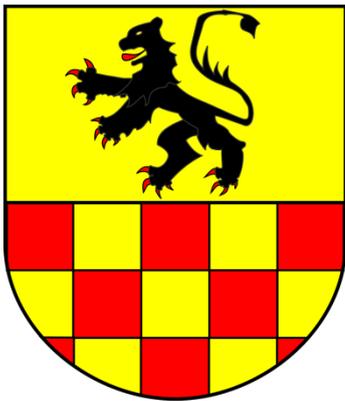


BEGRÜNDUNG

Zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25



Stadt Linnich– Ortslage Linnich

Zum Satzungsbeschluss

März 2022

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Linnich
Rurdorfer Straße 64
52441 Linnich

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com


i.A. M.Sc. Sarah Moesgen

Projektnummer: 19-134

INHALT

1	EINLEITUNG.....	3
1.1	Planungserfordernis.....	3
1.2	Planungsziel.....	3
1.3	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.4	Planverfahren.....	4
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1	Regionalplan.....	6
2.2	Flächennutzungsplan.....	6
2.3	Bestehender Bebauungsplan.....	7
2.4	Naturschutzfachliche Schutzgebiete.....	7
2.5	Wasserschutzgebiete.....	9
3	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	9
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	9
3.2	Art der baulichen Nutzung.....	9
3.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	10
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
3.5	Verkehrsflächen.....	11
3.6	Erhalt von Bäumen.....	11
3.7	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutz.....	11
3.8	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind.....	12
4	HINWEISE.....	12
5	UMSETZUNG DER PLANUNG.....	14
5.1	Erschließung.....	14
5.2	Entwässerung.....	14
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
6.1	Umweltauswirkungen.....	14
6.2	Eingriffsreglung.....	14
6.3	Boden- und Wasser.....	15
6.4	Immissionen.....	15
6.5	Artenschutz.....	15
7	PLANDATEN.....	17

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Es liegt ein Antrag vor, in dem Plangebiet Wohnbauflächen zu realisieren. Es ist angedacht ca. sechs Einfamilienhäuser zu errichten. Die Plangebietsflächen befinden sich im Eigentum der Antragssteller und sind auch hinsichtlich ihrer Größe und Lage zur Errichtung einer Wohnbebauung geeignet. Das Plangebiet ist bereits erschlossen, jedoch soll eine weitere Erschließung für die einzelnen Grundstücksteile im rückwärtigen Bereich erfolgen.

Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Linnich stellt das Plangebiet „Wohnbauflächen“ dar. Für das Plangebiet besteht ein Bebauungsplan Nr. 25, der hierzu geändert werden muss. Es besteht ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel eine neue Verkehrsfläche festzusetzen, um die rückwärtigen Grundstücke zu erschließen. Ein Bebauungsplan besteht bereits für das Plangebiet, jedoch ist hier die Erschließung an einer anderen Stelle geplant, sodass ein Planerfordernis zur Änderung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB besteht. Darüber hinaus sollen weitere – für ein allgemeines Wohngebiet übliche – Festsetzungen getroffen werden.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Kernortes der Stadt Linnich. Nördlich befindet sich die Ortslage Körrenzig. Südlich befinden sich die Ortslagen Rurdorf sowie Flossdorf und Welz. Die Größe des Verfahrensgebietes beträgt ca. 4.012 qm.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst die Flur 18 mit den Flurstücken 132 und 225, Gemarkung Linnich. Das Plangebiet wird westlich vom Erschließungsstich, nördlich sowie östlich von Wohnbebauungen und Gartenflächen begrenzt. Unmittelbar südlich des Plangebietes befindet sich die Straße Bleeck, dahinter folgt eine landwirtschaftliche Fläche. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Teil eines Wohngebietes, welches durch den Bebauungsplan Nr. 25 im Jahr 1993 beschlossen wurde. Das seinerzeit beschlossene allgemeine Wohngebiet ist größtenteils bereits bebaut, nur noch wenige Flächen sind unbebaut.

Dies gilt auch für das in Rede stehende Plangebiet, das sich derzeit als Grünfläche mit einzelner Baumbestand darstellt. Weiterhin befinden sich einzelne Bebauungen in Form von Gartenhäusern bzw. Schuppen auf der Fläche.



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich im Luftbild des Plangebietes; Quelle: tim online, aufgerufen am 30.03.2020.

1.4 Planverfahren

Im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches von 2017 hat der Gesetzgeber mit dem § 13 a BauGB ein Instrument geschaffen, mit dem Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a i.V.m. § 13 BauGB ist an strenge Zugangsvoraussetzungen gebunden. Das Vorliegen dieser Zugangsvoraussetzungen wird nachfolgend geprüft.

- Eine Aufstellung des Bebauungsplanes des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13 a BauGB ist bei einer Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung möglich.

Da es sich um eine Nachverdichtung handelt, kann demgemäß von § 13 a BauGB Gebrauch gemacht werden.

- Eine Anwendung des § 13 a BauGB ist nur bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder einer Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² bzw. 20.000 bis 70.000 m² möglich.

Vorliegend ist mit einer versiegelten Fläche im Umfang von ca. 1.609 m² zu rechnen. Aus diesem Grund entspricht es den Anforderungen des § 13 a BauGB.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Allgemeine Bauvorhaben mit UVP-Pflicht werden unter Punkt 18 der Anlage 1 zum UVPG geführt. Demnach besteht für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² die Pflicht zur Durchführung einer UVP. Ab einer Grundfläche von 20.000 m² ist eine Allgemeine Vorprüfung

durchzuführen. Da das Bauvorhaben im Innenbereich liegt, kann von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden.

- Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Bei dem nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Kellenberg und Rur zwischen Floßdorf und Broich“, welches sich ca. 3 km südöstlich des Plangebietes befindet.

Im Umfeld des Plangebietes bestehen Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sind. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Im Plangebiet werden keine gemäß des § 50 Satz 1 BImSchG entsprechenden Betriebe angesiedelt, sodass auch diesbezüglich keine Beeinträchtigungen entstehen.

Die Zugangsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB werden somit vollständig erfüllt. Im beschleunigten Verfahren stehen unterschiedliche Verfahrenserleichterungen zur Verfügung:

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB darf abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB durchzuführen. Die Stadt Linnich beabsichtigt, von dieser Verfahrenserleichterung Gebrauch zu machen und keine Frühzeitige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchzuführen.
- Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Da der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Linnich die verfahrensgegenständlichen Flächen bereits als Wohnbauflächen darstellt, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie

von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird als beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass die frühzeitige Beteiligung entfällt. Nach dem Aufstellungsbeschluss erfolgte somit die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum vom 25.01. bis zum 26.02.2021. Die Anregungen und Stellungnahmen wurden in die Unterlagen eingearbeitet. Als nächstes soll der Satzungsbeschluss gefasst werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt die Ortschaft Linnich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Der Regionalplan besagt, dass in den Allgemeinen Siedlungsbereichen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnaher Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden soll.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Linnich ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt und vorliegend soll mit der Änderung des Bebauungsplanes die Realisierung der Wohnbebauung eingeleitet werden. Die geplante Nutzung als Wohngebiet steht somit mit den Darstellungen des Regionalplanes im Einklang.

2.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Linnich stellt für das Gebiet Wohnbauflächen dar. Somit entspricht die Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Im Süden grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an und im Norden verläuft die L 228 / Mahrstraße, die als Durchfahrtsstraße zum Stadtinneren dient.



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Linnich; Quelle: Stadt Linnich.

2.3 Bestehender Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 „Linnicher Gärten“ der Stadt Linnich. Mit der 1. Änderung im Jahr 2011 wurde in einem Teilbereich der Straße „Südpromenade“ die planerischen Voraussetzungen geschaffen für die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses. Die 2. Änderung im Jahr 2012 umfasste einen Teilbereich der Straße „Schützen-gasse“, es wurde die planerische Voraussetzung für eine Verabschiedungshalle vollzogen.

Bei der 3. Änderung handelt es sich um den westlichen Teil des ursprünglichen Geltungsbereiches. Im Änderungsbereich soll eine zusätzliche Verkehrsfläche sowie neue Baugrenzen und weitere für ein allgemeines Wohngebiet übliche Regelungen festgesetzt werden.

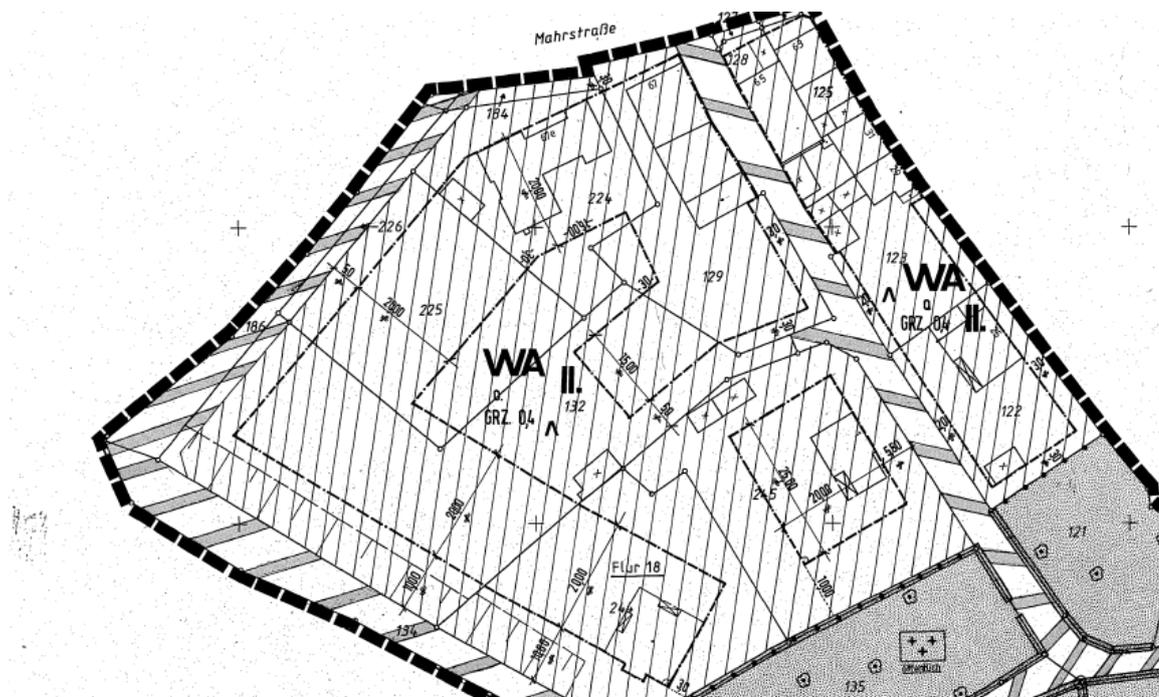


Abbildung 3: Auszug des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Quelle: Stadt Linnich.

2.4 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt (vgl. § 7 LNatSchG).

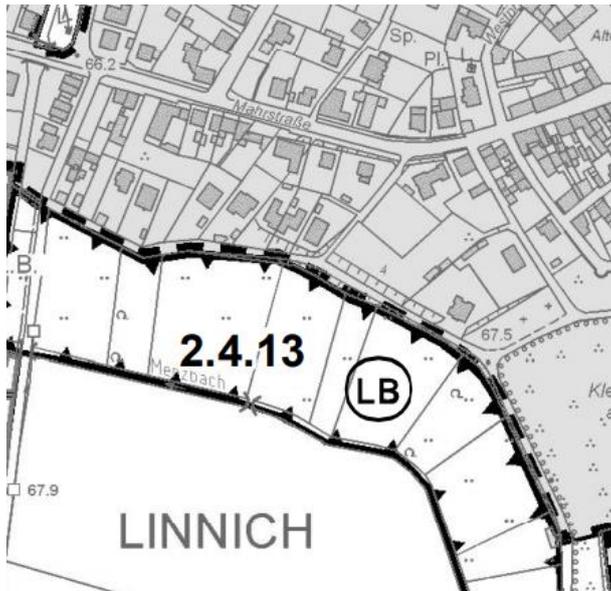


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan; Quelle: Kreis Düren.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Aldenhoven / Linnich-West. Dieser trifft jedoch keine Festsetzungen für das Plangebiet.

Unmittelbar südlich entlang der Plangebietsgrenze befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil 2.4.13 „Obstwiese südlich von Niedermerz“. Der Schutzzweck dieses Landschaftsbestandteils ist:

- die Sicherung einer für das Landschaftsbild des Plangebietes typischen Kulturform einschließlich der alten Kultursorten (§ 29 (1) Nr. 1 BNatSchG);
- der Erhalt und die Pflege der das Orts- und Landschaftsbild gliedernden und belebenden Strukturen (§ 29 (1) Nr. 2 BNatSchG);
- der Erhalt der Funktion als Reservoir für die biologische Schädlingsbekämpfung zur Abwehr schädlicher Einwirkungen (§ 29 (1) Nr. 3 BNatSchG);
- der Erhalt der Obstwiesen und -weiden als Lebensstätte bestimmter wildlebender Tiere und Pflanzenarten wie insbesondere den Steinkauz sowie seltener Obstsorten (§ 29 (1) Nr. 4 BNatSchG).

Durch die aktuelle Planung bzw. durch das Baufenster wird der Landschaftsplan jedoch nicht berührt.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Kellenberg und Rur zwischen Floßdorf und Broich“ befindet sich ca. 3 km südöstlich des Plangebiets.

Eine Beeinträchtigung der Gebiete selbst ist nicht zu erwarten. Eine weitere Empfindlichkeit besteht allerdings gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; beispielsweise durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Umsetzung von Vorhaben mit einer möglichen Barrierewirkung. Da sich das Plangebiet zwischen den vorgenannten Gebieten befindet, kann eine Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden.

Aufgrund der geringwertigen ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und anthropogener Störungen durch die vorliegende Nutzungscharakteristik ist eine Bedeutung als Tritt-

steinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes bestehen Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

2.5 Wasserschutzgebiete

Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit von Wasserschutzgebieten wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS WEB) des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen.

Das Plangebiet wird von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten überlagert. Jedoch grenzt das Plangebiet an dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Merzbaches. Aufgrund der Entfernung zum Merzbach und der Höhenlage des Plangebietes sind jedoch keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 umfasst die westliche Fläche von etwa 4.000 qm des Gesamtplanes. Es handelt sich hierbei um die Flurstücke 132 und 225 der Flur 18 Gemarkung Linnich.

Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung erforderlich sind oder die für die Anbindung an das öffentliche Kanal- und Wegenetz genutzt werden sollen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen.

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausgeschlossenen Nutzungen dienen nicht unmittelbar der Versorgung des Gebietes und würden sich aufgrund ihres allgemein größeren Flächenbedarfs sowie dem zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommen negativ auf den Wohnsiedlungscharakter auswirken.

3.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich an dem Bestand in der Umgebung orientieren. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die Struktur und Eigenart der Bebauung in der Umgebung aufgenommen und gewahrt werden, sodass sich das geplante Vorhaben in die Umgebung einfügt. Entsprechend soll eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden. Parallel dazu wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt:

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gesamthöhe (GH). Diese wird mit 10,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports wird die mittlere Oberkante Endausbau der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Grundstücke an der Straßenbegrenzungslinie, festgesetzt (Höhe in NHN). Sofern an dieser Stelle keine Bezugshöhen angegeben sind, sind die Höhen zu interpolieren. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Abstandsflächen der geplanten Gebäude und aller baulichen Anlagen sind bezogen auf das neue modellierte Gelände nachzuweisen. Aufschüttungen, die den bestehenden Höhenunterschied zwischen der Erschließungsstraße und der geplanten Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosse der Baukörper, sind zulässig.

Die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosse der Baukörper darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt – im Hinblick auf die Empfehlung der BauNVO sowie in Anlehnung an die umliegende Bebauungsdichte sowie die Festsetzungen der Bebauungspläne im näheren Umfeld.

Zusätzlich ermöglicht § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50% durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Vorliegend ist somit eine Überbauung des Grundstückes bis zum Faktor 0,6 möglich, sofern die durch die baulichen Hauptanlagen überbauten Flächen maximal dem Faktor 0,4 entsprechen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird für die allgemeinen Wohngebiete eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um den Grundstückseigentümern eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung zu bieten und gleichzeitig das Ortsbild vor einer Überprägung durch eine zu starke Höhenentwicklung zu schützen.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Bebauungsplänen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Um den

Grundstückseigentümern ausreichend Flexibilität bei der Bebauung der Grundstücke zu bieten, wird die überbaubare Grundstücksfläche im vorliegenden Bebauungsplan ausschließlich mittels Baugrenzen definiert. Zukünftige Bauvorhaben können hinter den Baugrenzen zurückbleiben, wodurch eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung ermöglicht wird.

Die Baufenster sind städtebaulich sinnvoll. Sie orientieren sich an der neu anzulegenden Planstraße und halten zu dieser einen Abstand von 3 m ein, wodurch die Ausbildung von Vorgärten gefördert und die Entstehung von Straßenschluchten vermieden wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im „Allgemeinen Wohngebiet“ werden mit einer Tiefe von 15 m festgesetzt. Mit einer solchen Tiefe wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet; zugleich erfolgt eine hinreichende Orientierung der Hauptgebäude zum Straßenraum.

Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der rückwärtigen Baugrenzen durch Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen oder Garagen wird um bis zu 2,0 m zugelassen. Von den genannten baulichen Anlagen gehen aufgrund ihres untergeordneten Charakters und der rückwärtigen Lage keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild aus. Die Überschreitung steht somit dem Plankonzept nicht entgegen.

3.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Anbindung des Wohngebietes an die restliche Ortslage erfolgt über die „Mahrstraße“. Die gesamte Erschließungsfläche innerhalb des Plangebietes wird als „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Diese Festsetzung dient der späteren Umsetzung einer Wohnstraße, die alle Verkehrsteilnehmer – sowohl motorisiert als auch nicht motorisiert – gleichberechtigt am Straßenverkehr teilnehmen lässt.

3.6 Erhalt von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Am Hang zur Merzbach-Aue stehen einige Altbäume (Ahorn, Esche) am Rande des potenziellen Eingriffsbereiches. Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurde der Erhalt der Altbäume empfohlen, um eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten auszuschließen.

3.7 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Untersuchung immissionsschutzrechtlicher Belange wurde eine schalltechnische Immissionsprognose erstellt (vgl. ACCON Köln GmbH, 2020). Es zeigt sich, dass das Plangebiet geringfügig durch Straßenverkehrsgeräusche vorbelastet ist. Um diesbezügliche Schutzmaßnahmen formulieren zu können, wurden maßgebliche Außenlärmpegel im Sinne der DIN 4109 für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm ermittelt. Hieraus ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegelbereiche, die zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Zur Bestimmung der mit den Lärmpegelbereichen verbundenen Maßnahmen werden die nachfolgenden, textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Schallschutzmaßnahmen

Im Beurteilungszeitraum tags werden Überschreitungen der Richtwerte gemäß TA Lärm bis zu 9 dB(A) und nachts Unterschreitungen um mindestens 5 dB (A) berechnet. In diesen Bereichen müssen entsprechende Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich II im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Demnach sind in Schlafräumen, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber vorliegen, mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellt.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)]
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80

3.8 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) ausgewiesenen Flächen dienen den Ver- und Entsorgungsträgern. Innerhalb der geschützten Flächen für die Ver- und Entsorgungsträger dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.

4 HINWEISE

Hinweise ergeben sich in der Regel aus den Gutachten und Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange und werden ggfs. im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Bisherige Hinweise im Bebauungsplan beziehen sich auf den Artenschutz und die Einsichtnahme von Vorschriften, welcher aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich ist, und auf mögliche archäologische Bodenfunde.

1. Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. § 44 (1) BNatSchG im Hinblick auf „Allerweltsvogelarten“ ist die folgende Maßnahme notwendig:

Zeitfenster für die Baufeldfreimachung

Die Rodungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sollten unbedingt während der vermehrungsfreien Zeit vom 30. November bis 28. Februar vorgenommen werden (BNatSchG § 39 Abs.

5 Punkt 2), um das Risiko, Nester zu zerstören und Jungtiere zu töten, auszuschließen. Vor den Rodungen sind die Bäume zur Sicherheit auf den Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren.

Der Gehölzbestand in den überplanten Bereichen ist zwischen Ende November und Ende Februar zunächst auf den Stock zu setzen. Ab Bodenoberfläche sollen mindestens 30 cm stehen bleiben. Dabei ist eine bodenschonende Arbeitsweise (ohne schweres Gerät, manuell mit Freischneidern) zu beachten. Ab Mitte April, bei kalter Witterung ab Ende April können die Wurzeln gerodet werden und der Bodenabtrag erfolgen.

Erhalt von Bäumen

Um eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für planungsrelevante Tierarten auszuschließen, wird der Erhalt von drei Bäumen im Süden des Plangebietes festgesetzt.

2. Bodendenkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet wird der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse S nach DIN 4149:2005 zugeordnet.

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 bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

4. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist eine Terminabsprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe ist zu beachten.

5. Humose Böden

Die Böden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans enthalten humoses Bodenmaterial. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und

Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

6. **Einsichtnahme von Vorschriften**

Die in Bezug genommenen und der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen) können im Rathaus der Stadt Linnich während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

5 **UMSETZUNG DER PLANUNG**

Das Bauleitplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden, wenn eine Maßnahme der Innenentwicklung besteht. Von dieser Möglichkeit soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

5.1 **Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Mahrstraße“. Die gesamte innere Erschließung wird als „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

5.2 **Entwässerung**

Gemäß § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen ist die Beseitigung des Niederschlagswassers für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmalig bebaut 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. Die Entwässerung des Niederschlagswassers der Straßenflächen erfolgt über das bestehende Trennsystem in der Mahrstraße. Die Entwässerung des Niederschlagswassers der Wohnbauflächen erfolgt dezentral über eine private Rigolenversickerung (o.ä.) auf jedem einzelnen Grundstück.

6 **AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

6.1 **Umweltauswirkungen**

Das Bauleitplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden, wenn eine Maßnahme der Innenentwicklung besteht. Von dieser Möglichkeit soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

6.2 **Eingriffsreglung**

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche unter einem Schwellenwert von

20.000 m² liegt. Das Plangebiet hat eine Größe von 4.023 m² und bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 können maximal 1.609 m² versiegelt werden. Auch bei der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO möglichen Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um 50 % durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen würden maximal 2.414 m² im Plangebiet versiegelt werden. Demnach wird der Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschritten und ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

6.3 Boden- und Wasser

Ein Baugrundgutachten wurde durch die Terra Umwelt Consulting (2020) erstellt. Dieses ergab, dass die bindigen Böden grundsätzlich für eine Versickerung ungeeignet sind. Die ermittelten Werte zeigen für die Sande und Kiese jedoch eine gute, über dem geforderten Mindestwert liegende Durchlässigkeit an, sodass eine Versickerung in Bezug auf die Durchlässigkeit durchführbar ist. Die bindigen Böden müssen aus Versickerungsflächen sodann vollständig entfernt werden und durch gut durchlässige Böden wie Kiessande ausgetauscht werden.

Weiterhin wurde ermittelt, dass der Oberboden erhöhte Schadstoffgehalte (Kupfer) erhält, die zu einer erhöhten LAGA-Klasse führt.

6.4 Immissionen

Aufgrund der Größe sowie der Anzahl der möglichen Wohneinheiten ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Abgase auszugehen. Zudem entspricht die geplante Nutzung des Vorhabens der bereits vorhandenen Wohnnutzung des Umfeldes, sodass ausschließlich wohngebietstypische Immissionen zu erwarten sind. Von einer darüber hinaus gehenden Steigerung der vorhandenen Immissionen ist nicht auszugehen. Um dies auszuschließen, wurde eine schalltechnische Immissionsprognose (vgl. ACCON Köln GmbH, 2020) erstellt, um die Auswirkungen der umliegenden Geräuschemissionen zu ermitteln.

Im Rahmen der Immissionsprognose wurde nachgewiesen, dass das Plangebiet geringfügig durch Straßenverkehrsgeräusche der Mahrstraße vorbelastet ist. Auf Grundlage dieser werden die Richtwerte gemäß TA Lärm im nördlichen Bereich des Plangebietes im Beurteilungszeitraum tags um bis zu 9 dB(A) überschritten und nachts um mindestens 5 dB(A) unterschritten.

In diesen Bereichen müssen entsprechende Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß dem Lärmpegelbereich II im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Demnach sind in Schlafräumen, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber vorliegen, mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellt.

6.5 Artenschutz

Gemäß § 44 BNatSchG sowie der Vorgabe von FFH- und Vogelschutz-Richtlinie ergibt sich bei allen Planungen die Notwendigkeit einer „Artenschutzrechtlichen Prüfung“, sofern aufgrund ernst zu nehmender Hinweise sogenannte „planungsrelevante Arten“ (nach MUNLV 2008) eingriffsrelevant betroffen sein könnten.

Da es sich um eine größere Fläche handelt, die zurzeit unbebaut ist, sowie unmittelbar an einem geschützten Landschaftsbestandteil liegt, wurde eine Artenschutzvorprüfung (Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Hartmut Fehr, 2020) beauftragt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet derzeit teilverbrachte Gartenanlagen aufweist und auf der Südgrenze des Plangebietes zum Hang der Merzbach-Aue befinden sich einzelne Altbäume.

Im Zuge einer Datenrecherche und einer Ortsbesichtigung wurde sowohl das potenziell mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten ermittelt als auch konkret nach Hinweisen gesucht. Zu erwarten sind Stare als Brutvögel in den Altbäumen oder andere mögliche Höhlenquartiere. Aufgrund dessen werden die Altbäume im Süden zum Erhalt festgesetzt. Im März 2021 erfolgte hinsichtlich der Baumhöhlen eine Nachuntersuchung zur unbelaubten Zeit. Die Nachuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Baumhöhlen, die als Brutplatz für Stare oder gar Steinkäuze geeignet werden, festgestellt werden konnten.

Der Tötungstatbestand, der auch nicht planungsrelevante Vogelarten betrifft, kann durch eine Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit ausgeschlossen werden. Ein Störungstatbestand ist am hiesigen Standort nicht anzunehmen bzw. wird überprägt durch den direkten Flächenverlust. Zur Offenlage wurde auf ein mögliches Vorkommen der Haselmaus hingewiesen. Aufgrund dessen wurde der Hinweis zum Zeitfenster der Baufeldfreimachung angepasst, um das Risiko, Nester zu zerstören und Jungtiere zu töten, auszuschließen.

Durch die Planung sind nach derzeitigem Stand keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten betroffen. Insgesamt sollten jedoch folgende Vermeidungsmaßnahmen als Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen werden:

Zeitfenster für die Baufeldfreimachung

Die Rodungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sollten unbedingt während der vermehrungsfreien Zeit vom 30. November bis 28. Februar vorgenommen werden (BNatSchG § 39 Abs. 5 Punkt 2), um das Risiko, Nester zu zerstören und Jungtiere zu töten, auszuschließen. Vor den Rodungen sind die Bäume zur Sicherheit auf den Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren.

Der Gehölzbestand in den überplanten Bereichen ist zwischen Ende November und Ende Februar zunächst auf den Stock zu setzen. Ab Bodenoberfläche sollen mindestens 30 cm stehen bleiben. Dabei ist eine bodenschonende Arbeitsweise (ohne schweres Gerät, manuell mit Freischneidern) zu beachten. Ab Mitte April, bei kalter Witterung ab Ende April können die Wurzeln gerodet werden und der Bodenabtrag erfolgen.

Erhalt von Bäumen

Um eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für planungsrelevante Tierarten auszuschließen, wird der Erhalt von drei Bäumen im Süden des Plangebiets festgesetzt.

7 PLANDATEN

Plangebiet..... ca. 4.023 qm

Bestand:

Allgemeines Wohngebiet..... ca. 3.751 qm

Verkehrsfläche..... ca. 272 qm

Planung:

Allgemeines Wohngebiet..... ca. 3.547 qm

Verkehrsfläche..... ca. 476 qm

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Stadt Linnich am die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 als Satzung beschlossen hat.

Referenzliste der Quellen

- Bezirksregierung Köln. (2016a). *Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Textliche Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen*. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016b). *Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Zeichnerische Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen*. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV NRW). (2019). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 18. Januar 2019 von <https://www.wms.nrw.de/html/7690510/VB-K-4901-003.html>

Gutachten

- Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, Hartmut Fehr: Artenschutzprüfung Stufe 1 zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 25 in Linnich, Stolberg, 22.06.2020.
- TERRA Umwelt Consulting GmbH: Gutachten über geotechnische Untersuchungen – Erschließung eines neuen Wohngebietes Bebauungsplan Nr. 25, Neuss, 26.06.2020.
- ACCON Köln GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahren Nr. 25 3. Änderung für ein Plangebiet an der Mahrstraße in Linnich, Köln, 12.10.2020.