

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „AN DER KREISSTRAßE II“



STADT LINNICH – ORTSCHAFT WELZ

ÄNDERUNGEN NACH DER OFFENLAGE WURDEN IN ROT MARKIERT

Stand: Satzungsbeschluss

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation.....	1
2.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.2	Beschreibung des Plangebietes	1
2.3	Bestehendes Planungsrecht.....	2
3	Übergeordnete Planungen.....	2
3.1	Regionalplan	2
3.2	Flächennutzungsplan	2
3.3	Landschaftsplan	3
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	4
4.1	Abgrenzung des Plangebietes	4
4.2	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 4 BauNVO)	4
4.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	4
4.3.1	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO).....	4
4.3.2	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO).....	5
4.3.3	Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 20 BauNVO)	5
4.3.4	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)	5
4.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO).....	5
4.5	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO).....	6
4.6	Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	6
5	Umsetzung der Planung.....	6
5.1	Erschließung	6
5.2	Entwässerung.....	6
6	Hinweise	7
7	Auswirkungen der Planung	9
7.1	Umweltauswirkungen	9
7.2	Eingriffsregelung.....	9
7.3	Artenschutz	10
7.4	Ausgleich.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.

8	Planverfahren.....	10
9	Flächenbilanz.....	11

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Linnich hat im August 2018 von der Vorhabenträgerin eine Anfrage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 „An der Kreisstraße II“ in der Ortslage Welz erhalten. Ziel der Planung ist es, Wohnbauland zu Zwecken und im Umfang einer Eigenentwicklung zu schaffen. Freies Bauland stand in Welz seinerzeit nicht zur Verfügung. Der Bebauungsplan dient deshalb der Erschließung von Wohnbauflächen und der städtebaulichen Arrondierung des Ortsteils Welz in einem Planbereich, der sich im Übergang des von der Innenbereichssatzung Linnichs erfassten Innenbereichs zum Außenbereich befindet.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan, der hierzu geändert werden muss. **Es besteht ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.** Da es sich um Maßnahmen im städtebaulichen Außenbereich handelt, wird das Verfahren als Bebauungsplan nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) geführt.

2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung umfasst das **Flurstück 368, Flur 5 der Gemarkung Welz**. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 3.099 m².

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortschaft Welz, die sich wiederum ebenso im Südwesten des Stadtgebiets Linnichs befindet. Der Geltungsbereich schließt vorwiegend vorhandene Freiflächen ein. Nordöstlich erstreckt sich die Siedlungskern der Ortschaft Welz, südlich an das Plangebiet grenzen dörfliche Siedlungsstrukturen in lockerer und offener Bebauung, im Westen vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ein Friedhof an.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes; Quelle: Land NRW (2019) - Lizenz dl-de/by-2-0 (TIM Online NRW, abgerufen am 30.07.2019)

2.3 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet liegt kein bestehender Bebauungsplan vor.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen. Der Regionalplan stellt den maßgeblichen Bereich als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar. Dies bedeutet aber dennoch nicht, dass hier keine Entwicklungen möglich sind; diese sollten sich aber auf die Eigenentwicklung des Ortes beschränken.

3.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Linnich stellt für das Gebiet hauptsächlich Wohnbauflächen dar. Im Norden befinden des Weiteren Teile einer Fläche für die Landwirtschaft. Zudem ist die mit römisch „V“ gekennzeichnete Fläche innerhalb des Plangebietes mit Erlass der Bezirksregierung Köln vom 13.10.1995 von der Genehmigung des Flächennutzungsplans ausgenommen. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB kann somit nicht entsprochen werden. Der Flächennutzungsplan muss in der Folge im Rahmen des Aufstellungsverfahrens nach § 13b BauGB berichtigt werden, um den Planungen nicht entgegenzustehen.

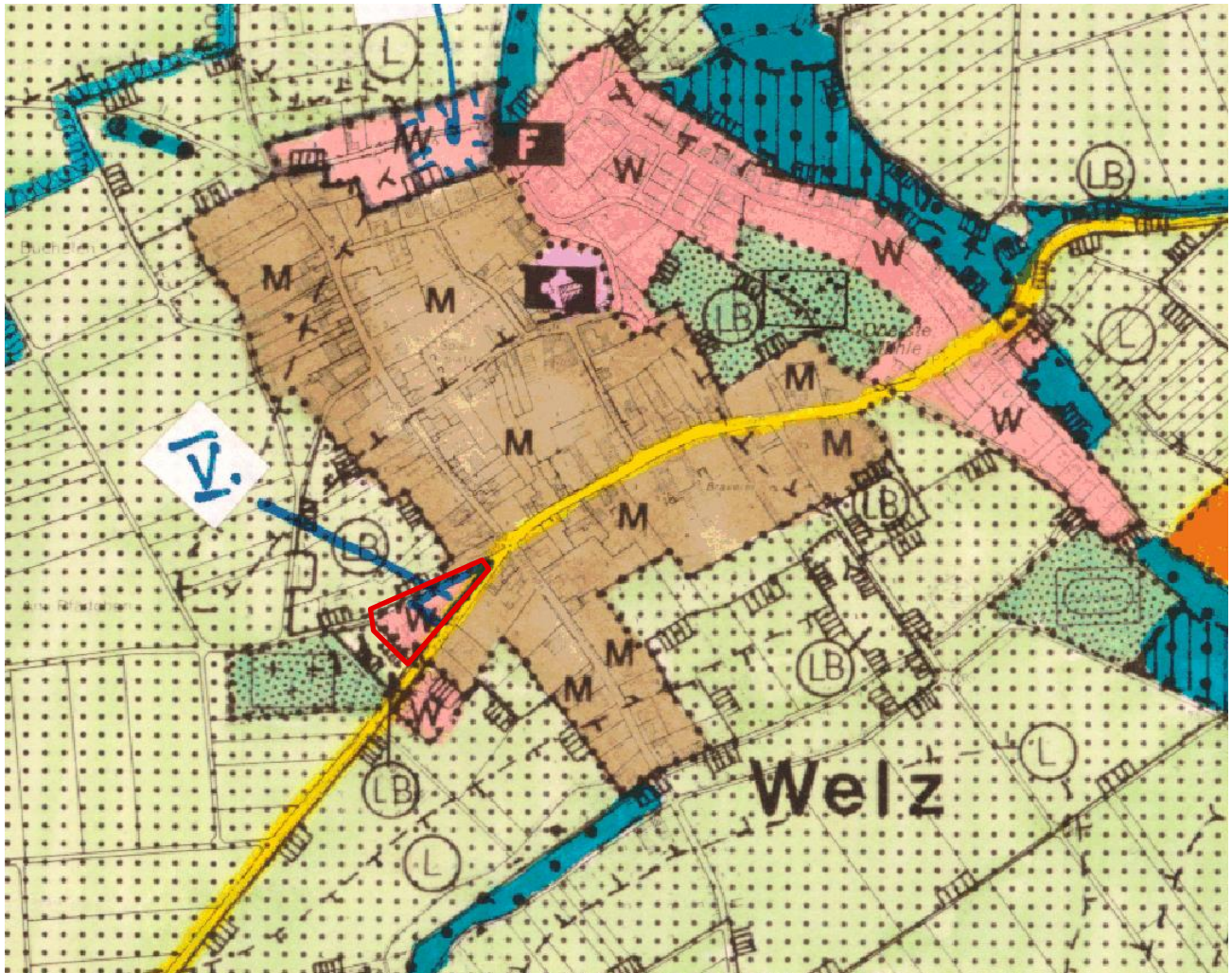


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der „Stadt Linnich“; Quelle: Stadt Linnich

3.3 Landschaftsplan

Die Ortschaft Welz und damit auch das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans LP 5 „Aldenhoven/Linnich-West“ des Kreises Düren, allerdings im ungeschützten Außenbereich. Unmittelbar nördlich des Plangebiets befindet sich der Geschützte Landschaftsbestandteil LB 2.4.2-3 „Strukturreiches Grünland westlich von Welz“, auf den jedoch keine schädlichen Auswirkungen aufgrund der Neuplanung zu erwarten sind. Daher ist das Bebauungsplanverfahren nicht von landschaftsplanerischen Festsetzungen zu Schutz und Entwicklung der Landschaft betroffen.

4 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Im Folgenden werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans erläutert.

4.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Süden und Osten auf voller Länge durch die Kreisstraße begrenzt. Im Norden schließt sich ein langgezogener rückwärtiger Gartenbereich sowie eine unbebaute Wiesenfläche an, im Westen ein offenes Grundstück mit solitärer Bebauung.

4.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 4 BauNVO)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, da die Flächen überwiegend dem Wohnen dienen sollen. Dies begründet sich einerseits in der Absicht der Stadt Linnich, neuen Wohnraum zu schaffen, andererseits aus dem städtischen Flächennutzungsplan selbst, da sie dort bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen sind. Die angrenzenden Nutzungen sind zudem ebenso als (Allgemeine) Wohngebiete und gemischte Bauflächen ausgeprägt, so dass sich die Neuplanung in den bestehenden städtebaulichen Charakter einfügen würde.

Im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL erfolgt ein allgemeiner Ausschluss der gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind i.d.R. mit hohen Verkehrsströmen verbunden, die einerseits schädliche Auswirkungen auf das Wohngebiet selbst, andererseits auf die umliegenden Bereiche haben können. Zu nennen sind hier insbesondere Schall- und Schadstoffemissionen sowie ein erhöhtes Sicherheitsrisiko aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens.

4.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 20 BauNVO bestimmt.

4.3.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. § 17 BauNVO definiert für Allgemeine Wohngebiete eine GRZ von 0,4 als Obergrenze hinsichtlich der Grund- und Geschossflächenzahl. Der Empfehlung der BauNVO folgend sowie in Anlehnung an die umliegende Bebauungsdichte wird im gesamten Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. 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.

4.3.2 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten 1,2.

Für das WA wird die Höchstgrenze von 1,2 festgesetzt. Dies entspricht dem bereits vorhandenen Baubestand entlang der Verkehrsachse und ermöglicht die Ausnutzung der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen. Dies entspricht auch den Festsetzungen der zuletzt in der Gemeinde aufgestellten Bebauungspläne für allgemeine Wohngebiete.

4.3.3 Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 20 BauNVO)

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird für das WA auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die jeweils festgesetzte Geschossflächenzahl ist somit realisierbar. Gleichzeitig wird die Höhenentwicklung derart gesteuert, dass negative Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden und sich die Planung durch die festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen in die umgebende Bebauung mit ihrer dörflichen und aufgelockerten Struktur einfügt.

4.3.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung zudem die Zulässigkeit der maximalen Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich am umgebenden Bestand, um den städtebaulichen Charakter des Umfeldes zu wahren. Vorliegend werden die Traufhöhe sowie die Firsthöhe festgesetzt, wodurch ebenfalls Einfluss auf die Gestaltung des Ortsbildes genommen wird. Bei einer zulässigen Firsthöhe von 9,0 m und einer Traufhöhe von 7 m im allgemeinen Wohngebiet WA wird ein Einfügen der zukünftigen Bebauung in den Bestand gewahrt, gleichzeitig jedoch größtmögliche Flexibilität für die Grundstückseigentümer bei der Bebauung der Grundstücke gewährleistet. Die gewählten Höhen ermöglichen beispielsweise eine Bebauung mit einem zweigeschossigen Gebäude zzgl. Staffelgeschoss und somit die Ausnutzung der festgesetzten GRZ von 0,4.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die bereits ausgebaute Kreisstraße. Der untere Bezugspunkt ist dabei die Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosse der Gebäude darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen.

4.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Um die Entstehung einer ortsbildverträglichen, aufgelockerten Bebauungsstruktur zu fördern, wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan 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 Kreisstraße und halten zu dieser einen Abstand von 3 m ein, wodurch die Ausbildung von Vorgärten gefördert und die Entstehung von Straßenschluchten vermieden wird. Bei einer Tiefe der Baufenster von 15 m wird ausreichend Flexibilität bei der Bebauung ermöglicht, gleichzeitig jedoch der rückwärtige Bereich der Grundstücke freigehalten, um die Anlage von Privatgärten zu ermöglichen und zu sichern. Gleichzeitig wird ein Zurückspringen einzelner Gebäude vermieden, sodass ein einheitliches Straßenbild erzeugt wird.

Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der rückwärtigen Baugrenzen durch Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen 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.

4.6 Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit GF gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten von Anliegern zur Erschließung des östlichen angrenzenden Grundstücks (Gemarkung Welz, Flur 5, Flurstück 362) zu belasten.

5 UMSETZUNG DER PLANUNG

5.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Kreisstraße, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Der ruhende Verkehr wird vorwiegend auf den privaten Grundstücken des Plangebietes bewältigt.

5.2 Entwässerung

Gem. § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beseitigen. Demgemäß ist Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern, zu verrie-

seln oder in ein Gewässer einzuleiten, soweit weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gem. Bodenkarte für das Land NRW (1:50.000, Geologischer Dienst NRW) ist der Boden im Plangebiet für eine Versickerung nicht geeignet. Das nächstgelegene Gewässer ist das Ederener Fließ, welches in einer Entfernung von ca. 250 m zum Plangebiet liegt. Eine Einleitung in dieses Gewässer wäre wirtschaftliche nicht darstellbar. Vorliegend soll die Entwässerung in Abstimmung mit der Stadt Linnich über die Einleitung in den Kanal an der Kreisstraße erfolgen.

6 HINWEISE

Die im Folgenden genannten Hinweise werden hiermit im Bauleitplanverfahren Berücksichtigung finden.

Baugrund

Aufgrund der vorliegenden Informationen steht im Untergrund der Planfläche Löss / Lösslehm an. Weiterhin kann es zu Bodenbewegungen durch Sumpfungsmaßnahmen durch den Braunkohlebergbau kommen. Deshalb wird empfohlen, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen.

Erdbeben

Das Plangebiet wird der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse S nach DIN 4149:2005 zugeordnet. Anwendungsteile von DIN EN 1998, 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“.

Analog zu den Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 sind die Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998, insbesondere die jeweiligen entsprechenden Bedeutungsbeiwerte, zu beachten.

Bergbau

Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“ im Eigentum des Landes NRW sowie Bergwerksfeld „Welz 1“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Der Vorhabensbereich ist nach den hier vorliegenden Unterlagen von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 – 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

Folgendes sollte berücksichtigt werden:

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

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

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 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, für einen Ortstermin gebeten.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Richtfunkverbindung

Im Plangebiet befindet sich die Richtfunkverbindung 306556906 in einem vertikalen Korridor zwischen 37 m und 67 m über Grund.

Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m eingehalten werden.

Bodendenkmal

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt 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 deren Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Der nachfolgende Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und wird aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Einsichtnahme von Vorschriften

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

Artenschutz und Bauzeitenreglung

Die auf Grundlage der Artenschutzprüfung durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen finden auf dem 0,174 ha großen Flurstück 63 der Flur 1, Gemarkung Welz am nordwestlichen Rand der Ortschaft Welz statt. Auf dieser Ausgleichsfläche sollen 10 Obstgehölze gepflanzt werden. Der alte Baumbestand am Rand dieser Fläche soll mit **einer** Steinkauzröhre bestückt werden. **Die Fläche ist mindestens zwischen März und Juli eines Jahres durch Mahd oder extensive Beweidung kurz zu halten. Darüber hinaus ist für die Art Star die Einbringung von 7 Nistkästen in der Fläche erforderlich. Zusätzlich ist für baumhöhlenbewohnende Fledermäuse die Einbringung von 3 Großraumfledermaushöhlen erforderlich.** Diese Maßnahmen sind vor Baubeginn auf dem Plangebiet fertigzustellen

Zusätzlich ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Bauzeitenreglung außerhalb der Brutzeiten (01.03. und 30.09. eines Jahres) zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist außerdem für Fledermäuse zudem in einem Baum vorab eine Quartierkontrolle durchzuführen. Sollten sich Fledermäuse in einer Baumhöhle befinden, ist eine Entnahme nicht möglich. In diesem Fall ist der dauerhafte Ausflug der Tiere abzuwarten.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Umweltauswirkungen

Das Bauleitplanverfahren soll als Bebauungsplan zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ gem. § 13b BauGB durchgeführt werden. In der Folge kann ein Bebauungsplan im Außenbereich, sofern er sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt und die Planfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 weniger als 10.000 m² Grundfläche umfasst, im Sinne des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Da beide Tatbestände vorliegend erfüllt sind, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

7.2 Eingriffsregelung

Gemäß § 13b Satz 1 i.V.m § 13a 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 10.000 m² liegt. Das Plangebiet hat eine Größe von 3.099 m² und bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 können maximal 1.239 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 1.859 m² im Plangebiet versiegelt werden. Demnach wird der Schwellenwert von 10.000 m² deutlich unterschritten und ein diesbezüglicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

7.3 Artenschutz

Nach Hinweis des Kreises Düren als Untere Naturschutzbehörde auf ein Steinkauzvorkommen wurde durch das *Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Hartmut Fehr* eine Artenschutzprüfung 1 (ASP 1) inklusive einer Steinkauzkartierung als Sonderleistung mit drei Begehungen durchgeführt. Die ASP kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet durch seine kurzrasige Fläche ein wichtiges Jagd- und Nahrungshabitat des Steinkauzes darstellt, sich dessen Brutplatz jedoch außerhalb der Planfläche in Nebengebäuden der Hofanlagen im Norden befindet. Somit ergibt sich kein aktuelles Steinkauzvorkommen auf dem Plangebiet selbst. Um eine Betroffenheit des Steinkauzes durch das Planvorhaben zu vermeiden, sind geeignete funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Sinne einer Ausgleichsfläche zu ergreifen.

Nach Auskunft des Fundortkatasters @LINFOS gehört das Plangebiet zu der Biotopkatasterfläche „Obstwiesen in Welz, BK-5003-072“, für die keine planungsrelevanten Tierarten eingetragen sind. Aufgrund des Gehölzbestandes besteht jedoch Brutverdacht für die planungsrelevante Art Star sowie ein gutes Potenzial für Quartiere baumhöhlenbewohnender Fledermäuse. Somit ihr vor Baubeginn eine Besatzkontrolle zur Vermeidung des Tötungstatbestands gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG durchzuführen. Eine Bauzeitenregelung außerhalb der Brutzeiten (01.03. und 30.09. eines Jahres) kann den Tötungstatbestand ebenso vermeiden. Jedoch sind auch hier zur Vermeidung des Tatbestandes der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

7.4 Artenschutz und Bauzeitenregelung

Die auf Grundlage der Artenschutzprüfung durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen finden auf dem 0,174 ha großen Flurstück 63 der Flur 1, Gemarkung Welz am nordwestlichen Rand der Ortschaft Welz statt. Auf dieser Ausgleichsfläche sollen 10 Obstgehölze gepflanzt werden. Der alte Baumbestand am Rand dieser Fläche soll mit **einer** Steinkauzröhre bestückt werden. **Die Fläche ist mindestens zwischen März und Juli eines Jahres durch Mahd oder extensive Beweidung kurz zu halten. Darüber hinaus ist für die Art Star die Einbringung von 7 Nistkästen in der Fläche erforderlich. Zusätzlich ist für baumhöhlenbewohnende Fledermäuse die Einbringung von 3 Großraumfledermaushöhlen erforderlich.** Diese Maßnahmen sind vor Baubeginn auf dem Plangebiet fertigzustellen

Zusätzlich ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Bauzeitenregelung außerhalb der Brutzeiten (01.03. und 30.09. eines Jahres) zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist außerdem für Fledermäuse zudem in einem Baum vorab eine Quartierkontrolle durchzuführen. Sollten sich Fledermäuse in einer Baumhöhle befinden, ist eine Entnahme nicht möglich. In diesem Fall ist der dauerhafte Ausflug der Tiere abzuwarten.

8 PLANVERFAHREN

Gemäß § 13b Satz 2 BauGB kann das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens“ nur bis zum

31.12.2019 förmlich eingeleitet werden. Der Aufstellungsbeschluss für den in Rede stehenden Bebauungsplan ist für die Sitzung des Rates der Stadt Linnich am 26.09.2019 vorgesehen.

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist gem. § 13b Satz 2 BauGB bis zum 31.12.2021 zu fassen; vorbehaltlich eines üblichen Bearbeitungsaufwandes und vorbehaltlich eines politischen Konsenses wird der Satzungsbeschluss innerhalb dieses Zeitraumes als realistisch angesehen.

9 FLÄCHENBILANZ

Plangebiet	ca. 3.099 qm
Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.099 qm
Verkehrsfläche	ca. 0 qm