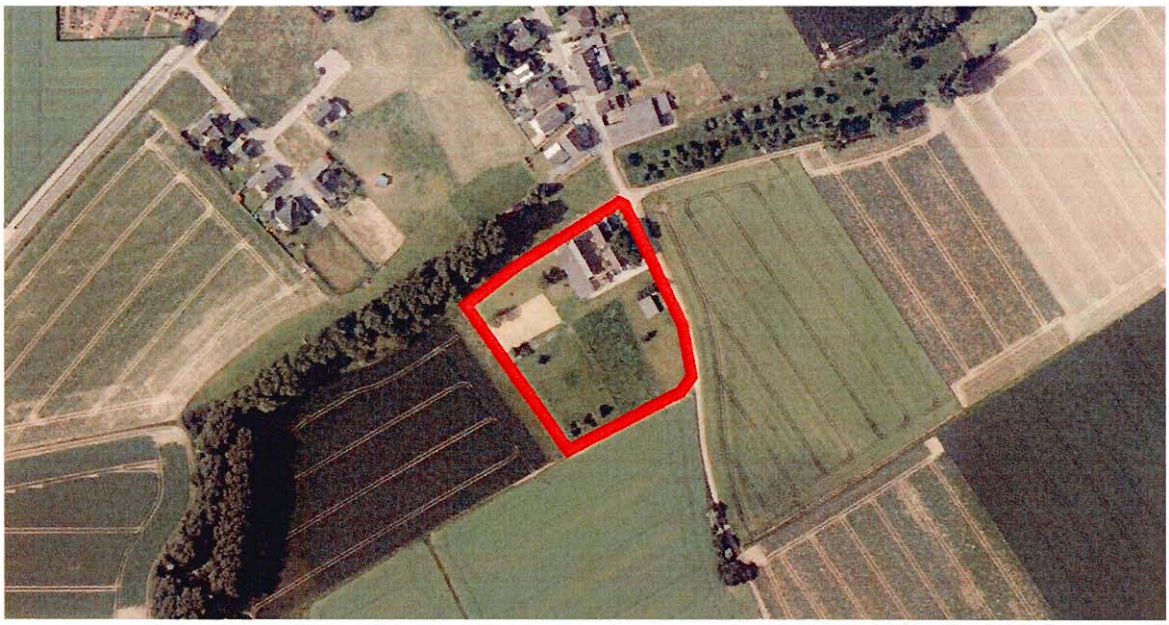


***Abbildung 1:*** *Luftbild (Quelle: www.tim-online.de)*

## 1.3 GESETZLICHE ANPSRUCHSGRUNDLAGE

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) vorbereitet, da bei Verwirklichung der vorgesehenen Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Landschaft und Naturhaushalt entstehen können.

Nach § 14 Abs. 1 BNatSchG sind „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können" Eingriffe in Natur und Landschaft. Durch § 15 BNatSchG wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Bei einem Eingriff in Natur du Landschaft sind nach § 17 Abs. 4 BNatSchG sowie § 6 Abs. 2 des LG NRW (Landschaftsgesetz Nordrheinwestfalen) alle Angaben, die zur Beurteilung des Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich sind, in einem Fachplan oder einem landschaftspflegerischen Begleitplan darzustellen.

## 2 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Gemäß § 1a BauGB (Baugesetzbuch) i.V.m. § 15 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen und vermeidbare Eingriffe auszugleichen oder zu kompensieren.

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des BauGB über den Umgang mit Eingriffen in Natur und Landschaft zu befinden. Gemäß § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sind umweltschützende Belange, u.a. auch Vermeidung und Ausgleich zu erwartender Eingriffe, in der Abwägung über die Planung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der landschaftspflegerische Begleitplan dient dabei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials über die Eingriffe in Natur und Landschaft. Er umfasst die Darstellung und Bewertung der örtlichen Gegebenheiten, des Eingriffs- sowie der Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen.

Werden aufgrund dessen den Belangen von Natur und Landschaft eine größere Bedeutung eingeräumt als anderen Belangen, sollen entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden, die mit Satzungsbeschluss des

Bebauungsplans rechtswirksam werden. Entsprechende Festsetzungen können innerhalb der Baugrundstücke selbst angeordnet werden oder gemäß § 4a LG NRW und § 9 Abs. 1a BauGB an einer anderen Stelle festgesetzt und den vom Eingriff betroffenen Grundstücksflächen zugeordnet werden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie deren Durchführung obliegen dem jeweiligen Vorhabenträger. Nach Rücksprache mit der zuständigen Fachbehörde können sie innerhalb der Fläche des Vorhabens, auf Ersatzflächen oder durch Ausgleichszahlungen vorgenommen werden.

## 3 AUFGABEN UND UMFANG DES LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN FACHBEITRAGS

AUFGABEN

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Um der Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt sowie deren Abwägung Rechnung zu tragen, wird dieser landschaftspflegerische Begleitplan erstellt. Er umfasst die Prüfung und Darstellung von Art, Ausmaß und Intensität des zu erwartenden Eingriffs, der möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen sowie des geeigneten Ausgleichs und Ersatz von nicht vermeidbaren oder minderbaren Eingriffen.

UMFANG

Die Beurteilung gliedert sich in:

1. Abgrenzung des Plangebietes und des Betrachtungsraumes
2. Darstellung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten nach Bestandsaufnahme

   (Beschreibung und Plan „Ausgangszustand des Plangebietes")
3. Darstellung von Art, Umfang und zeitlichem Ablauf des Eingriffs

   (Beschreibung und Plan „Eingriff gemäß Festsetzungen")
4. Bewertung des Eingriffs anhand der Planung

   (Konfliktanalyse)
5. Ggf. die Darstellung von Art, Umfang, und zeitlichem Ablauf der Maßnahmen zu Verminderung, Ausgleich und Ersatz der Eingriffsfolgen.

## 4 PLANRECHTLICHE VORGABEN

Vor der Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist festzustellen, ob die Maßnahmen nach anderen rechtlichen Vorgaben (Bauleitplanung, Schutzstatus, landschaftspflegerische Zielsetzungen etc.) zulässig und prinzipiell durchführbar sind. Dies ist nachfolgend geschehen.

REGIONALPLAN

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, wird die gesamte Ortslage Welz als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB)" dargestellt. Im Osten erfolgt eine Überlagerung mit einer Festlegung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung". Südwestlich der Ortslage schließt sich ein „Bereich zum Schutz der Natur" an. Die Ortslage Welz liegt als Siedlung unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle.

Der Verzicht auf eine zeichnerische Darstellung von Ortschaften mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2000 Einwohnern als Siedlungsbereich hat weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge noch wird die weitere Entwicklung dieser Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert.

Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung solcher Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln.[1] Die Planung steht den Aussagen des Regionalplans somit nicht entgegen.

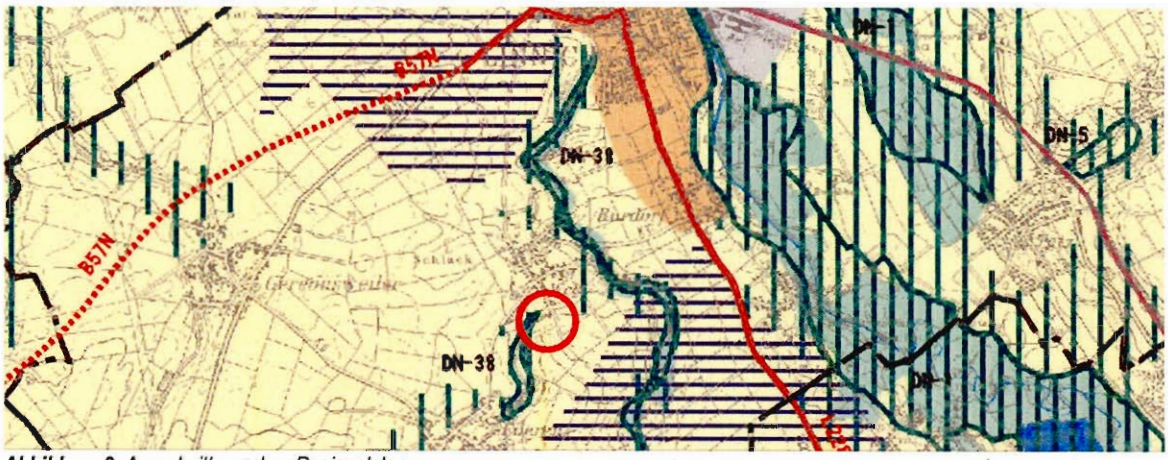



***Abbildung 2:*** *Ausschnitt aus dem Regionalplan*

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

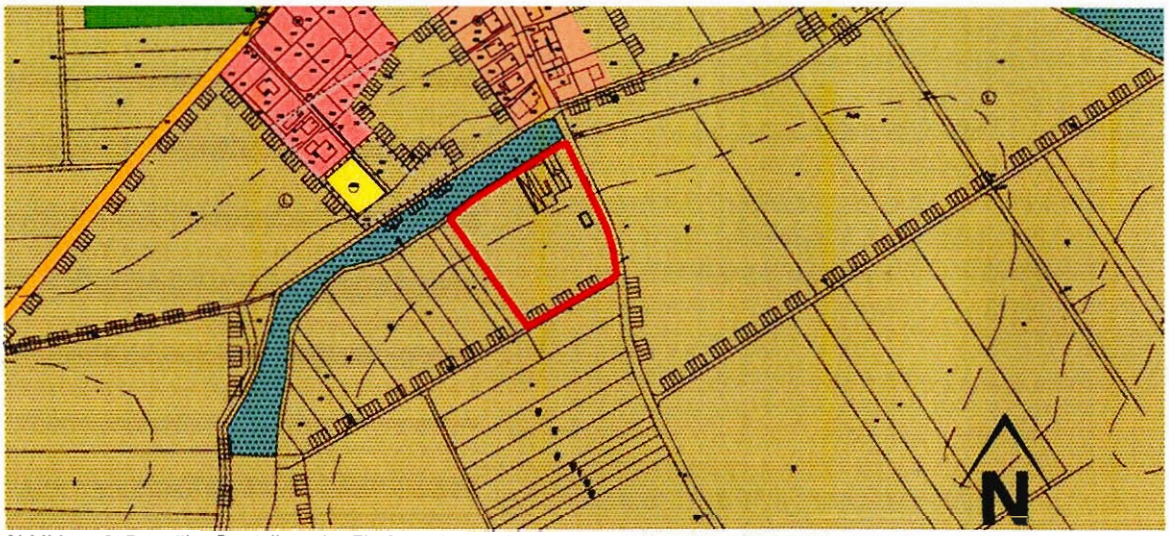



***Abbildung 3:*** *Derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes*

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Linnich stellt „Flächen für die Landwirtschaft" dar. Im Norden grenzt die Fläche gemäß Flächennutzungsplan an einen „Auebereich".

Künftig sollen Sonderbauflächen im Norden und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Süden dargestellt werden. Aus landesplanerischer Sicht bestehen gem. Schreiben der Bezirksregierung vom 07.07.2014 grundsätzlich keine Bedenken gegen die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes.

[1] Bezirksregierung Köln – Bezirksplanungsbehörde (Hg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Textliche Darstellung, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Köln 2013, Seite 45

LANDSCHAFTSPLAN

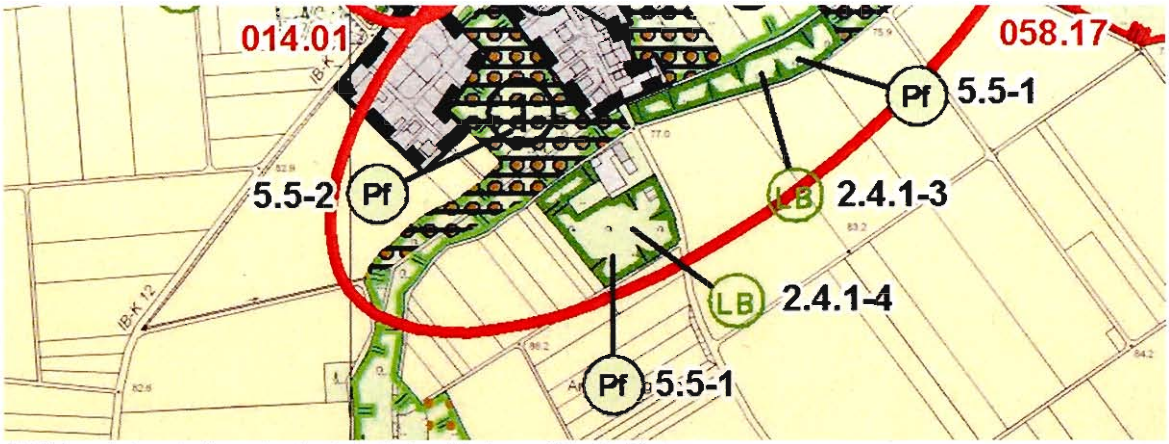



***Abbildung 4:*** *Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Aldenhoven / Linnich-West*

Der Landschaftsplan „Aldenhoven/Linnich-West" sieht in weiten Teilen des Verfahrensbereichs einen geschützten Landschaftsbestandteil „Obstwiese südlich von Welz" vor.

Dieser sieht unter „5.5 Nr. 7. Pflege von Obstweiden und –wiesen/ Obstbäumen folgende Pflegemaßnahmen vor:

- Abgängige und/oder ansteckend erkrankte Obstbäume sind ggf. durch bodenständige alte Kultursorten zu ersetzen; einzelne Totholzer sollten insbesondere für Höhlenbrüter im Bestand verbleiben,
- fachgerechter Erhaltungsschnitt,
- eine gegebenenfalls notwendige Fällung einzelner Obstbäume in zu dichten Beständen in Absprache mit der ULB,
- extensive Beweidung mit maximal 2-3 Großvieheinheiten pro Beweidungsperiode (April bis November) und ha (erfordert Stammschutz zur Verhinderung von Verbissschäden) oder ein bis zweimalige Mahd nach dem 01.07. (einschließlich Abtransport des Mähgutes von der Fläche),
- in Steinkauzlebensräumen ist eine Mahd ab Mitte Mai möglich.

Eine dauerhafte Pflege der Obstbäume und des Grünlandes ist anzustreben und wenn möglich vertraglich zu fixieren."

Der Plan sieht weiter unter „5.5 Nr. 10. Pflege/ angepasste Bewirtschaftung von Grünlandflächen sowie ggf. Gehölzstrukturen mit Bedeutung für den Artenschutz" folgende Pflegemaßnahmen vor:

- Der Erhaltung, Wiederherstellung und Pflege von Grünlandflächen dienen die nachfolgende Maßnahmen, die nach einer Ortsbesichtigung und Konkretisierung durch die Untere Landschaftsbehörde durchgeführt werden; zusätzliche Maßnahmen können zur Erfüllung des Zielzustandes erforderlich werden,
- vorhandene, standortgerechte Gehölze, insbesondere höhlenreiche Bäume (Totholz) sind zu pflegen und zu erhalten,
- standortfremde Gehölze sind zu entfernen,
- eine standortgerechte Beweidung bzw. Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes ist sicherzustellen, mit Ziel eine Kurzrasigkeit der geschlossenen Grasnarbe sicherzustellen;
- Gehölze sind gegen Verbiss zu schützen;
- andere, wichtige Biotopstrukturen sind zu pflegen, zu erhalten und ggfls. neu anzulegen.

SCHUTZGEBIETE

***Abbildung 5:*** *Schutzgebiete (Quelle: NRW Umweltdaten vor Ort)*

Im Norden grenzt das Plangebiet an das Biotop BK-5003-009 „Welzbachtal zwischen Ederen und Welz". Es handelt sich um ein ca. 1,5 km langes Seitental des Welzbaches. Die Vegetation seiner rechten Talseite setzt sich zusammen aus Pappelreihen, Erlen-Eschen-Pappelforststreifen, Hecken, Obstwiesen und relativ reich strukturiertem Grünland. Teile davon wurden bereits in Acker umgewandelt. Die westliche Talseite ist stark belastet. An den begradigten Bach grenzen hier meist Äcker. Die Ufervegetation besteht aus brennnesselreichen Uferstaudensäumen. Nur in Teilabschnitten sind eine 2. Baum- und Strauchschicht aus Erle, Esche und Bergahorn sowie eine auentypische Krautschicht vorhanden. Im Abschnitt des Biotopes bei Welz grenzen Fettweiden und Obstweiden an den Auenbereich. Teilweise sind alte Obstgehölze vorhanden.

Als Schutzziel wird im Biotopkataster die Erhaltung, Pflege und Optimierung dieses strukturreichen Grünlandtales formuliert. Das Biotop liegt unmittelbar nördlich des Plangebietes, wird jedoch durch einen Wirtschaftsweg von diesem getrennt. Aus diesem Grund und aufgrund der geplanten Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass von der Planung erhebliche Beeinträchtigungen auf die Vegetation des Biotops ausgehen werden.

Europäische Vogelschutzgebiete (§ 10 Abs. 6 BNatSchG), Wasserschutzgebiete (§§ 19 und 32 WHG), Natura 2000 (§ 10 Abs. 8 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG), Nationalparke (§24 BNatSchG), Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25 und 26 BNatSchG) oder geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind somit durch die Planung nicht betroffen.

# 5 DARSTELLUNG VON BESTAND, EINGRIFF UND BEWERTUNG

## 5.1 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES VORHABENS

NUTZUNGS- UND GESTALTUNGSKONZEPT

Durch die verfahrensgegenständliche Planung soll ein bestehender Hof gesichert werden. Neben der Erhaltung des bestehenden Hauptgebäudes, für das keine Erweiterungen vorgesehen sind, ist die planungsrechtliche Sicherung von ergänzenden Nutzungen notwendig.

Dementsprechend soll im westlichen Bereich des Plangebietes ein Reitplatz planungsrechtlich gesichert werden, der für den Pferdesport und den Nebenerwerb „Therapeutischen Reitens" genutzt werden kann. Weiterhin sollen südöstlich der Einfahrt, also gegenüber dem Hauptgebäude, Pferdeboxen errichtet werden. Sie dienen als Ersatzbau für einen nicht mehr vorhandenen Schuppen, der vor seinem Abriss Bestandsschutz genoss.

Aus Gründen der gestalterischen Harmonisierung sollen die geplanten Pferdeboxen in der nord-östlichen Flucht des bestehenden Hauptgebäudes errichtet werden. Ihre Bauweise soll gegenüber der bestehenden Bebauung untergeordnet sein, so dass eine maximale Höhe von 4,5 m vorgesehen ist. Geplant ist eine Errichtung in zwei Bauabschnitten.

ERSCHLIEßUNGSKONZEPT

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt mittels eines Erschließungsstiches, welcher bereits vorhanden ist und von der Villstraße rechtwinklig nach Westen verläuft, und an dem planungsrechtlich zu sichernden Reitplatz endet. Da auf den privaten Grundstücksflächen ausreichender Raum zum Wenden vorhanden ist, wird ein Wendehammer nicht erforderlich.

Der ruhende Verkehr wird vollständig auf den privaten Grundstücksflächen bewältigt. So werden zwischen den bestehenden und geplanten Gebäuden insgesamt etwa neun Stellplätze verortet. Durch das geplante Angebot des therapeutischen Reitens ist mit Besuchern mit Behinderung zu rechnen. Im Sinne der Barrierefreiheit werden die Flächen für Stellplätze deshalb in einer solchen Breite festgesetzt, dass zwei Stellplätze auch für Menschen mit Behinderung ausreichend breit sind. Das therapeutische Reiten soll durch einen Therapeuten mit einem, evtl. zwei Patienten stattfinden. Hierfür können ausreichend Stellplätze im Bereich der Sonderbaufläche geschaffen werden.

Um die Erschließung des Plangebietes sicherzustellen wurde die öffentliche Verkehrsfläche Gemarkung Welz (4854), Flur 3, Flurstücke 148/1 und 241/157 mit den Baulasten B 0090 und B 0091 belegt. Diese Baulasten dienen der Sicherung und Freihaltung der Verkehrsfläche zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie zur Wegeführung zugunsten der Plangebietsfläche bzw. des hier vorhandenen Hofes.

FREIRAUMKONZEPT

Ziel der Planung ist es, die bestehenden und geplanten Gebäude auf verträgliche Art und Weise in die südlich angrenzende, freie Feldflur zu integrieren. Aus diesem Grund sollen die südlichen Grundstücksflächen zu einer Obstbaumfläche mit heimischen Obstbäumen entwickelt werden und so den Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen markieren.

Derzeit handelt es sich bei den südlichen Grundstücksflächen um Weide- bzw. Wiesenflächen mit vereinzelten Obstbäumen. Durch die Wiederherstellung kann den Zielen des Landschaftsplanentwurfes entsprochen werden.

VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes soll über Anschlüsse in der Villstraße erfolgen.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Des Weiteren hat das Land Nordrhein-Westfalen mit Datum vom 26.05.2004 die Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren (Trennerlass) überarbeitet. Im Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastete/ unbelastete) Niederschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

Dementsprechend soll das anfallende Schmutzwasser in die bestehenden Anschlüsse in der Villstraße eingeleitet werden. Für die bestehende Hofanlage liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor, um unbelastetes Niederschlags-

wasser von bis zu 600 m² Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen in den westlich angrenzenden Willibrordusgraben einzuleiten. Im Rahmen eines Bodengutachtens (Geotechnische Kurzstellungnahme zu den durchgeführten Baugrunderkundungen des Projektes Villstraße in Linnich, Institut für Baustoffprüfung und Beratung Laermann GmbH, Mönchengladbach 16. März 2015) konnte nachgewiesen werden, dass die Böden innerhalb des Plangebietes nicht für eine Versickerung geeignet sind. Zurzeit sind somit nur 600 m² versiegelte Flächen der vorhandenen 1.800 m² versiegelte Flächen gesichert und 1.200 m² befestigte Flächen sind noch nachzuweisen. Eine Erhöhung der Einleitmenge in den Bach ist nicht möglich, da bestehende Bachabschnitte bereits jetzt eine Volllast aufweisen. Aus alten Karten ist ersichtlich, dass das Grundstück bereits vor dem 01. Januar 1996 bebaut war. Demnach ist der § 51a LWG hier nicht anwendbar. Die Ortslage Welz wird im Mischsystem entwässert. Berechnungen haben ergeben, dass die Einleitung der verbleibenden 1.200 m² versiegelte Fläche in eine Abwasserleitung des angrenzenden Wirtschaftswegs möglich ist. Hieran ist derzeit die Schmutzwasserkanalisation des Gehöfts angeschlossen, wodurch nahezu der gesamte Rohrquerschnitt für das anfallende Regenwasser zur Verfügung stünde.[2] Gemäß einer entsprechenden schriftlichen Stellungnahme des Kreises Düren – untere Wasserbehörde – vom 05.02.2016 liegen keine Bedenken gegen den Anschluss an den Mischwasserkanal vor.

ALTLASTEN UND IMMISSIONSSCHUTZ

Ein Altlastenverdacht ist derzeit nicht bekannt. Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere im Umfeld des Plangebietes, kann ein Eintrag durch Düngemittel oder Biozide nicht ausgeschlossen werden.

Das Ausmaß der Störung auf die umgebende Bebauung wird auch zukünftig immer noch in einem hofüblichen Bereich liegen. Linnich Welz entspricht überwiegend einem Dorfgebiet (Gemischte Baufläche). Der Gebietscharakter eines solchen Gebietes weist land- und forstwirtschaftliche Betriebe neben Wohnen auf. In Dorfgebieten gilt die nach § 5 Abs. 1 BauNVO vorrangige Rücksichtnahme auf die Belange land- und forstwirtschaftlicher Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten. Betriebe dieser Art können im Einzelfall hohe Geruchsimmissionswerte (gemäß GIRL 2008) erreichen.

Durch den Reitplatz können grundsätzlich Lärmimmissionen entstehen. Schutzwürdige Flächen in diesem Zusammenhang sind die nördlich liegenden Wohnbauflächen von Welz. Da sich zwischen dem Plangebiet und den bestehenden Nutzungen des Ortsteils Welz jedoch mehrere Wegeparzellen sowie die zu schützenden Flächen des Welzbachtales befinden, werden immissionsschutzrechtliche Abstände eingehalten. Ferner wird die Nutzungsintensität durch das geplante, therapeutische Reiten reduziert. Es handelt sich um eine Form der Nutzung, die insbesondere auf den ruhigen Kontakt zwischen Patienten und Pferden ausgerichtet ist. Das tatsächliche Reiten wird auf wenige Stunden, voraussichtlich 1 bis 2 Stunden am Tag reduziert.

## 5.2 SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOPE

Tiere und Pflanzen sind ein zentraler Bestandteil des Naturhaushaltes. Als Elemente der natürlichen Stoffkreisläufe, als prägende Bestandteile der Landschaft, als Bewahrer der genetischen Vielfalt und als wichtiger Einflussfaktor für andere Schutzgüter (z.B. Reinigungs- und Filterfunktion für Luft, Wasser und Boden, klimatischer Einfluss der Vegetation, Nahrungsgrundlage für den Menschen) sind Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt zu schützen.

Das Überdauern einer für den Planungsraum spezifischen Tier- und Pflanzenwelt muss durch Erhalt, Schaffung und Entwicklung von Biotopsystemen gewährleistet werden. Gemäß dem § 1 (3) Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sind die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b; g und § 1a Abs. 4 BauGB; § 2 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG).

[2] VDH Projektmanagement GmbH (2015): Bericht zur Entwässerungssituation – Aufstellung BP Welz Nr. 4 „Villstraße".

### 5.2.1 BESTAND DES SCHUTZGUTES ARTEN UND BIOTOPE

FLORA

***Abbildung 6:*** *Der südliche Teil des Plangebietes geht unmittelbar in die freie Landschaft sowie das Welzbachtal über.*
*(Quelle: VDH / Eigenes Foto, aufgenommen am 30.11.2012)*

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit Jülicher Börde in der Untereinheit der Aldenhovener Platte. Die potentielle natürliche Vegetation[3] stellen ausgedehnte Laubwälder aus Eichen, Rotbuchen und Hainbuchen dar. Die Auenwaldungen der Täler werden im natürlichen Zustand von Eschen, Schwarzerlen Weiden etc. besiedelt. Seit Anfang des 19. Jahrhunderts wurde diese Vegetation weitestgehend durch Dauergrünland und Ackerfläche ersetzt.[4]

Die Vegetation des Plangebietes setzt sich im Wesentlichen ebenfalls zusammen aus Dauergrünland. Gehölze sind nur vereinzelt vorhanden. Insbesondere zu nennen sind drei größere Gehölze entlang der nordöstlichen Außenwand des Hauptgebäudes; wobei einer der Bäume über ein hohes Alter verfügt. Südlich der Einfahrt befindet sich eine nicht heimische Thujahecke.

Zusätzlich dazu befinden sich innerhalb der Plangebietsgrenzen insgesamt 7 alte bis überalterte Obstbäume. Durch ihren Standort auf extensiv genutzten Weide- und Grünflächen sowie den unmittelbaren Zusammenhang zum nördlich angrenzenden Biotop BK-5003-009 „Welzbachtal zwischen Ederen und Welz" und zur freien Feldflur verfügen diese Bereiche über eine gewisse ökologische Bedeutung als Lebensraum. Die privaten Gartenflächen entlang des Hauptgebäudes setzen sich vorwiegend aus Kiesflächen und nicht heimischen Bepflanzungen zusammen. Der ökologische Wert dieser Bereiche ist als gering zu bezeichnen.

[3] Unter der potentiellen natürlichen Vegetation eines Standortes versteht man die Pflanzengesellschaft, die sich als Klimaxstadium einstellen würde, nachdem der Mensch seine Nutzung der Fläche aufgegeben hätte. Quelle: http://umweltportal.gelsenkirchen.de/Landschaft_und_ Naturschutz/potnatVeg_02_06.asp, abgerufen am 20.10.2014

[4] GLÄSSER, E.: Naturräumliche Gliederung Deutschlands – Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 122/123 Köln-Aachen. Bundesanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bonn – Bad Godesberg 1978, Seite 40

FAUNA

Die Lebensbedingungen für Tiere sind auf den Flächen des Plangebietes als insgesamt günstig zu beschreiben. Zwar bestehen Beeinträchtigungen durch die unmittelbare Nähe zum Hof sowie die damit verbundenen Nutzungen, durch den Zusammenhang zu vorhandenen Biotopen und der freien Feldflur verfügt jedoch der südliche Teil des Plangebietes über eine ökologische Bedeutung; insbesondere als Nahrungshabitat für an den Siedlungsraum angepasste Arten. Durch die vorhandenen Obstgehölze, die in Teilen über Totholz und Höhlen verfügen, entsteht eine gewisse Bedeutung als Wohnhabitat.

In Bezug auf den Artenschutz wurde als Informationsbasis die Liste der planungsrelevanten Arten des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) für den Quadranten 2 des Messtischblattes 5003, Linnich hinzugezogen. Vor dem Hintergrund des Bauvorhabens und der Örtlichkeit werden die Auswirkungen im Hinblick auf die aufgeführten (planungsrelevanten) Arten ermittelt und beurteilt.

Laut dem Quadranten 2 des Messtischblattes 5003, Linnich sind folgende Arten für die Lebensraumtypen Feuchtwälder, Laubwälder mittlerer Standorte, Bäume und Gebüsche, Feuchtwiesen, Fließgewässer, Äcker, Säume, Gärten und Gebäude vorhanden.

| **Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 5003, Säugetiere** | | | |
|---|---|---|---|
| Art | | Status | Erhaltungszustand in NRW (ATL) |
| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | | |
| Castor fiber | Europäischer Biber | Art vorhanden | Günstig (G) |
| Cricetus cricetus | Feldhamster | Art vorhanden | Schlecht (S) |
| Myotis daubentonii | Wasserfledermaus | Art vorhanden | Günstig (G) |
| Nyctalus noctula | Großer Abendsegler | Art vorhanden | Günstig (G) |
| Pipistrellus nathusii | Rauhhautfledermaus | Art vorhanden | Günstig (G) |
| Pipistrellus pipistrellus | Zwergfledermaus | Art vorhanden | Günstig (G) |
| Plecotus auritus | Braunes Langohr | Art vorhanden | Günstig (G) |

***Tabelle 1:*** *Planungsrelevante Arten für den Quadranten 2 des Messtischblattes 5003, Linnich, Säugetiere (Quelle: http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/50032, abgerufen am 20.10.2014)*

| **Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 5003, Vögel** | | | |
|---|---|---|---|
| Art | | Status | Erhaltungszustand in NRW (ATL) |
| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | | |
| Accipiter gentilis | Habicht | sicher brütend | Günstig (G-) |
| Accipiter nisus | Sperber | sicher brütend | Günstig (G) |
| Acrocephalus scirpaceus | Teichrohrsänger | sicher brütend | Günstig (G) |
| Alauda arvensis | Feldlerche | sicher brütend | Ungünstig (U-) |
| Alcedo atthis | Eisvogel | sicher brütend | Günstig (G) |
| Anthus pratensis | Wiesenpieper | sicher brütend | Schlecht (S) |
| Anthus trivialis | Baumpieper | sicher brütend | Ungünstig (U) |
| Asio otus | Waldohreule | sicher brütend | Ungünstig (U) |
| Athene noctua | Steinkauz | sicher brütend | Günstig (G-) |
| Buteo buteo | Mäusebussard | sicher brütend | Günstig (G) |
| Charadrius dubius | Flussregenpfeifer | sicher brütend | Ungünstig (U) |
| Coturnix coturnix | Wachtel | sicher brütend | Ungünstig (U) |
| Cuculus canorus | Kuckuck | sicher brütend | Ungünstig (U-) |
| Delichon urbica | Mehlschwalbe | sicher brütend | Ungünstig (U) |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Dryobates minor | Kleinspecht | sicher brütend | Ungünstig (U) |
| Emberiza calandra | Grauammer | sicher brütend | Schlecht (S) |
| Falco subbuteo | Baumfalke | sicher brütend | Ungünstig (U) |
| Falco tinnunculus | Turmfalke | sicher brütend | Günstig (G) |
| Hippolais polyglotta | Orpheusspötter | sicher brütend | Ungünstig (U+) |
| Hirundo rustica | Rauchschwalbe | sicher brütend | Ungünstig (U) |
| Lanius collurio | Neuntöter | sicher brütend | Ungünstig (U) |
| Locustella naevia | Feldschwirl | sicher brütend | Ungünstig (U) |
| Luscinia megarhynchos | Nachtigall | sicher brütend | Günstig (G) |
| Oriolus oriolus | Pirol | sicher brütend | Ungünstig (U-) |
| Passer montanus | Feldsperling | sicher brütend | Ungünstig (U) |
| Perdix perdix | Rebhuhn | sicher brütend | Schlecht (S) |
| Pernis apivorus | Wespenbussard | sicher brütend | Ungünstig (U) |
| Phylloscopus sibilatrix | Waldlaubsänger | sicher brütend | Ungünstig (U) |
| Rallus aquaticus | Wasserralle | sicher brütend | Ungünstig (U) |
| Saxicola rubicola | Schwarzkehlchen | sicher brütend | Günstig (G) |
| Scolopax rusticola | Waldschnepfe | sicher brütend | Günstig (G) |
| Streptopelia turtur | Turteltaube | sicher brütend | Schlecht (S) |
| Strix aluco | Waldkauz | sicher brütend | Günstig (G) |
| Tachybaptus ruficollis | Zwergtaucher | sicher brütend | Günstig (G) |
| Tyto alba | Schleiereule | sicher brütend | Günstig (G) |
| Vanellus vanellus | Kiebitz | sicher brütend | Ungünstig (U-) |

***Tabelle 2:*** *Planungsrelevante Arten für den Quadranten 2 des Messtischblattes 5003, Linnich, Vögel*
*(Quelle: http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/50032, abgerufen am 20.10.2014)*

| **Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 5003, Libellen** | | | |
|---|---|---|---|
| Art | | Status | Erhaltungszustand in NRW (ATL) |
| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | | |
| Stylurus flavipes | Asiatische Keiljungfer | Art vorhanden | Günstig (G) |

***Tabelle 3:*** *Planungsrelevante Arten für den Quadranten 2 des Messtischblattes 5003, Linnich, Libellen*
*(Quelle: http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/50032, abgerufen am 20.10.2014)*

| **Erhaltungszustand** | |
|---|---|
| **Zeichen** | **Bedeutung** |
| G | günstig |
| U | ungünstig |
| S | schlecht |
| **Allgemeines** | |
| **Zeichen** | **Bedeutung** |
| XX | Hauptvorkommen |
| X | Vorkommen |
| (X) | potentielles Vorkommen |

| **Vögel** | |
|---|---|
| **Zeichen** | **Bedeutung** |
| B | kommt als Brutvogel vor |
| D | kommt als Durchzügler vor |
| W | kommt als Wintergast vor |
| () | potentielles Vorkommen |
| **Fledermäuse** | |
| **Zeichen** | **Bedeutung** |
| WS | Wochenstube |
| ZQ | Zwischenquartier |
| WQ | Winterquartier |
| () | potentielles Vorkommen |

***Tabelle 4:*** *Legende (Quelle: http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/legende, abgerufen am 29.01.2015)*

VORBELASTUNG

Flora und Fauna sind im Plangebiet durch die anthropogene Nutzung vorbelastet. Eine Strukturanreicherung der vorhandenen Lebensräume wird durch die Offenhaltung und Pflege durch den Menschen bzw. die Beweidung durch die Pferde verhindert.

EMPFINDLICHKEIT

Arten und Biotope sind empfindlich gegenüber Flächeninanspruchnahme und der damit verbundenen Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen bzw. allgemein gegenüber Beeinträchtigungen durch menschliche Nutzungen, die auch in Form von Lärm- und Schadstoffimmissionen, Zerschneidungen oder sonstigen Veränderungen von Lebensräumen und Biotopen erfolgen kann.

Da die Eingriffe in die Lebensräume für Pflanzen und Tiere nur geringfügig über den Bestand hinausgehen bzw. im Bereich der südlichen Freiflächen diesbezügliche Aufwertungen vorgesehen sind, ist in Bezug auf die Flora und Fauna des Plangebietes von einer geringen Empfindlichkeit auszugehen.

Fledermäuse

Für die lokale Population stellt sich das Plangebiet aufgrund seiner Lage und Ausprägung im Siedlungsbereich insbesondere als Nahrungshabitat für an den Siedlungsraum angepasste Fledermausarten dar. Aufgrund ihrer Verbreitung ist hier die Zwergfledermaus aufzuführen, welche im Erhaltungszustand als günstig klassifiziert wird. Zudem stellen bauliche Strukturen ein geeignetes Habitat für das braune Langohr dar. Diese befindet sich ebenfalls in einem günstigen Erhaltungszustand.

Die Wasserfledermaus und die Rauhhautfledermaus halten sich vorwiegend innerhalb von Waldgebieten mit einer hohen Dichte an Gewässern auf. Der große Abendsegler besiedelt Waldbereiche. Zur Jagd sucht er hingegen offene Freiflächen auf. Auch der Erhaltungszustand dieser drei Arten wird als günstig beschrieben. Durch die nördlich liegenden Auenbereiche kann ein Vorkommen dieser Arten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet von unterschiedlichen Fledermäusen bei der Jagd aufgesucht wird. Da durch den Bebauungsplan nur bedingt zusätzliche Versieglung und Bebauung vorbereitet wird und die südlichen Freibereiche planungsrechtlich abgesichert bzw. aufgewertet werden, kann eine Beeinträchtigung dieser Fledermäuse ausgeschlossen werden. Sollten sie das Plangebiet als Nahrungshabitat nutzen, wird diese Funktion auch nach Umsetzung der Planung gegeben sein.

Sonstige Säugetiere

Innerhalb des Quadranten 2 des Messtischblattes 5003 werden zwei sonstige Säugetiere aufgeführt. Zum einen handelt es sich dabei um den europäischen Biber. Dieser wird innerhalb eines günstigen Erhaltungszustandes gelistet. Da ein Vorkommen dieser Art an große, naturnahe Auenlandschaften gebunden ist, kann diese für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Die nördlich liegenden Auenbereiche verfügen weder über eine ausreichende Ausdehnung noch über die erforderliche Naturnähe.

Bei der zweiten sonstigen Säugetierart handelt es sich um den Feldhamster. Dieser wir in einem schlechten Erhaltungszustand gelistet. Vorkommen dieser Arte erstrecken sich in der Regel auf strukturreiche Ackerlandschaften. Die vorhandene Feldflur ist weitestgehend ausgeräumt und eine Vorkommen dieser Art im Plangebiet somit unwahrscheinlich.

Vögel

Innerhalb des zweiten Quadranten des Messtischblattes 5003 werden unterschiedliche Greifvögel aufgeführt (z.B. Habicht). Für diese stellen die Freiflächen des Plangebietes ein potentielles Jagdhabitat dar. Da die südlich gelegenen Freiflächen erhalten werden, bleibt diese Funktion auch nach Umsetzung der vorliegenden Planung bestehen. Eine Beeinträchtigung potentiell vorhandener Greifvögel ist damit unwahrscheinlich.

Zusätzlich dazu werden unterschiedliche Eulen gelistet. Insbesondere für den Steinkauz liegen zahlreiche Sichtungen vor. Da von diesen Arten auch der Siedlungsraum als Wohnhabitat genutzt wird und die südlichen Freiflächen auch nach Umsetzung der Planung ein geeignetes Nahrungshabitat darstellen, bzw. durch Beweidung und Nachpflanzungen die Funktion als Nahrungshabitat verbessert wird, kann eine Beeinträchtigung der potentiell vorkommenden Eulen ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von Arten des Offenlandes (z.B. Rebhuhn) ist unwahrscheinlich. Die im Umfeld vorhandene, freie Feldflur ist fast vollständig ausgeräumt. Die von diesen Arten benötigten Rückzugsräume sind somit nicht vorhanden. Das Plangebiet selbst stellt kein geeignetes Habitat dieser Arten dar, da mit Bäumen bestandene Bereiche von Arten des Offenlandes gemieden werden. Eine Beeinträchtigung dieser Arten kann demnach ausgeschlossen werden.

Auch solche Arten, die steile Ufer (z.B. Eisvogel), vegetationsfreie Ufer (z.B. Flussregenpfeifer) oder Röhrichte (z.B. Teichrohrsänger) besiedeln kommen, im Plangebiet voraussichtlich nicht vor. Die nördlich vorhandenen Gewässerbereiche verfügen über keine entsprechende Ausprägung. Ferner können solche Arten weitestgehend ausgeschlossen werden, die insbesondere den Wald besiedeln (z.B. Kleinspecht). Wälder sind im direkten Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Gleiches gilt für reich strukturierte Kulturlandschaften und die daran gebundenen Arten (z.B. Orpheusspötter).

Mit Arten, die im Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich auftreten, ist grundsätzlich zu rechnen. Da das Vorhabengebiet jedoch auch nach Umsetzung der Planung ein geeignetes Habitat für diese Arten darstellt, ist in diesem Zusammenhang von keiner Beeinträchtigung auszugehen.

Libellen

Als einzige Libelle für das Plangebiet wird im Quadranten 2 des Messtischblattes 5003 die asiatische Keiljungfer aufgeführt. Diese kommt fast ausschließlich im Zusammenhang mit größeren Fließgewässern vor und ist für das Vorhaben voraussichtlich nicht relevant. Die Gewässer des Umfeldes verfügen über keine ausreichende Ausprägung.

Insgesamt werden vom Messtischblatt zahlreiche, im Plangebiet potentiell vorkommende Arten der Fauna genannt. Ein Großteil kann aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ausgeschlossen werden. Die verbleibenden Arten werden durch die Planung aller Wahrscheinlichkeit nach nicht beeinträchtigt, da die verfahrensgegenständlichen Flächen auch nach Umsetzung der Planung ein geeignetes Nahrungshabitat darstellen.

Als wertvolle Arten Fauna sind innerhalb des Plangebietes die vorhandenen, einheimischen Gehölze zu nennen. Diese sind gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen, wodurch Beeinträchtigungen effektiv entgegengewirkt wird.

In Bezug auf die Planung ist von einer geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Arten und Biotope auszugehen.

### 5.2.2 KONFLIKTE MIT DEM SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOPE

Aufgrund seiner Nutzung als Weidefläche bzw. Koppel sowie aufgrund der Ausprägung als Obstbaumwiese können große Teile des Plangebietes als Lebensraum und insbesondere als Nahrungsraum dienen. Bei Durchführung der Planung gehen unwesentliche Teile dieser Flächen verloren.

Die Auswertung des Quadranten 2 des Messtischblattes 5003, Linnich zeigt, dass sich das Plangebiet als Habitat zahlreicher planungsrelevanter Arten eignet. Während die meisten der potentiell vorkommenden Arten in ihrem Erhaltungszustand als günstig bezeichnet werden, werden auch einige Arten mit schlechtem Erhaltungszustand gelistet. Das Plangebiet stellt für diese Arten insbesondere ein geeignetes Nahrungshabitat dar. Diese Funktion ist auch nach Umsetzung des geplanten Vorhabens gegeben. Durch die geplanten Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft kann diese Funktion darüber hinaus optimiert werden.

### 5.2.3 BEWERTUNG DES EINGRIFFS

Bedingt durch die dauerhafte Beweidung durch Pferde sind die Grünlandflächen des Plangebietes weitestgehend frei von Wildkräutern. Da die geringfügigen, zusätzlichen Eingriffe zudem auf solche Flächen beschränkt werden, die bereits durch ehemals vorhandene Bebauung vorbelastet sind, ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung der Planung keine wertvollen Pflanzengesellschaften verloren gehen. Wertvolle Pflanzenstrukturen beschränken sich auf die südlichen Teile des Plangebietes. Da in diesen Bereichen nicht eingegriffen wird bzw. von einer ökologischen Aufwertung gesprochen werden kann, ist eine Beeinträchtigung auszuschließen.

Obwohl das Plangebiet selbst nur bedingt als Wohnhabitat für die Arten der Fauna in Betracht zu ziehen ist, wird sein Umfeld von zahlreichen Strukturen geprägt, die diese Funktion übernehmen könnten. Insbesondere das Welzbachtal sowie unterschiedliche Waldbereiche sind in diesem Zusammenhang zu nennen. Hierdurch stellt das Plangebiet ein geeignetes Nahrungshabitat, insbesondere für an den Siedlungsraum angepasste Arten dar. Einige dieser Arten befinden sich in einem schlechten Erhaltungszustand (z.B. Wiesenpieper). Da die Funktion als Nahrungshabitat jedoch auch nach Umsetzung der Planung gegeben sein wird, kann eine Beeinträchtigung dieser Arten weitestgehend ausgeschlossen werden

## 5.3 SCHUTZGUT BODEN

Da gewachsener Boden als Ressource nur begrenzt zur Verfügung steht, ist er grundsätzlich schutzbedürftig. Es muss darauf geachtet werden, dass die Funktionsfähigkeit der natürlichen Wirkungsgefüge des Bodens auch für die Zukunft gewährleistet bleibt (§ 1 Abs. 7 lit a und e; § 1a Abs. 2 BauGB). Gemäß des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist die Funktion des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Boden erfüllt folgende ökologische Funktionen:

- Lebensraum für Bodenorganismen (Mikroorganismen, Würmer, Käfer, Kleinsäuger)
- Standort für natürliche Vegetation in vielfältigen Pflanzengesellschaften
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (Wasserspeicher, Abflussverzögerung, Grundwasserneubildung)
- Filter und Puffer für Schadstoffe, welche ins Erdreich gelangen und dort zum Teil abgebaut werden (Nitratrückhaltevermögen)

- Landschaftsgeschichtliche Urkunde (naturgeschichtliche, geologisch-bodenkundliche Besonderheiten, kulturgeschichtliches Zeugnis spezieller Bewirtschaftungsformen und Bodendenkmäler)
- Einflussfaktor für den Klimawandel (Kohlestoff- und Wasserspeicher)

für den Menschen erfüllt der Boden die Funktionen:

- Rohstoffquelle (Ton-, Sand-, Kies- und Torfabbau, Steinbrüche u.ä., je nach Region)
- Standort für Siedlungen, Gewerbe und Infrastruktureinrichtungen
- Deponieflächen und Schadstoffsenken
- Nutzung für Land- und Forstwirtschaft (Ernährungs- und Wirtschaftsfaktor)

Die benannten Funktionen können konkurrieren, sich gegenseitig ausschließen oder überlagern.

### 5.3.1 BESTAND DES SCHUTZGUTES BODEN

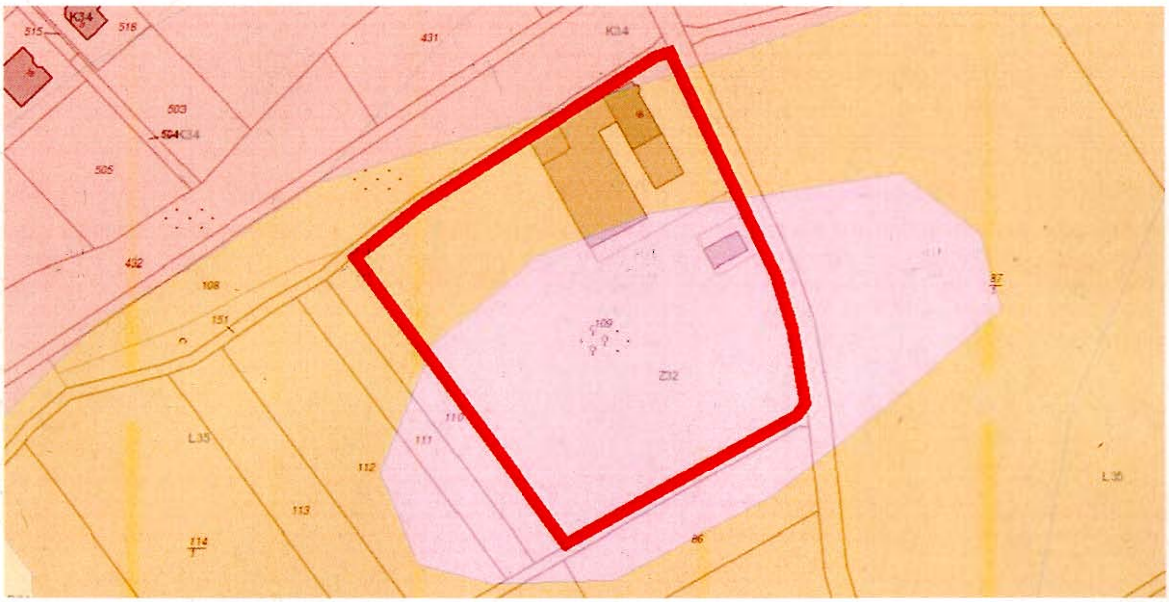



***Abbildung 7:*** *Bodenkarte (Quelle: Geologischer Dienst NRW)*

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit Jülicher Börde in der Untereinheit der Aldenhovener Platte. Es handelt sich um eine Lößplatte in der nährstoffreiche Braunerden mittlerer und hoher Basensättigung vorherrschen. Nordwestlich, entlang der Wurm, sind die Braunerden verarmt und verfügen über eine geringe Basensättigung. Nördlich der Bahnlinie Geilenkirchen-Erkelenz werden die Hauptterrassenschotter lediglich von geringmächtigen Schotterlehmen überdeckt.[5]

Zur Bewertung des Schutzgutes Boden werden die Kartierungen zum Boden der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung NRW (www.tim-online.nrw.de) und die Bodenkarte (M. 1:50.000) des geologischen Dienstes NRW zur Hilfe genommen.

[5] GLÄSSER, E.: Naturräumliche Gliederung Deutschlands – Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 122/123 Köln-Aachen. Bundesanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bonn – Bad Godesberg 1978, Seite 44

Der südliche Teil des Plangebietes wird bedeckt von einem Boden der sich zusammensetzt aus typischen, erodierten Parabraunerden[6], typischen Pararendzina[7] und Braunerde-Pararendzina. Seine oberste, 3 bis 6 dm mächtige Schicht setzt sich zusammen aus lehmigem, zum Teil karbonathaltigem Schluff und schluffigem Lehm aus Löß[8]. Er entstammt dem Zeitalter des Jungpleistozäns. Darunter wird in der Bodenkarte ein lehmiger, karbonathaltiger Schluff aufgeführt. Dieser setzt sich ebenfalls aus Löß des Jungpleistozäns zusammen.

Für diese Böden werden eine sehr hohe Durchwurzelungstiefe und nutzbare Feldkapazität[9] aufgeführt. Hierdurch ist es aufwachsenden Pflanzen möglich, mit ihren Wurzeln tief in den Boden hineinzuwachsen und große Mengen Wasser aufzunehmen. Die Kationenaustauschkapazität[10] liegt in einem hohen Bereich, wodurch der Nährstoffaustausch zwischen Pflanzen und Boden hoch ist. Da die Luftkapazität[11] des Bodens nur gering ist, werden Wurzeln nur bedingt mit Luft versorgt. Insgesamt liegen die Wertzahlen der Bodenschätzung bei Werten zwischen 60 und 75.

Der Grenzflurabstand wird für den Bereich dieses Bodens als sehr hoch beschrieben. Zudem besteht keine kapillare Aufstiegsrate und die Wasserleitfähigkeit befindet sich auch im gesättigten Zustand in einem hohen Bereich. Entsprechend bestehen keine Einflüsse durch Grund- oder Stauwasser. Dennoch verfügt der Boden über eine frische ökologische Feuchtestufe und ist trotz einer mittleren Gesamtfilterfähigkeit für eine Versickerung im 2-Meter-Raum ungeeignet.

**Zeitalter der Bodenentwicklung (Auszug)**

| System | Serie | Stufe | Alter (ca.) |
|---|---|---|---|
| Quartär | Holozän | Holozän | 11.700 J.v.Chr. bis heute |
| | Pleistozän | Jungpleistozän (Tarantium) | 126.000 v.Chr. bis 11.700 v.Chr. |
| | | Mittelpleistozän (Ionium) | 781.000 v.Chr. bis 126.000 v.Chr. |
| | | Altpleistozän (Calabrium) | 1,8 Mio. v.Chr. bis 781.000 v.Chr. |
| | | Gelasium | 2,6 Mio. v.Chr bis 1,8 Mio. v.Chr. |
| tiefer | tiefer | tiefer | älter |

***Tabelle 5:*** *Zeitalter der Bodenentwicklung*
*(Quelle: Deutsche Stratigrafische Kommission: Stratigrafische Tabelle von Deutschland, Potsdam 2002)*

[6] Braunerden entstehen durch die natürliche Verwitterung vorhandener Gesteine. Sie erhalten ihren Namen von der typischen braunen Farbe, die durch das Oxidieren von im Boden enthaltenen Eisenbestendteilen und anderen Mineralen hervorgerufen wird. Auch typisch ist eine Verlehmung des Bodens durch die Verwitterung des Ausgangsmaterials. Die Kornzusammensetzung des Bodens wird hierdurch dauerhaft verkleinert und verschiebt sich in den Bereich der Tone. Ausgehend von den ursprünglichen Bestandteilen können die Eigenschaften von Braunerde deutlich variieren. Bei Parabraunerde wurden die feinen Tonbestandteile bereits aus dem Oberboden ausgewaschen und in einem Übergangshorizont angereichert. Quelle: KOPPE, W.: Geografie Infothek. Klett Verlag Leipzig, 2012

[7] Bei Rendzina handelt es sich um flachgründige, steinige Böden aus eizeitlichem Kalksteinschutt. Wurde der Boden aus Lockergesteinen gebildet, so spricht man von Pararendzina. Aufgrund ihres hohen pH-Wertes sind diese Böden stark belebt. In Deutschland unterliegen sie jedoch nur selten einer landwirtschaftlichen Nutzung. Quelle: http://www.naturkundemuseum-kassel.de/museum/wissenswert/bodenkunde/bodenprofile/rendzina.php, abgerufen am 21.10.2014

[8] Löß ist ein Ablagerungsgestein (Sediment). Es zeichnet sich durch eine gelbliche Färbung und besondere Feinheit aus. Der in Europa vorhandene Löß entstand während der Eiszeit und entstammt den Schotterterrassen großer Flüsse. Quelle: KOPPE, W.: Geografie Infothek. Klett Verlag Leipzig, 2012

[9] Unter der Feldkapazität versteht man die Mange an Wasser, die ein Boden gegenüber der Schwerkraft binden kann. Nutzbar ist der Teil der Wassermenge, der wieder an Pflanzen abgegeben werden kann. Sind weder Stau- noch Sickerwasser vorhanden, steht die nutzbare Feldkapazität in unmittelbarem Zusammenhang zur pflanzenverfügbaren Wassermenge. Quelle: http://www.gd.nrw.de/g_bknufe.htm, abgerufen am 04.07.2014

[10] Nährstoffe kommen in der Natur als Kationen vor. Die Kationenaustauschkapazität bezeichnet also die Menge an Nährstoffen, die ein Boden bezogen auf seine Masse binden und abgeben kann. Abhängig von der hiermit ermittelten Menge an verfügbaren Nährstoffen unterteilt die Bodenkarte NRW die Kationenaustauschkapazität in Werte von „sehr niedrig" bis „extrem hoch". Quelle: http://www.gd.nrw.de/g_bkkati.htm, abgerufen am 04.07.2014

[11] Bei der Luftkapazität handelt es um den Porenraum im Boden, der nur kurzfristig mit Wasser gefüllt ist und somit für Sauerstoff oder als Wurzelraum zur Verfügung steht. Quelle: http://www.gd.nrw.de/g_bkluft.htm, abgerufen am 04.07.2014

Der nördliche Teil des Plangebietes wird vorwiegend von einer typischen, stellenweise erodierten Parabraunerde bedeckt. Bei ihrer oberen Schicht handelt es sich um einen 12 bis 19 dm mächtigen, schluffigen Lehm. Er setzt sich zusammen aus Löß des Jungpleistozäns und Kolluvium[12] des Holozäns. Hiervon überdeckt wird eine Schicht aus lehmigem, karbonathaltigem Schluff aus Löß des Jungpleistozäns.

Wie im südlichen Teil des Plangebietes liegen die Durchwurzelungstiefe und die nutzbare Feldkapazität in einem sehr hohen Bereich. Auch in Bezug auf die Einordnung der Luftkapazität und der Kationenaustauschkapazität bestehen keine Abweichungen zwischen den Böden. Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen mit Werten zwischen 70 und 90 im nördlichen Bereich jedoch deutlich höher. Insgesamt ist damit auch in diesem Bereich von eine sehr hohen Fruchtbarkeit zu sprechen.

Der Grenzflurabstand ist im nördlichen Bereich sehr hoch. Es bestehen keine Einflüsse durch Grund- oder Stauwasser. Die gesättigte Wasserleitfähigkeit und die Gesamtfilterfähigkeit werden in der Bodenkarte mit hohen Werten aufgeführt. Da die ökologische Feuchtestufe sehr frisch ist, besteht nur eine bedingte Eignung für die Versickerung.

Innerhalb der nördlichen Ecke des Plangebietes verzeichnet die Bodenkarte einen dritten Boden. Hierbei handelt es sich um ein typisches Kolluvium. Die oberste, 12 bis 20 dm mächtige Schicht von diesem setzt sich zusammen aus lehmigem Schluff und schluffigem Lehm. Diese Bestandteile sind meist schwach humos und vereinzelt karbonathaltig. Sie setzen sich zusammen aus Kolluvien des Holozäns. Als zweite Schicht wird ein lehmiger und vereinzelt karbonathaltiger Schluff aus Löß des Jungpleistozäns aufgeführt. Er weist eine Mächtigkeit von 0,7 bis 1 dm auf. Zuletzt wird eine Schicht aus Kiesen und Sanden verzeichnet. Sie entstanden aus Terrassenablagerungen des Alt-, Mittel- und Jungpleistozäns. In seinen Eigenschaften entspricht dieser Boden dem restlichen, nördlich liegenden Teil des Plangebietes.

Der Begriff der Bodenschätzung bezeichnet die Bewertung der Bodenentwicklung nach ihrer ertragssteigernden Wirkung. Bei der Funktionserfüllung orientiert man sich bundesweit an einer Bodenwertzahl (Bodenzahl bzw. Grünlandgrundzahl) von 60, oberhalb der die Vorrausetzung von § 12 Abs. 8 der BBodSchV (Bundesbodenschutzverordnung) angenommen wird. Die vorliegenden Böden überschreiten den Wert von 60. Bezogen auf ihre Ertragsfähigkeit sind sie somit als schutzwürdig bis sehr schutzwürdig einzustufen.

Insgesamt können Böden aus unterschiedlichen Gründen als schützenswert eingeordnet werden. Als Kriterien werden dabei neben der landwirtschaftlichen Bedeutung auch die Dokumentationsfunktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie das Potenzial zur Entwicklung von Biotopen bewertet[13]. Die vorhandenen Böden weisen in Bezug auf ihre Zusammensetzung keine geschichtlich relevanten Bestandteile auf. Zudem handelt es sich nicht um einen Extremstandort (Sehr nass / sehr trocken), der eine besondere Eignung für die Entstehung von Biotopen aufweist. Eine weiterführende Schutzwürdigkeit ist für die vorhandenen Böden damit nicht festzustellen.

Versickerung

Durch ein im Rahmen der Planung durchgeführtes Baugrundgutachten (Geotechnische Kurzstellungnahme zu den durchgeführten Baugrunderkundungen des Projektes Villstraße in Linnich, Institut für Baustoffprüfung und Beratung Laermann GmbH, 16. März 2015) konnte nachgewiesen werden, dass innerhalb der Plangebietsgrenze keine Eignung für eine Versickerung besteht.

[12] Kolluvisole werden den anthropogenen Böden zugeordnet. Das heißt, dass ein ursprünglich vorhandener Boden durch menschliche Eingriffe verändert bzw. überlagert wurde. Solche Bindungen sind meist stark geschichtet. Kolluvien, die nach dem 19. Jahrhundert entstanden sind, weisen einen deutlich höheren Humusgehalt auf. Quelle: http://www.geodz.com/deu/d/Kolluvium, abgerufen am 06.05.2014

[13] SCHREY, Hans-Peter: Die Karte der schutzwürdigen Böden in NRW 1 : 50.000, 2. fortgeführte Auflage. Krefeld: Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb, 2004, Seite 2

VORBELASTUNG

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Koppel ist davon auszugehen, dass der Tritt der Pferde zu einer Veränderung der Struktur der obersten Bodenschicht geführt hat. Da im Bereich des geplanten Pferdestalls bereits ein Schuppen gestanden hat, ist die Bodenstruktur an dieser Stelle voraussichtlich stark verändert.

EMPFINDLICHKEIT

Generell ist Boden empfindlich gegenüber Eingriffen und Veränderungen der Schichtenfolge sowie anderen mechanischen Einwirkungen (z.B. Verdichtung). Insbesondere im Rahmen von Baumaßnahmen wird die Bodenstruktur durch Flächenversiegelung, Verdichtung, Abtragungen und Aufschüttungen negativ verändert. Eine Belastung erfolgt auch durch den Eintrag von Schadstoffen, die erstens die Bodenfunktionen negativ beeinflussen und zweitens auch andere Schutzgüter belasten können. Insbesondere durch Auswaschung in das Grundwasser.

Durch die geringfügige Anlage von Gebäuden und anderen versiegelten Flächen kommt es in den bisher unversiegelten Bereichen des Plangebietes zu einem vollständigen Funktionsverlust des Bodens. Insbesondere sind hier Lebensraum-, Regulations- und allgemeine Produktionsfunktionen zu nennen. Während der Bauphase muss mit Beeinträchtigungen der Bodenstrukturen durch den Einsatz von Baumaschinen gerechnet werden. Positiv wirkt sich hingegen aus, dass es nur äußerst geringfügig zu zusätzlicher Versiegelung kommt. Die geplanten Aufwertungen der südlichen Grünflächen können die Bodenfunktionen, insbesondere die Schadstofffilter- und Wasserspeicherfähigkeit, erhalten und darüber hinaus steigern.

Bei Beachtung entsprechender Maßgaben können die Eingriffe in die Struktur des Bodens auf das nötigste Maß beschränkt werden. Dazu müssen bei den Baumaßnahmen unnötige Befahrungen und Bodenbewegungen unterbleiben. Abgetragener Oberboden muss fachgerecht gelagert und nach Möglichkeit wieder eingebaut werden.

Da die Planung nur sehr geringe, zusätzliche Eingriffe in die Bodenstruktur begründet und dort wo es der Fall ist von einer erheblichen Vorbelastung auszugehen ist, kann in Bezug auf das Schutzgut Boden von einer geringen Empfindlichkeit gesprochen werden.

### 5.3.2 KONFLIKTE MIT DEM SCHUTZGUT BODEN

Mit einer Grundflächenzahl von 0,6 ermöglichen die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eine Versiegelung von bis zu 60 %. Hierdurch kommt es in den betroffenen Bereichen zu einem vollständigen Funktionsverlust des Bodens. Insbesondere sind hier Lebensraum-, Regulations- und allgemeine Produktionsfunktionen zu nennen. Mindernd wirkt jedoch die Tatsache, dass das ausgewiesene Sondergebiet nur einen Teilbereich des Plangebietes darstellt. Betrachtet man das gesamte Plangebiet, also auch die geplanten Grünflächen, so ergibt sich nach der Umsetzung des Vorhabens eine maximale Versiegelung von insgesamt ca. 30 %. Dieser Versiegelungsgrad dient im Wesentlichen der Sicherung des Bestandes. Zusätzliche Versiegelungen werden nur geringfügig ermöglicht.

### 5.3.3 BEWERTUNG DES EINGRIFFS

Die Verwirklichung der Planung führt zu einem dauerhaften Eingriff in die Bodenstruktur. Bei Beachtung entsprechender Maßgaben können die Eingriffe in die Struktur des Bodens auf das nötigste Maß beschränkt werden. Dazu müssen bei den Baumaßnahmen unnötige Befahrungen und Bodenbewegungen unterbleiben. Abgetragener Oberboden muss fachgerecht gelagert und nach Möglichkeit wieder eingebaut werden. Zudem betreffen die negativen Auswirkungen nicht das gesamte Plangebiet. Nur etwa ein Drittel der Flächen ist nach Durchführung der Planung versiegelt. Ferner beschränken sich zusätzliche Eingriffe auf solche Flächen, die bereits durch ehemals vorhandene Gebäude vorbelastet sind. Im verbleibenden Teil des Plangebietes führen Pflanzmaßnahmen zu einer Steigerung der Bodenfunktionen. Das Vorhaben ist somit im Hinblick auf das Schutzgut Boden als verträglich zu bewerten.

## 5.4 SCHUTZGUT WASSER

Das Element Wasser ist die Grundlage für jedes organische Leben. Vom Wasserdargebot ist die Vegetation, direkt oder indirekt, auch die Fauna in einem Gebiet abhängig. Ebenso wird das Kleinklima durch den lokalen Wasserhaushalt beeinflusst. Für den Menschen ist der natürliche Wasserhaushalt v.a. als Trinkwasserreservoir zu schützen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. e, g Nr. 8 lit. e BauGB).

Unversiegelter Boden hat die Fähigkeit, Niederschlagswasser aufzunehmen, zu speichern und zeitlich verzögert an die Atmosphäre, an die Vegetation oder an die Vorfluter abzugeben. So wirkt er ausgleichend auf den Wasserhaushalt und hemmt die Entstehung von Hochwasser. Die Bodenteilfunktion „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt" wird durch das Infiltrationsvermögen des Bodens gegenüber Niederschlagswasser und die damit verbundene Abflussverzögerung bzw. -verminderung definiert und wird aus den Bodenkennwerten gesättigte Wasserleitfähigkeit, nutzbare Feldkapazität und Luftkapazität abgeleitet. Die gesättigte Wasserleitfähigkeit[14] wird ermittelt aus der finalen Rate bei dem Prozess des Eindringens von Wasser nach Niederschlägen, die sich einstellt, wenn der Boden vollständig gesättigt ist.

### 5.4.1 BESTAND DES SCHUTZGUTES WASSER

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft das Welzbachtal. Die derzeitige Entwässerung erfolgt über den an das Plangebiet angrenzenden Willibrordusgraben. Eine Genehmigung zur Einleitungen von unbelastetem Niederschlagswasser von bis zu 600 m² versiegelten und bebauten Flächen in den Graben liegt für das Plangebiet vor.

Im Umfeld der Planung bestehen in diesem Zusammenhang keine Überschwemmungsgebiete. Für das Grundstück des Vorhabens selbst sowie für das nähere Umfeld werden keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Eine Beeinflussung der oberflächennahen Bodenschicht durch Grund- oder Stauwasser besteht nicht.

VORBELASTUNG

Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung des Umfeldes und die in Teilbereichen geringe Filterfähigkeit des Bodens (vgl. Kapitel 5.3), ist ggf. mit einer Auswaschung von Düngemitteln oder Bioziden in das Grundwasser zu rechnen. Weitere Hinweise auf Vorbelastungen innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

EMPFINDLICHKEIT

Durch die geringfügige, zusätzliche Versiegelung des Plangebietes in Folge der Erschließung und Bebauung ist eine Grundwasserneubildung auf diesen Flächen nicht mehr möglich. Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Des Weiteren hat das Land Nordrhein-Westfalen mit Datum vom 26.05.2004 die Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren (Trennerlass) überarbeitet. Im Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastete/ unbelastete) Niederschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

Dementsprechend soll das anfallende Schmutzwasser in die bestehenden Anschlüsse in der Villstraße eingeleitet werden. Für die bestehende Hofanlage liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor, um unbelastetes Niederschlags-

[14] Die gesättigte Wasserleitfähigkeit einer Bodeneinheit für eine gewählte Bezugstiefe ($kf_{ges}$) wird aus den schichtspezifischen Wasserdurchlässigkeiten ($kf_{s1}$ – $kf_{sn}$ für die Schichten s1 – sn) abgeleitet. Die ausgewiesene Wasserdurchlässigkeit kennzeichnet den Widerstand, den der Boden einer senkrechten Wasserbewegung entgegensetzt. Die Wasserdurchlässigkeit ist ein Maß für die Beurteilung des Bodens als mechanischer Filter, zur Abschätzung der Erosionsanfälligkeit schlecht leitender bzw. stauender Böden und der Wirksamkeit von Dränungen. Quelle: http://www.gd.nrw.de/cgi-bin/suche/suche.pl?file=g_bkwasl.htm&such=ges%E4ttigte+wasserleitf%E4higkeit&auswahl=&submit=Suchen&maxwort=50&maxdocs=25&maxzeil=10, abgerufen am 08.05.2014

wasser von bis zu 600 m² Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen in den westlich angrenzenden Willibrordusgraben einzuleiten. Im Rahmen eines Bodengutachtens (Geotechnische Kurzstellungnahme zu den durchgeführten Baugrunderkundungen des Projektes Villstraße in Linnich, Institut für Baustoffprüfung und Beratung Laermann GmbH, Mönchengladbach 16. März 2015) konnte nachgewiesen werden, dass die Böden innerhalb des Plangebietes nicht für eine Versickerung geeignet sind. Zurzeit sind somit nur 600 m² versiegelte Flächen der vorhandenen 1.800 m² versiegelte Flächen gesichert und 1.200 m² befestigte Flächen sind noch nachzuweisen. Eine Erhöhung der Einleitmenge in den Bach ist nicht möglich, da bestehende Bachabschnitte bereits jetzt eine Volllast aufweisen. Aus alten Karten ist ersichtlich, dass das Grundstück bereits vor dem 01. Januar 1996 bebaut war. Demnach ist der § 51a LWG hier nicht anwendbar. Die Ortslage Welz wird im Mischsystem entwässert. Berechnungen haben ergeben, dass die Einleitung der verbleibenden 1.200 m² versiegelte Fläche in eine Abwasserleitung des angrenzenden Wirtschaftswegs möglich ist. Hieran ist derzeit die Schmutzwasserkanalisation des Gehöfts angeschlossen, wodurch nahezu der gesamte Rohrquerschnitt für das anfallende Regenwasser zur Verfügung stünde.[15] Gemäß einer entsprechenden schriftlichen Stellungnahme des Kreises Düren – untere Wasserbehörde – vom 05.02.2016 liegen keine Bedenken gegen den Anschluss an den Mischwasserkanal vor.

Da innerhalb des Plangebietes sowie im direkten Umfeld keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen sind, ist bezüglich des Schutzgutes Wasser keine hohe Empfindlichkeit auszusprechen.

### 5.4.2 KONFLIKTE MIT DEM SCHUTZGUT WASSER

Durch die zusätzliche Versiegelung des Plangebietes in Folge der Erschließung und Bebauung ist eine Grundwasserneubildung auf einer Fläche von ca. 3.500 m² nicht mehr möglich. Der weit überwiegende Teil dieser Fläche ist jedoch bereits im Bestand versiegelt. Zusätzliche Versiegelungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur in äußerst geringem Umfang vorbereitet. Hinzu kommt, dass die vorhandenen Böden bereits heute eine Versickerung weitestgehend ausschließen (vgl. Kapitel 5.3).

### 5.4.3 BEWERTUNG DES EINGRIFFS

Durch Überbauung und Versiegelung bisheriger Freiflächen kommt es innerhalb des Plangebietes zu einer Reduzierung der Versickerungsfähigkeit. Dies kann zu einer Minderung der Grundwasserneubildungsrate sowie zu einer Beeinträchtigung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere führen. Mindernd wirkt, dass die vorhandenen Böden bereits im Bestand die Versickerung erschweren. Zudem wird das Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers heruntergesetzt, indem anfallendes Schmutzwasser der öffentlichen Kanalisation zugeführt wird. Insgesamt kommt es nur sehr eingeschränkt zu neuer Versiegelung.

Durch das Vorhaben sind keine schädlichen Stoffeinträge zu erwarten. Da innerhalb des Plangebietes sowie im direkten Umfeld keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen sind, ist bezüglich des Schutzgutes Wasser keine besonders hohe Empfindlichkeit auszusprechen. Negative Folgen der zusätzlichen Versiegelung können reduziert werden. In Bezug auf das Schutzgut Wasser ist das Vorhaben damit als verträglich zu bewerten.

## 5.5 SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

Das lokale Kleinklima bildet die Grundlage insbesondere für die Vegetationsentwicklung. Darüber hinaus ist das Klima unter dem Aspekt der Niederschlagsrate auch für den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung verantwortlich. Luft wiederum ist lebensnotwendig zum Atmen für Mensch und Tier. Zudem übernimmt die Atmosphäre Funktionen als Schutz- und Übertragungsmedium für Stoffflüsse. Ein ausgewogenes Klima und eine regelmäßige Frischluftzufuhr sind Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

[15] VDH Projektmanagement GmbH (2015): Bericht zur Entwässerungssituation – Aufstellung BP Welz Nr. 4 „Villstraße".

Die klimatischen Bedingungen sind deshalb neben Boden und Wasser die wichtigsten Grundlagen des Lebens, die es zu sichern und zu erhalten gilt (§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 7 lit. a BauGB). Gemäß § 1 (3) Nr. 4 BNatSchG sind Beeinträchtigungen des Klimas zu vermeiden. In den Zielsetzungen sollen erneuerbare Energien Berücksichtigung finden, zudem ist auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Ziele zur Vermeidung von Luftverunreinigungen ergeben sich aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in dem es heißt, Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind von schädlichen Umwelteinwirkungen und auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und Belästigungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

### 5.5.1 BESTAND DES SCHUTZGUTES LUFT UND KLIMA

Im Bereich des Niederrheinischen Tieflandes herrscht ein gemäßigtes, humides, atlantisch geprägtes Klima, welches durch milde Winter und gemäßigte Sommer definiert wird. Die mittlere Lufttemperatur/Jahr beträgt zwischen 9,5 und 10°C. Im Herbst und Winter kann es entlang der Flusstäler zu Talnebel kommen. Im Bereich der Stadt Linnich treten ca. 650 bis 700 mm Niederschlag pro Jahr auf und die Sonnenscheindauer beträgt bis zu 1500 h pro Jahr[16].

Als unbebaute Freifläche (Dauergrünland) wirkt der Großteil des Plangebietes in gewissem Maße als Kaltluftentstehungs- und -leitfläche. Die vorhandene Vegetation wirkt in geringem Maße als Schadstoff- und Staubfilter.

VORBELASTUNG

Die örtlichen, klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse bestimmen oftmals das Ausmaß von Luftverunreinigungen. Lokalklimatische Gegebenheiten in Verbindung mit der Siedlungsstruktur und den Nutzungen der Umgebung können hierbei von Bedeutung sein.

Eine Vorbelastung besteht insbesondere in Bezug auf die bereits bebauten und versiegelten Flächen. In diesen Bereichen werden die klimatischen Funktionen bereits heute nicht erfüllt. Eine weitere Vorbelastung besteht durch die K12, die in relativer Nähe, nordwestlich zum Plangebiet verläuft. Zu den maßgeblichen Luftschadstoffkomponenten zählen Stickstoff, Benzol und Feinstaub. Geruchsbelastungen bestehen ggf. durch die Pferdehaltung.

EMPFINDLICHKEIT

Die klimatischen Funktionen der Freiflächen stehen in engem Zusammenhang mit dem Vegetationsbestand. Bei Verlust der Vegetation gehen auch die kleinklimatischen Wirkungen weitgehend verloren. Eine zusätzliche, negative, klimatische Wirkung erfolgt bei Bebauung der Flächen, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstigere Strahlungsbilanz aufweisen. Durch die Errichtung von Baukörpern können außerdem die Windströmungen im Plangebiet verändert werden. Da die Planung vorwiegend der Sicherung des Bestandes dient, werden durch diese nur in stark begrenztem Maße neue Bebauungen und Versiegelungen begründet.

Den dennoch entstehenden negativen Auswirkungen stehen die Umsetzung der geplanten Begrünungsmaßnahmen und die Anlage von bioklimatisch bedeutsamen Grünstrukturen entgegen. Eine klimatisch maßgebliche Beeinträchtigung wird somit auch nach der Verwirklichung der Planung im Vergleich zur Bestandssituation nicht zu erwarten sein. In Bezug auf das Vorhaben ist von einer geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Klima auszugehen.

Die Luft ist empfindlich gegenüber Einträgen von Schadstoffen wie $NO_2$, flüchtigen organischen Verbindungen, Dieselrußpartikeln oder $CO_2$. Verkehr gilt als einer der Hauptverursacher von diesen Stoffen. Aufgrund der umliegenden Siedlungsbereiche und der Nähe zur K12 ist jedoch schon heute von einem ausgeprägten Verkehrsaufkommen aus-

[16] MATTHIESEN, Klaus: Klima Atlas von Nordrhein-Westfalen, Landesanstalt für Ökologie, Düsseldorf: Landschaftsentwicklung und Forstplanung des Landes Nordrhein-Westfalen, 1989

zugehen. Die geplante Erweiterung der Reitnutzung wird vermutlich die vorhandenen Ströme abschöpfen und zu keiner zusätzlichen Belastung führen. Von einer bedeutenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die Planung ist also nicht auszugehen.

### 5.5.2 KONFLIKTE MIT DEM SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

Durch die geplante Bebauung kommt es in Teilbereichen des Planungsgebietes zu einem Verlust von Freiflächen zur Frischluftproduktion. Durch eine Versiegelung der entsprechenden Flächen kommt es zudem zu einer zusätzlichen Erwärmung im Plangebiet und damit zur Veränderung der Temperaturschichtung. Zusätzlicher Verkehr im Plangebiet kann in begrenztem Maße weitere Luftschadstoffbelastungen hervorrufen. Aufgrund der Plangebietsgröße sind die Auswirkungen als gering zu bewerten.

### 5.5.3 BEWERTUNG DES EINGRIFFS

Insgesamt entsteht durch das Vorhaben eine geringfügige Minderung der örtlichen Frischluftproduktion. Durch Schadstoffemissionen während der Bauphase kann es temporär zu lufthygienischen Beeinträchtigungen kommen.

Das Plangebiet wird aufgrund der Lage am Siedlungsrand an der K12 durch Immissionen des Verkehrs belastet. Der Verkehr gilt als einer der Hauptverursacher von Luftschadstoffen und setzt im Wesentlichen Stickstoffdioxid, Benzol und Feinstaub frei. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass aufgrund der umliegenden Siedlungsnutzungen und der im Umfeld vorhandenen Verkehrsströme keine bedeutenden Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand auftreten werden. Zudem sind keine Besonderheiten (z.B. luftverschmutzende Industrien) zu vermerken, die eine starke Beeinträchtigung der Luft im Gebiet hervorrufen würden.

Der Steigerung des Erwärmungspotenzials durch die zusätzliche Versiegelung auf den nördlichen Teilbereichen kann durch Schaffung von Verdunstungsflächen, Schattenspendern und der Neupflanzung von Bäumen entgegengewirkt werden. Insbesondere Bäume und weitere Gehölzstrukturen wirken sich vorteilhaft auf die Lufthygiene aus ($CO_2$-Minderung / Sauerstoffproduktion). In Bezug auf das Klima ist das Vorhaben damit als verträglich einzustufen.

## 5.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND ORTSBILD

Ein wichtiges Ziel im Bereich Landschaftsbild und Erholung ist die Erhaltung vorhandener und die Entwicklung bereits beeinträchtigter naturräumlicher Elemente und somit die Verbesserung des Erholungs- und Erlebniswertes einer Landschaft. Gemäß dem § 1 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sind neben den Naturgütern und der Pflanzen- und Tierwelt auch die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung nachhaltig zu sichern. Die fortschreitende Inanspruchnahme von Landschaft als Folge steigender Nutzungsansprüche der letzten Jahrzehnte stellt eine Herausforderung an die Raumplanung dar.

### 5.6.1 BESTAND DES SCHUTZGUTES LANDSCHAFTS- UND ORTSBILD

Das Landschaftsbild hat in erster Linie ästhetische und identitätsbewahrende Funktion. Die Komposition verschiedener, typischer Landschaftselemente macht die Eigenart eines Landstriches aus. Neben der Bewahrung typischer Arten, Strukturen und Bewirtschaftungsformen spielt dies auch für den Erholungswert der Landschaft eine große Rolle. Insgesamt stellt der planungsgegenständliche Hof ein markantes und identitätsstiftendes Element innerhalb der Landschaft dar.

Das bestehende Landschaftsbild setzt sich zusammen aus unterschiedlichen Elementen. Im Norden des Plangebietes befinden sich Wohngebäude mit Stallungen und den dazugehörigen Erschließungsflächen. Die hier gelegenen Gartenbereiche werden von Steinschüttungen und nicht heimischen Gehölzen geprägt. Diese Bereiche sind in ihrer Vielfalt, Eigenart und Naturnähe als äußerst nachrangig einzustufen. Es handelt sich um Biotoptypen mit geringem

Arten- und Biotoppotential. Hiervon auszunehmen sind die einheimischen Bäume entlang der nordöstlichen Gebäudeseite. Diese verfügen über ein mittleres bis hohes Alter und sind aus diesem Grund als markante Bestandteile des vorhandenen Landschaftsbildes zu bezeichnen.

Daneben bestehen die südlichen Teile des Plangebietes. Diese Bereiche sind weitestgehend unbebaut. Den bestehenden Reitplatz ausgenommen, handelt es sich vollständig um Dauergrünland. Die Pflege beschränkt sich auf eine Beweidung mit Pferden. Da diese Flächen mit unterschiedlichen Obstgehölzen bestanden sind, entsteht ein gewisser ökologischer und landschaftlicher Wert. Da die Plangebietsfläche in Richtung Süden an die fast vollständig ausgeräumte, freie Feldflur grenzt, besteht eine gewisse Bedeutung für das Landschaftsbild des Umfeldes. Gemeinsam mit dem nördlich angrenzenden Welzbachtal stellt das Plangebiet den südlichen Landschaftsrand der Ortslage Welz dar.

Insgesamt stellt der planungsgegenständliche Hof ein markantes und identitätsbildendes Element innerhalb der Landschaft dar.

VORBELASTUNG

Durch die landwirtschaftliche Nutzung und die damit einhergehende Strukturarmut ist insbesondere das südliche Umfeld der Planung als vorbelastet zu bewerten. Eine weitere Vorbelastung besteht durch die Nähe zur K12 und die damit verbundenen Lärmimmissionen.

EMPFINDLICHKEIT

Das Landschaftsbild und die Erholung als Naturpotential sind empfindlich gegenüber einer Veränderung der Landschaft; insbesondere in Form von Bebauung und „landschaftsfremden" Nutzungen. Dadurch wird auch die Erholungsnutzung für den Menschen, die durch den Eindruck der „freien Feldflur" entsteht, beeinträchtigt. Neben dem Hinzufügen von störenden Elementen kann das Landschaftsbild auch durch das Entfernen von typischen und prägenden Elementen, wie etwa Grünstrukturen, beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet wirkt innerhalb der südlich liegenden, ausgeräumten Landschaft als markantes und identitätsbildendes Element. Zudem stellt das Plangebiet einen wesentlichen Bestandteil des nördlich angrenzenden Landschaftsrandes dar. Um eine Beeinträchtigung der angrenzenden Landschaft zu vermeiden, werden die Höhen der bestehenden Gebäude als Maximalwert festgesetzt und somit auf die Bestandsicherung und ein verträgliches Maß begrenzt.

Zur weiteren Integration der verfahrensgegenständlichen Flächen in die freie Feldflur sieht die Planung auf den südlichen Flächen eine Obstbaumwiese vor. Sie bildet einen natürlichen Übergang von den baulichen Strukturen zur freien Feldflur.

Da es sich bei dem verfahrensgegenständlichen Hof um ein identitätsstiftendes und gliederndes Element innerhalb der südlich gelegenen, freien Feldflur handelt, sich die Planung vorwiegend auf die Bestandssicherung beschränkt und das Landschaftsbild durch eine Obstbaumwiese aufgewertet wird, ist in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild von einer geringen Empfindlichkeit zu sprechen.

### 5.6.2 KONFLIKTE MIT DEM SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND ORTSBILD

Durch die Errichtung von Baukörpern und Erschließungsflächen wird das Landschaftsbild verändert. Im subjektiven Landschaftseindruck und für die Erholungsnutzung gehen Freiflächen verloren und werden durch funktionsarme Siedlungsfläche ersetzt.

### 5.6.3 BEWERTUNG DES EINGRIFFS

Das Landschaftsbild wird im Verfahrensgebiet verändert. Zusätzliche Bebauung und Versiegelung kann zu einer Ver-

schlechterung des Landschaftsbildes beitragen. Durch gestalterische Festsetzungen kann dieser Eindruck jedoch gemindert werden. Es wird eine landschaftsangepasste Gestaltung des künftigen Plangebiets erfolgen. Gesichert wird dies über die Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen sowie die Begrenzung der Maßnahme auf überbaubare Flächen und Flächen für Stellplätze und Garagen. Auch werden Flächen mit einem Pflanzgebot belegt, wodurch eine bessere Einbindung in die Landschaft erzielt werden kann.

Andererseits ist die Fläche bereits durch die anthropogene Nutzung bestimmt. Der vorhandene Hof stellt ein Identitätsstiftendes Element innerhalb der bestehenden Landschaft dar und kann durch die Planung dauerhaft gesichert werden. Zusätzliche Bebauung und Versiegelung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur in äußerst begrenztem Maß begründet. In Bezug auf das Landschaftsbild ist das Vorhaben somit als verträglich zu bewerten.

## 5.7 SCHUTZGUT MENSCH

Ein Hauptaspekt des Schutzes von Natur und Landschaft ist es, im Sinne einer Daseinsvorsorge die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu bewahren und zu entwickeln (§1 abs. 5 BauGB). Neben dem indirekten Schutz durch Sicherung der übrigen Schutzgüter sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§1 Abs. 6 Nr.1 und 7 BauGB) sowie quantitativ und qualitativ ausreichender Erholungsraum (§1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB und §1 Nr. 4 BNatSchG) für den Menschen gesichert werden.

Im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) erfolgt der Schutz von Natur und Landschaft, um die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig zu sichern. Im Rahmen der Bauleitplanung werden für das Schutzgut Mensch die Daseinsfunktionen Wohnen und Arbeiten gewählt. Leben, Gesundheit und Wohlbefinden sind hierbei die wichtigsten Aspekte.

### 5.7.1 BESTAND DES SCHUTZGUTES MENSCH

Das Plangebiet verfügt derzeit über eine gewisse Bedeutung für den Menschen. Es wird auf gewerblicher Basis als Reitplatz genutzt und ist der Allgemeinheit bedingt zugänglich. Durch die zusätzlich geplante Nutzung des therapeutischen Reitens wird diese Bedeutung gesteigert.

Zudem stellt der Hof ein gliederndes und identitätsbildendes Element innerhalb der südlich angrenzenden, freien Feldflur dar. Damit ist er für Wanderer und Radfahrer als Orientierungspunkt zu bezeichnen. Die Bedeutung für die Freizeitgestaltung und Naherholung ist daher insgesamt als hoch einzuordnen.

VORBELASTUNG

Die aktuellen Belastungen der Luftschadstoff- und Lärmsituation resultieren im Wesentlichen aus dem Verkehr der K12 im Norden. Zu den maßgeblichen Luftschadstoffkomponenten zählen Stickstoffdioxid, Benzol und Feinstaub.

Eine temporäre Belastung besteht durch die landwirtschaftliche Bearbeitung der umliegenden Ackerflächen. Beim Einsatz von schweren Maschinen, beispielsweise Traktoren, kommt es insbesondere zu Lärmimmissionen. Innerhalb von Zeiträumen, in denen die Fläche von keiner Vegetation bedeckt ist, kann zudem die Bildung von Staubimmissionen nicht ausgeschlossen werden. Geruchsbelastungen bestehen ggf. durch die Pferdehaltung.

EMPFINDLICHKEIT

Eine Empfindlichkeit für ansässige Menschen besteht durch das Vorhaben vor allem in Bezug auf potenzielle Immissionsbelastungen. Schutzwürdige Flächen in diesem Zusammenhang sind die angrenzenden Wohngebiete.

Das Ausmaß der Störung auf die umgebende Bebauung wird auch zukünftig immer noch in einem hofüblichen Bereich liegen. Linnich Welz entspricht überwiegend einem Dorfgebiet (Gemischte Baufläche). Der Gebietscharakter eines solchen Gebietes weist land- und forstwirtschaftliche Betriebe neben Wohnen auf. In Dorfgebieten gilt die nach

§ 5 Abs. 1 BauNVO vorrangige Rücksichtnahme auf die Belange land- und forstwirtschaftlicher Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten. Betriebe dieser Art können im Einzelfall hohe Geruchsimmissionswerte (gemäß GIRL 2008) erreichen.

Durch den Reitplatz können grundsätzlich Lärmimmissionen entstehen. Schutzwürdige Flächen in diesem Zusammenhang sind die nördlich liegenden Wohnbauflächen von Welz. Da sich zwischen dem Plangebiet und den bestehenden Nutzungen des Ortsteils Welz jedoch mehrere Wegeparzellen sowie die zu schützenden Flächen des Welzbachtales befinden, werden immissionsschutzrechtliche Abstände eingehalten. Ferner wird die Nutzungsintensität durch das geplante, therapeutische Reiten reduziert. Es handelt sich um eine Form der Nutzung, die insbesondere auf den ruhigen Kontakt zwischen Patienten und Pferden ausgerichtet ist. Das tatsächliche Reiten wird auf wenige Stunden, voraussichtlich 1 bis 2 Stunden am Tag reduziert.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung ist mit einer geringen Belastung durch gebietsfremden Verkehr zu rechnen. Eine zusätzliche Steigerung der Verkehrsbelastung vorhandener Wohngebietsflächen kann aufgrund der direkten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden.

### 5.7.2 KONFLIKTE MIT DEM SCHUTZGUT MENSCH

Durch eine Bebauung der bisherigen Freiflächen gehen in geringem Maße ungenutzte Grünflächen verloren. Durch die Errichtung von Baukörpern auf den bisherigen Freiflächen wird die Situation für die unmittelbar angrenzende, freie Feldflur optisch verändert. In Anbetracht der Vorbelastung durch die vorhergegangene anthropogene Nutzung ist die unmittelbar betroffene Fläche für die Erholungsnutzung von nachrangiger Bedeutung.

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Veränderung der Immissionen, die sich auf die nördlich gelegenen Wohnstrukturen von Linnich Welz auswirken können.

### 5.7.3 BEWERTUNG DES EINGRIFFS

Das Vorhaben lässt keine Auswirkungen von grenzüberschreitendem Charakter im Hinblick auf die Gesundheit des Menschen erwarten. Insgesamt ist das Vorhaben für den Menschen als verträglich zu bewerten. Während Teilflächen der Planung der Erholungsfunktion künftig nicht mehr nachkommen können, wird die landschaftliche Qualität insgesamt gesteigert.

In Bezug auf den Lärmschutz wird mit keiner deutlichen Steigerung der vorhandenen Immissionen gerechnet. Eine zusätzliche Belastung der umliegenden Wohnbauflächen durch von der Umsetzung der Planung hervorgerufenen, gebietsfremden Verkehr kann aufgrund der Anbindung und der Art der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden.

## 5.8 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter besitzen ihre Funktion aufgrund ihres historischen Dokumentationspotenzials sowie ihrer wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Nutzung. Gemäß § 1 Abs. 5 und 7 (d) BauGB sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.

### 5.8.1 BESTAND DES SCHUTZGUTES KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kultur- und Sachgüter festgestellt worden.

VORBELASTUNG

Von einer Vorbelastung eventuell vorhandener Kultur- und Sachgüter ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht auszugehen.

EMPFINDLICHKEIT

Neben direkten Beeinträchtigungen wie Beschädigung oder Beseitigung sind Kultur- und Sachgüter auch durch indirekte Einflüsse z.B. durch wertmindernde Nutzungen auf Nachbargrundstücken betroffen. Werden während der Abbauarbeiten Kulturgüter bzw. Denkmäler entdeckt, so sind diese unverzüglich der entsprechenden Behörde mitzuteilen, um ggf. Spuren und Artefakte sichern zu können.

### 5.8.2 KONFLIKTE MIT DEM SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Obwohl derzeit zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes keine Konflikte zu erkennen sind, kann ein Vorkommen von Bodendenkmalen nicht ausgeschlossen werden, da keine Untersuchung der Fläche stattgefunden hat.

Daher sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Gemeinde als Untere 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. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### 5.8.3 BEWERTUNG DES EINGRIFFS

Es ist von keinen negativen Auswirkungen auf die Archivfunktion des Bodens auszugehen, da bisher keine Kultur- und Sachgüter festgestellt worden sind.

## 6 VERMEIDUNG UND MINDERUNG DES EINGRIFFS

### 6.1 VERMEIDBARKEIT DES EINGRIFFS

Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist vermeidbar, wenn

- kein nachweisbarer Bedarf für das Vorhaben besteht,
- das Vorhaben keine geeignete Lösung für die Deckung des vorhandenen Bedarfs darstellt,
- eine für Naturhaushalt und Landschaftsbild räumlich, quantitativ oder qualitativ günstigere Lösungsmöglichkeit besteht, welche den eigentlichen Zweck des Vorhabens ebenfalls erfüllt.

Das Bauleitplanverfahren ist gem. § 1 (3) BauGB für die städtebauliche Ordnung erforderlich: Mit dem Bauleitplanverfahren wird im Ort Welz der Sicherung des Bestandes entsprochen. Der Hof an der Villstraße ist ein prägender Bestandteil des Ortes Welz und kann durch die Folgenutzung als Wohnhaus mit privater Pferdehaltung und den damit verbundenen Renovierungen sowie Umbauten erhalten bleiben. Die Pferdehaltung ist ein wesentlicher Bestandteil der heutigen Nutzung des Hofes. Aus Gründen der artgerechten Haltung einerseits und der geplanten Erweiterung als wirtschaftliche Grundlage für den weiteren Erhalt der Gebäude andererseits, ist die planungsrechtliche Sicherung des Reitplatzes und der geplante Neubau von Pferdeställen erforderlich.

Das planerische Konzept ist darüber hinaus geeignet, dieses Ziel zu erreichen, da ein qualitativ hochwertiges Angebot geschaffen wird, dass individuell auf die Anforderungen der geplanten Nutzung zugeschnitten ist. Auch ist

keine Lösungsmöglichkeit ersichtlich, die die Planungsziele besser und für den Naturhaushalt schonender verwirklichen könnte, da ausschließlich die Flächen beansprucht werden, die besonders vorbelastet sind. Andere Lösungsmöglichkeiten würden demnach zu erheblicheren Eingriffen in den Naturhaushalt führen.

## 6.2 MINDERUNG DER EINGRIFFSFOLGEN

Wenn Einzelmaßnahmen bzw. Maßnahmenalternativen geeignet sind, Eingriffsfolgen zu mindern oder gar zu vermeiden ohne den eigentlichen Zweck des Eingriffs unverhältnismäßig zu beeinträchtigen, verpflichtet der Gesetzgeber den Maßnahmenträger hierzu.

Allgemein gültige Minderungsmaßnahmen während der Bauphase des Vorhabens:

- Die Flächeninanspruchnahme (z.B. durch den Baubetrieb) ist auf das unbedingt notwendige Maß und möglichst auf zukünftig bebaute Flächen zu begrenzen.
- Schutz und Sicherung angrenzender Bereiche und Pflanzungen, die nicht zu befahren, zu betreten oder für die Lagerung von Baumaterialien zu nutzen sind.
- Abfälle aller Art, die während der Bauarbeiten anfallen (Gebinde, Verpackung etc.) sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Baubedingt beanspruchte Flächen sind unter Berücksichtigung der baulichen und gestalterischen Erfordernisse nach Beendigung der Baumaßnahme wiederherzustellen.
- Der Oberboden ist abzuschieben und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden.
- Der Boden ist während der Bauzeit durch schichtengerechte Lagerung zu sichern, Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu begrenzen. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen wieder zu aktivieren (Tiefenlockerung).
- Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.
- Einsatz natürlicher Schüttgüter

SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOPE

- Das Anpflanzen von standordtypischen Obstbäumen soll neue Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten schaffen und eine wirksame Durchgrünung herstellen.

Durch eine geringfügige, zusätzliche Überbauung bisher offener Flächen kommt es zu einem Verlust von Teillebensräumen, die sich, ebenso wie Störungen aus Lärm und Licht aus dem geplanten Vorhaben, auf die Verhaltens- und Bewegungsmuster von Tieren auswirken können. Ein Teil des Plangebietes (nördlicher Bereich) ist aufgrund der bestehenden Überbauung und der Gestaltung der Gartenflächen aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes ohnehin als geringwertig einzustufen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Süden des Plangebietes bieten durch die Freihaltung von anderen Nutzungen Lebensraumpotential und werden, durch die Entwicklung zur Obstbaumwiese, in dieser Funktion gestärkt. Um eine qualitativ hochwertige Bepflanzung in diesen Bereichen zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt.

Zur Schaffung eines deutlich sichtbaren, einheitlichen und ansprechenden Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich sowie aus Gründen des ökologischen Ausgleiches wird eine Teilfläche als Fläche mit Pflanzbindungen gemäß der nachfolgenden textlichen Festsetzungen festgesetzt:

*Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind vorhandene und zeichnerisch festgesetzte Bäume dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Abgangs gemäß Pflanzliste A zu ersetzen. Auf den verbleibenden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese aus Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume II. Ordnung sind in einem Abstand von 18,0 m, versetzt, Mindestqualität Hochstamm 3xv, StU 12-14 anzupflanzen. Die Bereiche zwischen den Bäumen sind mit einer Raseneinsaat als Fettwiese / Frischwiese zu begrünen und mit 2-3 Großvieheinheiten zu beweiden.*

*Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine extensive Pflege der Wiesenflächen durch Mahd ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass die Mahd vor dem 01.07. und maximal zweimal im Jahr erfolgt. Das Mahdgut ist aus den Flächen zu entfernen.*

Neben den zu erhaltenen und für den ökologischen Ausgleich erforderlichen Obstbäumen befinden sich weitere ortsbildprägende Laubbäume auf dem Grundstück. Diese sollen ebenfalls erhalten werden und im Falle eines Abgangs durch heimische Laubbäume ersetzt werden.

*In den Bereichen SO1 und SO2 sind Bäume zu erhalten und abgängige Bäume durch einheimische Laubbäume gemäß Pflanzliste B oder C zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.*

| **Pflanzliste A: Bäume II. Ordnung** | |
|---|---|
| Apfelhochstämme (Malus) | Boskop |
| | Kaiser Wilhelm |
| | Rheinischer Bohnapfel |
| | Rheinisches Sedenhemdchen |
| | Eiserapfel |
| | Jakob Lebel |
| | Jakob Fischer |
| | Rote Sternrenette |
| Birnenhochstämme (Pyrus) | Köstliche von Charneux |
| | Williams Christbirne |
| | Claps Liebling |
| | Münsterbirne |
| | Gellerts Butterbirne |
| Pflaumen Mirabellenhochstämme (Prunus) | Deutsche Hauszwetsche |
| | Große Grüne Reneklode |
| | Nancy Mirabelle |
| Kirschhochstämme (Prunus) | Schattenmorelle |
| | Große, schwarze Knorpelkirsche (süß) |
| | Gelbe Knorpelkirsche |

***Tabelle 6**: Pflanzliste A: Bäume II. Ordnung*

| ***Pflanzliste B: Laubbäume I. Ordnung*** *(Wuchshöhe nach 25 Jahren über 15 m) Pflanzgröße Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm* | | ***Pflanzliste C: Laubbäume II. Ordnung*** *(Wuchshöhe nach 25 Jahren über 15 m) Pflanzgröße Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm* | |
|---|---|---|---|
| *Bergahorn* | *(Acer pseudoplatanus)* | *Esskastanie* | *(Castanea sativa)* |
| *Esche* | *(Fraxinus excelsior)* | *Eberesche* | *(Sorbus aucuparia)* |

| | | | |
|---|---|---|---|
| *Rotbuche* | *(Fagus sylvatica )** | *Feldahorn* | *(Acer campestre)* |
| *Schwarzerle* | *(Ainus glutinosa )* | *Hainbuche* | *(Carpinus betulus)* |
| *Sommerlinde* | *(Tilia platyphyllos)* | *Vogelkirsche* | *(Prunus avium)* |
| *Spitzahorn* | *(Acer platanoides )** | *Elsbeere* | *(Sorbus torminalis)* |
| *Stieleiche* | *(Quercus robur)* | *Walnuss* | *(Juglans regia)* |
| *Winterlinde* | *(Tilia cordata )* | *Frühe Traubenkirsche* | *(Prunus padus)* |
| | | *Wildapfel* | *(Malus communis)* |
| ** mit Wurzelballen* | | *Wildbirne* | *(Pyrus pyraster)* |

***Tabelle 7**: Pflanzliste B und C: Bäume I. und II. Ordnung*

SCHUTZGUT BODEN

- Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl und die Festsetzung von Baugrenzen werden übermäßige Versiegelungen der Flächen vermieden.
- Anpflanzungen auf Flächen im Plangebiet tragen zum Schutz des Bodens bei.

Die geringfügen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aus den bereits genannten Gründen bei Verfolgen des Bebauungsplanzweckes unvermeidbar. Mindernd wirken jedoch die Festsetzung einer GRZ und die räumliche Eingrenzung der Auswirkungen auf die Baufenster.

Da ein direkter, funktionaler Ausgleich nur durch Entsiegelungsmaßnahmen an anderer Stelle erreicht werden könnte, dies allerdings mangels ungenutzter versiegelter Flächen nicht möglich ist, kann ein weiterer Ausgleich nur indirekt über eine Förderung der Bodenfunktionen entstehen. Dazu dienen die Pflanzmaßnahmen im südlichen Bereich des Plangebietes.

SCHUTZGUT WASSER

Das anfallende Schmutzwasser soll in die bestehenden Anschlüsse in der Villstraße eingeleitet werden. Für die bestehende Hofanlage liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor um unbelastetes Niederschlagswasser von bis zu 600 m² Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen in den westlich angrenzenden Willibrordusgraben einzuleiten. Im Rahmen eines Bodengutachtens (Geotechnische Kurzstellungnahme zu den durchgeführten Baugrunderkundungen des Projektes Villstraße in Linnich, Institut für Baustoffprüfung und Beratung Laermann GmbH, 16. März 2015) konnte nachgewiesen werden, dass die Böden innerhalb des Plangebietes nicht für eine Versickerung geeignet sind. Eine Erhöhung der Einleitmenge in den Bach ist nicht möglich, da bestehende Bachabschnitte bereits jetzt eine Volllast aufweisen. Aus alten Karten ist ersichtlich, dass das Grundstück bereits vor dem 01. Januar 1996 bebaut war. Demnach ist der § 51a LWG hier nicht anwendbar. Die Ortslage Welz wird im Mischsystem entwässert. Berechnungen haben ergeben, dass die Einleitung der verbleibenden 1.200 m² versiegelte Fläche in eine Abwasserleitung des angrenzenden Wirtschaftswegs möglich ist. Hieran ist derzeit die Schmutzwasserkanalisation des Gehöfts angeschlossen, wodurch nahezu der gesamte Rohrquerschnitt für das anfallende Regenwasser zur Verfügung stünde. Gemäß einer entsprechenden schriftlichen Stellungnahme des Kreises Düren – untere Wasserbehörde – vom 05.02.2016 liegen keine Bedenken gegen den Anschluss an den Mischwasserkanal vor.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

- Anpflanzungen von bioklimatisch bedeutsamen Strukturen sichern kleinklimatische Zusammenhänge wie die Entstehung von Kaltluft
- Verbesserung der Lufthygiene durch Pflanzung von Grünstrukturen.

Durch die geringfügige Überplanung der privaten Grünflächen können klimatische Funktionen in den betroffenen Bereichen nur noch eingeschränkt erfüllt werden. Die beschriebenen Maßnahmen können diesen negativen Auswirkungen durch notwendige Versiegelung entgegenwirken.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

- Erhaltung eines ortbildprägenden Hofes.
- Beschränkung der Gebäudehöhe auf ein verträgliches Maß bzw. den Bestandsschutz.
- Abschirmung der Gebäude in Richtung der freien Feldflur durch Anpflanzen einer Obstwiese.

Durch "landschaftsfremde" Nutzungen führt das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die beschriebenen Maßnahmen binden die betroffenen Flächen in die bereits bestehenden Landschaftselemente ein und tragen dafür Sorge, dass das bestehende Gebäude weiterhin nicht als Störquelle, sondern als ortsbildprägendes Element wahrgenommen wird.

SCHUTZGUT MENSCH

Aufgrund der direkten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist von keiner Steigerung der Verkehrsbelastung in bestehenden Wohnsituationen auszugehen. Durch das Welzbachtal entstehen natürliche Schutzabstände zur nächstgelegenen Wohnbebauung. Aus diesem Grund sowie aufgrund der beabsichtigten, ruhigen Nutzung des therapeutischen Reitens entstehen keine Konflikte durch von der Planung verursachte Immissionen. Zusätzliche Maßnahmen werden nicht erforderlich.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Es liegen keine Erkenntnisse über Bodendenkmäler in der Region vor. Werden während der Bauarbeiten Kulturgüter- oder Denkmäler entdeckt so werden die erforderlichen Erdarbeiten ggf. unter der Aufsicht und Weisung einer archäologischen Fachfirma ausgeführt, die betroffene archäologische Befunde/Funde (Bodendenkmäler) nach Maßgabe einer Erlaubnis gemäß § 13 DSchG NW aufnimmt und dokumentiert.

## 6.3 AUSGLEICHBARKEIT

Der Ausgleich eines Eingriffes ist dann gegeben, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurück bleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist oder neu gestaltet wurde. Es ist von einer Ausgleichbarkeit des Eingriffes auszugehen, da:

- In diesem Bereich nicht in wertvolle Biotopstrukturen eingegriffen wird und bedeutende Vegetationsstrukturen dauerhaft planungsrechtlich abgesichert werden,
- Die Habitatfunktion des Plangebietes für potentiell vorkommende, planungsrelevante Arten auch nach Umsetzung des Vorhabens gegeben sein wird,
- Eingriffe in schutzwürdige Böden durch Begrenzung der Maßnahme auf vorbelastete Bereiche vermieden werden,
- Der Erholungsraum nicht erheblich beeinträchtigt wird,
- Das Ortsbild durch Begrenzungen der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen und Festsetzung einer Grundflächen sowie von Baugrenzen nicht beeinträchtigt wird,
- Der Übergang zur Landschaft durch Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern landschaftsgerecht gestaltet werden kann,
- Durch geeignete technische, planerische oder sonstige Maßnahmen erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verhindert werden können.

## 6.4 ANDEREITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung eines Hofes einschließlich der Pferdehaltung und des Reitplatzes, der für den Reitsport und den geplanten Nebenerwerb des „therapeutischen Reitens" notwendig ist. Ein weiteres wesentliches Planungsziel ist die planungsrechtliche Absicherung des Neubaus eines Pferdestalls.

Die Planung beschränkt sich auf diejenigen Maßnahmen, die zur Erhaltung des Hofes sowie der damit verbundenen Nutzung notwendig sind. Darüber hinaus gehende Maßnahmen wären zur Erhaltung des Hofes nicht erforderlich und wären mit erheblicheren Eingriffen in die Schutzgüter verbunden.

Da es sich um ein Projekt der Bestandssicherung handelt, bestehen keine Planungsalternativen an anderer Stelle. Bei der vorgeschlagenen Planung handelt es sich um diejenige Lösung mit den geringsten Umweltauswirkungen. Somit bestehen auch keine Planungsalternativen in Bezug auf das Planungskonzept.

# 7 KOMPENSATION DES EINGRIFFS

## 7.1 BEWERTUNGSRAUM / BEWERTUNGSMETHODIK FÜR DIE KOMPENSATIONSFLÄCHENBERECHNUNG

Der Betrachtungsraum umfasst das gesamte Plangebiet.

Mit der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist zu analysieren, welchen Wert die betroffenen Flächen für Natur du Landschaft besitzen. Dies ist insgesamt schwierig in Worten oder Zahlen auszudrücken. In der Praxis existieren jedoch gängige, numerische Bewertungsverfahren, um die betroffenen Biotoptypen in Wertstufen zu fassen und deren ökologische bzw. landschaftsästhetische Bedeutung wiederzugeben.

Im vorliegenden Vorhaben wurde das Bewertungsverfahren „Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW", Ausgabe September 2008, herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW 2008), herangezogen. Hierbei fließt der Grad der ökologischen Ausprägung der Biotope, wie sie vor Ort aufgefunden werden, mit in die Bewertung ein.

Im angewandten Bewertungsverfahren erhalten die Biotope „Wertpunkte" in einer Skala von 0 bis 10. So besitzt Acker und Grünland einen Wert von 2, während naturnahe Laubmischwälder und andere Gehölzflächen einen Wert zwischen 5 und 8 haben. Vollkommen versiegelte Flächen haben stets den Wert 0, hochwertige Biotope wie Moore, Röhrichte oder Quellbereiche einen Wert von 10. Wird ein Wert von 10 erreicht, so ist die Ausgleichbarkeit eines Eingriffes nicht mehr gewährleistet. Ein solcher Eingriff wird im gesetzlichen Rahmen (BNatSchG) grundsätzlich ausgeschlossen. Die „Feinabstufung" je nach Natürlichkeitsgrad, Struktur- und Artenvielfalt der einzelnen Biotope wird über den Korrekturfaktor bewertet. Hier kann bei überdurchschnittlicher Ausprägung eines Biotops der Faktor bis auf max. 2 heraufgesetzt werden. Ebenso erfolgt eine Reduzierung des Faktors bei weniger stark ausgeprägten oder beeinträchtigten Biotoptypen.

Durch die Gegenüberstellung des Ausgangzustandes mit dem geplanten Zustand (hier geplantes Baurecht nach Aufstellung des Bebauungsplans Welz Nr. 4 – Villstraße –) kann die unterschiedliche ökologische Wertigkeit in Punkten ausgedrückt werden. Hierbei wird für neu angelegte Biotope in der Planung teilweise ein geringerer Grundwert angenommen als im Ausgangszustand, da davon ausgegangen wird, dass innerhalb von 30 Jahren nach Neuanlage eines Biotoptyps, höherwertige Biotope noch nicht entsprechend stark ausgebildet sind.

Der ermittelte Differenzwert gibt wieder, ob ein Eingriff ausgeglichen ist oder ein Defizit besteht. Die Menge des Defizits kann über die Wertzahl je nach Art des geplanten Biotops in Flächen umgerechnet bzw. ermittelt werden.

Durch das Anwenden eines standardisierten Bewertungsverfahrens ist die Bewertungs- und Abwägungsgrundlage für Nichtfachleute leichter nachvollziehbar. Die Subjektivität des Beurteilenden wird zudem in Grenzen gehalten. Das Ergebnis der Bewertung hat keine rechtliche Bindung, sondern ist Abwägungsgrundlage. Hiervon ausgenommen sind Eingriffe in Biotope nach § 20 (2) BNatSchG.

## 7.2 KOMPENSATIONSFLÄCHENBERECHNUNG

(s.a. Tabellen im Anhang)

Alle wertvollen, im Plangebiet vorhandenen Gehölze sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhalten. Aus diesem Grund entsteht in diesem Zusammenhang durch die Planung weder eine Aufwertung noch eine Abwertung der Bestandssituation. Demnach kann aus Gründen der Übersichtlichkeit bei der nachfolgenden Bilanzierung auf eine Einrechnung von Einzelbäumen verzichtet werden.

BESTAND

Innerhalb der bestehenden Situation sind insgesamt 2.040 m² an versiegelten Flächen aufzuführen. Sie setzen sich zusammen aus den mit Gebäuden bebauten Flächen sowie den Flächen der Einfahrt. Ferner werden auch die Flächen des Vorgartens als versiegelte Fläche gewertet, da sie als Steinschüttung ausgeführt wurden. Mit dem **Code VF0** erhalten sie einen Wertansatz von 0 Ökopunkten/m².

Weiterhin vorhanden sind 9.561 m² an Gartenflächen vorhanden. Sie werden insbesondere für die Pferdehaltung genutzt und sind aus diesem Grund als artenarme Extensivweide zu bewerten. Mit dem **Code EB, xd2** erhalten sie einen Wert von 3 Ökopunkten/m².

Insgesamt entstehen durch die bestehende Situation **28.683 Ökopunkte**.

PLANUNG

Durch die Planung entstehen zusätzliche, versiegelte Flächen. Für die Sondergebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 2 (4) BauNVO darf diese Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Dies bedeutet, dass maximal 80 % der Sondergebiete versiegelt werden dürfen. Somit werden durch die Planung höchstens 4.907 m² versiegelte Flächen ermöglicht. Sie erhalten mit dem **Code VF0** einen Wert von 0 Ökopunkten/m².

5.467 m² der südlichen Gartenflächen werden zu einer Streuobstwiese entwickelt. Mit dem **Code HK2, ta15a** erhalten sie einen Wert von 6 Ökopunkten/m².

Die verbleibenden Gartenflächen werden in ihrer bisherigen Form erhalten. Der **Code EB, xd2** und der Wertansatz von 3 Ökopunkten/m² bleiben erhalten. Ihre Fläche reduziert sich auf 1.227 m².

Somit entstehen durch die Planung insgesamt **36.483 Ökopunkte**. Dies bedeutet, dass ein Überschuss von **7.800 Ökopunkten** durch die Planung generiert wird.

## 7.3 KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Aufgrund des Überschusses von insgesamt **7.800 Ökopunkten** werden keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig. Der vorliegende Eingriff ist entsprechend der Planung ausgeglichen und die Berechnung zusätzlicher Kompensationsflächen entfällt.

## 8 QUELLEN / LITERATURVERZEICHNIS


- GLÄSSER, E.: Naturräumliche Gliederung Deutschlands – Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 122/123 Köln-Aachen. Bundesanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bonn – Bad Godesberg 1978
- KOPPE, W.: Geografie Infothek. Klett Verlag Leipzig, 2012
- MATTHIESEN, Klaus: Klima Atlas von Nordrhein-Westfalen, Landesanstalt für Ökologie, Düsseldorf: Landschaftsentwicklung und Forstplanung des Landes Nordrhein-Westfalen, 1989
- http://umweltportal.gelsenkirchen.de/Landschaft_und_Naturschutz/potnatVeg_02_06.asp, abgerufen am 20.10.2014
- http://www.naturkundemuseum-kassel.de/museum/wissenswert/bodenkunde/bodenprofile/rendzina.php, abgerufen am 21.10.2014
- http://www.gd.nrw.de/g_bknufe.htm, abgerufen am 04.07.2014
- http://www.gd.nrw.de/g_bkkati.htm, abgerufen am 04.07.2014
- http://www.gd.nrw.de/g_bkluft.htm, abgerufen am 04.07.2014
- http://www.geodz.com/deu/d/Kolluvium, abgerufen am 06.05.2014
- http://www.gd.nrw.de/cgi-bin/suche/suche.pl?file=g_bkwasl.htm&such=ges%E4ttigte+wasserleitf%E4higkeit&auswahl=&submit=Suchen&maxwort =50&maxdocs=25&maxzeil=10, abgerufen am 08.05.2014


## 9 ANHANG

1. Tabelle A: Bilanzierung des Untersuchungsraumes gemäß Bestand
2. Tabelle B: Bilanzierung des Eingriffs gemäß Planung
3. Plan: Flächenermittlung gemäß Bestand
4. Plan: Flächenermittlung gemäß Planung

**Projekt: Bebauungsplan Welz Nr. 4 - Villstraße -**
Eingriffsbilanzierung auf Grundlage des Entwurfes 02.04.2015

**Tabelle A: Bilanzierung des Untersuchungsraumes gemäß Bestand**

| 1<br>Code | 2<br>Biotoptyp | 3<br>Fläche<br>m² | <br>% | 4<br>Grundwert<br>A | 5<br>Korrekturfaktor | 6<br>Gesamtwert<br>(Sp 4 x Sp 5) | 7<br>Einzelflächenwert<br>(Sp 3 x Sp 6) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **VF** | **Versiegelte und teilversiegelte Flächen** | | | | | | |
| VF0 | versiegelte Fläche | 2.040 | 18 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| **EB** | **Wirtschaftsgrünland** | | | | | | |
| EB, xd2 | Extensivweide, artenarm | 9.561 | 82 | 3 | 1 | 3 | 28.683 |
| | **Gesamtflächenwert A - Betrachtungsraum**<br>(Summe Sp 7) | **11.601** | **100** | | | | **28.683** |

Kompensationsberechnung gemäß der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW (LANUV NRW, September 2008)

**Projekt: Bebauungsplan Welz Nr. 4 - Villstraße -**
Eingriffsbilanzierung auf Grundlage des Entwurfes 02.04.2015

**Tabelle B: Bilanzierung des Eingriffs gemäß Planung**

| 1<br>Code | 2<br>Biotoptyp | 3<br>Fläche<br>m² | <br>% | 4<br>Grundwert<br>A | 5<br>Korrekturfaktor | 6<br>Gesamtwert<br>(Sp 4 x Sp 5) | 7<br>Einzelflächenwert<br>(Sp 3 x Sp 6) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **VF** | **Versiegelte und teilversiegelte Flächen** | | | | | | |
| VF0 | versiegelte Fläche (80% der MIs) | 4.907 | 42 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| **EB** | **Wirtschaftsgrünland** | | | | | | |
| EB, xd2 | Extensivweide, artenarm | 1.227 | 11 | 3 | 1 | 3 | 3.681 |
| **HK2** | **Streuobstwiese** | | | | | | |
| HK2, ta15a | Streuobstwiese mit Baumbestand, Alter 10 bis 30 Jahre | 5.467 | 47 | 6 | 1 | 6 | 32.802 |
| | **Gesamtflächenwert B - Betrachtungsraum**<br>(Summe Sp 7) | **11.601** | **100** | | | | **36.483** |
| | **Gesamtbilanz** (Gesamtflächenwert A - Gesamtflächenwert B) | | | | | | **-7.800** |

Kompensationsberechnung gemäß der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW (LANUV NRW, September 2008)

## Legende

| | | |
|---|---|---|
| | Verfahrensgrenze | 11.601 m² |
| | Versiegelte Fläche | 2.040 m² |
| | Wirtschaftsgrünland | 9.561 m² |

Koordinaten: UTM Abbildung im
Lagebezugssystem ETRS 89
Stand der Planunterlagen
November 2013
(Vermesser Frenken)

Gemarkung: Welz
Flur: 3
Flurstück: 109

| Index: | Änderungen: | Datum: | Gez.: |
|---|---|---|---|

VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 97318 0, Mail: vdh@vdhgmbh.de

BAUHERR: Stadt Linnich

PRÜFUNG / FREIGABE: (durch den Bauherrn)

DATUM:

PROJEKT: Bebauungsplan Welz Nr 4 - Villstraße -

ZEICHNUNG: LBP - Bestand

| | | | |
|---|---|---|---|
| Z-NR.: PM-B-12-58-LBP-b-01-00 | MASSSTAB: 1 : 500 | DATUM: 14.04.2015 | |
| BEARBEITET: Schütt | GEZEICHNET: Mikmak | GEPRÜFT: | |

## Legende

| | | |
|---|---|---|
| | Verfahrensgrenze | 11.601 m² |
| | Sondergebiet | 6.134 m² |
| | Streuobstwiese | 5.467 m² |

Koordinaten: UTM Abbildung im
Lagebezugssystem ETRS 89
Stand der Planunterlagen
November 2013
(Vermesser Frenken)

Gemarkung: Welz
Flur: 3
Flurstück: 109

| Index : | Änderungen : | Datum : | Gez.: |
|---|---|---|---|
| | | | |

VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 97318 0, Mail: vdh@vdhgmbh.de

BAUHERR : Stadt Linnich

PRÜFUNG / FREIGABE : (durch den Bauherrn)

DATUM :

PROJEKT : Bebauungsplan Welz Nr 4 - Villstraße -

ZEICHNUNG: LBP - Planung

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Z-NR.: | PM-B-12-58-LBP-n-01-00 | MASSSTAB: | 1 : 500 | DATUM: | 14.04.2015 |
| BEARBEITET: | Schütt | GEZEICHNET: | Mikmak | GEPRÜFT: | |

# UMWELTBERICHT
## ZUM BEBAUUNGSPLAN WELZ NR. 4
## -VILLSTRASSE-

**STADT LINNICH**

## Inhalt


**1. Umwerltverträglichkeit / Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag ..... 2**

**2. Städtebauliche Kennziffern / Bodenordnerische Maßnahmen ..... 6**

**3. Umweltbericht ..... 6**

3.1 Beschreibung des Vorhabens ..... 6

3.2 Konfliktanalyse: Beeinträchtigungen durch Auswirkungen auf die Schutzgüter ..... 9

3.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen ..... 9

3.2.2 Schutzgut Boden ..... 15

3.2.3 Schutzgut Wasser ..... 18

3.2.4 Schutzgut Luft und Klima ..... 19

3.2.5 Schutzgut Landschaftsbild ..... 20

3.2.6 Schutzgut Mensch ..... 21

3.2.7 Schutzgut kultur- und Sachgüter ..... 22

3.3 Erläuterungen und Hinweise zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen ..... 23

3.3.1 Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ..... 23

3.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ..... 24

3.5 Entwicklungsprognosen ..... 25

3.5.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) ..... 25

3.5.2 Prognose bei Durchführung der planung (Erhebliche Umweltauswirkungen) ..... 25

3.6 Geplante vermeidungs- minderung und Ausgleichsmaßnahmen ..... 26

3.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ..... 28

**4. Ausgleichsflächen und -Maßnahmen ..... 29**

**5. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Planunterlagen ..... 29**

**6. Allgemein verständliche zusammenfassung ..... 29**

**7. Quellen / Literaturverzeichnis ..... 31**

## 1. UMWERLTVERTRÄGLICHKEIT / LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

Im Verfahren wurde untersucht, inwieweit die Umweltbelange tangiert sind. Weiterhin wurde im Rahmen des Verfahrens ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und geeignete Ausgleichsmaßnahmen formuliert.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden. Die Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht dokumentiert, der anschließend Teil der Begründung wird. Nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB werden Untersuchungsumfang und Detailschärfe, auf der Grundlage der Stellungsnahmen der zuständigen Behörden, weiter konkretisiert.

LAGE INNERHALB DER ORTSLAGE

***Abbildung 1:*** *Luftbild (Quelle: www.tim-online.de)*

Der Ortsteil Welz liegt zwischen dem Hauptort Linnich und dem Ortsteil Ederen. Östlich befindet sich der Ortsteil Rurdorf, und westlich, an der Bundesstraße 57 der Ortsteil Gereonsweiler. Der Ort wird im Osten vom Merzbach durchflossen und im Süden fließt dass Ederener Fließ.

Das Verfahrensgebiet befindet sich südlich von Linnich-Welz auf dem Grundstück Gemarkung Welz, Flur 3, Flurstück 109. Die Größe des Verfahrensgebiets beträgt ca. 11.601 qm.

Das Plangebiet ist in der nördlichen Ecke mit einem Wohngebäude und Einfahrtsbereichen bebaut. Die weiteren, verfahrensgegenständlichen Flächen sind unversiegelt. Es handelt sich um Extensivwiesen, die mit vereinzelten Obstbäumen bestanden sind.

In Richtung Osten wird das Plangebiet von der Villstraße und dahinter liegenden, landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Südlich und süd-westlich gliedern sich weitere, landwirtschaftliche Flächen an. Im Norden und Nord-Westen befindet sich der Auenbereich des Ederener Fließ. Dahinter liegen die Siedlungsstrukturen des Ortsteiles Welz. Erschlossen wird das Plangebiet über die bestehende Zufahrt an der Villstraße.

REGIONALPLAN

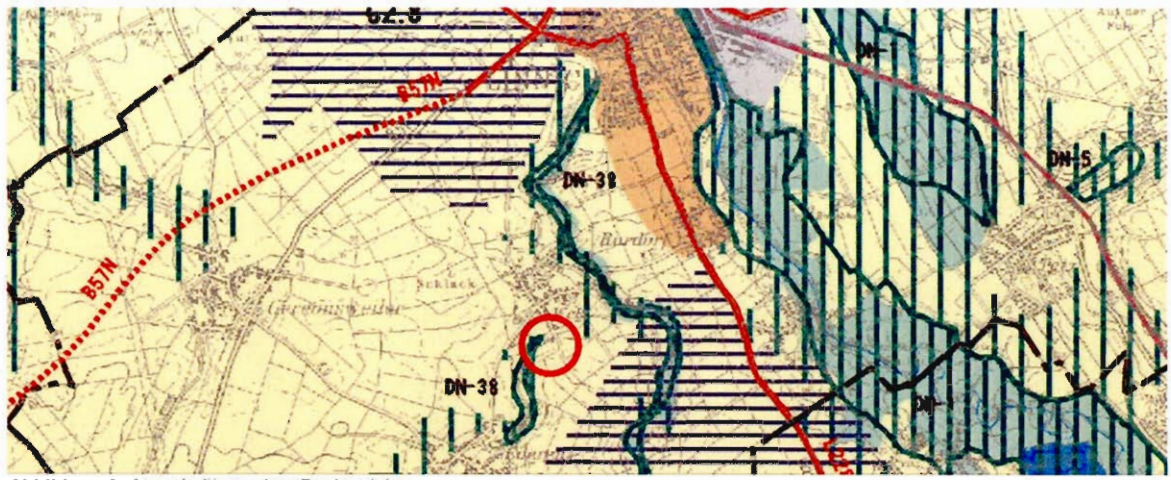



***Abbildung 2:*** *Ausschnitt aus dem Regionalplan*

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, wird die gesamte Ortslage Welz als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB)" dargestellt. Im Osten erfolgt eine Überlagerung mit einer Festlegung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung". Südwestlich der Ortslage schließt sich ein „Bereich zum Schutz der Natur" an. Die Ortslage Welz liegt als Siedlung unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle.

Der Verzicht auf eine zeichnerische Darstellung von Ortschaften mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2000 Einwohnern als Siedlungsbereich hat weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge noch wird die weitere Entwicklung dieser Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert.

Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung solcher Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln.[1] Die Planung steht den Aussagen des Regionalplans somit nicht entgegen.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

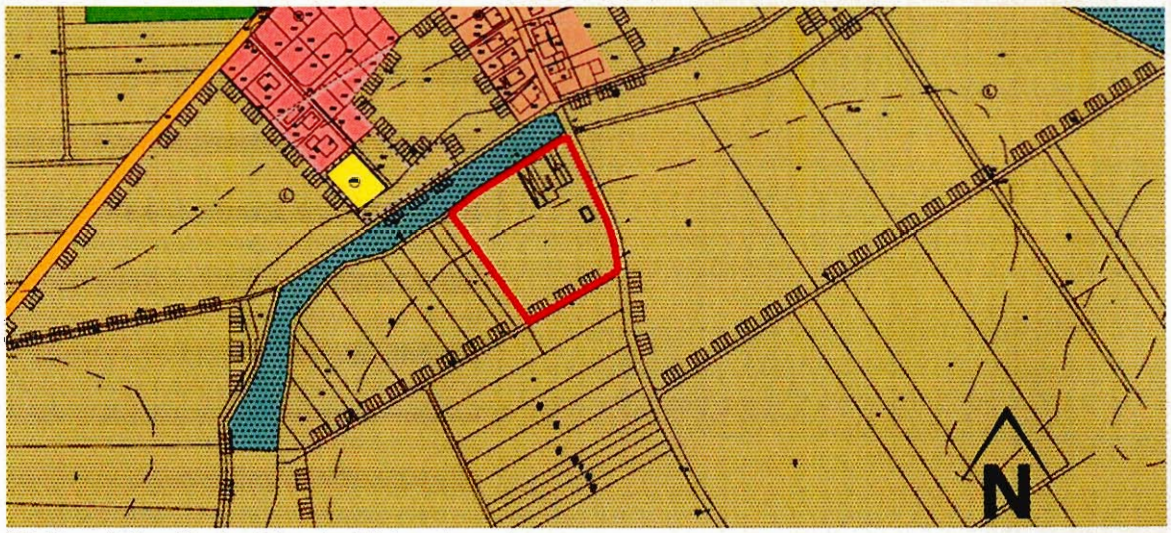



***Abbildung 3:*** *Derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes*

[1] Bezirksregierung Köln – Bezirksplanungsbehörde (Hg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Textliche Darstellung, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Köln 2013, Seite 45

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Linnich stellt „Flächen für die Landwirtschaft" dar. Im Norden grenzt die Fläche gemäß Flächennutzungsplan an einen „Auebereich".

Künftig sollen Sonderbauflächen im Norden und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Süden dargestellt werden. Aus landesplanerischer Sicht bestehen gem. Schreiben der Bezirksregierung vom 07.07.2014 grundsätzlich keine Bedenken gegen die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes.

LANDSCHAFTSPLAN

***Abbildung 4:*** *Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Aldenhoven / Linnich-West*

Der Landschaftsplan „Aldenhoven/Linnich-West" sieht in weiten Teilen des Verfahrensbereichs einen geschützten Landschaftsbestandteil „Obstwiese südlich von Welz" vor.

Dieser sieht unter „5.5 Nr. 7. Pflege von Obstweiden und –wiesen/ Obstbäumen folgende Pflegemaßnahmen vor:

- Abgängige und/oder ansteckend erkrankte Obstbäume sind ggf. durch bodenständige alte Kultursorten zu ersetzen; einzelne Totholzer sollten insbesondere für Höhlenbrüter im Bestand verbleiben,
- fachgerechter Erhaltungsschnitt,
- eine gegebenenfalls notwendige Fällung einzelner Obstbäume in zu dichten Beständen in Absprache mit der ULB,
- extensive Beweidung mit maximal 2-3 Großvieheinheiten pro Beweidungsperiode (April bis November) und ha (erfordert Stammschutz zur Verhinderung von Verbissschäden) oder ein bis zweimalige Mahd nach dem 01.07. (einschließlich Abtransport des Mähgutes von der Fläche),
- in Steinkauzlebensräumen ist eine Mahd ab Mitte Mai möglich.

Eine dauerhafte Pflege der Obstbäume und des Grünlandes ist anzustreben und wenn möglich vertraglich zu fixieren."

Der Plan sieht weiter unter „5.5 Nr. 10. Pflege/ angepasste Bewirtschaftung von Grünlandflächen sowie ggf. Gehölzstrukturen mit Bedeutung für den Artenschutz" folgende Pflegemaßnahmen vor:

- Der Erhaltung, Wiederherstellung und Pflege von Grünlandflächen dienen die nachfolgende Maßnahmen, die nach einer Ortsbesichtigung und Konkretisierung durch die Untere Landschaftsbehörde durchgeführt werden; zusätzliche Maßnahmen können zur Erfüllung des Zielzustandes erforderlich werden,
- vorhandene, standortgerechte Gehölze, insbesondere höhlenreiche Bäume (Totholz) sind zu pflegen und zu erhalten,

- standortfremde Gehölze sind zu entfernen,
- eine standortgerechte Beweidung bzw. Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes ist sicherzustellen, mit Ziel eine Kurzrasigkeit der geschlossenen Grasnarbe sicherzustellen;
- Gehölze sind gegen Verbiss zu schützen;
- andere, wichtige Biotopstrukturen sind zu pflegen, zu erhalten und ggfls. neu anzulegen.

SCHUTZGEBIETE

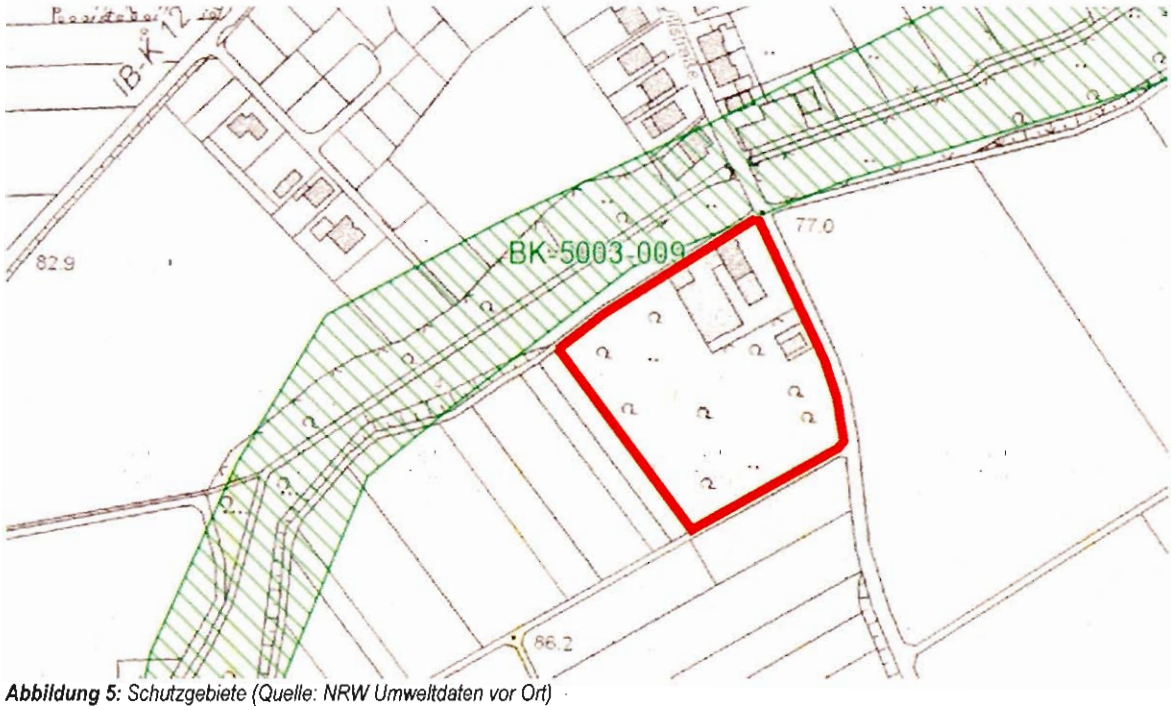



***Abbildung 5:*** *Schutzgebiete (Quelle: NRW Umweltdaten vor Ort)*

Im Norden grenzt das Plangebiet an das Biotop BK-5003-009 „Welzbachtal zwischen Ederen und Welz". Es handelt sich um ein ca. 1,5 km langes Seitental des Welzbaches. Die Vegetation seiner rechten Talseite setzt sich zusammen aus Pappelreihen, Erlen-Eschen-Pappelforststreifen, Hecken, Obstwiesen und relativ reich strukturiertem Grünland. Teile davon wurden bereits in Acker umgewandelt. Die westliche Talseite ist stark belastet. An den begradigten Bach grenzen hier meist Äcker. Die Ufervegetation besteht aus brennnesselreichen Uferstaudensäumen. Nur in Teilabschnitten sind eine 2. Baum- und Strauchschicht aus Erle, Esche und Bergahorn sowie eine auentypische Krautschicht vorhanden. Im Abschnitt des Biotopes bei Welz grenzen Fettweiden und Obstweiden an den Auenbereich. Teilweise sind alte Obstgehölze vorhanden.

Als Schutzziel wird im Biotopkataster die Erhaltung, Pflege und Optimierung dieses strukturreichen Grünlandtales formuliert. Das Biotop liegt unmittelbar nördlich des Plangebietes, wird jedoch durch einen Wirtschaftsweg von diesem getrennt. Aus diesem Grund und aufgrund der geplanten Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass von der Planung erhebliche Beeinträchtigungen auf die Vegetation des Biotops ausgehen werden.

Europäische Vogelschutzgebiete (§ 10 Abs. 6 BNatSchG), Wasserschutzgebiete (§§ 19 und 32 WHG), Natura 2000 (§ 10 Abs. 8 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG), Nationalparke (§24 BNatSchG), Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25 und 26 BNatSchG) oder geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind somit durch die Planung nicht betroffen.

## 2. STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN / BODENORDNERISCHE MAßNAHMEN

| | |
|---|---|
| Plangebiet | ca. 11.601 m² |
| Sondergebiet SO 1 | ca. 5.004 m² |
| Sondergebiet SO 2 | ca. 1.130 m² |
| Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | ca. 5.467 m² |

## 3. UMWELTBERICHT

Die planbedingten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind regelmäßig zu ermitteln und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung zu beschreiben und zu bewerten. Die Umweltprüfung ist von der Kommune in eigener Verantwortung durchzuführen. Die Kommune legt dazu in jedem Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessener Weise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Die Aufgabe der Umweltprüfung ist es, unter Einbeziehung der Öffentlichkeit die Auswirkungen des Vorhabens auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Prozess ist in einem Umweltbericht, der nach § 2a BauGB verpflichtender Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans wird, festzuhalten.

Die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung ergibt sich aus § 3 Abs. 1 UVPG in Verbindung mit den § 3a-f UVPG, wobei sich nach Maßgabe der Anlage 1 zum UVPG eine generelle UVP-Pflicht oder eine Vorprüfungspflicht ergeben kann. Unterliegt das Vorhaben einer Vorprüfungspflicht, ist zunächst gem. § 3c Abs. 1 S. 1-2 UVPG eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Für die kommunale Planungspraxis sind insbesondere die in der Anlage 1 unter Nr. 18 aufgeführten bauplanungsrechtlichen Vorhaben von Bedeutung. Hier werden Schwellenwerte vorgegeben, die sich an der Größe des Plangebietes bzw. des Vorhabens orientieren. Eine Vorprüfung im Einzelfall ist gefordert, wenn gemäß ein in der Anlage 1 UVPG aufgeführtes Vorhaben bzw. die zur Bestimmung seiner Art genannten Merkmale vorliegen. Gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.2 UVPG unterliegt der Bau sonstiger baulicher Anlagen ab einer Größe von 20.000 m² der allgemeinen Pflicht zur Vorprüfung. Mit einer Plangebietsfläche von 11.601 m² wird dieser Prüfwert nicht erreicht. Für das vorliegende Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Vorprüfung. Die UVP entfällt.

### 3.1 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Der Verfahrensbereich ist mit einer das Orts- und Landschaftsbild am Ortsrand prägenden Hofanlage aus dem Jahr 1923 bebaut. Neben der bereits vorhandenen Wohnnutzung mit Pferdehaltung auf dem Hof besteht im Westen des Plangebietes ein Reitplatz. Diese Nutzungen sollen weiterhin stattfinden. Als Grundlage für den geplanten Nebenerwerb des therapeutischen Reitens sollen Pferdeboxen mit einer Flächen von 250 m² in zwei Bauabschnitten errichtet werden. Diese dienen als Ersatzbau für einen abgerissenen, ehemals bestandsgeschützten Schuppen.

Ziel der Planung ist somit die planungsrechtliche Sicherung des Hofes einschließlich der Pferdehaltung und des Reitplatzes, der für den Reitsport und den geplanten Nebenerwerb des „therapeutischen Reitens" notwendig ist. Ein weiteres wesentliches Planungsziel ist die planungsrechtliche Absicherung des Neubaus eines Pferdestalls.

Das Bauleitplanverfahren ist gem. § 1 (3) BauGB für die städtebauliche Ordnung erforderlich: Mit dem Bauleitplanverfahren wird im Ort Welz der Sicherung des Bestandes entsprochen. Ferner bietet sich die Lage des Plangebietes aufgrund der unmittelbaren Nähe zum vorhandenen Ortsteil gut an. Der Hof an der Villstraße ist ein prägender Bestandteil des Ortes Welz und kann durch die Folgenutzung als Wohnhaus mit privater Pferdehaltung und den

damit verbundenen Renovierungen sowie Umbauten erhalten bleiben. Die Pferdehaltung ist ein wesentlicher Bestandteil der heutigen Nutzung des Hofes. Aus Gründen der artgerechten Haltung einerseits und der geplanten Erweiterung als wirtschaftliche Grundlage für den weiteren Erhalt der Gebäude andererseits, ist die planungsrechtliche Sicherung des Reitplatzes und der geplante Neubau von Pferdeställen erforderlich.

Da das Grundstück nach dem aktuellen Flächennutzungsplan im Bereich einer Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft" und im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist für die planungsrechtliche Sicherung des Hofes einschließlich des Reitplatzes und der geplanten Pferdeboxen die Darstellung einer Sonderbaufläche „Wohnen mit Pferdehaltung und therapeutisches Reiten" notwendig. Der verbleibende Grundstückteil ist eine Wiese/Weide mit wenigen vereinzelten Obstbäumen, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB dargestellt, und durch Baumpflanzungen mit heimischen Obstbaumsorten als Obstwiese gemäß dem Landschaftsplanentwurf wiederhergestellt werden soll.

Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren (mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage) durchzuführen. Ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB entfällt, da es sich um keine typische Innenentwicklung handelt. Die Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen.

NUTZUNGS- UND GESTALTUNGSKONZEPT

Durch die verfahrensgegenständliche Planung soll ein bestehender Hof gesichert werden. Neben der Erhaltung des bestehenden Hauptgebäudes, für das keine Erweiterungen vorgesehen sind, ist die planungsrechtliche Sicherung von ergänzenden Nutzungen notwendig.

Dementsprechend soll im westlichen Bereich des Plangebietes ein Reitplatz planungsrechtlich gesichert werden, der für den Pferdesport und den Nebenerwerb „Therapeutischen Reitens" genutzt werden kann. Weiterhin sollen südöstlich der Einfahrt, also gegenüber dem Hauptgebäude, Pferdeboxen errichtet werden. Sie dienen als Ersatzbau für einen nicht mehr vorhandenen Schuppen, der vor seinem Abriss Bestandsschutz genoss.

Aus Gründen der gestalterischen Harmonisierung sollen die geplanten Pferdeboxen in der nord-östlichen Flucht des bestehenden Hauptgebäudes errichtet werden. Ihre Bauweise soll gegenüber der bestehenden Bebauung untergeordnet sein, so dass eine maximale Höhe von 4,5 m vorgesehen ist. Geplant ist eine Errichtung in zwei Bauabschnitten.

ERSCHLIEßUNGSKONZEPT

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt mittels eines Erschließungsstiches, welcher bereits vorhanden ist und von der Villstraße rechtwinklig nach Westen verläuft, und an dem planungsrechtlich zu sichernden Reitplatz endet. Da auf den privaten Grundstücksflächen ausreichender Raum zum Wenden vorhanden ist, wird ein Wendehammer nicht erforderlich.

Der ruhende Verkehr wird vollständig auf den privaten Grundstücksflächen bewältigt. So werden zwischen den bestehenden und geplanten Gebäuden insgesamt etwa neun Stellplätze verortet. Durch das geplante Angebot des therapeutischen Reitens ist mit Besuchern mit Behinderung zu rechnen. Im Sinne der Barrierefreiheit werden die Flächen für Stellplätze deshalb in einer solchen Breite festgesetzt, dass zwei Stellplätze auch für Menschen mit Behinderung ausreichend breit sind. Das therapeutische Reiten soll durch einen Therapeuten mit einem, evtl. zwei Patienten stattfinden. Hierfür können ausreichend Stellplätze im Bereich der Sonderbaufläche geschaffen werden.

Um die Erschließung des Plangebietes sicherzustellen wurde die öffentliche Verkehrsfläche Gemarkung Welz (4854), Flur 3, Flurstücke 148/1 und 241/157 mit den Baulasten B 0090 und B 0091 belegt. Diese Baulasten dienen der Sicherung und Freihaltung der Verkehrsfläche zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie zur Wegeführung zugunsten der Plangebietsfläche bzw. des hier vorhandenen Hofes.

FREIRAUMKONZEPT

Ziel der Planung ist es, die bestehenden und geplanten Gebäude auf verträgliche Art und Weise in die südlich angrenzende, freie Feldflur zu integrieren. Aus diesem Grund sollen die südlichen Grundstücksflächen zu einer Obstbaumfläche mit heimischen Obstbäumen entwickelt werden und so den Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen markieren.

Derzeit handelt es sich bei den südlichen Grundstücksflächen um Weide- bzw. Wiesenflächen mit vereinzelten Obstbäumen. Durch die Wiederherstellung kann den Zielen des Landschaftsplanentwurfes entsprochen werden.

VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes soll über Anschlüsse in der Villstraße erfolgen.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Des Weiteren hat das Land Nordrhein-Westfalen mit Datum vom 26.05.2004 die Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren (Trennerlass) überarbeitet. Im Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastete/ unbelastete) Niederschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

Dementsprechend soll das anfallende Schmutzwasser in die bestehenden Anschlüsse in der Villstraße eingeleitet werden. Für die bestehende Hofanlage liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor, um unbelastetes Niederschlagswasser von bis zu 600 m² Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen in den westlich angrenzenden Willibrordusgraben einzuleiten. Im Rahmen eines Bodengutachtens (Geotechnische Kurzstellungnahme zu den durchgeführten Baugrunderkundungen des Projektes Villstraße in Linnich, Institut für Baustoffprüfung und Beratung Laermann GmbH, Mönchengladbach 16. März 2015) konnte nachgewiesen werden, dass die Böden innerhalb des Plangebietes nicht für eine Versickerung geeignet sind. Zurzeit sind somit nur 600 m² versiegelte Flächen der vorhandenen 1.800 m² versiegelte Flächen gesichert und 1.200 m² befestigte Flächen sind noch nachzuweisen. Eine Erhöhung der Einleitmenge in den Bach ist nicht möglich, da bestehende Bachabschnitte bereits jetzt eine Volllast aufweisen. Aus alten Karten ist ersichtlich, dass das Grundstück bereits vor dem 01. Januar 1996 bebaut war. Demnach ist der § 51a LWG hier nicht anwendbar. Die Ortslage Welz wird im Mischsystem entwässert. Berechnungen haben ergeben, dass die Einleitung der verbleibenden 1.200 m² versiegelte Fläche in eine Abwasserleitung des angrenzenden Wirtschaftswegs möglich ist. Hieran ist derzeit die Schmutzwasserkanalisation des Gehöfts angeschlossen, wodurch nahezu der gesamte Rohrquerschnitt für das anfallende Regenwasser zur Verfügung stünde.[2] Gemäß einer entsprechenden schriftlichen Stellungnahme des Kreises Düren – untere Wasserbehörde – vom 05.02.2016 liegen keine Bedenken gegen den Anschluss an den Mischwasserkanal vor.

ALTLASTEN UND IMMISSIONSSCHUTZ

Ein Altlastenverdacht ist derzeit nicht bekannt. Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere im Umfeld des Plangebietes, kann ein Eintrag durch Düngemittel oder Biozide nicht ausgeschlossen werden.

Das Ausmaß der Störung auf die umgebende Bebauung wird auch zukünftig immer noch in einem hofüblichen Bereich liegen. Linnich Welz entspricht überwiegend einem Dorfgebiet (Gemischte Baufläche). Der Gebietscharakter eines solchen Gebietes weist land- und forstwirtschaftliche Betriebe neben Wohnen auf. In Dorfgebieten gilt die nach § 5 Abs. 1 BauNVO vorrangige Rücksichtnahme auf die Belange land- und forstwirtschaftlicher Betriebe einschließlich

[2] VDH Projektmanagement GmbH (2015): Bericht zur Entwässerungssituation – Aufstellung BP Welz Nr. 4 „Villstraße".

ihrer Entwicklungsmöglichkeiten. Betriebe dieser Art können im Einzelfall hohe Geruchsimmissionswerte (gemäß GIRL 2008) erreichen.

Durch den Reitplatz können grundsätzlich Lärmimmissionen entstehen. Schutzwürdige Flächen in diesem Zusammenhang sind die nördlich liegenden Wohnbauflächen von Welz. Da sich zwischen dem Plangebiet und den bestehenden Nutzungen des Ortsteils Welz jedoch mehrere Wegeparzellen sowie die zu schützenden Flächen des Welzbachtales befinden, werden immissionsschutzrechtliche Abstände eingehalten. Ferner wird die Nutzungsintensität durch das geplante, therapeutische Reiten reduziert. Es handelt sich um eine Form der Nutzung, die insbesondere auf den ruhigen Kontakt zwischen Patienten und Pferden ausgerichtet ist. Das tatsächliche Reiten wird auf wenige Stunden, voraussichtlich 1 bis 2 Stunden am Tag reduziert.

## 3.2 KONFLIKTANALYSE: BEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

### 3.2.1 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

A) FUNKTION

Tiere und Pflanzen sind ein zentraler Bestandteil des Naturhaushaltes. Als Elemente der natürlichen Stoffkreisläufe, als prägende Bestandteile der Landschaft, als Bewahrer der genetischen Vielfalt und als wichtiger Einflussfaktor für andere Schutzgüter (z.B. Reinigungs- und Filterfunktion für Luft, Wasser und Boden, klimatischer Einfluss der Vegetation, Nahrungsgrundlage für den Menschen) sind Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt zu schützen.

B) BESTANDSBESCHREIBUNG

FLORA

***Abbildung 6:*** *Der südliche Teil des Plangebietes geht unmittelbar in die freie Landschaft sowie das Welzbachtal über. (Quelle: VDH / Eigenes Foto, aufgenommen am 30.11.2012)*

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit Jülicher Börde in der Untereinheit der Aldenhovener Platte. Die potentielle natürliche Vegetation[3] stellen ausgedehnte Laubwälder aus Eichen, Rotbuchen und Hainbuchen dar. Die Auenwaldungen der Täler werden im natürlichen Zustand von Eschen, Schwarzerlen Weiden etc. besiedelt. Seit Anfang des 19. Jahrhunderts wurde diese Vegetation weitestgehend durch Dauergrünland und Ackerfläche ersetzt.[4]

Die Vegetation des Plangebietes setzt sich im Wesentlichen ebenfalls zusammen aus Dauergrünland. Gehölze sind nur vereinzelt vorhanden. Insbesondere zu nennen sind drei größere Gehölze entlang der nordöstlichen Außenwand des Hauptgebäudes; wobei einer der Bäume über ein hohes Alter verfügt. Südlich der Einfahrt befindet sich eine nicht heimische Thujahecke.

Zusätzlich dazu befinden sich innerhalb der Plangebietsgrenzen insgesamt 7 alte bis überalterte Obstbäume. Durch ihren Standort auf extensiv genutzten Weide- und Grünflächen sowie den unmittelbaren Zusammenhang zum nördlich angrenzenden Biotop BK-5003-009 „Welzbachtal zwischen Ederen und Welz" und zur freien Feldflur verfügen diese Bereiche über eine gewisse ökologische Bedeutung als Lebensraum. Die privaten Gartenflächen entlang des Hauptgebäudes setzen sich vorwiegend aus Kiesflächen und nicht heimischen Bepflanzungen zusammen. Der ökologische Wert dieser Bereiche ist als gering zu bezeichnen.

FAUNA

Die Lebensbedingungen für Tiere sind auf den Flächen des Plangebietes als insgesamt günstig zu beschreiben. Zwar bestehen Beeinträchtigungen durch die unmittelbare Nähe zum Hof sowie die damit verbundenen Nutzungen, durch den Zusammenhang zu vorhandenen Biotopen und der freien Feldflur verfügt jedoch der südliche Teil des Plangebietes über eine ökologische Bedeutung; insbesondere als Nahrungshabitat für an den Siedlungsraum angepasste Arten. Durch die vorhandenen Obstgehölze, die in Teilen über Totholz und Höhlen verfügen, entsteht eine gewisse Bedeutung als Wohnhabitat.

In Bezug auf den Artenschutz wurde als Informationsbasis die Liste der planungsrelevanten Arten des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) für den Quadranten 2 des Messtischblattes 5003, Linnich hinzugezogen. Vor dem Hintergrund des Bauvorhabens und der Örtlichkeit werden die Auswirkungen im Hinblick auf die aufgeführten (planungsrelevanten) Arten ermittelt und beurteilt.

Laut dem Quadranten 2 des Messtischblattes 5003, Linnich sind folgende Arten für die Lebensraumtypen Feuchtwälder, Laubwälder mittlerer Standorte, Bäume und Gebüsche, Feuchtwiesen, Fließgewässer, Äcker, Säume, Gärten und Gebäude vorhanden.

[3] Unter der potentiellen natürlichen Vegetation eines Standortes versteht man die Pflanzengesellschaft, die sich als Klimaxstadium einstellen würde, nachdem der Mensch seine Nutzung der Fläche aufgegeben hätte. Quelle: http://umweltportal.gelsenkirchen.de/Landschaft_und_Naturschutz/potnatVeg_02_06.asp, abgerufen am 20.10.2014

[4] GLÄSSER, E.: Naturräumliche Gliederung Deutschlands – Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 122/123 Köln-Aachen. Bundesanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bonn – Bad Godesberg 1978, Seite 40

| Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 5003, Säugetiere | | | |
|---|---|---|---|
| Art | | Status | Erhaltungszustand in NRW (ATL) |
| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | | |
| Castor fiber | Europäischer Biber | Art vorhanden | Günstig (G) |
| Cricetus cricetus | Feldhamster | Art vorhanden | Schlecht (S) |
| Myotis daubentonii | Wasserfledermaus | Art vorhanden | Günstig (G) |
| Nyctalus noctula | Großer Abendsegler | Art vorhanden | Günstig (G) |
| Pipistrellus nathusii | Rauhhautfledermaus | Art vorhanden | Günstig (G) |
| Pipistrellus pipistrellus | Zwergfledermaus | Art vorhanden | Günstig (G) |
| Plecotus auritus | Braunes Langohr | Art vorhanden | Günstig (G) |

***Tabelle 1:*** *Planungsrelevante Arten für den Quadranten 2 des Messtischblattes 5003, Linnich, Säugetiere (Quelle: http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/50032, abgerufen am 20.10.2014)*

| Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 5003, Vögel | | | |
|---|---|---|---|
| Art | | Status | Erhaltungszustand in NRW (ATL) |
| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | | |
| Accipiter gentilis | Habicht | sicher brütend | Günstig (G-) |
| Accipiter nisus | Sperber | sicher brütend | Günstig (G) |
| Acrocephalus scirpaceus | Teichrohrsänger | sicher brütend | Günstig (G) |
| Alauda arvensis | Feldlerche | sicher brütend | Ungünstig (U-) |
| Alcedo atthis | Eisvogel | sicher brütend | Günstig (G) |
| Anthus pratensis | Wiesenpieper | sicher brütend | Schlecht (S) |
| Anthus trivialis | Baumpieper | sicher brütend | Ungünstig (U) |
| Asio otus | Waldohreule | sicher brütend | Ungünstig (U) |
| Athene noctua | Steinkauz | sicher brütend | Günstig (G-) |
| Buteo buteo | Mäusebussard | sicher brütend | Günstig (G) |
| Charadrius dubius | Flussregenpfeifer | sicher brütend | Ungünstig (U) |
| Coturnix coturnix | Wachtel | sicher brütend | Ungünstig (U) |
| Cuculus canorus | Kuckuck | sicher brütend | Ungünstig (U-) |
| Delichon urbica | Mehlschwalbe | sicher brütend | Ungünstig (U) |
| Dryobates minor | Kleinspecht | sicher brütend | Ungünstig (U) |
| Emberiza calandra | Grauammer | sicher brütend | Schlecht (S) |
| Falco subbuteo | Baumfalke | sicher brütend | Ungünstig (U) |
| Falco tinnunculus | Turmfalke | sicher brütend | Günstig (G) |
| Hippolais polyglotta | Orpheusspötter | sicher brütend | Ungünstig (U+) |
| Hirundo rustica | Rauchschwalbe | sicher brütend | Ungünstig (U) |
| Lanius collurio | Neuntöter | sicher brütend | Ungünstig (U) |
| Locustella naevia | Feldschwirl | sicher brütend | Ungünstig (U) |
| Luscinia megarhynchos | Nachtigall | sicher brütend | Günstig (G) |
| Oriolus oriolus | Pirol | sicher brütend | Ungünstig (U-) |
| Passer montanus | Feldsperling | sicher brütend | Ungünstig (U) |
| Perdix perdix | Rebhuhn | sicher brütend | Schlecht (S) |
| Pernis apivorus | Wespenbussard | sicher brütend | Ungünstig (U) |
| Phylloscopus sibilatrix | Waldlaubsänger | sicher brütend | Ungünstig (U) |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Rallus aquaticus | Wasserralle | sicher brütend | Ungünstig (U) |
| Saxicola rubicola | Schwarzkehlchen | sicher brütend | Günstig (G) |
| Scolopax rusticola | Waldschnepfe | sicher brütend | Günstig (G) |
| Streptopelia turtur | Turteltaube | sicher brütend | Schlecht (S) |
| Strix aluco | Waldkauz | sicher brütend | Günstig (G) |
| Tachybaptus ruficollis | Zwergtaucher | sicher brütend | Günstig (G) |
| Tyto alba | Schleiereule | sicher brütend | Günstig (G) |
| Vanellus vanellus | Kiebitz | sicher brütend | Ungünstig (U-) |

***Tabelle 2:*** *Planungsrelevante Arten für den Quadranten 2 des Messtischblattes 5003, Linnich, Vögel (Quelle: http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/50032, abgerufen am 20.10.2014)*

| **Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 5003, Libellen** | | | |
|---|---|---|---|
| Art | | Status | Erhaltungszustand in NRW (ATL) |
| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | | |
| Stylurus flavipes | Asiatische Keiljungfer | Art vorhanden | Günstig (G) |

***Tabelle 3:*** *Planungsrelevante Arten für den Quadranten 2 des Messtischblattes 5003, Linnich, Libellen (Quelle: http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/50032, abgerufen am 20.10.2014)*

| **Erhaltungszustand** | |
|---|---|
| **Zeichen** | **Bedeutung** |
| G | günstig |
| U | ungünstig |
| S | schlecht |
| **Allgemeines** | |
| **Zeichen** | **Bedeutung** |
| XX | Hauptvorkommen |
| X | Vorkommen |
| (X) | potentielles Vorkommen |
| **Vögel** | |
| **Zeichen** | **Bedeutung** |
| B | kommt als Brutvogel vor |
| D | kommt als Durchzügler vor |
| W | kommt als Wintergast vor |
| () | potentielles Vorkommen |
| **Fledermäuse** | |
| **Zeichen** | **Bedeutung** |
| WS | Wochenstube |
| ZQ | Zwischenquartier |
| WQ | Winterquartier |
| () | potentielles Vorkommen |

***Tabelle 4:*** *Legende (Quelle: http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/legende, abgerufen am 29.01.2015)*

C) VORBELASTUNG

Flora und Fauna sind im Plangebiet durch die anthropogene Nutzung vorbelastet. Eine Strukturanreicherung der vorhandenen Lebensräume wird durch die Offenhaltung und Pflege durch den Menschen bzw. die Beweidung durch die Pferde verhindert.

D) EMPFINDLICHKEIT

Arten und Biotope sind empfindlich gegenüber Flächeninanspruchnahme und der damit verbundenen Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen bzw. allgemein gegenüber Beeinträchtigungen durch menschliche Nutzungen, die auch in Form von Lärm- und Schadstoffimmissionen, Zerschneidungen oder sonstigen Veränderungen von Lebensräumen und Biotopen erfolgen kann.

Da die Eingriffe in die Lebensräume für Pflanzen und Tiere nur geringfügig über den Bestand hinausgehen bzw. im Bereich der südlichen Freiflächen diesbezügliche Aufwertungen vorgesehen sind, ist in Bezug auf die Flora und Fauna des Plangebietes von einer geringen Empfindlichkeit auszugehen.

FLEDERMÄUSE

Für die lokale Population stellt sich das Plangebiet aufgrund seiner Lage und Ausprägung im Siedlungsbereich insbesondere als Nahrungshabitat für an den Siedlungsraum angepasste Fledermausarten dar. Aufgrund ihrer Verbreitung ist hier die Zwergfledermaus aufzuführen, welche im Erhaltungszustand als günstig klassifiziert wird. Zudem stellen bauliche Strukturen ein geeignetes Habitat für das braune Langohr dar. Diese befindet sich ebenfalls in einem günstigen Erhaltungszustand.

Die Wasserfledermaus und die Rauhhautfledermaus halten sich vorwiegend innerhalb von Waldgebieten mit einer hohen Dichte an Gewässern auf. Der große Abendsegler besiedelt Waldbereiche. Zur Jagd sucht er hingegen offene Freiflächen auf. Auch der Erhaltungszustand dieser drei Arten wird als günstig beschrieben. Durch die nördlich liegenden Auenbereiche kann ein Vorkommen dieser Arten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet von unterschiedlichen Fledermäusen bei der Jagd aufgesucht wird. Da durch den Bebauungsplan nur bedingt zusätzliche Versieglung und Bebauung vorbereitet wird und die südlichen Freibereiche planungsrechtlich abgesichert bzw. aufgewertet werden, kann eine Beeinträchtigung dieser Fledermäuse ausgeschlossen werden. Sollten sie das Plangebiet als Nahrungshabitat nutzen, wird diese Funktion auch nach Umsetzung der Planung gegeben sein.

SONSTIGE SÄUGETIERE

Innerhalb des Quadranten 2 des Messtischblattes 5003 werden zwei sonstige Säugetiere aufgeführt. Zum einen handelt es sich dabei um den europäischen Biber. Dieser wird innerhalb eines günstigen Erhaltungszustandes gelistet. Da ein Vorkommen dieser Art an große, naturnahe Auenlandschaften gebunden ist, kann diese für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Die nördlich liegenden Auenbereiche verfügen weder über eine ausreichende Ausdehnung noch über die erforderliche Naturnähe.

Bei der zweiten sonstigen Säugetierart handelt es sich um den Feldhamster. Dieser wir in einem schlechten Erhaltungszustand gelistet. Vorkommen dieser Arte erstrecken sich in der Regel auf strukturreiche Ackerlandschaften. Die vorhandene Feldflur ist weitestgehend ausgeräumt und eine Vorkommen dieser Art im Plangebiet somit unwahrscheinlich.

VÖGEL

Innerhalb des zweiten Quadranten des Messtischblattes 5003 werden unterschiedliche Greifvögel aufgeführt (z.B. Habicht). Für diese stellen die Freiflächen des Plangebietes ein potentielles Jagdhabitat dar. Da die südlich gelegenen Freiflächen erhalten werden, bleibt diese Funktion auch nach Umsetzung der vorliegenden Planung bestehen. Eine Beeinträchtigung potentiell vorhandener Greifvögel ist damit unwahrscheinlich.

Zusätzlich dazu werden unterschiedliche Eulen gelistet. Insbesondere für den Steinkauz liegen zahlreiche Sichtungen vor. Da von diesen Arten auch der Siedlungsraum als Wohnhabitat genutzt wird und die südlichen Freiflächen auch nach Umsetzung der Planung ein geeignetes Nahrungshabitat darstellen, bzw. durch Beweidung und Nachpflanzungen die Funktion als Nahrungshabitat verbessert wird, kann eine Beeinträchtigung der potentiell vorkommenden Eulen ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von Arten des Offenlandes (z.B. Rebhuhn) ist unwahrscheinlich. Die im Umfeld vorhandene, freie Feldflur ist fast vollständig ausgeräumt. Die von diesen Arten benötigten Rückzugsräume sind somit nicht vorhanden. Das Plangebiet selbst stellt kein geeignetes Habitat dieser Arten dar, da mit Bäumen bestandene Bereiche von Arten des Offenlandes gemieden werden. Eine Beeinträchtigung dieser Arten kann demnach ausgeschlossen werden.

Auch solche Arten, die steile Ufer (z.B. Eisvogel), vegetationsfreie Ufer (z.B. Flussregenpfeifer) oder Röhrichte (z.B. Teichrohrsänger) besiedeln, kommen im Plangebiet voraussichtlich nicht vor. Die nördlich vorhandenen Gewässerbereiche verfügen über keine entsprechende Ausprägung. Ferner können solche Arten weitestgehend ausgeschlossen werden, die insbesondere den Wald besiedeln (z.B. Kleinspecht). Wälder sind im direkten Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Gleiches gilt für reich strukturierte Kulturlandschaften und die daran gebundenen Arten (z.B. Orpheusspötter).

Mit Arten, die im Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich auftreten, ist grundsätzlich zu rechnen. Da das Vorhabengebiet jedoch auch nach Umsetzung der Planung ein geeignetes Habitat für diese Arten darstellt, ist in diesem Zusammenhang von keiner Beeinträchtigung auszugehen.

LIBELLEN

Als einzige Libelle für das Plangebiet wird im Quadranten 2 des Messtischblattes 5003 die asiatische Keiljungfer aufgeführt. Diese kommt fast ausschließlich im Zusammenhang mit größeren Fließgewässern vor und ist für das Vorhaben voraussichtlich nicht relevant. Die Gewässer des Umfeldes verfügen über keine ausreichende Ausprägung.

Insgesamt werden vom Messtischblatt zahlreiche, im Plangebiet potentiell vorkommende Arten der Fauna genannt. Ein Großteil kann aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ausgeschlossen werden. Die verbleibenden Arten werden durch die Planung aller Wahrscheinlichkeit nach nicht beeinträchtigt, da die verfahrensgegenständlichen Flächen auch nach Umsetzung der Planung ein geeignetes Nahrungshabitat darstellen.

Als wertvolle Arten Fauna sind innerhalb des Plangebietes die vorhandenen, einheimischen Gehölze zu nennen. Diese sind gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen, wodurch Beeinträchtigungen effektiv entgegengewirkt wird.

In Bezug auf die Planung ist von einer geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Arten und Biotope auszugehen.

### 3.2.2 SCHUTZGUT BODEN

A) FUNKTION

Die Funktion des Bodens für den Naturhaushalt ist auf vielfältige Weise mit den übrigen Schutzgütern verknüpft. Er dient u.a. als Lebensraum für Bodenorganismen, Standort und Wurzelraum für Pflanzen, Standort für menschliche Nutzungen (Gebäude, Infrastruktur, Land- und Forstwirtschaft), Wasserspeicher und Schadstofffilter.

B) BESTANDSBESCHREIBUNG

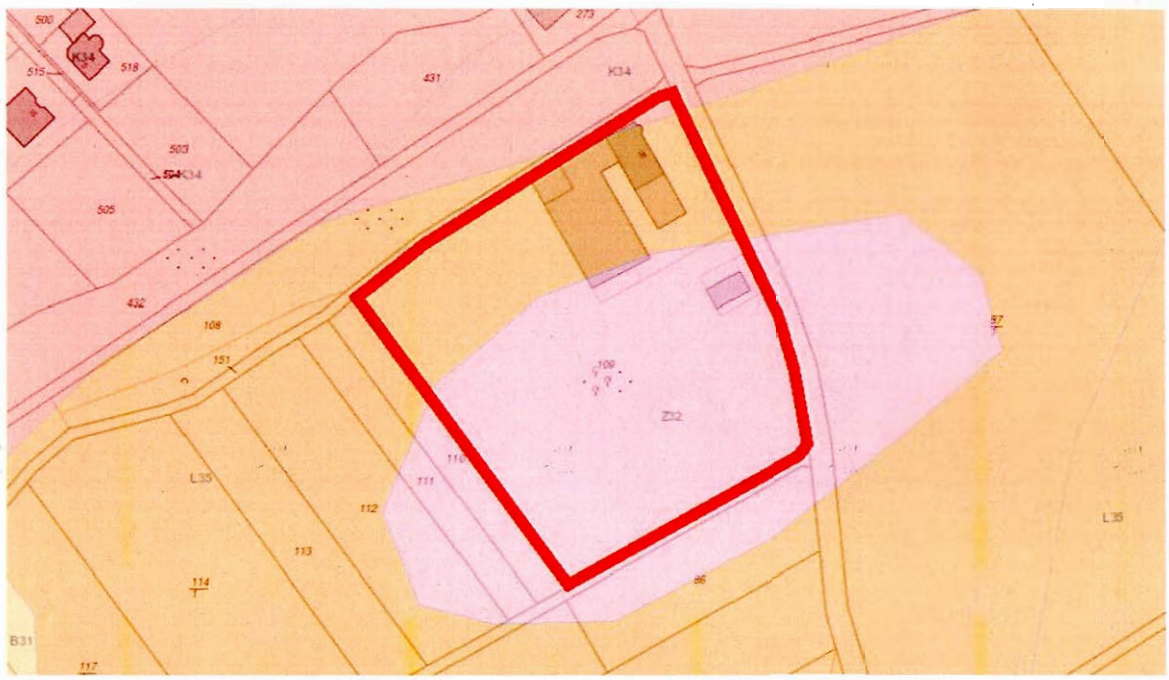



***Abbildung 7:*** *Bodenkarte (Quelle: Geologischer Dienst NRW)*

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit Jülicher Börde in der Untereinheit der Aldenhovener Platte. Es handelt sich um eine Lößplatte in der nährstoffreiche Braunerden mittlerer und hoher Basensättigung vorherrschen. Nordwestlich, entlang der Wurm, sind die Braunerden verarmt und verfügen über eine geringe Basensättigung. Nördlich der Bahnlinie Geilenkirchen-Erkelenz werden die Hauptterrassenschotter lediglich von geringmächtigen Schotterlehmen überdeckt.[5]

Zur Bewertung des Schutzgutes Boden werden die Kartierungen zum Boden der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung NRW (www.tim-online.nrw.de) und die Bodenkarte (M. 1:50.000) des geologischen Dienstes NRW zur Hilfe genommen.

Der südliche Teil des Plangebietes wird bedeckt von einem Boden der sich zusammensetzt aus typischen, erodierten Parabraunerden[6], typischen Pararendzina[7] und Braunerde-Pararendzina. Seine oberste, 3 bis 6 dm mächtige Schicht

[5] GLÄSSER, E.: Naturräumliche Gliederung Deutschlands – Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 122/123 Köln-Aachen. Bundesanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bonn – Bad Godesberg 1978, Seite 44

[6] Braunerden entstehen durch die natürliche Verwitterung vorhandener Gesteine. Sie erhalten ihren Namen von der typischen braunen Farbe, die durch das Oxidieren von im Boden enthaltenen Eisenbestendteilen und anderen Mineralen hervorgerufen wird. Auch typisch ist eine Verlehmung des Bodens durch die Verwitterung des Ausgangsmaterials. Die Kornzusammensetzung des Bodens wird hierdurch dauerhaft verkleinert und verschiebt sich in den Bereich der Tone. Ausgehend von den ursprünglichen Bestandteilen können die Eigenschaften von Braunerde deutlich variieren. Bei Parabraunerde wurden die feinen Tonbestandteile bereits aus dem Oberboden ausgewaschen und in einem Übergangshorizont angereichert. Quelle: KOPPE, W.: Geografie Infothek. Klett Verlag Leipzig, 2012

setzt sich zusammen aus lehmigem, zum Teil karbonathaltigem Schluff und schluffigem Lehm aus Löß[8]. Er entstammt dem Zeitalter des Jungpleistozäns (Vgl. Tabelle 5). Darunter wird in der Bodenkarte ein lehmiger, karbonathaltiger Schluff aufgeführt. Dieser setzt sich ebenfalls aus Löß des Jungpleistozäns zusammen.

Für diese Böden werden eine sehr hohe Durchwurzelungstiefe und nutzbare Feldkapazität[9] aufgeführt. Hierdurch ist es aufwachsenden Pflanzen möglich, mit ihren Wurzeln tief in den Boden hineinzuwachsen und große Mengen Wasser aufzunehmen. Die Kationenaustauschkapazität[10] liegt in einem hohen Bereich, wodurch der Nährstoffaustausch zwischen Pflanzen und Boden hoch ist. Da die Luftkapazität[11] des Bodens nur gering ist, werden Wurzeln nur bedingt mit Luft versorgt. Insgesamt liegen die Wertzahlen der Bodenschätzung bei Werten zwischen 60 und 75.

Der Grenzflurabstand wird für den Bereich dieses Bodens als sehr hoch beschrieben. Zudem besteht keine kapillare Aufstiegsrate und die Wasserleitfähigkeit befindet sich auch im gesättigten Zustand in einem hohen Bereich. Entsprechend bestehen keine Einflüsse durch Grund- oder Stauwasser. Dennoch verfügt der Boden über eine frische ökologische Feuchtestufe und ist trotz einer mittleren Gesamtfilterfähigkeit für eine Versickerung im 2-Meter-Raum ungeeignet.

| **Zeitalter der Bodenentwicklung (Auszug)** | | | |
|---|---|---|---|
| **System** | **Serie** | **Stufe** | **Alter (ca.)** |
| Quartär | Holozän | Holozän | 11.700 J.v.Chr. bis heute |
| | Pleistozän | Jungpleistozän (Tarantium) | 126.000 v.Chr. bis 11.700 v.Chr. |
| | | Mittelpleistozän (Ionium) | 781.000 v.Chr. bis 126.000 v.Chr. |
| | | Altpleistozän (Calabrium) | 1,8 Mio. v.Chr. bis 781.000 v.Chr. |
| | | Gelasium | 2,6 Mio. v.Chr bis 1,8 Mio. v.Chr. |
| tiefer | tiefer | tiefer | älter |

***Tabelle 5:*** *Zeitalter der Bodenentwicklung*
*(Quelle: Deutsche Stratigrafische Kommission: Stratigrafische Tabelle von Deutschland, Potsdam 2002)*

Der nördliche Teil des Plangebietes wird vorwiegend von einer typischen, stellenweise erodierten Parabraunerde bedeckt. Bei ihrer oberen Schicht handelt es sich um einen 12 bis 19 dm mächtigen, schluffigen Lehm. Er setzt sich zusammen aus Löß des Jungpleistozäns und Kolluvium[12] des Holozäns. Hiervon überdeckt wird eine Schicht aus lehmigem, karbonathaltigem Schluff aus Löß des Jungpleistozäns.

[7] Bei Rendzina handelt es sich um flachgründige, steinige Böden aus eizeitlichem Kalksteinschutt. Wurde der Boden aus Lockergesteinen gebildet, so spricht man von Pararendzina. Aufgrund ihres hohen pH-Wertes sind diese Böden stark belebt. In Deutschland unterliegen sie jedoch nur selten einer landwirtschaftlichen Nutzung. Quelle: http://www.naturkundemuseum-kassel.de/museum/wissenswert/bodenkunde/bodenprofile/rendzina.php, abgerufen am 21.10.2014

[8] Löß ist ein Ablagerungsgestein (Sediment). Es zeichnet sich durch eine gelbliche Färbung und besondere Feinheit aus. Der in Europa vorhandene Löß entstand während der Eiszeit und entstammt den Schotterterrassen großer Flüsse. Quelle: KOPPE, W.: Geografie Infothek. Klett Verlag Leipzig, 2012

[9] Unter der Feldkapazität versteht man die Mange an Wasser, die ein Boden gegenüber der Schwerkraft binden kann. Nutzbar ist der Teil der Wassermenge, der wieder an Pflanzen abgegeben werden kann. Sind weder Stau- noch Sickerwasser vorhanden, steht die nutzbare Feldkapazität in unmittelbarem Zusammenhang zur pflanzenverfügbaren Wassermenge. Quelle: http://www.gd.nrw.de/g_bknufe.htm, abgerufen am 04.07.2014

[10] Nährstoffe kommen in der Natur als Kationen vor. Die Kationenaustauschkapazität bezeichnet also die Menge an Nährstoffen, die ein Boden bezogen auf seine Masse binden und abgeben kann. Abhängig von der hiermit ermittelten Menge an verfügbaren Nährstoffen unterteilt die Bodenkarte NRW die Kationenaustauschkapazität in Werte von „sehr niedrig" bis „extrem hoch". Quelle: http://www.gd.nrw.de/g_bkkati.htm, abgerufen am 04.07.2014

[11] Bei der Luftkapazität handelt es um den Porenraum im Boden, der nur kurzfristig mit Wasser gefüllt ist und somit für Sauerstoff oder als Wurzelraum zur Verfügung steht. Quelle: http://www.gd.nrw.de/g_bkluft.htm, abgerufen am 04.07.2014

[12] Kolluvisole werden den anthropogenen Böden zugeordnet. Das heißt, dass ein ursprünglich vorhandener Boden durch menschliche Eingriffe verändert bzw. überlagert wurde. Solche Bindungen sind meist stark geschichtet. Kolluvien, die nach dem 19. Jahrhundert entstanden sind, weisen einen deutlich höheren Humusgehalt auf. Quelle: http://www.geodz.com/deu/d/Kolluvium, abgerufen am 06.05.2014

Wie im südlichen Teil des Plangebietes liegen die Durchwurzelungstiefe und die nutzbare Feldkapazität in einem sehr hohen Bereich. Auch in Bezug auf die Einordnung der Luftkapazität und der Kationenaustauschkapazität bestehen keine Abweichungen zwischen den Böden. Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen mit Werten zwischen 70 und 90 im nördlichen Bereich jedoch deutlich höher. Insgesamt ist damit auch in diesem Bereich von eine sehr hohen Fruchtbarkeit zu sprechen.

Der Grenzflurabstand ist im nördlichen Bereich sehr hoch. Es bestehen keine Einflüsse durch Grund- oder Stauwasser. Die gesättigte Wasserleitfähigkeit und die Gesamtfilterfähigkeit werden in der Bodenkarte mit hohen Werten aufgeführt. Da die ökologische Feuchtestufe sehr frisch ist, besteht nur eine bedingte Eignung für die Versickerung.

Innerhalb der nördlichen Ecke des Plangebietes verzeichnet die Bodenkarte einen dritten Boden. Hierbei handelt es sich um ein typisches Kolluvium. Die oberste, 12 bis 20 dm mächtige Schicht von diesem setzt sich zusammen aus lehmigem Schluff und schluffigem Lehm. Diese Bestandteile sind meist schwach humos und vereinzelt karbonathaltig. Sie setzen sich zusammen aus Kolluvien des Holozäns. Als zweite Schicht wird ein lehmiger und vereinzelt karbonathaltiger Schluff aus Löß des Jungpleistozäns aufgeführt. Er weist eine Mächtigkeit von 0,7 bis 1 dm auf. Zuletzt wird eine Schicht aus Kiesen und Sanden verzeichnet. Sie entstanden aus Terrassenablagerungen des Alt-, Mittel- und Jungpleistozäns. In seinen Eigenschaften entspricht dieser Boden dem restlichen, nördlich liegenden Teil des Plangebietes.

Der Begriff der Bodenschätzung bezeichnet die Bewertung der Bodenentwicklung nach ihrer ertragssteigernden Wirkung. Bei der Funktionserfüllung orientiert man sich bundesweit an einer Bodenwertzahl (Bodenzahl bzw. Grünlandgrundzahl) von 60, oberhalb der die Vorrausetzung von § 12 Abs. 8 der BBodSchV (Bundesbodenschutzverordnung) angenommen wird. Die vorliegenden Böden überschreiten den Wert von 60. Bezogen auf ihre Ertragsfähigkeit sind sie somit als schutzwürdig bis sehr schutzwürdig einzustufen.

Insgesamt können Böden aus unterschiedlichen Gründen als schützenswert eingeordnet werden. Als Kriterien werden dabei neben der landwirtschaftlichen Bedeutung auch die Dokumentationsfunktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie das Potenzial zur Entwicklung von Biotopen bewertet[13]. Die vorhandenen Böden weisen in Bezug auf ihre Zusammensetzung keine geschichtlich relevanten Bestandteile auf. Zudem handelt es sich nicht um einen Extremstandort (Sehr nass / sehr trocken), der eine besondere Eignung für die Entstehung von Biotopen aufweist. Eine weiterführende Schutzwürdigkeit ist für die vorhandenen Böden damit nicht festzustellen.

VERSICKERUNG

Durch ein im Rahmen der Planung durchgeführtes Baugrundgutachten (Geotechnische Kurzstellungnahme zu den durchgeführten Baugrunderkundungen des Projektes Villstraße in Linnich, Institut für Baustoffprüfung und Beratung Laermann GmbH, 16. März 2015) konnte nachgewiesen werden, dass innerhalb der Plangebietsgrenze keine Eignung für eine Versickerung besteht.

C) VORBELASTUNG

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Koppel ist davon auszugehen, dass der Tritt der Pferde zu einer Veränderung der Struktur der obersten Bodenschicht geführt hat. Da im Bereich des geplanten Pferdestalls bereits ein Schuppen gestanden hat, ist die Bodenstruktur an dieser Stelle voraussichtlich stark verändert.

[13] SCHREY, Hans-Peter: Die Karte der schutzwürdigen Böden in NRW 1: 50.000, 2. fortgeführte Auflage. Krefeld: Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb, 2004, Seite 2

D) EMPFINDLICHKEIT

Generell ist Boden empfindlich gegenüber Eingriffen und Veränderungen der Schichtenfolge sowie anderen mechanischen Einwirkungen (z.B. Verdichtung). Insbesondere im Rahmen von Baumaßnahmen wird die Bodenstruktur durch Flächenversiegelung, Verdichtung, Abtragungen und Aufschüttungen negativ verändert. Eine Belastung erfolgt auch durch den Eintrag von Schadstoffen, die erstens die Bodenfunktionen negativ beeinflussen und zweitens auch andere Schutzgüter belasten können. Insbesondere durch Auswaschung in das Grundwasser.

Durch die geringfügige Anlage von Gebäuden und anderen versiegelten Flächen kommt es in den bisher unversiegelten Bereichen des Plangebietes zu einem vollständigen Funktionsverlust des Bodens. Insbesondere sind hier Lebensraum-, Regulations- und allgemeine Produktionsfunktionen zu nennen. Während der Bauphase muss mit Beeinträchtigungen der Bodenstrukturen durch den Einsatz von Baumaschinen gerechnet werden. Positiv wirkt sich hingegen aus, dass es nur äußerst geringfügig zu zusätzlicher Versiegelung kommt. Die geplanten Aufwertungen der südlichen Grünflächen können die Bodenfunktionen, insbesondere die Schadstofffilter- und Wasserspeicherfähigkeit, erhalten und darüber hinaus steigern.

Bei Beachtung entsprechender Maßgaben können die Eingriffe in die Struktur des Bodens auf das nötigste Maß beschränkt werden. Dazu müssen bei den Baumaßnahmen unnötige Befahrungen und Bodenbewegungen unterbleiben. Abgetragener Oberboden muss fachgerecht gelagert und nach Möglichkeit wieder eingebaut werden.

Da die Planung nur sehr geringe, zusätzliche Eingriffe in die Bodenstruktur begründet und dort wo es der Fall ist von einer erheblichen Vorbelastung auszugehen ist, kann in Bezug auf das Schutzgut Boden von einer geringen Empfindlichkeit gesprochen werden.

### 3.2.3 SCHUTZGUT WASSER

A) FUNKTION

Das Element Wasser ist die Grundlage für jedes organische Leben. Vom Wasserdargebot ist die Vegetation und, direkt oder indirekt, auch die Fauna in einem Gebiet abhängig. Ebenso wird das Kleinklima durch den lokalen Wasserhaushalt beeinflusst. Für den Menschen ist der natürliche Wasserhaushalt v.a. als Trinkwasserreservoir zu schützen.

Unversiegelter Boden hat die Fähigkeit, Niederschlagswasser aufzunehmen, zu speichern und zeitlich verzögert an die Atmosphäre, an die Vegetation oder an die Vorfluter abzugeben. So wirkt er ausgleichend auf den Wasserhaushalt und hemmt die Entstehung von Hochwasser. Die Bodenteilfunktion „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt" wird durch das Infiltrationsvermögen des Bodens gegenüber Niederschlagswasser und die damit verbundene Abflussverzögerung bzw. -verminderung definiert und wird aus den Bodenkennwerten gesättigte Wasserleitfähigkeit, nutzbare Feldkapazität und Luftkapazität abgeleitet. Die gesättigte Wasserleitfähigkeit[14] wird ermittelt aus der finalen Rate bei dem Prozess des Eindringens von Wasser nach Niederschlägen, die sich einstellt, wenn der Boden vollständig gesättigt ist.

B) BESTANDSBESCHREIBUNG

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft das Welzbachtal. Die derzeitige Entwässerung erfolgt über den an das Plangebiet angrenzenden Willibrordusgraben. Eine Genehmigung zur Einleitungen von unbelastetem

[14] Die gesättigte Wasserleitfähigkeit einer Bodeneinheit für eine gewählte Bezugstiefe ($kf_{ges}$) wird aus den schichtspezifischen Wasserdurchlässigkeiten ($kf_{s1} – kf_{sn}$ für die Schichten s1 – sn) abgeleitet. Die ausgewiesene Wasserdurchlässigkeit kennzeichnet den Widerstand, den der Boden einer senkrechten Wasserbewegung entgegensetzt. Die Wasserdurchlässigkeit ist ein Maß für die Beurteilung des Bodens als mechanischer Filter, zur Abschätzung der Erosionsanfälligkeit schlecht leitender bzw. stauender Böden und der Wirksamkeit von Dränungen. Quelle: http://www.gd.nrw.de/cgi-bin/suche/suche.pl?file=g_bkwasl.htm&such=ges%E4ttigte+wasserleitf%E4higkeit&auswahl=&submit=Suchen&maxwort=50&maxdocs=25&maxzeil=10, abgerufen am 08.05.2014

Niederschlagswasser von bis zu 600 m² versiegelten und bebauten Flächen in den Graben liegt für das Plangebiet vor.

Im Umfeld der Planung bestehen in diesem Zusammenhang keine Überschwemmungsgebiete. Für das Grundstück des Vorhabens selbst sowie für das nähere Umfeld werden keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Eine Beeinflussung der oberflächennahen Bodenschicht durch Grund- oder Stauwasser besteht nicht.

C) VORBELASTUNG

Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung des Umfeldes und die in Teilbereichen geringe Filterfähigkeit des Bodens (vgl. Kapitel 3.2.2), ist ggf. mit einer Auswaschung von Düngemitteln oder Bioziden in das Grundwasser zu rechnen. Weitere Hinweise auf Vorbelastungen innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

D) EMPFINDLICHKEIT

Durch die geringfügige, zusätzliche Versiegelung des Plangebietes in Folge der Erschließung und Bebauung ist eine Grundwasserneubildung auf diesen Flächen nicht mehr möglich. Gemäß § 51 a LWG NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Dementsprechend soll das anfallende Schmutzwasser in die bestehenden Anschlüsse in der Villstraße eingeleitet werden. Für die bestehende Hofanlage liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor, um unbelastetes Niederschlagswasser von bis zu 600 m² Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen in den westlich angrenzenden Willibrordusgraben einzuleiten. Im Rahmen eines Bodengutachtens (Geotechnische Kurzstellungnahme zu den durchgeführten Baugrunderkundungen des Projektes Villstraße in Linnich, Institut für Baustoffprüfung und Beratung Laermann GmbH, Mönchengladbach 16. März 2015) konnte nachgewiesen werden, dass die Böden innerhalb des Plangebietes nicht für eine Versickerung geeignet sind. Zurzeit sind somit nur 600 m² versiegelte Flächen der vorhandenen 1.800 m² versiegelte Flächen gesichert und 1.200 m² befestigte Flächen sind noch nachzuweisen. Eine Erhöhung der Einleitmenge in den Bach ist nicht möglich, da bestehende Bachabschnitte bereits jetzt eine Volllast aufweisen. Aus alten Karten ist ersichtlich, dass das Grundstück bereits vor dem 01. Januar 1996 bebaut war. Demnach ist der § 51a LWG hier nicht anwendbar. Die Ortslage Welz wird im Mischsystem entwässert. Berechnungen haben ergeben, dass die Einleitung der verbleibenden 1.200 m² versiegelte Fläche in eine Abwasserleitung des angrenzenden Wirtschaftswegs möglich ist. Hieran ist derzeit die Schmutzwasserkanalisation des Gehöfts angeschlossen, wodurch nahezu der gesamte Rohrquerschnitt für das anfallende Regenwasser zur Verfügung stünde.[15] Gemäß einer entsprechenden schriftlichen Stellungnahme des Kreises Düren – untere Wasserbehörde – vom 05.02.2016 liegen keine Bedenken gegen den Anschluss an den Mischwasserkanal vor.

Da innerhalb des Plangebietes sowie im direkten Umfeld keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen sind, ist bezüglich des Schutzgutes Wasser keine hohe Empfindlichkeit auszusprechen.

### 3.2.4 SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

A) FUNKTION

Das lokale Kleinklima bildet die Grundlage insbesondere für die Vegetationsentwicklung. Darüber hinaus ist das Klima unter dem Aspekt der Niederschlagsrate auch für den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung verant-

[15] VDH Projektmanagement GmbH (2015): Bericht zur Entwässerungssituation – Aufstellung BP Welz Nr. 4 „Villstraße".

wortlich. Luft wiederum ist lebensnotwendig zum Atmen für Mensch und Tier. Zudem übernimmt die Atmosphäre Funktionen als Schutz- und Übertragungsmedium für Stoffflüsse. Ein ausgewogenes Klima und eine regelmäßige Frischluftzufuhr sind Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

B) BESTANDSBESCHREIBUNG

Im Bereich des Niederrheinischen Tieflandes herrscht ein gemäßigtes, humides, atlantisch geprägtes Klima, welches durch milde Winter und gemäßigte Sommer definiert wird. Die mittlere Lufttemperatur/Jahr beträgt zwischen 9,5 und 10°C. Im Herbst und Winter kann es entlang der Flusstäler zu Talnebel kommen. Im Bereich der Stadt Linnich treten ca. 650 bis 700 mm Niederschlag pro Jahr auf und die Sonnenscheindauer beträgt bis zu 1500 h pro Jahr[16].

Als unbebaute Freifläche (Dauergrünland) wirkt der Großteil des Plangebietes in gewissem Maße als Kaltluftentstehungs- und -leitfläche. Die vorhandene Vegetation wirkt in geringem Maße als Schadstoff- und Staubfilter.

C) VORBELASTUNG

Eine Vorbelastung besteht insbesondere in Bezug auf die bereits bebauten und versiegelten Flächen. In diesen Bereichen werden die klimatischen Funktionen bereits heute nicht erfüllt. Eine weitere Vorbelastung besteht durch die K12, die in relativer Nähe, nordwestlich zum Plangebiet verläuft. Zu den maßgeblichen Luftschadstoffkomponenten zählen Stickstoff, Benzol und Feinstaub. Geruchsbelastungen bestehen ggf. durch die Pferdehaltung.

D) EMPFINDLICHKEIT

Die klimatischen Funktionen der Freiflächen stehen in engem Zusammenhang mit dem Vegetationsbestand. Bei Verlust der Vegetation gehen auch die kleinklimatischen Wirkungen weitgehend verloren. Eine zusätzliche, negative, klimatische Wirkung erfolgt bei Bebauung der Flächen, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstigere Strahlungsbilanz aufweisen. Durch die Errichtung von Baukörpern können außerdem die Windströmungen im Plangebiet verändert werden. Da die Planung vorwiegend der Sicherung des Bestandes dient, werden durch diese nur in stark begrenztem Maße neue Bebauungen und Versiegelungen begründet.

Den dennoch entstehenden negativen Auswirkungen stehen die Umsetzung der geplanten Begrünungsmaßnahmen und die Anlage von bioklimatisch bedeutsamen Grünstrukturen entgegen. Eine klimatisch maßgebliche Beeinträchtigung wird somit auch nach der Verwirklichung der Planung im Vergleich zur Bestandssituation nicht zu erwarten sein. In Bezug auf das Vorhaben ist von einer geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Luft und Klima auszugehen.

### 3.2.5 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

A) FUNKTION

Das Landschaftsbild hat in erster Linie ästhetische und identitätsbewahrende Funktion. Die Komposition verschiedener, typischer Landschaftselemente macht die Eigenart eines Landstriches aus. Neben der Bewahrung typischer Arten, Strukturen und Bewirtschaftungsformen spielt dies auch für den Erholungswert der Landschaft eine große Rolle.

B) BESTANDSBESCHREIBUNG

Das bestehende Landschaftsbild setzt sich zusammen aus unterschiedlichen Elementen. Im Norden des Plangebietes befinden sich Wohngebäude mit Stallungen und den dazugehörigen Erschließungsflächen. Die hier gelegenen Gartenbereiche werden von Steinschüttungen und nicht heimischen Gehölzen geprägt. Diese Bereiche sind in ihrer

[16] MATTHIESEN, Klaus: Klima Atlas von Nordrhein-Westfalen, Landesanstalt für Ökologie, Düsseldorf: Landschaftsentwicklung und Forstplanung des Landes Nordrhein-Westfalen, 1989

Vielfalt, Eigenart und Naturnähe als äußerst nachrangig einzustufen. Es handelt sich um Biotoptypen mit geringem Arten- und Biotoppotential. Hiervon auszunehmen sind die einheimischen Bäume entlang der nordöstlichen Gebäudeseite. Diese verfügen über ein mittleres bis hohes Alter und sind aus diesem Grund als markante Bestandteile des vorhandenen Landschaftsbildes zu bezeichnen.

Daneben bestehen die südlichen Teile des Plangebietes. Diese Bereiche sind weitestgehend unbebaut. Den bestehenden Reitplatz ausgenommen, handelt es sich vollständig um Dauergrünland. Die Pflege beschränkt sich auf eine Beweidung mit Pferden. Da diese Flächen mit unterschiedlichen Obstgehölzen bestanden sind, entsteht ein gewisser ökologischer und landschaftlicher Wert. Da die Plangebietsfläche in Richtung Süden an die fast vollständig ausgeräumte, freie Feldflur grenzt, besteht eine gewisse Bedeutung für das Landschaftsbild des Umfeldes. Gemeinsam mit dem nördlich angrenzenden Welzbachtal stellt das Plangebiet den südlichen Landschaftsrand der Ortslage Welz dar.

Insgesamt stellt der planungsgegenständliche Hof ein markantes und identitätsbildendes Element innerhalb der Landschaft dar.

C) VORBELASTUNG

Durch die landwirtschaftliche Nutzung und die damit einhergehende Strukturarmut ist insbesondere das südliche Umfeld der Planung als vorbelastet zu bewerten. Eine weitere Vorbelastung besteht durch die Nähe zur K12 und die damit verbundenen Lärmimmissionen.

D) EMPFINDLICHKEIT

Das Landschaftsbild und die Erholung als Naturpotential sind empfindlich gegenüber einer Veränderung der Landschaft; insbesondere in Form von Bebauung und „landschaftsfremden" Nutzungen. Dadurch wird auch die Erholungsnutzung für den Menschen, die durch den Eindruck der „freien Feldflur" entsteht, beeinträchtigt. Neben dem Hinzufügen von störenden Elementen kann das Landschaftsbild auch durch das Entfernen von typischen und prägenden Elementen, wie etwa Grünstrukturen, beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet wirkt innerhalb der südlich liegenden, ausgeräumten Landschaft als markantes und identitätsbildendes Element. Zudem stellt das Plangebiet einen wesentlichen Bestandteil des nördlich angrenzenden Landschaftsrandes dar. Um eine Beeinträchtigung der angrenzenden Landschaft zu vermeiden, werden die Höhen der bestehenden Gebäude als Maximalwert festgesetzt und somit auf die Bestandsicherung und ein verträgliches Maß begrenzt.

Zur weiteren Integration der verfahrensgegenständlichen Flächen in die freie Feldflur sieht die Planung auf den südlichen Flächen eine Obstbaumwiese vor. Sie bildet einen natürlichen Übergang von den baulichen Strukturen zur freien Feldflur.

Da es sich bei dem verfahrensgegenständlichen Hof um ein identitätsstiftendes und gliederndes Element innerhalb der südlich gelegenen, freien Feldflur handelt, sich die Planung vorwiegend auf die Bestandssicherung beschränkt und das Landschaftsbild durch eine Obstbaumwiese aufgewertet wird, ist in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild von einer geringen Empfindlichkeit zu sprechen.

### 3.2.6 SCHUTZGUT MENSCH

A) FUNKTION

Ein Hauptaspekt des Schutzes von Natur und Landschaft ist es, im Sinne einer Daseinsvorsorge die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu bewahren und zu entwickeln. Die Betrachtung des Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit zielt vorrangig auf die Aspekte des gesundheitlichen

Wohlbefindens ab. Diese werden in Zusammenhang mit den Daseinsgrundfunktionen gebracht (Wohnen, Arbeiten, Kommunikation, in Gemeinschaft leben, Bildung, Versorgung und Erholung). Zu berücksichtigen sind daher die Wohn- Wohnumfeld- sowie die Erholungsfunktion. Neben dem indirekten Schutz durch Sicherung der übrigen Schutzgüter sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie quantitativ und qualitativ ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

B) BESTANDSBESCHREIBUNG

Das Plangebiet verfügt derzeit über eine gewisse Bedeutung für den Menschen. Es wird auf gewerblicher Basis als Reitplatz genutzt und ist der Allgemeinheit bedingt zugänglich. Durch die zusätzlich geplante Nutzung des therapeutischen Reitens wird diese Bedeutung gesteigert.

Zudem stellt der Hof ein gliederndes und identitätsbildendes Element innerhalb der südlich angrenzenden, freien Feldflur dar. Damit ist er für Wanderer und Radfahrer als Orientierungspunkt zu bezeichnen. Die Bedeutung für die Freizeitgestaltung und Naherholung ist daher insgesamt als hoch einzuordnen.

C) VORBELASTUNG

Die aktuellen Belastungen der Luftschadstoff- und Lärmsituation resultieren im Wesentlichen aus dem Verkehr der K12 im Norden. Zu den maßgeblichen Luftschadstoffkomponenten zählen Stickstoffdioxid, Benzol und Feinstaub.

Eine temporäre Belastung besteht durch die landwirtschaftliche Bearbeitung der umliegenden Ackerflächen. Beim Einsatz von schweren Maschinen, beispielsweise Traktoren, kommt es insbesondere zu Lärmimmissionen. Innerhalb von Zeiträumen, in denen die Fläche von keiner Vegetation bedeckt ist, kann zudem die Bildung von Staubimmissionen nicht ausgeschlossen werden. Geruchsbelastungen bestehen ggf. durch die Pferdehaltung.

D) EMPFINDLICHKEIT

Eine Empfindlichkeit für ansässige Menschen besteht durch das Vorhaben vor allem in Bezug auf potenzielle Immissionsbelastungen. Schutzwürdige Flächen in diesem Zusammenhang sind die angrenzenden Wohngebiete.

Das Ausmaß der Störung auf die umgebende Bebauung wird auch zukünftig immer noch in einem hofüblichen Bereich liegen. Linnich Welz entspricht überwiegend einem Dorfgebiet (Gemischte Baufläche). Der Gebietscharakter eines solchen Gebietes weist land- und forstwirtschaftliche Betriebe neben Wohnen auf. In Dorfgebieten gilt die nach § 5 Abs. 1 BauNVO vorrangige Rücksichtnahme auf die Belange land- und forstwirtschaftlicher Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten. Betriebe dieser Art können im Einzelfall hohe Geruchsimmissionswerte (gemäß GIRL 2008) erreichen.

Durch den Reitplatz können grundsätzlich Lärmimmissionen entstehen. Schutzwürdige Flächen in diesem Zusammenhang sind die nördlich liegenden Wohnbauflächen von Welz. Da sich zwischen dem Plangebiet und den bestehenden Nutzungen des Ortsteils Welz jedoch mehrere Wegeparzellen sowie die zu schützenden Flächen des Welzbachtales befinden, werden immissionsschutzrechtliche Abstände eingehalten. Ferner wird die Nutzungsintensität durch das geplante, therapeutische Reiten reduziert. Es handelt sich um eine Form der Nutzung, die insbesondere auf den ruhigen Kontakt zwischen Patienten und Pferden ausgerichtet ist. Das tatsächliche Reiten wird auf wenige Stunden, voraussichtlich 1 bis 2 Stunden am Tag reduziert.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung ist mit einer geringen Belastung durch gebietsfremden Verkehr zu rechnen. Eine zusätzliche Steigerung der Verkehrsbelastung vorhandener Wohngebietsflächen kann aufgrund der direkten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden.

### 3.2.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

A) FUNKTION

Kultur- und Sachgüter besitzen ihre Funktion aufgrund ihres historischen Dokumentationspotenzials sowie ihrer wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Nutzung. Gemäß § 1 Abs. 7 (d) BauGB sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.

B) BESTANDSBESCHREIBUNG

Es liegen keine Erkenntnisse von Bodendenkmälern in der Region vor. Werden während der Abbauarbeiten Kulturgüter bzw. Denkmäler entdeckt so sind diese unverzüglich der entsprechenden Behörde mitzuteilen, um ggf. Spuren und Artefakte sichern zu können.

C) VORBELASTUNG

Von einer Vorbelastung evtl. vorhandener Kultur und Sachgüter ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht auszugehen.

D) EMPFINDLICHKEIT

Neben direkten Beeinträchtigungen wie Beschädigung oder Beseitigung sind Kultur- und Sachgüter auch durch indirekte Einflüsse z.B. durch wertmindernde Nutzungen auf Nachbargrundstücken betroffen. Werden während der Abbauarbeiten Kulturgüter bzw. Denkmäler entdeckt so sind diese unverzüglich der entsprechenden Behörde mitzuteilen, um ggf. Spuren und Artefakte sichern zu können.

## 3.3 ERLÄUTERUNGEN UND HINWEISE ZU DEN LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN MAßNAHMEN

### 3.3.1 ANPFLANZEN VON BÄUMEN STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Zur Schaffung eines deutlich sichtbaren, einheitlichen und ansprechenden Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich sowie aus Gründen des ökologischen Ausgleiches wird eine Teilfläche als Fläche mit Pflanzbindungen gemäß der nachfolgenden textlichen Festsetzungen festgesetzt:

*Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind vorhandene und zeichnerisch festgesetzte Bäume dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Abgangs gemäß Pflanzliste A zu ersetzen. Auf den verbleibenden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese aus Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume II. Ordnung sind in einem Abstand von 18,0 m, versetzt, Mindestqualität Hochstamm 3xv, StU 12-14 anzupflanzen. Die Bereiche zwischen den Bäumen sind mit einer Raseneinsaat als Fettwiese / Frischwiese zu begrünen und mit 2-3 Großvieheinheiten zu beweiden.*

*Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine extensive Pflege der Wiesenflächen durch Mahd ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass die Mahd nach dem 01.07. und maximal zweimal im Jahr erfolgt. Das Mahdgut ist aus den Flächen zu entfernen.*

| **Pflanzliste A: Bäume II. Ordnung** | |
|---|---|
| Apfelhochstämme (Malus) | Boskop |
| | Kaiser Wilhelm |
| | Rheinischer Bohnapfel |
| | Rheinisches Sedenhemdchen |
| | Eiserapfel |
| | Jakob Lebel |
| | Jakob Fischer |

| | |
|---|---|
| | Rote Sternrenette |
| Birnenhochstämme (Pyrus) | Köstliche von Charneux |
| | Williams Christbirne |
| | Claps Liebling |
| | Münsterbirne |
| | Gellerts Butterbirne |
| Pflaumen Mirabellenhochstämme (Prunus) | Deutsche Hauszwetsche |
| | Große Grüne Reneklode |
| | Nancy Mirabelle |
| Kirschhochstämme (Prunus) | Schattenmorelle |
| | Große, schwarze Knorpelkirsche (süß) |
| | Gelbe Knorpelkirsche |

***Tabelle 6**: Pflanzliste A: Bäume II. Ordnung*

Neben den zu erhaltenen und für den ökologischen Ausgleich erforderlichen Obstbäumen befinden sich weitere ortsbildprägende Laubbäume auf dem Grundstück. Diese sollen ebenfalls erhalten werden und im Falle eines Abgangs durch heimische Laubbäume ersetzt werden.

*In den Bereichen SO1 und SO2 sind Bäume zu erhalten und abgängige Bäume durch einheimische Laubbäume gemäß Pflanzliste B oder C zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.*

| ***Pflanzliste B: Laubbäume I. Ordnung*** *(Wuchshöhe nach 25 Jahren über 15 m) Pflanzgröße Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm* | | ***Pflanzliste C: Laubbäume II. Ordnung*** *(Wuchshöhe nach 25 Jahren über 15 m) Pflanzgröße Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm* | |
|---|---|---|---|
| *Bergahorn* | *(Acer pseudoplatanus)* | *Esskastanie* | *(Castanea sativa)* |
| *Esche* | *(Fraxinus excelsior)* | *Eberesche* | *(Sorbus aucuparia)* |
| *Rotbuche* | *(Fagus sylvatica )** | *Feldahorn* | *(Acer campestre)* |
| *Schwarzerle* | *(Ainus glutinosa )* | *Hainbuche* | *(Carpinus betulus)* |
| *Sommerlinde* | *(Tilia platyphyllos)* | *Vogelkirsche* | *(Prunus avium)* |
| *Spitzahorn* | *(Acer platanoides )** | *Elsbeere* | *(Sorbus torminalis)* |
| *Stieleiche* | *(Quercus robur)* | *Walnuss* | *(Juglans regia)* |
| *Winterlinde* | *(Tilia cordata )* | *Frühe Traubenkirsche* | *(Prunus padus)* |
| | | *Wildapfel* | *(Malus communis)* |
| ** mit Wurzelballen* | | *Wildbirne* | *(Pyrus pyraster)* |

***Tabelle 7**: Pflanzliste B und C: Bäume I. und II. Ordnung*

## 3.4 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN

Zwischen allen Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselbeziehungen als Wirkungszusammenhänge oder -abhängigkeiten. Wird ein Schutzgut direkt beeinflusst, wirkt sich das meist indirekt auch auf andere Schutzgüter aus. Um nur einige Beispiele zu nennen, verändert die Beseitigung von Vegetation das Kleinklima und vernichtet Lebensraum für Tiere, Eingriffe in den Boden vermindern dessen Schutzfunktion für den Wasserhaushalt, ein veränderter Wasserhaushalt wirkt sich u.U. auf die Vegetationszusammensetzung aus usw.. Diese Wechselbeziehungen sind nicht nur bei der Betrachtung von Eingriffen in den Naturhaushalt wichtig, sondern müssen auch bei der Wahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden.

Grünland unterstützt die Förderung von Humusbildung (positiver Effekt auf Bodenwasserhaushalt und Gefügestabilität) sowie die Förderung von Bodenbiodiversität (positiver Effekt auf Bodenfauna), wodurch weiterhin $CO_2$ gebunden werden kann (positiver Effekt auf Klima) und der Boden ist vor Erosion durch Wind und Wasser geschützt. Weiterhin unterbleibt eine Bodenverdichtung durch Befahren mit schwerem Gerät und die Regenwasserversickerung bleibt ge-

währleistet. Die Puffer- und Filtereigenschaften des Bodens werden weiterentwickelt gemäß den MSPE[17] - Anforderungen zur "Entwicklung des Bodens" nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB (Bplan) und § 5 Abs.2 Nr. 10 BauGB (FNP). Bei einer Überplanung von Freiflächen gehen die oben aufgeführten Aspekte je nach Versiegelungsgrad verloren. Im Rahmen der Planung sind jedoch nur eine sehr geringe Versiegelung sowie die Anlage großer Grünflächen vorgesehen. Aus diesen Gründen kann von keiner schwerwiegenden Beeinflussung innerhalb des Plangebietes ausgegangen werden.

Abgesehen von den dargestellten Beziehungen bestehen keine speziellen Wechselwirkungen, die über das hinausgehen, was in den Beschreibungen zu den einzelnen Schutzgütern enthalten ist.

## 3.5 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN

### 3.5.1 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige Nutzung weiterhin auf den Bestandsschutz beschränkt bleiben. Die Errichtung zusätzlicher Ställe und die Verbesserung der artgerechten Haltung würden nicht ermöglicht. Der Umbau und die Renovierung der Gebäude würden erschwert. Auf Dauer könnte dies für den Hof existenzgefährdend sein und zum Wegfall von Arbeitsplätzen sowie eines prägenden Bestandteiles des Ortsteiles Welz führen.

### 3.5.2 PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (ERHEBLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN)

Die Durchführung der vorgesehenen Planung wird voraussichtlich zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führen. Es bestehen lediglich nicht erhebliche Auswirkungen.

Von der Planung gehen keine Eingriffe in wertvolle Lebensraumstrukturen aus. Somit ist auch in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen. Durch die Nutzung als Koppel sind wertvolle Wildkräuter nicht vorhanden. Bedeutende Gehölzstrukturen sind gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Bei den für die Planung relevanten Arten der Fauna handelt es sich um solche Tiere, für die das Plangebiet auch nach Umsetzung der Planung ein geeignetes Jagdhabitat darstellt. Insgesamt werden wertvolle Pflanzen und Lebensräume durch das Verfahren planungsrechtlich gesichert.

Der Boden, zumindest die oberste Bodenschicht ist von Umformungen und Eingriffen betroffen. Dies betrifft insbesondere die Bauflächen und Verkehrsflächen. Auf diesen Flächen geht die ökologische Funktionsfähigkeit der Böden nahezu vollständig verloren. Aber auch die nicht überbaubaren Flächen können im Zuge der Baumaßnahmen durch Umgestaltung oder Verdichtung in Folge von Befahrung und Lagerung betroffen sein. Da die Eingriffe in den Boden äußerst geringfügig sind und dort wo sie stattfinden bereits Vorbelastungen durch ehemals vorhandene Gebäude bestehen, ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden eintreten werden.

Aufgrund von zusätzlicher Versiegelung auf Teilflächen des Plangebietes ist eine Neubildung von Grundwasser auf diesen Flächen nicht mehr möglich. Durch einen äußerst geringen Grad der zusätzlichen Versiegelung sowie die Aufwertung von Grünbereichen können die resultierenden, negativen Effekte begrenzt werden. Anfallendes Niederschlagswasser soll über die bestehenden Anschlüsse in die Kanalisation eingeleitet werden. Da innerhalb der Plangebietsgrenzen sowie im näheren Umfeld keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen sind, ist bezüglich des Schutzgutes Wasser von einer geringen Empfindlichkeit zu sprechen.

Mit der teilweisen Beseitigung der Vegetation im Plangebiet werden die klimatisch wirksamen Flächen verringert und durch Bebauung und Versiegelung die Belastung durch zusätzliches Erwärmungspotenzial erhöht. Für das Sondergebiet wird die Grundflächenzahl gemäß der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 auf 0,6 herabgesetzt.

[17] Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

Dies bedeutet, dass 60 % der Grundstücksfläche durch Gebäude, Zufahrten, und Stellplätz überbaut werden dürfen. Ein solcher Grad der Versiegelung geht nur geringfügig über den Bestand hinaus und dient im Wesentlichen der Erhaltung von diesem. Die Umsetzung der geplanten Begrünungsmaßnahmen und die Anlage von bioklimatisch bedeutsamen Grünstrukturen wirken dennoch auftretenden, negativen Auswirkungen entgegen. Sie wirken sich zudem vorteilhaft auf die Lufthygiene aus (CO2-Minderung / Sauerstoffproduktion).

Die Bebauung kann sich im Hinblick auf das Landschaftsbild negativ auswirken, da eine Bebauung in der Regel für den Menschen optisch weniger attraktiv ist als eine Freifläche. Die Höhen der baulichen Nutzungen werden auf ein notwendiges Maß festgesetzt, um das Gebäude auf verträgliche Art und Weise in seine unmittelbare Umgebung zu integrieren und um zu dominante Höhen im Bereich des Ortsrandes zu vermeiden. Durch die geplanten Pflanzmaßnahmen können Planung und Bestand eingefasst und ein klarer Übergang zu Landschaft erzielt werden. Der identitätsstiftende Charakter des bestehenden Hofes kann durch die geplanten Maßnahmen erhalten werden.

Eine Empfindlichkeit für ansässige Menschen besteht durch das Vorhaben vor allem in Bezug auf potenzielle Immissionsbelastungen. Schutzwürdige Flächen in diesem Zusammenhang sind die angrenzenden Wohngebiete.

Das Ausmaß der Störung auf die umgebende Bebauung wird auch zukünftig immer noch in einem hofüblichen Bereich liegen. Linnich Welz entspricht überwiegend einem Dorfgebiet (Gemischte Baufläche). Der Gebietscharakter eines solchen Gebietes weist land- und forstwirtschaftliche Betriebe neben Wohnen auf. In Dorfgebieten gilt die nach § 5 Abs. 1 BauNVO vorrangige Rücksichtnahme auf die Belange land- und forstwirtschaftlicher Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten. Betriebe dieser Art können im Einzelfall hohe Geruchsimmissionswerte (gemäß GIRL 2008) erreichen.

Durch den Reitplatz können grundsätzlich Lärmimmissionen entstehen. Schutzwürdige Flächen in diesem Zusammenhang sind die nördlich liegenden Wohnbauflächen von Welz. Da sich zwischen dem Plangebiet und den bestehenden Nutzungen des Ortsteils Welz jedoch mehrere Wegeparzellen sowie die zu schützenden Flächen des Welzbachtales befinden, werden immissionsschutzrechtliche Abstände eingehalten. Ferner wird die Nutzungsintensität durch das geplante, therapeutische Reiten reduziert. Es handelt sich um eine Form der Nutzung, die insbesondere auf den ruhigen Kontakt zwischen Patienten und Pferden ausgerichtet ist. Das tatsächliche Reiten wird auf wenige Stunden, voraussichtlich 1 bis 2 Stunden am Tag reduziert.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung ist mit einer geringen Belastung durch gebietsfremden Verkehr zu rechnen. Eine zusätzliche Steigerung der Verkehrsbelastung vorhandener Wohngebietsflächen kann aufgrund der direkten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden.

Da bisher keine Funde von Kultur- und Sachgütern vorliegen, ist diesbezüglich davon auszugehen, dass keine erheblichen Auswirkungen eintreten werden.

## 3.6 GEPLANTE VERMEIDUNGS- MINDERUNG UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN

A) SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

- Das Anpflanzen von standordtypischen Obstbäumen soll neue Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten schaffen und eine wirksame Durchgrünung herstellen.

Durch eine geringfügige, zusätzliche Überbauung bisher offener Flächen kommt es zu einem Verlust von Teillebensräumen, die sich, ebenso wie Störungen aus Lärm und Licht aus dem geplanten Vorhaben, auf die Verhaltens- und Bewegungsmuster von Tieren auswirken können. Ein Teil des Plangebietes (nördlicher Bereich) ist aufgrund der bestehenden Überbauung und der Gestaltung der Gartenflächen aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes ohnehin als geringwertig einzustufen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Süden des Plangebietes bieten durch die Freihaltung von anderen Nutzungen Lebensraumpotential und werden, durch die Entwicklung zur Obstbaumwiese, in dieser Funktion gestärkt. Um eine qualitativ hochwertige Bepflanzung in diesen Bereichen zu gewährleisten, werden

im Bebauungsplan Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt.

B) SCHUTZGUT BODEN

- Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl und die Festsetzung von Baugrenzen werden übermäßige Versiegelungen der Flächen vermieden.
- Anpflanzungen auf Flächen im Plangebiet tragen zum Schutz des Bodens bei.
- Schutz und Sicherung angrenzender Bereiche und Pflanzungen, die nicht zu befahren, zu betreten oder für die Lagerung von Baumaterialien zu nutzen sind.
- Abfälle aller Art, die während der Bauarbeiten anfallen (Gebinde, Verpackung etc.) sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Baubedingt beanspruchte Flächen sind unter Berücksichtigung der baulichen und gestalterischen Erfordernisse nach Beendigung der Baumaßnahme wiederherzustellen.
- Der Oberboden ist abzuschieben und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden.
- Der Boden ist während der Bauzeit durch schichtengerechte Lagerung zu sichern, Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu begrenzen. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen wieder zu aktivieren (Tiefenlockerung).
- Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.
- Einsatz natürlicher Schüttgüter

Die geringfügen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aus den bereits genannten Gründen bei Verfolgen des Bebauungsplanzweckes unvermeidbar. Mindernd wirken jedoch die Festsetzung einer GRZ und die räumliche Eingrenzung der Auswirkungen auf die Baufenster.

Da ein direkter, funktionaler Ausgleich nur durch Entsiegelungsmaßnahmen an anderer Stelle erreicht werden könnte, dies allerdings mangels ungenutzter versiegelter Flächen nicht möglich ist, kann ein weiterer Ausgleich nur indirekt über eine Förderung der Bodenfunktionen entstehen. Dazu dienen die Pflanzmaßnahmen im südlichen Bereich des Plangebietes.

Der erforderlich werdende Ausgleich wurde im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Welz Nr. 4 –Villstraße– berechnet. Es konnte festgestellt werden, dass die ökologische Bilanz des Plangebietes nach Umsetzung der Planung ausgeglichen ist. Externe Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

C) SCHUTZGUT WASSER

- Das durch die Planung anfallende Schmutzwasser soll entsprechend des Bestandes in die bestehenden Anschlüsse in die Kanalisation eingeleitet werden.
- Für das anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser ist eine Einleitung in den Willibrordusgraben für 600 m² Dachflächen und sonstiger versiegelter Flächen vorgesehen.
- Für die verbleibenden 1.200 m² befestigten Flächen ist die Einleitung in die Abwasserleitung des angrenzenden Wirtschaftsweges vorgesehen.

D) SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

- Anpflanzungen von bioklimatisch bedeutsamen Strukturen sichern kleinklimatische Zusammenhänge wie die Entstehung von Kaltluft
- Verbesserung der Lufthygiene durch Pflanzung von Grünstrukturen.

Durch die geringfügige Überplanung der privaten Grünflächen können klimatische Funktionen in den betroffenen Bereichen nur noch eingeschränkt erfüllt werden. Die beschriebenen Maßnahmen können diesen negativen Auswirkungen durch notwendige Versiegelung entgegenwirken.

E) SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

- Erhaltung eines ortbildprägenden Hofes.
- Beschränkung der Gebäudehöhe auf ein verträgliches Maß bzw. den Bestandsschutz.
- Abschirmung der Gebäude in Richtung der freien Feldflur durch Anpflanzen einer Obstwiese.

Durch "landschaftsfremde" Nutzungen führt das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die beschriebenen Maßnahmen binden die betroffenen Flächen in die bereits bestehenden Landschaftselemente ein und tragen dafür Sorge, dass das bestehende Gebäude weiterhin nicht als Störquelle, sondern als ortsbildprägendes Element wahrgenommen wird.

F) SCHUTZGUT MENSCH

Aufgrund der direkten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist von keiner Steigerung der Verkehrsbelastung in bestehenden Wohnsituationen auszugehen. Durch das Welzbachtal entstehen natürliche Schutzabstände zur nächstgelegenen Wohnbebauung. Aus diesem Grund sowie aufgrund der beabsichtigten, ruhigen Nutzung des therapeutischen Reitens entstehen keine Konflikte durch von der Planung verursachte Immissionen. Zusätzliche Maßnahmen werden nicht erforderlich.

G) SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Es liegen keine Erkenntnisse über Bodendenkmäler in der Region vor. Werden während der Bauarbeiten Kulturgüter- oder Denkmäler entdeckt so werden die erforderlichen Erdarbeiten ggf. unter der Aufsicht und Weisung einer archäologischen Fachfirma ausgeführt, die betroffene archäologische Befunde/Funde (Bodendenkmäler) nach Maßgabe einer Erlaubnis gemäß § 13 DSchG NW aufnimmt und dokumentiert.

## 3.7 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung eines Hofes einschließlich der Pferdehaltung und des Reitplatzes, der für den Reitsport und den geplanten Nebenerwerb des „therapeutischen Reitens" notwendig ist. Ein weiteres wesentliches Planungsziel ist die planungsrechtliche Absicherung des Neubaus eines Pferdestalls.

Die Planung beschränkt sich auf diejenigen Maßnahmen, die zur Erhaltung des Hofes sowie der damit verbundenen Nutzung notwendig sind. Darüber hinaus gehende Maßnahmen wären zur Erhaltung des Hofes nicht erforderlich und wären mit erheblicheren Eingriffen in die Schutzgüter verbunden.

Da es sich um ein Projekt der Bestandssicherung handelt, bestehen keine Planungsalternativen an anderer Stelle. Bei der vorgeschlagenen Planung handelt es sich um diejenige Lösung mit den geringsten Umweltauswirkungen. Somit bestehen auch keine Planungsalternativen in Bezug auf das Planungskonzept.

## 4. AUSGLEICHSFLÄCHEN UND -MAßNAHMEN

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Innerhalb von diesem erfolgte eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Es wurde festgestellt, dass keine weiteren Ausgleichmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich werden.

## 5. HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER PLANUNTERLAGEN

Zur Beurteilung der Planung aus naturschutzfachlicher Sicht wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LBP) erstellt, der sich methodisch in der Eingriffsbetrachtung auf die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW", herausgegeben von der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten Nordrhein-Westfalen (LÖBF NRW), 2008, stützt. Die Bestandsaufnahme erfolgt durch Ortsbegehung sowie verschiedene Literaturquellen, die im LBP aufgeführt sind.

Konkrete Schwierigkeiten bei der Ermittlung und Zusammenstellung der Angaben haben sich bisher nicht ergeben. Gleichwohl beruhen verschiedene Angaben auf allgemeinen Annahmen oder großräumigen Daten (z.B. faunistische Daten, Klimaangaben) und beinhalten eine gewisse Streuungsbreite. Zur Ermittlung und Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung in der vorliegenden Form bilden die zusammengestellten Angaben jedoch eine hinreichende Grundlage.

## 6. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Es ist davon auszugehen, dass von der Planung keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen ausgehen.

Da die Eingriffe in die Fauna nur geringfügig über den Bestand hinausgehen bzw. im Bereich der südlichen Freiflächen Aufwertungen vorgesehen sind, ist in Bezug auf die Fauna von einer geringen Empfindlichkeit auszugehen. Insgesamt werden vom Messtischblatt 5003, Linnich zahlreiche, im Plangebiet potentiell vorkommende Arten der Fauna genannt. Ein Großteil kann aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen weitestgehend ausgeschlossen werden. Die verbleibenden Arten werden durch die Planung aller Wahrscheinlichkeit nach nicht beeinträchtigt, da die verfahrensgegenständlichen Flächen auch nach Umsetzung der Planung ein geeignetes Jagdhabitat darstellt. Die im Plangebiet vorhandenen, wertvollen Vegetationsbestände werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert. In Bezug auf die Planung ist somit von einer geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Arten und Biotope auszugehen.

Auch für einen schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden wird die Bodenversiegelung weitestgehend reduziert und auf ein notwendiges Maß beschränkt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen weitestgehend der Bestandssicherung und gehen nur geringfügig darüber hinaus. Zusätzliche Eingriffe beschränken sich auf diejenigen Bereiche, die bereits durch eine ehemals vorhandene Bebauung vorbelastet sind.

Durch geringfügige, zusätzliche Versiegelungen auf Teilflächen des Plangebietes ist eine Neubildung von Grundwasser auf den entsprechenden Flächen nicht mehr möglich. Aufgrund der Reduzierung der Versiegelung sowie der Aufwertung privater, begrünter Grundstücksbereiche können die resultierenden, negativen Effekte begrenzt werden. Da innerhalb des Plangebietes sowie im direkten Umfeld keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen sind, ist bezüglich des Schutzgutes Wasser von keiner hohen Empfindlichkeit auszugehen. Das durch die Planung anfallende Schmutzwasser soll entsprechend des Bestandes in die bestehenden Anschlüsse in die Kanalisation eingeleitet werden. Für die bestehende Hofanlage liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor, um unbelastetes Niederschlagswasser von bis zu 600 m² Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen in den westlich angrenzenden Willibrordusgraben einzuleiten. Im Rahmen eines Bodengutachtens (Geotechnische Kurzstellungnahme zu den durchgeführten Baugrunderkundungen des Projektes Villstraße in Linnich, Institut für Baustoffprüfung und Beratung Laermann GmbH, Mönchengladbach 16. März 2015) konnte nachgewiesen werden, dass die Böden innerhalb des Plangebietes nicht für eine Versickerung geeignet sind. Eine Erhöhung der Einleitmenge in den Bach ist nicht möglich, da bestehende

Bachabschnitte bereits jetzt eine Volllast aufweisen. Aus alten Karten ist ersichtlich, dass das Grundstück bereits vor dem 01. Januar 1996 bebaut war. Demnach ist der § 51a LWG hier nicht anwendbar. Die Ortslage Welz wird im Mischsystem entwässert. Berechnungen haben ergeben, dass die Einleitung der verbleibenden 1.200 m² versiegelte Fläche in eine Abwasserleitung des angrenzenden Wirtschaftswegs möglich ist. Hieran ist derzeit die Schmutzwasserkanalisation des Gehöfts angeschlossen, wodurch nahezu der gesamte Rohrquerschnitt für das anfallende Regenwasser zur Verfügung stünde. Gemäß einer entsprechenden schriftlichen Stellungnahme des Kreises Düren – untere Wasserbehörde – vom 05.02.2016 liegen keine Bedenken gegen den Anschluss an den Mischwasserkanal vor.

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima und Luft ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung zu sprechen. Eine Vorbelastung des Klimas besteht vor allem in Bezug auf Abgasimmissionen durch den Verkehr der K12. Zudem können im Untersuchungsgebiet ggf. Staubimmissionen durch landwirtschaftlich genutzte Betriebe auftreten. Durch die Pferdehaltung kommt es ggf. zu Geruchsbelastungen. Bei Durchführung der Planung kann negativen Auswirkungen durch Begrünungsmaßnahmen und die Anlage von bioklimatisch bedeutsamen Strukturen entgegengewirkt werden. Eine klimatisch maßgebliche Beeinträchtigung wird somit auch nach der Verwirklichung der Planung im Vergleich zur Bestandssituation nicht zu erwarten sein.

Zur besseren Integration der verfahrensgegenständlichen Flächen in die Landschaft sieht die Planung auf den südlichen Flächen eine Obstbaumwiese vor. Sie schirmt die Planung in Richtung der Landschaft ab und schafft durch die Ausbildung eines Landschaftsrandes einen klaren Übergang zu dieser. Da es sich bei dem verfahrensgegenständlichen Hof um eine identitätsstiftendes und gliederndes Element innerhalb der südlich gelegenen, freien Feldflur handelt, sich die Planung vorwiegend auf die Bestandssicherung beschränkt und das Landschaftsbild durch eine Obstbaumwiese aufgewertet wird, ist in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild von einer geringen Empfindlichkeit zu sprechen.

Eine Empfindlichkeit für ansässige Menschen besteht durch das Vorhaben vor allem in Bezug auf potenzielle Immissionsbelastungen. Schutzwürdige Flächen in diesem Zusammenhang sind die angrenzenden Wohngebiete. Das Ausmaß der Störung auf die umgebende Bebauung wird auch zukünftig immer noch in einem hofüblichen Bereich liegen. Linnich Welz entspricht überwiegend einem Dorfgebiet (Gemischte Baufläche). Der Gebietscharakter eines solchen Gebietes weist land- und forstwirtschaftliche Betriebe neben Wohnen auf. In Dorfgebieten gilt die nach § 5 Abs. 1 BauNVO vorrangige Rücksichtnahme auf die Belange land- und forstwirtschaftlicher Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten. Betriebe dieser Art können im Einzelfall hohe Geruchsimmissionswerte (gemäß GIRL 2008) erreichen.

Durch den Reitplatz können grundsätzlich Lärmimmissionen entstehen. Schutzwürdige Flächen in diesem Zusammenhang sind die nördlich liegenden Wohnbauflächen von Welz. Da sich zwischen dem Plangebiet und den bestehenden Nutzungen des Ortsteils Welz jedoch mehrere Wegeparzellen sowie die zu schützenden Flächen des Welzbachtales befinden, werden immissionsschutzrechtliche Abstände eingehalten. Ferner wird die Nutzungsintensität durch das geplante, therapeutische Reiten reduziert. Es handelt sich um eine Form der Nutzung, die insbesondere auf den ruhigen Kontakt zwischen Patienten und Pferden ausgerichtet ist. Das tatsächliche Reiten wird auf wenige Stunden, voraussichtlich 1 bis 2 Stunden am Tag reduziert.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung ist mit einer geringen Belastung durch gebietsfremden Verkehr zu rechnen. Eine zusätzliche Steigerung der Verkehrsbelastung vorhandener Wohngebietsflächen kann aufgrund der direkten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden.

Da im Plangebiet bisher keine Erkenntnisse über Kultur- und Sachgüter vorliegen, ist diesbezüglich mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen.

Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungskonzeptes und der genannten Minderungs- und Pflanzmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Planung insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht. Eine

detailliertere Ausführung der Kompensationsflächenermittlung erfolgt im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zu diesem Bebauungsplan.

## 7. QUELLEN / LITERATURVERZEICHNIS


- GLÄSSER, E.: Naturräumliche Gliederung Deutschlands – Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 122/123 Köln-Aachen. Bundesanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bonn – Bad Godesberg 1978
- KOPPE, W.: Geografie Infothek. Klett Verlag Leipzig, 2012
- MATTHIESEN, Klaus: Klima Atlas von Nordrhein-Westfalen, Landesanstalt für Ökologie, Düsseldorf: Landschaftsentwicklung und Forstplanung des Landes Nordrhein-Westfalen, 1989
- http://umweltportal.gelsenkirchen.de/Landschaft_und_Naturschutz/potnatVeg_02_06.asp, abgerufen am 20.10.2014
- http://www.naturkundemuseum-kassel.de/museum/wissenswert/bodenkunde/bodenprofile/rendzina.php, abgerufen am 21.10.2014
- http://www.gd.nrw.de/g_bknufe.htm, abgerufen am 04.07.2014
- http://www.gd.nrw.de/g_bkkati.htm, abgerufen am 04.07.2014
- http://www.gd.nrw.de/g_bkluft.htm, abgerufen am 04.07.2014
- http://www.geodz.com/deu/d/Kolluvium, abgerufen am 06.05.2014
- http://www.gd.nrw.de/cgi-bin/suche/suche.pl?file=g_bkwasl.htm&such=ges%E4ttigte+wasserleitf%E4higkeit&auswahl=&submit=Suchen&maxwort =50&maxdocs=25&maxzeil=10, abgerufen am 08.05.2014

# Textliche Festsetzungen
## ZUM BEBAUUNGSPLAN WELZ NR. 4
## -VILLSTRASSE-

**STADT LINNICH**

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Gegenüber dem Stand zur frühzeitigen Beteiligung werden unterschiedliche textliche Festsetzungen als zeichnerische Festsetzungen getroffen. Dies erfolgt insbesondere aus Gründen der Übersichtlichkeit.

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

1.1 Im Sondergebiet SO1 sind eine Hofanlage mit Innenhof, Wohn- und Nebengebäuden, ein Reitplatz, Stellplätze und Zufahrten zulässig

1.2 Im Sondergebiet SO2 ist die Errichtung von Pferdeboxen mit Zufahrten zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 BauNVO)

2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Gebäudehöhe definiert und die maximale Gebäudehöhe beträgt im SO1 11,5 m und im SO2 4,5 m.

2.2 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch untergeordnete Teile baulicher Anlagen (Schornsteine, Belüftungsanlagen, Auslässe von Kühlaggregaten, Satellitenspiegel) ausnahmsweise überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.3 Bezugspunkt für die Gebäudehöhe in dem SO 1 ist die Höhenangabe am Bezugspunkt BP 1.

2.4 Bezugspunkt für die Gebäudehöhe in dem SO 2 ist die Höhenangabe am Bezugspunkt BP 2.

### 3. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 6 BauGB)

3.1 Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind vorhandene und zeichnerisch festgesetzte Bäume dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Abgangs gemäß Pflanzliste A zu ersetzen. Auf den verbleibenden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese aus Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume II. Ordnung sind in einem Abstand von 18,0 m, versetzt, Mindestqualität Hochstamm 3xv, StU 12-14 anzupflanzen. Die Bereiche zwischen den Bäumen sind mit einer Raseneinsaat als Fettwiese / Frischwiese zu begrünen und mit 2-3 Großvieheinheiten zu beweiden.

3.2 Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine extensive Pflege der Wiesenflächen durch Mahd ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass die Mahd vor dem 01.07. und maximal zweimal im Jahr erfolgt. Das Mahdgut ist aus den Flächen zu entfernen.

3.3 In den Bereichen SO1 und SO2 sind Bäume zu erhalten und abgängige Bäume durch einheimische Laubbäume gemäß Pflanzliste B oder C zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

### 4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der für sie vorgesehenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 5. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der ökologische Ausgleich erfolgt im Plangebiet (Gemarkung Welz, Flur 3, Flurstück 109).

| Pflanzliste A: Bäume II. Ordnung | |
|---|---|
| Apfelhochstämme (Malus) | Boskop |
| | Kaiser Wilhelm |
| | Rheinischer Bohnapfel |
| | Rheinisches Seidenhemdchen |
| | Eiserapfel |
| | Jakob Lebel |
| | Jakob Fischer |
| | Rote Sternrenette |
| Birnenhochstämme (Pyrus) | Köstliche von Charneux |
| | Williams Christbirne |
| | Claps Liebling |
| | Münsterbirne |
| | Gellerts Butterbirne |
| Pflaumen Mirabellenhochstämme (Prunus) | Deutsche Hauszwetsche |
| | Große Grüne Reneklode |
| | Nancy Mirabelle |
| Kirschhochstämme (Prunus) | Schattenmorelle |
| | Große, schwarze Knorpelkirsche (süß) |
| | Gelbe Knorpelkirsche |

***Tabelle 1**: Pflanzliste A: Bäume II. Ordnung*

| ***Pflanzliste B:* Laubbäume I. Ordnung** *(Wuchshöhe nach 25 Jahren über 15 m) Pflanzgröße Hochstamm 3x verpflanzt, Stamm-umfang 16-18 cm* | | ***Pflanzliste C:* Laubbäume II. Ordnung** *(Wuchshöhe nach 25 Jahren über 15 m) Pflanzgröße Hochstamm 3x verpflanzt, Stamm-umfang 12-14 cm* | |
|---|---|---|---|
| *Bergahorn* | *(Acer pseudoplatanus)* | *Esskastanie* | *(Castanea sativa)* |
| *Esche* | *(Fraxinus excelsior)* | *Eberesche* | *(Sorbus aucuparia)* |
| *Rotbuche* | *(Fagus sylvatica )** | *Feldahorn* | *(Acer campestre)* |
| *Schwarzerle* | *(Ainus glutinosa )* | *Hainbuche* | *(Carpinus betulus)* |
| *Sommerlinde* | *(Tilia platyphyllos)* | *Vogelkirsche* | *(Prunus avium)* |
| *Spitzahorn* | *(Acer platanoides )** | *Elsbeere* | *(Sorbus torminalis)* |
| *Stieleiche* | *(Quercus robur)* | *Walnuss* | *(Juglans regia)* |
| *Winterlinde* | *(Tilia cordata )* | *Frühe Traubenkirsche* | *(Prunus padus)* |
| | | *Wildapfel* | *(Malus communis)* |
| ** mit Wurzelballen* | | *Wildbirne* | *(Pyrus pyraster)* |

***Tabelle 2**: Pflanzliste B und C: Bäume I. und II. Ordnung*

## 6. HINWEISE

*„Bodendenkmalpflege*

*Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere 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."*

*„Bergbau*

*Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg", über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Welz 3" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland" (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Heinsberg" ist das Land Nordrhein-Westfalen, c/o MWEIMH, Berger Allee 25 in 40213 Düsseldorf. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Welz 3" ist die RWE Power AG Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Inhaberin der Erlaubnis „Rheinland" ist die Wintershall Holding GmbH, Friedrich-Ebert-straße 160 in 34119 Kassel.*

*Ausweislich den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen."*

*„Erdbebengefährdung*

*Die Gemarkung Welz-Stadt Linnich befindet sich in der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse S, gemäß der Karte Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006). Karte zu DIN 4149. April 2005.*

*Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten, insbesondere gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten", zu berücksichtigen ist.*

*Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, können jedoch als Stand der Technik angesehen und sollten entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte"."*

*"Sümpfungsmaßnahmen*

*Der Bereich des Planungsgebietes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1-) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.*

*Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.*

*Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden."*

*„Grundwasserstände*

*Im Bereich des Plangebietes treten flurnahe Grundwasserstände auf und der „Frauenrather Sprung" verläuft im Bereich des Grundstücks."*

*„Kohlenwasserstoffe*

*Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland" der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Gemäß den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen sind hier bisher keine bergbaulichen Tätigkeiten erfolgt und auch nicht geplant."*

# BEGRÜNDUNG
## ZUM BEBAUUNGSPLAN WELZ NR. 4
## -VILLSTRASSE-

**STADT LINNICH**

## Inhalt


**1. Ausgangssituation und Planungsziel ..... 2**

**2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich ..... 2**

**3. Planungsrechtliche Vorgaben ..... 3**

3.1. Regionalplan ..... 3

3.2. Flächennutzungsplan ..... 4

3.3. Landschaftsplan ..... 4

3.4. Biotopkataster ..... 5

**4. Planinhalt ..... 6**

4.1. Nutzungs- und Gestaltungskonzept ..... 6

4.2. Erschließungskonzept ..... 7

4.3. Freiraumkonzept ..... 7

4.4. Ver- und Entsorgung ..... 7

4.5. Altlasten und Immissionsschutz ..... 8

**5. Textliche Festsetzungen ..... 8**

5.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ..... 8

5.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 BauNVO) ..... 8

5.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO) ..... 9

5.4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 6 BauGB) ..... 9

5.5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO) ..... 11

5.6. Externe Ausgleichsmaßnahmen ..... 11

**6. Hinweise ..... 11**

**7. Auswirkungen der Planung (Umweltauswirkungen) ..... 13**

**8. Stand des Verfahrens ..... 13**

**9. Plandaten ..... 13**

9.1. Flächenbilanz zum Bebauungsplan Welz Nr. 4 „Villstraße“ ..... 13

## 1. AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSZIEL

Der Verfahrensbereich ist mit einer das Orts- und Landschaftsbild am Ortsrand prägenden Hofanlage aus dem Jahr 1923 bebaut. Neben der bereits vorhandenen Wohnnutzung mit Pferdehaltung auf dem Hof besteht im Westen des Plangebietes ein Reitplatz. Diese Nutzungen sollen weiterhin stattfinden. Als Grundlage für den geplanten Nebenerwerb des therapeutischen Reitens sollen Pferdeboxen mit einer Flächen von 250 m² in zwei Bauabschnitten errichtet werden. Diese dienen als Ersatzbau für einen abgerissenen, ehemals bestandsgeschützten Schuppen.

Ziel der Planung ist somit die planungsrechtliche Sicherung des Hofes einschließlich der Pferdehaltung und des Reitplatzes, der für den Reitsport und den geplanten Nebenerwerb des „therapeutischen Reitens" notwendig ist. Ein weiteres wesentliches Planungsziel ist die planungsrechtliche Absicherung des Neubaus eines Pferdestalls.

Das Bauleitplanverfahren ist gem. § 1 (3) BauGB für die städtebauliche Ordnung erforderlich: Mit dem Bauleitplanverfahren wird im Ort Welz der Sicherung des Bestandes entsprochen. Ferner bietet sich die Lage des Plangebietes aufgrund der unmittelbaren Nähe zum vorhandenen Ortsteil gut an. Der Hof an der Villstraße ist ein prägender Bestandteil des Ortes Welz und kann durch die Folgenutzung als Wohnhaus mit privater Pferdehaltung und den damit verbundenen Renovierungen sowie Umbauten erhalten bleiben. Die Pferdehaltung ist ein wesentlicher Bestandteil der heutigen Nutzung des Hofes. Aus Gründen der artgerechten Haltung einerseits und der geplanten Erweiterung als wirtschaftliche Grundlage für den weiteren Erhalt der Gebäude andererseits, ist die planungsrechtliche Sicherung des Reitplatzes und der geplante Neubau von Pferdeställen erforderlich.

Da das Grundstück nach dem aktuellen Flächennutzungsplan im Bereich einer Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft" und im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist für die planungsrechtliche Sicherung des Hofes einschließlich des Reitplatzes und der geplanten Pferdeboxen die Darstellung einer Sonderbaufläche „Wohnen mit Pferdehaltung und therapeutisches Reiten" notwendig. Der verbleibende Grundstückteil ist eine Wiese/Weide mit vereinzelten Obstbäumen, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB dargestellt, und durch Baumpflanzungen mit heimischen Obstbaumsorten als Obstwiese gemäß dem Landschaftsplanentwurf wiederhergestellt werden soll.

Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren (mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage) durchzuführen. Ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB entfällt, da es sich um keine typische Innenentwicklung handelt. Die Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen.

## 2. LAGE DES PLANGEBIETS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Ortsteil Welz liegt zwischen dem Hauptort Linnich und dem Ortsteil Ederen. Östlich befindet sich der Ortsteil Rurdorf, und westlich, an der Bundesstraße 57 der Ortsteil Gereonsweiler. Der Ort wird im Osten vom Merzbach durchflossen und im Süden fließt dass Ederener Fließ.

Das Verfahrensgebiet befindet sich südlich von Linnich-Welz auf dem Grundstück Gemarkung Welz, Flur 3, Flurstück 109. Die Größe des Verfahrensgebiets beträgt ca. 11.601 qm.

Das Plangebiet ist in der nördlichen Ecke mit einem Wohngebäude und Einfahrtsbereichen bebaut. Die weiteren, verfahrensgegenständlichen Flächen sind unversiegelt. Es handelt sich um Extensivwiesen, die mit vereinzelten Obstbäumen bestanden sind.

In Richtung Osten wird das Plangebiet von der Villstraße und dahinter liegenden, landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Südlich und süd-westlich gliedern sich weitere, landwirtschaftliche Flächen an. Im Norden und Nord-Westen befindet sich der Auenbereich des Ederener Fließ. Dahinter liegen die Siedlungsstrukturen des Ortsteiles Welz. Erschlossen wird das Plangebiet über die bestehende Zufahrt an der Villstraße.

Der räumliche Geltungsbereich der o. g. Verfahren befinden sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes "Rheinland" der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

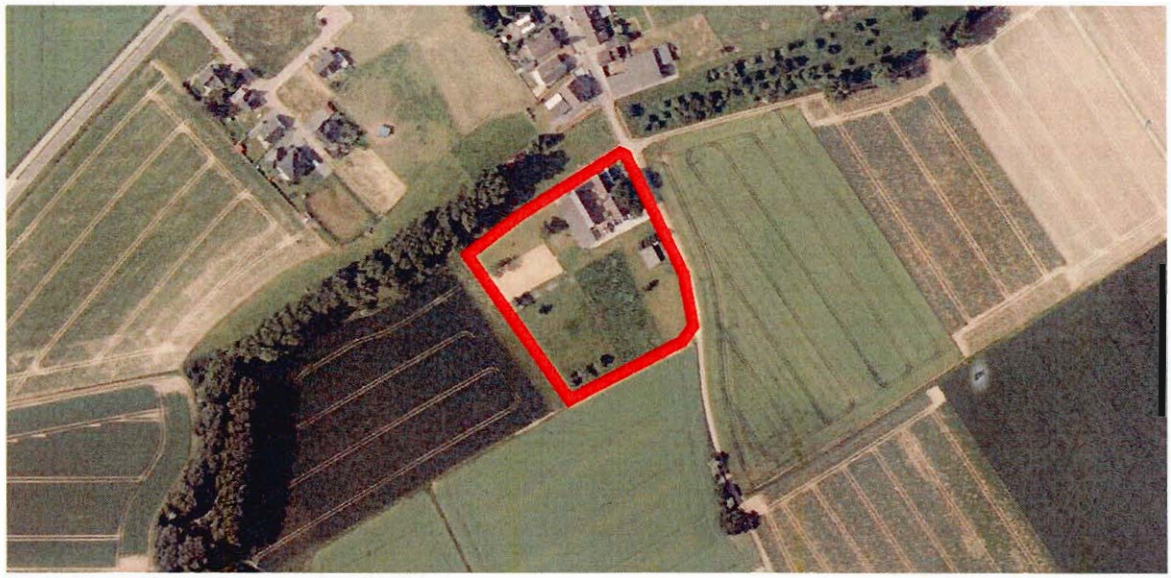


***Abbildung 1:*** *Luftbild (Quelle: www.tim-online.de)*

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

### 3.1. Regionalplan

***Abbildung 2:*** *Ausschnitt aus dem Regionalplan*

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, wird die gesamte Ortslage Welz als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB)" dargestellt. Im Osten erfolgt eine Überlagerung mit einer Festlegung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung". Südwestlich der Ortslage schließt sich ein „Bereich zum Schutz der Natur" an. Die Ortslage Welz liegt als Siedlung unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle.

Der Verzicht auf eine zeichnerische Darstellung von Ortschaften mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2000 Einwohnern als Siedlungsbereich hat weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge noch wird die weitere Entwicklung dieser Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert.

Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene

Entwicklung solcher Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln.[1] Die Planung steht den Aussagen des Regionalplans somit nicht entgegen.

## 3.2. Flächennutzungsplan

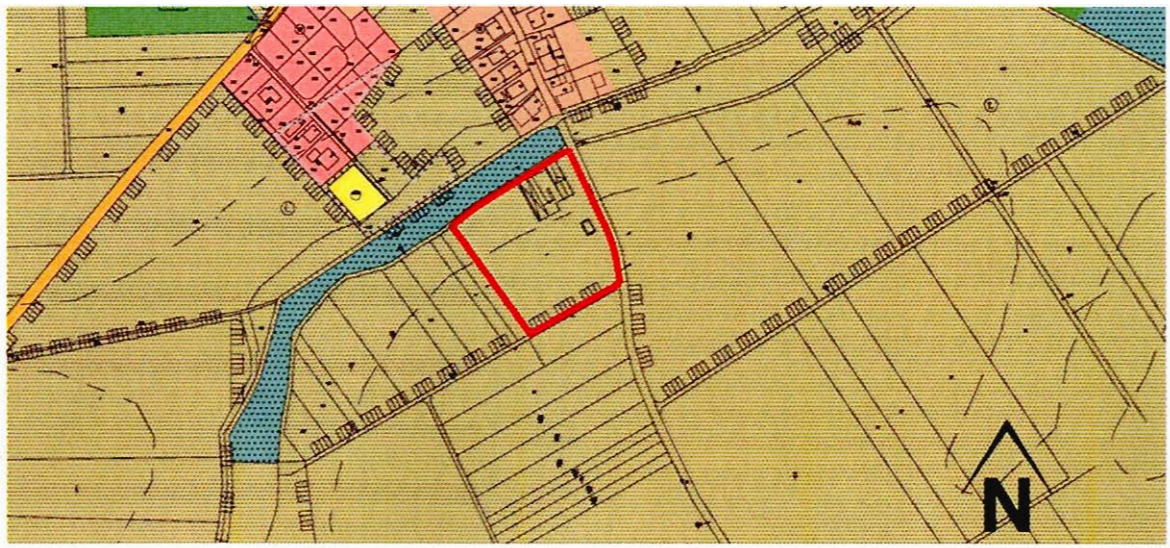



***Abbildung 3:*** *Derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes*

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Linnich stellt „Flächen für die Landwirtschaft" dar. Im Norden grenzt die Fläche gemäß Flächennutzungsplan an einen „Auebereich".

Künftig sollen Sonderbauflächen im Norden und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Süden dargestellt werden. Aus landesplanerischer Sicht bestehen gem. Schreiben der Bezirksregierung vom 07.07.2014 grundsätzlich keine Bedenken gegen die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes.

## 3.3. Landschaftsplan

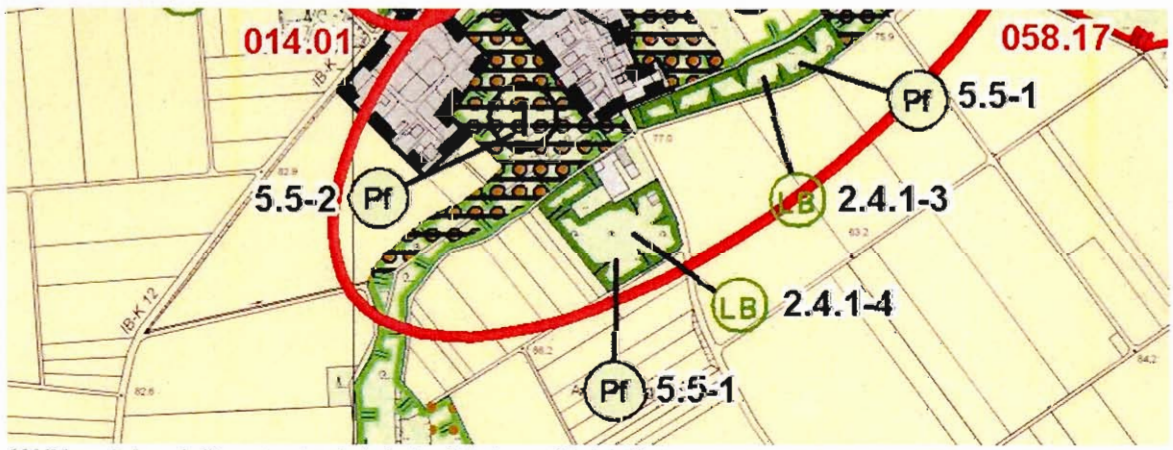



***Abbildung 4:*** *Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Aldenhoven / Linnich-West*

[1] Bezirksregierung Köln – Bezirksplanungsbehörde (Hg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Textliche Darstellung, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Köln 2013, Seite 45

Der Landschaftsplan „Aldenhoven/Linnich-West" sieht in weiten Teilen des Verfahrensbereichs einen geschützten Landschaftsbestandteil „Obstwiese südlich von Welz" vor.

Dieser sieht unter „5.5 Nr. 7. Pflege von Obstweiden und –wiesen/ Obstbäumen folgende Pflegemaßnahmen vor:

- Abgängige und/oder ansteckend erkrankte Obstbäume sind ggf. durch bodenständige alte Kultursorten zu ersetzen; einzelne Totholzer sollten insbesondere für Höhlenbrüter im Bestand verbleiben,
- fachgerechter Erhaltungsschnitt,
- eine gegebenenfalls notwendige Fällung einzelner Obstbäume in zu dichten Beständen in Absprache mit der ULB,
- extensive Beweidung mit maximal 2-3 Großvieheinheiten pro Beweidungsperiode (April bis November) und ha (erfordert Stammschutz zur Verhinderung von Verbissschäden) oder ein bis zweimalige Mahd nach dem 01.07. (einschließlich Abtransport des Mähgutes von der Fläche),
- in Steinkauzlebensräumen ist eine Mahd ab Mitte Mai möglich.

Eine dauerhafte Pflege der Obstbäume und des Grünlandes ist anzustreben und wenn möglich vertraglich zu fixieren."

Der Plan sieht weiter unter „5.5 Nr. 10. Pflege/ angepasste Bewirtschaftung von Grünlandflächen sowie ggf. Gehölzstrukturen mit Bedeutung für den Artenschutz" folgende Pflegemaßnahmen vor:

- Der Erhaltung, Wiederherstellung und Pflege von Grünlandflächen dienen die nachfolgende Maßnahmen, die nach einer Ortsbesichtigung und Konkretisierung durch die Untere Landschaftsbehörde durchgeführt werden; zusätzliche Maßnahmen können zur Erfüllung des Zielzustandes erforderlich werden,
- vorhandene, standortgerechte Gehölze, insbesondere höhlenreiche Bäume (Totholz) sind zu pflegen und zu erhalten,
- standortfremde Gehölze sind zu entfernen,
- eine standortgerechte Beweidung bzw. Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes ist sicherzustellen, mit Ziel eine Kurzrasigkeit der geschlossenen Grasnarbe sicherzustellen;
- Gehölze sind gegen Verbiss zu schützen;
- andere, wichtige Biotopstrukturen sind zu pflegen, zu erhalten und ggfls. neu anzulegen.

### 3.4. Biotopkataster

Im Norden grenzt das Plangebiet an das Biotop BK-5003-009 „Welzbachtal zwischen Ederen und Welz". Es handelt sich um ein ca. 1,5 km langes Seitental des Welzbaches. Die Vegetation seiner rechten Talseite setzt sich zusammen aus Pappelreihen, Erlen-Eschen-Pappelforststreifen, Hecken, Obstwiesen und relativ reich strukturiertem Grünland. Teile davon wurden bereits in Acker umgewandelt. Die westliche Talseite ist stark belastet. An den begradigten Bach grenzen hier meist Äcker. Die Ufervegetation besteht aus brennnesselreichen Uferstaudensäumen. Nur in Teilabschnitten sind eine 2. Baum- und Strauchschicht aus Erle, Esche und Bergahorn sowie eine auentypische Krautschicht vorhanden. Im Abschnitt des Biotopes bei Welz grenzen Fettweiden und Obstweiden an den Auenbereich. Teilweise sind alte Obstgehölze vorhanden.

Als Schutzziel wird im Biotopkataster die Erhaltung, Pflege und Optimierung dieses strukturreichen Grünlandtales formuliert. Das Biotop liegt unmittelbar nördlich des Plangebietes, wird jedoch durch einen Wirtschaftsweg von diesem getrennt. Aus diesem Grund und aufgrund der geplanten Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass von der Planung erhebliche Beeinträchtigungen auf die Vegetation des Biotops ausgehen werden.

Europäische Vogelschutzgebiete (§ 10 Abs. 6 BNatSchG), Wasserschutzgebiete (§§ 19 und 32 WHG), Natura 2000 (§ 10 Abs. 8 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG), Nationalparke (§24 BNatSchG), Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25 und 26 BNatSchG) oder geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind somit durch die Planung nicht betroffen.

***Abbildung 5:*** *Schutzgebiete (Quelle: NRW Umweltdaten vor Ort)*

## 4. PLANINHALT

### 4.1. Nutzungs- und Gestaltungskonzept

Durch die verfahrensgegenständliche Planung soll ein bestehender Hof gesichert werden. Neben der Erhaltung des bestehenden Hauptgebäudes, für das keine Erweiterungen vorgesehen sind, ist die planungsrechtliche Sicherung von ergänzenden Nutzungen notwendig.

Dementsprechend soll im westlichen Bereich des Plangebietes ein Reitplatz planungsrechtlich gesichert werden, der für den Pferdesport und den Nebenerwerb „Therapeutischen Reitens" genutzt werden kann. Weiterhin sollen südöstlich der Einfahrt, also gegenüber dem Hauptgebäude, Pferdeboxen errichtet werden. Sie dienen als Ersatzbau für einen nicht mehr vorhandenen Schuppen, der vor seinem Abriss Bestandsschutz genoss.

Aus Gründen der gestalterischen Harmonisierung sollen die geplanten Pferdeboxen in der nord-östlichen Flucht des bestehenden Hauptgebäudes errichtet werden. Ihre Bauweise soll gegenüber der bestehenden Bebauung untergeordnet sein, so dass eine maximale Höhe von 4,5 m vorgesehen ist. Geplant ist eine Errichtung in zwei Bauabschnitten.

## 4.2. Erschließungskonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt mittels eines Erschließungsstiches, welcher bereits vorhanden ist und von der Villstraße rechtwinklig nach Westen verläuft, und an dem planungsrechtlich zu sichernden Reitplatz endet. Da auf den privaten Grundstücksflächen ausreichender Raum zum Wenden vorhanden ist, wird ein Wendehammer nicht erforderlich.

Der ruhende Verkehr wird vollständig auf den privaten Grundstücksflächen bewältigt. So werden zwischen den bestehenden und geplanten Gebäuden insgesamt etwa neun Stellplätze verortet. Durch das geplante Angebot des therapeutischen Reitens ist mit Besuchern mit Behinderung zu rechnen. Im Sinne der Barrierefreiheit werden die Flächen für Stellplätze deshalb in einer solchen Breite festgesetzt, dass zwei Stellplätze auch für Menschen mit Behinderung ausreichend breit sind. Das therapeutische Reiten soll durch einen Therapeuten mit einem, evtl. zwei Patienten stattfinden. Hierfür können ausreichend Stellplätze im Bereich der Sonderbaufläche geschaffen werden.

Um die Erschließung des Plangebietes sicherzustellen wurde die öffentliche Verkehrsfläche Gemarkung Welz (4854), Flur 3, Flurstücke 148/1 und 241/157 mit den Baulasten B 0090 und B 0091 belegt. Diese Baulasten dienen der Sicherung und Freihaltung der Verkehrsfläche zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie zur Wegeführung zugunsten der Plangebietsfläche bzw. des hier vorhandenen Hofes.

## 4.3. Freiraumkonzept

Ziel der Planung ist es, die bestehenden und geplanten Gebäude auf verträgliche Art und Weise in die südlich angrenzende, freie Feldflur zu integrieren. Aus diesem Grund sollen die südlichen Grundstücksflächen zu einer Obstbaumfläche mit heimischen Obstbäumen entwickelt werden und so den Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen markieren.

Derzeit handelt es sich bei den südlichen Grundstücksflächen um Weide- bzw. Wiesenflächen mit vereinzelten Obstbäumen. Durch die Wiederherstellung kann den Zielen des Landschaftsplanentwurfes entsprochen werden.

## 4.4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes soll über Anschlüsse in der Villstraße erfolgen.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Des Weiteren hat das Land Nordrhein-Westfalen mit Datum vom 26.05.2004 die Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren (Trennerlass) überarbeitet. Im Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastete/ unbelastete) Niederschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

Dementsprechend soll das anfallende Schmutzwasser in die bestehenden Anschlüsse in der Villstraße eingeleitet werden. Für die bestehende Hofanlage liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor, um unbelastetes Niederschlagswasser von bis zu 600 m² Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen in den westlich angrenzenden Willibrordusgraben einzuleiten. Im Rahmen eines Bodengutachtens (Geotechnische Kurzstellungnahme zu den durchgeführten Baugrunderkundungen des Projektes Villstraße in Linnich, Institut für Baustoffprüfung und Beratung Laermann GmbH, Mönchengladbach 16. März 2015) konnte nachgewiesen werden, dass die Böden innerhalb des Plangebietes nicht für eine Versickerung geeignet sind. Zurzeit sind somit nur 600 m² versiegelte Flächen der vorhandenen 1.800 m² versiegelte Flächen gesichert und 1.200 m² befestigte Flächen sind noch nachzuweisen. Eine Erhöhung der Einleitmenge in den Bach ist nicht möglich, da bestehende Bachabschnitte bereits jetzt eine Volllast aufweisen. Aus alten Karten ist ersichtlich, dass das Grundstück bereits vor dem 01. Januar 1996 bebaut war.

Demnach ist der § 51a LWG hier nicht anwendbar. Die Ortslage Welz wird im Mischsystem entwässert. Berechnungen haben ergeben, dass die Einleitung der verbleibenden 1.200 m² versiegelte Fläche in eine Abwasserleitung des angrenzenden Wirtschaftswegs möglich ist. Hieran ist derzeit die Schmutzwasserkanalisation des Gehöfts angeschlossen, wodurch nahezu der gesamte Rohrquerschnitt für das anfallende Regenwasser zur Verfügung stünde.[2] Gemäß einer entsprechenden schriftlichen Stellungnahme des Kreises Düren – untere Wasserbehörde – vom 05.02.2016 liegen keine Bedenken gegen den Anschluss an den Mischwasserkanal vor.

### 4.5. Altlasten und Immissionsschutz

Ein Altlastenverdacht ist derzeit nicht bekannt. Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere im Umfeld des Plangebietes, kann ein Eintrag durch Düngemittel oder Biozide nicht ausgeschlossen werden.

Das Ausmaß der Störung auf die umgebende Bebauung wird auch zukünftig immer noch in einem hofüblichen Bereich liegen. Linnich Welz entspricht überwiegend einem Dorfgebiet (Gemischte Baufläche). Der Gebietscharakter eines solchen Gebietes weist land- und forstwirtschaftliche Betriebe neben Wohnen auf. In Dorfgebieten gilt die nach § 5 Abs. 1 BauNVO vorrangige Rücksichtnahme auf die Belange land- und forstwirtschaftlicher Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten. Betriebe dieser Art können im Einzelfall hohe Geruchsimmissionswerte (gemäß GIRL 2008) erreichen.

Durch den Reitplatz können grundsätzlich Lärmimmissionen entstehen. Schutzwürdige Flächen in diesem Zusammenhang sind die nördlich liegenden Wohnbauflächen von Welz. Da sich zwischen dem Plangebiet und den bestehenden Nutzungen des Ortsteils Welz jedoch mehrere Wegeparzellen sowie die zu schützenden Flächen des Welzbachtales befinden, werden immissionsschutzrechtliche Abstände eingehalten. Ferner wird die Nutzungsintensität durch das geplante, therapeutische Reiten reduziert. Es handelt sich um eine Form der Nutzung, die insbesondere auf den ruhigen Kontakt zwischen Patienten und Pferden ausgerichtet ist. Das tatsächliche Reiten wird auf wenige Stunden, voraussichtlich 1 bis 2 Stunden am Tag reduziert.

## 5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Gegenüber dem Stand zur frühzeitigen Beteiligung werden unterschiedliche textliche Festsetzungen als zeichnerische Festsetzungen getroffen. Dies erfolgt insbesondere aus Gründen der Übersichtlichkeit.

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

Für die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferdehaltung und therapeutisches Reiten" erforderlich. Dieses gliedert sich in die Bereiche SO1 und SO2.

*1.1 Im Sondergebiet SO1 sind eine Hofanlage mit Innenhof, Wohn- und Nebengebäuden, ein Reitplatz, Stellplätze und Zufahrten zulässig*

*1.2 Im Sondergebiet SO2 ist die Errichtung von Pferdeboxen mit Zufahrten zulässig.*

### 5.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Kombination mit der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

[2] VDH Projektmanagement GmbH (2015): Bericht zur Entwässerungssituation – Aufstellung BP Welz Nr. 4 „Villstraße".

Aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies bedeutet, dass maximal 60 % der Sondergebietsflächen durch Gebäude, Zufahrten, Stellplätze, Wege und Reitanlagen überbaut werden dürfen. Eine solche Festsetzung ist zur Sicherung des bestehenden Gebäudes ausreichend und ermöglicht darüber hinaus die zur Sicherung des Pferdesports und des Nebenerwerbs „therapeutisches Reiten" notwendigen Anlagen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird im Sondergebiet SO1 gemäß § 18 BauNVO auf 11,5 m festgesetzt. Eine solche Höhe entspricht dem zu sichernden Bestand und ist somit ausreichend. Für das Sondergebiet SO2 wird die Höhe baulicher Anlagen auf 4,5 m festgesetzt, wodurch für die geplanten Pferdeboxen eine ausreichende Höhe zur Unterbringung von Pferden ermöglicht wird. Um eine unangemessene Einschränkung bei anfallenden Reparatur- und Sanierungsarbeiten zu vermeiden und von der Vermessungsgrundlage nicht erfasste Bauteile planungsrechtlich zu sichern, dürfen die festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen durch untergeordnete Teile baulicher Anlagen überschritten werden.

*2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Gebäudehöhe definiert und die maximale Gebäudehöhe beträgt im SO1 11,5 m und im SO2 4,5 m.*

*2.2 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch untergeordnete Teile baulicher Anlagen (Schornsteine, Belüftungsanlagen, Auslässe von Kühlaggregaten, Satellitenspiegel) ausnahmsweise überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO).*

Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden die nachfolgenden, in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbaren Bezugspunkte auf der Höhe des angrenzenden Straßenkörpers definiert:

*2.3 Bezugspunkt für die Gebäudehöhe in dem SO 1 ist die Höhenangabe am Bezugspunkt BP 1.*

*2.4 Bezugspunkt für die Gebäudehöhe in dem SO 2 ist die Höhenangabe am Bezugspunkt BP 2.*

### 5.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen definiert. Diese weisen ein Baufenster im nördlichen Bereich des Plangebietes für den Erhalt des bestehenden Wohngebäudes auf. Gegenüber den tatsächlich vorhandenen Grenzen des Gebäudes werden maximal ca. 1,5 m an zusätzlichem Raum gelassen, um geringfügige Anpassungen am Gebäude zu ermöglichen und Abweichungen gegenüber der Vermessungsgrundlage auszugleichen. Im Norden der überbaubaren Grundstücksfläche im SO1 wird die Baugrenze eng um das Bestandsgebäude gefasst, da das Gebäude hier bereits unmittelbar an die Grundstücksgrenzen heranrückt.

Für die Pferdeboxen wird ein Baufenster im Süd-Osten des Einfahrtsbereiches festgelegt. Dieses umfasst den Bereich der bestehenden Baustelle sowie die geplante Erweiterungsfläche. Auch hier werden maximal 1,5 m an zusätzlichem Raum gewährt, um einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu gewährleisten. Die Gesamtbreite beträgt 4,50 m und die Gesamtlänge ca. 28,00 m.

### 5.4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 6 BauGB)

Zur Schaffung eines deutlich sichtbaren, einheitlichen und ansprechenden Landschaftsrandes gegenüber dem Außenbereich sowie aus Gründen des Ökologischen Ausgleiches wird die südlich gelegene Teilfläche des Plangebietes als Fläche mit Pflanzbindungen gemäß der textlichen Festsetzung 3 festgesetzt:

*3.1 Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind vorhandene und zeichnerisch festgesetzte Bäume dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Abgangs gemäß Pflanzliste A zu ersetzen. Auf den verbleibenden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent-*

*wicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese aus Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume II. Ordnung sind in einem Abstand von 18,0 m, versetzt, Mindestqualität Hochstamm 3xv, StU 12-14 anzupflanzen. Die Bereiche zwischen den Bäumen sind mit einer Raseneinsaat als Fettwiese / Frischwiese zu begrünen und mit 2-3 Großvieheinheiten zu beweiden.*

*3.2 Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine extensive Pflege der Wiesenflächen durch Mahd ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass die Mahd nach dem 01.07. und maximal zweimal im Jahr erfolgt. Das Mahdgut ist aus den Flächen zu entfernen.*

| **Pflanzliste A: Bäume II. Ordnung** | |
|---|---|
| Apfelhochstämme (Malus) | Boskop |
| | Kaiser Wilhelm |
| | Rheinischer Bohnapfel |
| | Rheinisches Seidenhemdchen |
| | Eiserapfel |
| | Jakob Lebel |
| | Jakob Fischer |
| | Rote Sternrenette |
| Birnenhochstämme (Pyrus) | Köstliche von Charneux |
| | Williams Christbirne |
| | Claps Liebling |
| | Münsterbirne |
| | Gellerts Butterbirne |
| Pflaumen Mirabellenhochstämme (Prunus) | Deutsche Hauszwetsche |
| | Große Grüne Reneklode |
| | Nancy Mirabelle |
| Kirschhochstämme (Prunus) | Schattenmorelle |
| | Große, schwarze Knorpelkirsche (süß) |
| | Gelbe Knorpelkirsche |

***Tabelle 1**: Pflanzliste A: Bäume II. Ordnung*

Neben den zu erhaltenen und für den ökologischen Ausgleich erforderlichen Obstbäumen befinden sich weitere ortsbildprägende Laubbäume auf dem Grundstück. Diese sollen ebenfalls erhalten werden und im Falle eines Abgangs durch heimische Laubbäume ersetzt werden.

*3.3 In den Bereichen SO1 und SO2 sind Bäume zu erhalten und abgängige Bäume durch einheimische Laubbäume gemäß Pflanzliste B oder C zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.*

| ***Pflanzliste B: Laubbäume I. Ordnung*** *(Wuchshöhe nach 25 Jahren über 15 m) Pflanzgröße Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm* | | ***Pflanzliste C: Laubbäume II. Ordnung*** *(Wuchshöhe nach 25 Jahren über 15 m) Pflanzgröße Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm* | |
|---|---|---|---|
| *Bergahorn* | *(Acer pseudoplatanus)* | *Esskastanie* | *(Castanea sativa)* |
| *Esche* | *(Fraxinus excelsior)* | *Eberesche* | *(Sorbus aucuparia)* |
| *Rotbuche* | *(Fagus sylvatica )** | *Feldahorn* | *(Acer campestre)* |

| | | | |
|---|---|---|---|
| *Schwarzerle* | *(Ainus glutinosa )* | *Hainbuche* | *(Carpinus betulus)* |
| *Sommerlinde* | *(Tilia platyphyllos)* | *Vogelkirsche* | *(Prunus avium)* |
| *Spitzahorn* | *(Acer platanoides )** | *Elsbeere* | *(Sorbus torminalis)* |
| *Stieleiche* | *(Quercus robur)* | *Walnuss* | *(Juglans regia)* |
| *Winterlinde* | *(Tilia cordata )* | *Frühe Traubenkirsche* | *(Prunus padus)* |
| | | *Wildapfel* | *(Malus communis)* |
| ** mit Wurzelballen* | | *Wildbirne* | *(Pyrus pyraster)* |

***Tabelle 2**: Pflanzliste B und C: Bäume I. und II. Ordnung*

### 5.5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sowie in den für sie vorgesehenen Flächen. Es liegt im besonderen Interesse der Stadt Linnich, den sensiblen Landschaftsbereich, der in Richtung Westen, Süden und Osten an das Plangebiet angrenzt, nicht durch Garagen außerhalb der geplanten Baukörper zu prägen. Ferner sollen die Stellplätze den Gebäuden und vorhandenen Verkehrsflächen räumlich zugeordnet werden. Hierzu wird folgende Festsetzung getroffen:

*4. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der für sie vorgesehenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

### 5.6. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche ökologische Ausgleich kann vollständig im Plangebiet untergebracht werden. Externe Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Entsprechend wird die folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

*5. Der ökologische Ausgleich erfolgt im Plangebiet (Gemarkung Welz, Flur 3, Flurstück 109).*

## 6. HINWEISE

Die folgenden Hinweise wurden überwiegend von Behörden und Trägern im Rahmen der Beteiligung gegeben.

*„Bodendenkmalpflege*
*Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere 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."*

*„Bergbau*
*Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg", über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Welz 3" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland" (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Heinsberg" ist das Land Nordrhein-Westfalen, c/o MWEIMH, Berger Allee 25 in 40213 Düsseldorf. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Welz 3" ist die RWE Power AG Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Inhaberin der Erlaubnis „Rheinland" ist die Wintershall Holding GmbH, Friedrich-Ebert-straße 160 in 34119 Kassel.*

*Ausweislich den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in*

*den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen."*

*„Erdbebengefährdung*

*Die Gemarkung Welz-Stadt Linnich befindet sich in der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse S, gemäß der Karte Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006). Karte zu DIN 4149. April 2005.*

*Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten, insbesondere gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten", zu berücksichtigen ist.*

*Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, können jedoch als Stand der Technik angesehen und sollten entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte"."*

*"Sümpfungsmaßnahmen*
*Der Bereich des Planungsgebietes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1-) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.*

*Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.*

*Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden."*

*„Grundwasserstände*

*Im Bereich des Plangebietes treten flurnahe Grundwasserstände auf und der „Frauenrather Sprung" verläuft im Bereich des Grundstücks."*

*„Kohlenwasserstoffe*
*Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland" der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Gemäß den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen sind hier bisher keine bergbaulichen Tätigkeiten erfolgt und auch nicht geplant."*

## 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (UMWELTAUSWIRKUNGEN)

Die planbedingten, voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist von der Kommune in eigener Verantwortung durchzuführen. Die Kommune stellt dazu in jedem Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemeine anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Zur vollumfänglichen Berücksichtigung aller umweltrelevanten Belange wurde ferner ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Es konnte festgestellt werden, dass bei Umsetzung der Planung keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

## 8. STAND DES VERFAHRENS

Der Rat der Stadt Linnich hat am 08.11.2012 den Aufstellungsbeschluss zur 32. Flächennutzungsplanänderung sowie die Beschlüsse zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Rat der Stadt Linnich hat am 19.09.2013 den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Beschlüsse zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Eine Anfrage gem. § 34 LPlG zur Flächennutzungsplanänderung wurde am 09.05.2014 gestellt, und mit Schreiben vom 07.07.2014 (BR Köln) und 10.07.2014 (Antwort Kreis Düren) mit Hinweisen für das weitere Verfahren positiv beantwortet.

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte nach Aushang vom 12.09.2015 bis zum 23.09.2015 in dem Zeitraum vom 22.09.2015 bis zum 21.10.2015.

Die Offenlage erfolgte mit Schreiben vom 22.07.2015 in der Zeit vom 28.07.2015 bis 27.08.2015 und wurde aufgrund technischer Fehler bis zum 24.09.2015 verlängert.

## 9. PLANDATEN

### 9.1. Flächenbilanz zum Bebauungsplan Welz Nr. 4 „Villstraße“

| | |
|---|---|
| Plangebiet | ca. 11.601 m² |
| Sondergebiet SO 1 | ca. 5.004 m² |
| Sondergebiet SO 2 | ca. 1.130 m² |
| Flächen zum Schutz, zur Pflege und zúr Entwicklung von Natur und Landschaft | ca. 5.467 m² |

**Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Stadt Linnich am ..... den Bebauungsplan Welz Nr. 4 „Villstraße“ als Satzung beschlossen hat.**