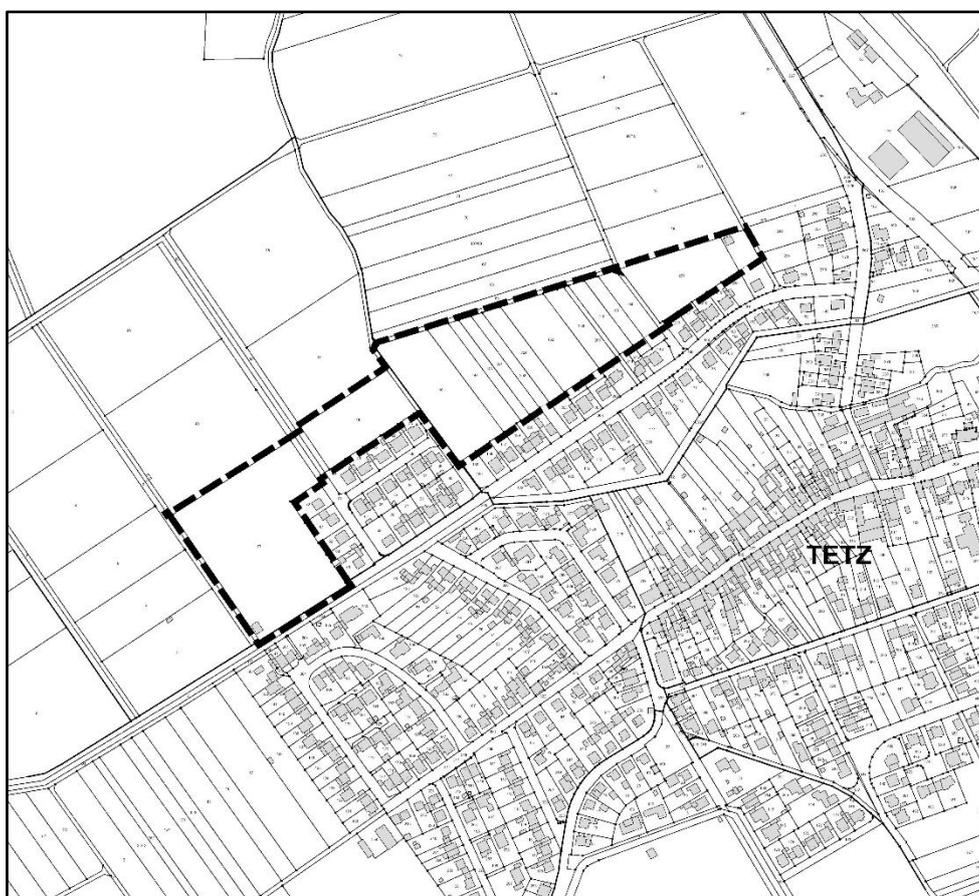




**Begründung  
zur  
4. Änderung des Bebauungsplanes Tetz Nr. 1  
- Sengelskamp -**

**TEILAUFBEBUNG**



Lage des Geltungsbereichs

## **Inhaltsverzeichnis**

### **TEIL A - STÄDTEBAULICHE ASPEKTE**

- 1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**
  - 1.1 Beschreibung des Plangebietes
  - 1.2 Regionalplan
  - 1.3 Landschaftsplan
  - 1.4 Hochwassergefahrenkarte
  - 1.5 Flächennutzungsplan
  - 1.6 Bestehendes Planungsrecht
  - 1.7 Bebauungsplanverfahren
  
- 2. Anlass der Planung**
  
- 3. Ziel und Zweck der Planung**
  
- 4. Umweltbelange**
  - 4.1 Artenschutz
  - 4.2 Pflanzen und biologische Vielfalt
  - 4.3 Boden- und Wasserschutz
  - 4.4 Sonstige Umweltbelange
  
- 5. Sonstige Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes**
  - 5.1 Entschädigungsansprüche
  - 5.2 Bodenordnung
  - 5.3 Finanzielle Auswirkungen

## **TEIL B - UMWELTBERICHT**

### **1. Einleitung**

- 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
- 1.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen und übergeordneten Fachgesetzen

### **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

- 2.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter
  - 2.1.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt
  - 2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt
  - 2.1.3 Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser
  - 2.1.4 Schutzgüter Luft und Klima
  - 2.1.5 Schutzgut Landschaft
  - 2.1.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
  - 2.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
  - 2.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen
- 2.2 Entwicklungsprognosen
  - 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Aufhebung
  - 2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Aufhebung
- 2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
  - 2.3.1 Standort
  - 2.3.2 Planinhalt

### **3. Zusätzliche Angaben**

- 3.1 Grundlagen und technische Verfahren
- 3.2 Zusammenfassung

## TEIL A - STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

### 1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

#### 1.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tetz Nr. 1 liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage Tetz und hat eine Gesamtgröße von ca. 10,70 ha ohne die Erweiterungen aus der 2. und 3. Änderung. Der von der 4. Änderung betroffene Bereich weist eine Größe von ca. 5,25 ha auf. Somit umfasst der Änderungsbereich ca. 49 % des Ursprungsplanes. Vollständig betroffen von der vorliegenden Änderung sind die Flurstücke 18 und 73 Flur 5, Gemarkung Tetz und die Flurstücke 63, 64, 143, 144, 153, 161, 204, 210 und 221, 256, 264, Flur 1, Gemarkung Tetz. Teilweise betroffen sind die Flurstücke 13, 53, 70 und 71, Flur 5, Gemarkung Tetz und die Flurstücke 202, 209, 222 und 269, Flur 1, Gemarkung Tetz.

Der Südwest-Nordost ausgerichtete ca. 610 m lange Änderungsbereich weist an seiner schmalsten Stelle eine Breite von 50 m, an seiner breitesten Stelle einen Wert von ca. 150 m auf. Der Änderungsbereich lässt sich in drei Teilbereiche gliedern:

Der südwestliche Teilbereich grenzt als einziger Teilbereich unmittelbar an die Straße ‚Am Sengelskamp‘ und wird im weiteren Verlauf Richtung Osten und Süden von den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke am Kaplansbend begrenzt. Die südwestliche Grenze entspricht der Grenze des Ursprungsplanes und wird durch die Wegeparzelle Flurstück 9 Flur 5 gebildet. Die nordwestliche Grenze ist identisch mit den nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 18 und 73.

Der mittlere Teilbereich wird im Südosten durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Straße ‚Am Sengelskamp‘ begrenzt. Die südwestliche Grenze wird durch die Wegeparzelle 71, die nördliche Grenze durch die Wegeparzelle 90 gebildet. Die nordöstliche Grenze entspricht der Wegeparzelle zwischen den Flurstücken 64 und 221. Die vorgenannte Wegeparzelle wird in den Änderungsbereich einbezogen, obwohl nicht eindeutig zu identifizieren ist, ob der Weg innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches des Ursprungsplanes liegt.

Der dritte nordöstliche Teilbereich wird wie der mittlere Teilbereich im Südosten durch die Grundstücke an der Straße ‚Am Sengelskamp‘ begrenzt. Die südwestliche Grenze wird durch die oben genannte Wegeparzelle gebildet. Die Wegeparzelle östlich des Flurstückes 222 entspricht der östlichen Grenze des Teilbereiches. Die nördliche Grenze ist identisch mit den nördlichen Grenzen der Flurstücke 221 und 222.

Der Änderungsbereich ist heute gänzlich unbebaut und wird im südwestlichen Teilbereich als Wiesen- und Weidefläche, in den nordöstlichen Teilbereichen als Ackerflächen genutzt. Alle Flächen weisen nur einen sehr geringen Gehölzbestand auf. Topographisch fällt das Gelände von Nordosten nach Südwesten um ca. 5,5 m ab. Der Übergang zwischen Wiesenflächen im Südwesten und Ackerflächen im Nordosten ist durch eine ca. 2,5 - 3,0 m hohe Hangkante entlang des östlichen Wirtschaftsweges geprägt. Diese Hangkante zeigt deutlich den Verlauf des östlichen Rurauenrandes.

Nordwestlich des schmalsten Abschnittes des Änderungsbereiches schließt sich eine ca. 10 ha große Waldfläche mit überwiegend lichtem Baumbestand an. Die Bäume setzen sich in linearer Form bis zur Bebauung am Kaplansbend fort. Die südöstlich angrenzende Bebauung wurde entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 entlang der Straße ‚Am Sengelskamp‘ und am ‚Kaplansbend‘ als offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern realisiert. Hier sind von insgesamt 63 Grundstücken zum heutigen Zeitpunkt 4 Grundstücke nicht bebaut.

Südlich der Bebauung an der Straße ‚Am Sengelskamp‘ schließt sich eine größere Grünfläche im Bereich der Hausgärten entlang des Malefinkbachs an. Die zum Änderungsbereich orientierten Gartenflächen entsprechen typischen Zier- und Nutzgärten mit einem mittleren Anteil an heimischen Gehölzen.

## 1.2 Regionalplan

Aufgrund der geringen Größe der Ortslage Tetz wird die Bebauung im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Juni 2003 nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich, sondern als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Diese Darstellung erfolgt für Ortschaften mit weniger als 2.000 Einwohnern. Die Baugebietsausweisung soll sich in solchen Ortschaften an dem Bedarf der hier ansässigen Bevölkerung orientieren. Der Ausweisung neuer Baugebiete stehen in den im Regionalplan nicht als ASB dargestellten Ortsteilen mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern generell die Belange des Freiraumschutzes und die angestrebte Ausrichtung der weiteren Siedlungsentwicklung auf zentralörtlich bedeutsame Siedlungsbereiche entgegen. Ihre Entwicklung soll sich strikt auf die Eigenentwicklung und die Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur beschränken.

Der bisher nicht bebaute Bereich der 4. Änderung wird im südwestlichen Teilbereich vorwiegend als Waldbereich, in den nordöstlichen Teilbereichen als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Diese Wald- und Freiraumbereiche werden überlagert mit der Darstellung ‚Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung‘. Der Bereich des nördlich gelegenen Waldes wird vorrangig überlagert mit der Freiraumfunktion ‚Schutz der Natur‘. Diese Fläche läuft im Süden spitz zu und grenzt unmittelbar an die Bebauung an der Straße ‚Kaplansbend‘.

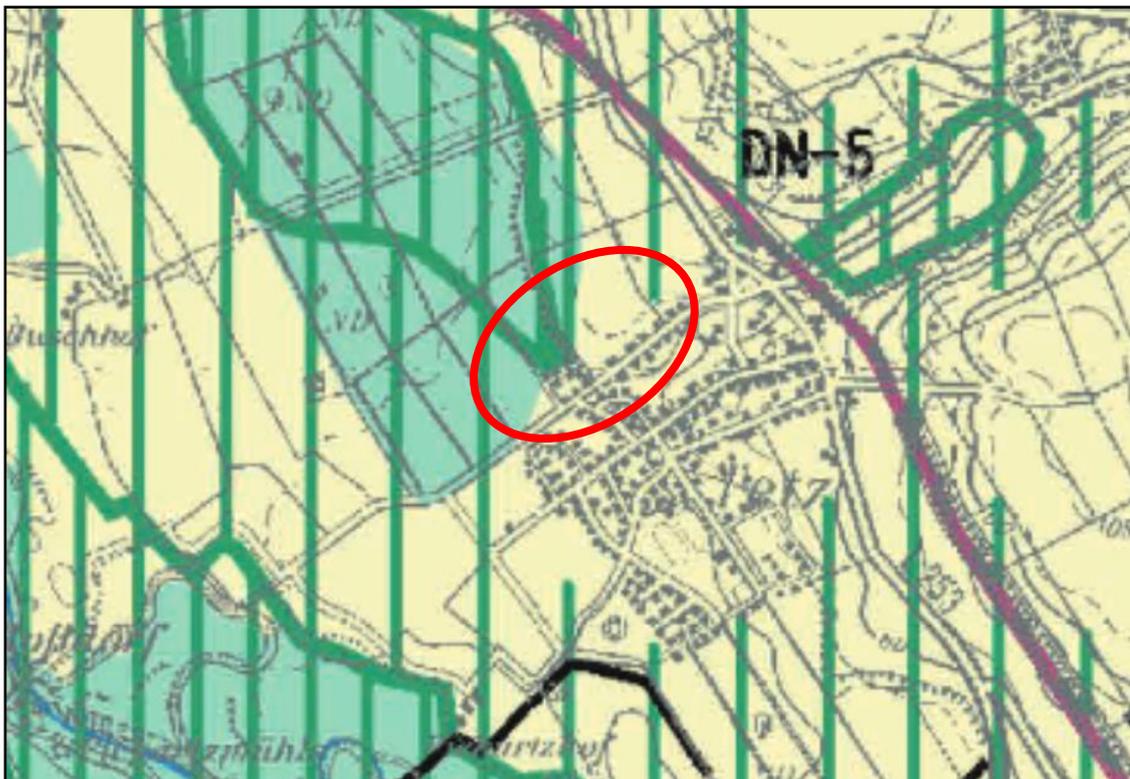


Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan 2003 für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Aachen (ohne Maßstab)

### 1.3 Landschaftsplan

Der sich zurzeit in Aufstellung befindliche Landschaftsplan 2 „Rur- und Indeae“ sieht den gesamten Änderungsbereich als Teil des Landschaftsschutzgebietes 2.2-2 „Niederterrasse der Rur und östliche Seitentäler zwischen Körrenzig und Jülich“ vor. Innerhalb der mit ① gekennzeichneten Flächen sollen die Naturraumpotenziale der mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen naturnahen Landschaftselementen reich oder vielseitig ausgestatteten Landschaft erhalten werden. Innerhalb der mit ② gekennzeichneten Flächen soll die Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen unter Berücksichtigung der Lebensraumfunktionen der agrarisch geprägten offenen Bördelandschaft angereichert werden. Vorhandene Strukturelemente sind hier zu erhalten.

Genereller Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes 2.2-2 ist die Erhaltung und Wiederherstellung einer strukturreichen Landschaft mit gliedernden und belebenden Strukturen und teilweise grünlandgeprägten Auenbereichen für den Biotopverbund und den Arten- und Biotopschutz und die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Der Schutzzweck dient der Vielfalt, der Eigenart und Schönheit des Landschaftsraumes, der kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft und der besonderen Bedeutung für die ortsnahe und landschaftsbezogene Erholung.

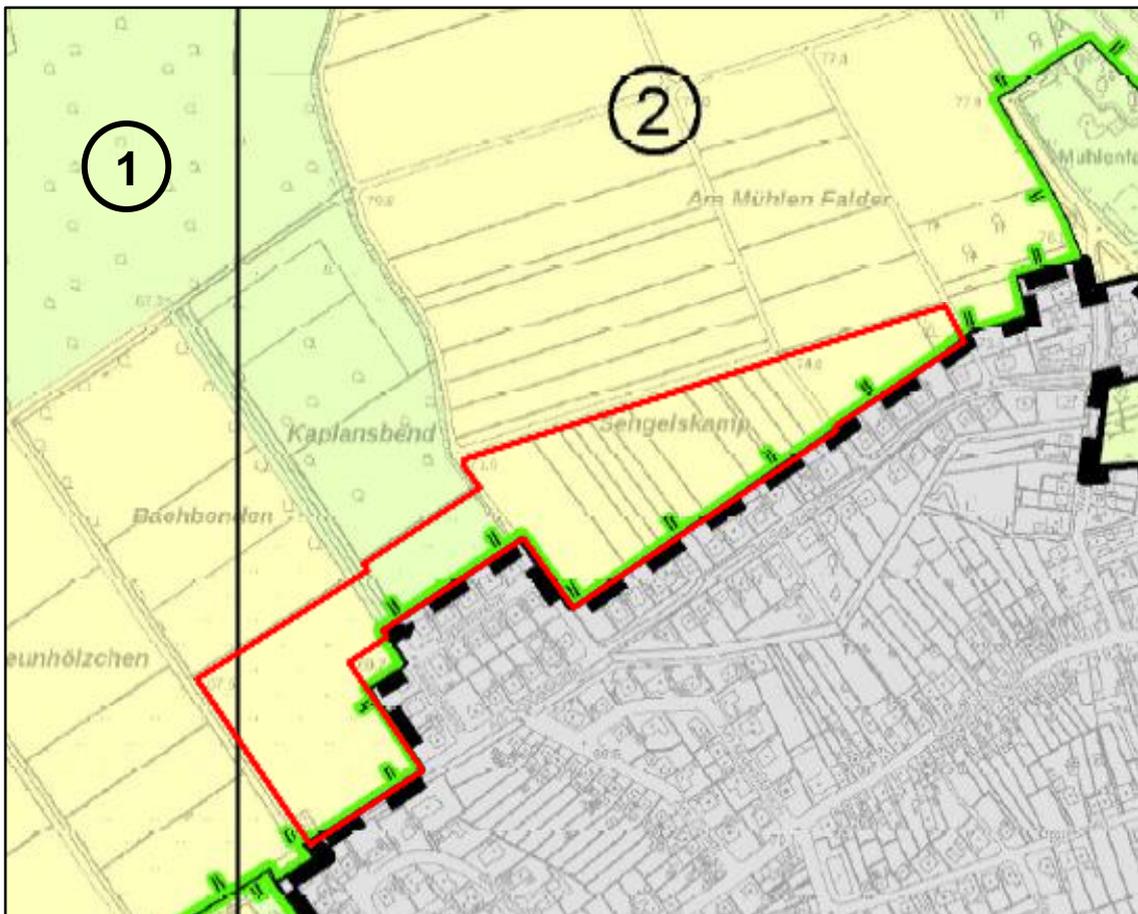


Abb. 2: Auszug aus dem Entwurf des Landschaftsplanes 2 „Rur- und Indeae“ des Kreises Düren (ohne Maßstab)

#### 1.4 Hochwassergefahrenkarte

Der gesamte Änderungsbereich liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Köln, Stand November 2019 auch im Extremfall außerhalb des Einflussbereiches der Rur.

Anders verhält es sich mit dem südlich der Straße ‚Am Sengelskamp‘ verlaufenden Malefinkbach. Hier ist davon auszugehen, dass bei einem 100jährigen Regenereignis der Bereich westlich der Straße ‚Kaplansbend‘ bis zu einem Meter durch diesen Bach überschwemmt wird.

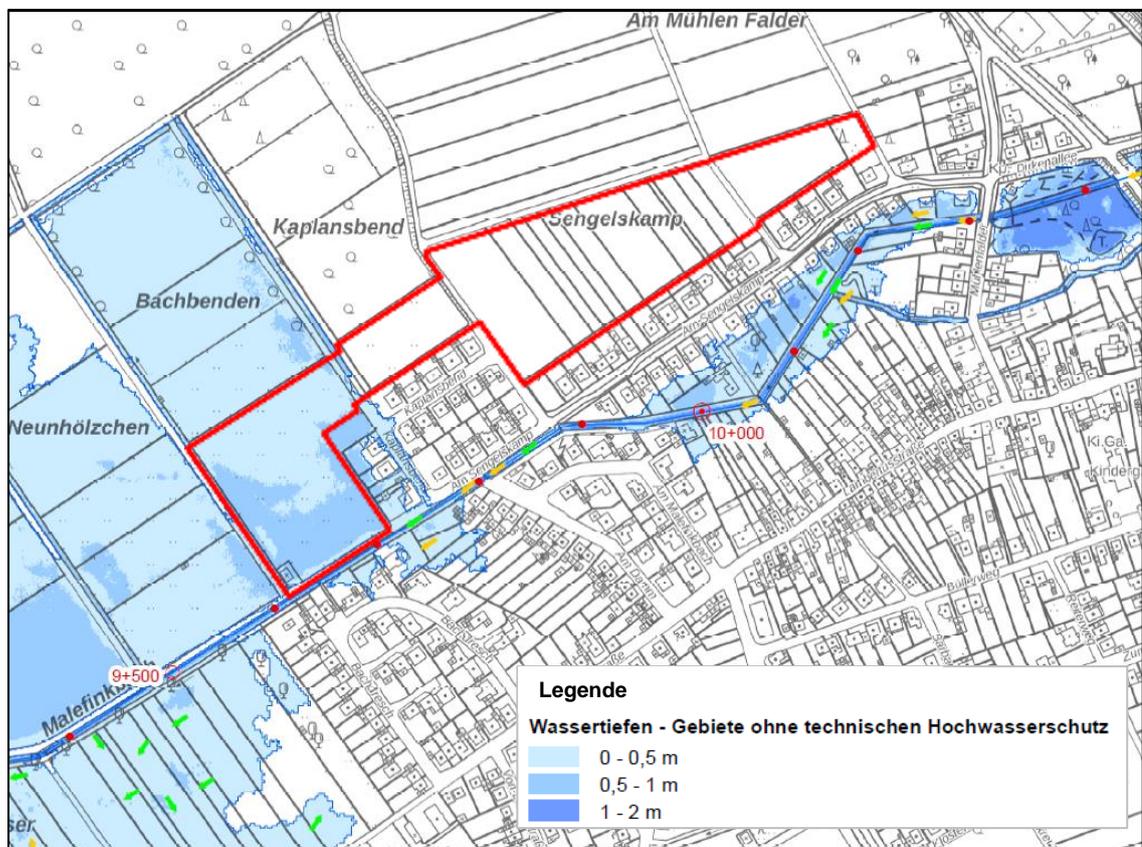


Abb. 3: Hochwassergefahrenkarte Malefinkbach HQ<sub>100</sub>

## 1.5 Flächennutzungsplan (Bestand)

Der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Linnich aus dem Jahr 1995 stellt im Änderungsbereich größtenteils Flächen für die Landwirtschaft dar. Lediglich ein circa 0,3 Hektar großer Teilbereich des Flurstücks 161, Flur 1, Gemarkung Tetz wird als Wohnbaufläche dargestellt. Im Änderungsbereich wird des Weiteren in nordwestlicher Verlängerung der Straße ‚Kaplansbend‘ eine Baumreihe dargestellt, die im Nordwesten außerhalb des Änderungsbereiches nach ca. 285 m an Flächen für den Wald anschließt. Sämtliche Flächen des Änderungsbereiches, die außerhalb der Wohnbauflächen liegen, sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes 2.2-2, dessen Grenzen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

Im Norden des Änderungsbereiches ragt ein Auenbereich innerhalb der dargestellten Flächen für die Landwirtschaft mit einem flachen Bogen in den mittleren Teilbereich.

Der südöstlich an den Änderungsbereich angrenzende Bereich wird im heutigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Südöstlich dieser Fläche schließt sich entsprechend dem Bestand eine Grünfläche an, die die hier vorhandenen tiefen Hausgärten umfasst. Innerhalb dieser Grünfläche wird am nördlichen Rand parallel zum hier vorhandenen Verlauf des Malefinkbachs eine Baumreihe dargestellt.

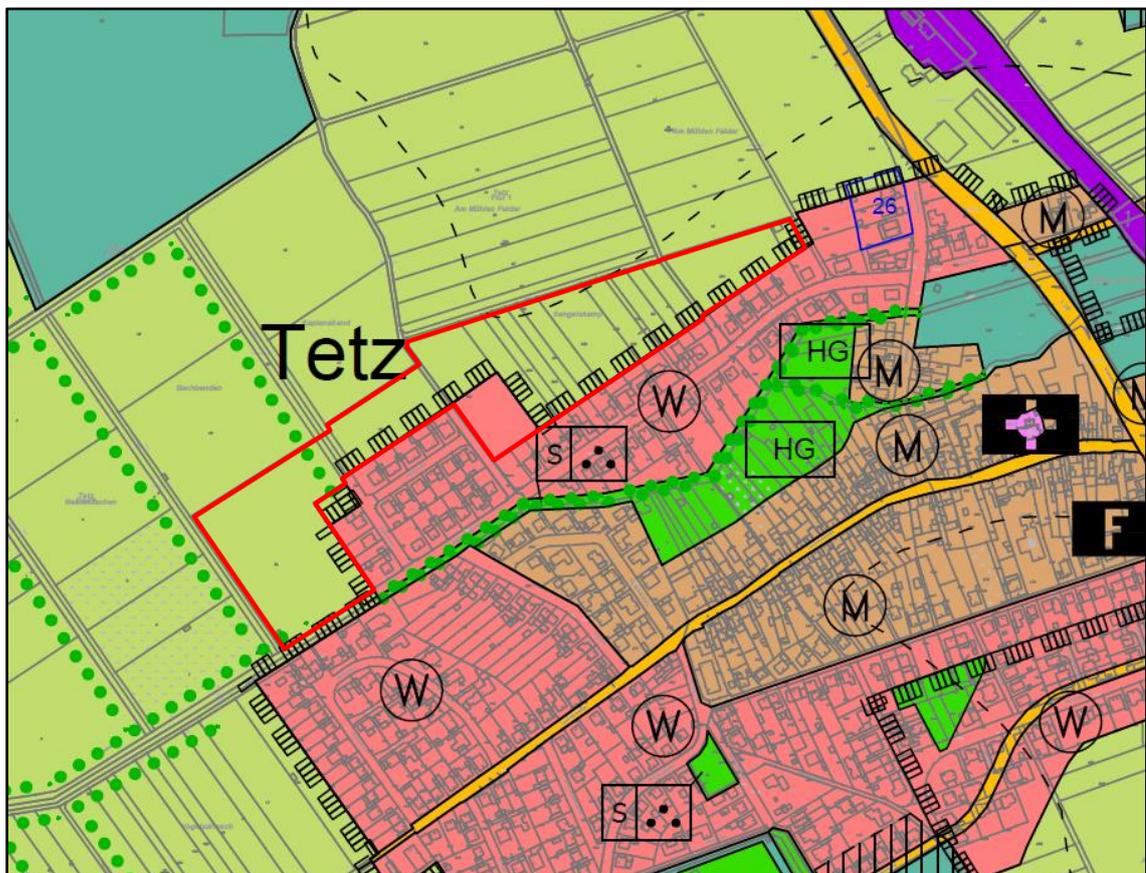


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP 1995) der Stadt Linnich (ohne Maßstab)

## 1.6 Flächennutzungsplan (Vorentwurf der Neuplanung)

Der Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Stand Mai 2022 unterscheidet sich gegenüber dem bestehenden Flächennutzungsplan innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 lediglich im Bereich der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes. Während der bestehende Flächennutzungsplan den südöstlichen Teil des Flurstückes 161 Flur 1 nicht in das Landschaftsschutzgebiet einbezieht, ist dieser Teil innerhalb der Neuaufstellung Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

Im unmittelbar angrenzenden Abschnitt außerhalb des Änderungsbereiches wird das südwestliche Eckgrundstück an der Straße ‚Kaplansbend‘ in die Wohnbauflächen einbezogen.

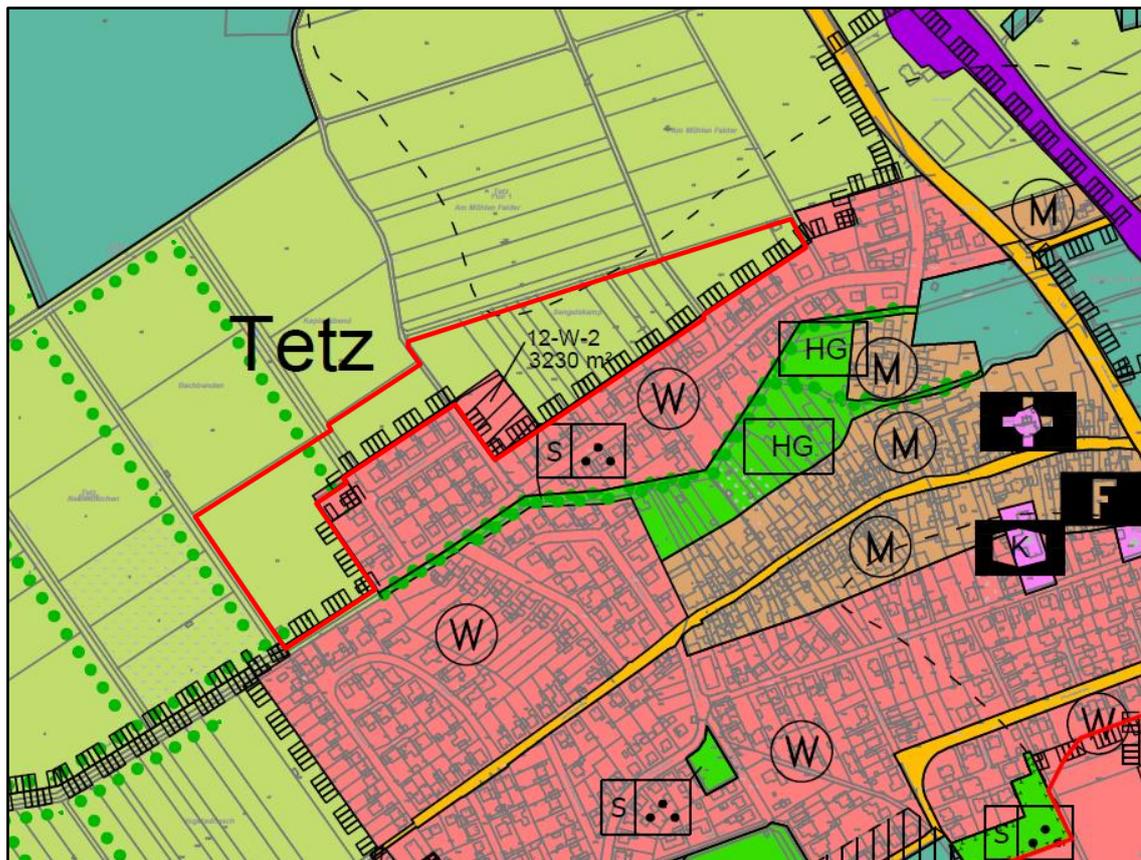


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplanvorentwurf (FNP NEU) der Stadt Linnich (ohne Maßstab)

## 1.7 Bestehendes Planungsrecht

Die Gemeinde Tetz Amt Linnich Kreis Jülich hat 1963 den Bebauungsplan Nr. 1 als Satzung beschlossen. Die seinerzeit notwendige Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln erfolgte 1964. Der Bebauungsplan diente der Schaffung von Wohnraum und der Arrondierung des nordwestlichen Ortsrandes der Gemeinde Tetz. Der Bebauungsplan bestand von Anfang an aus zwei sich unterscheidenden Bereichen. Der südöstliche Teilbereich entspricht einem qualifizierten Fluchtlinienplan mit Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung, mit Baulinien, Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sowie mit öffentlichen Verkehrsflächen. Im nordwestlichen Teilbereich wurden lediglich die Verkehrsflächen und einzelne baukörperbezogene überbaubare Flächen festgesetzt ohne Angaben von Arten und Maßen der Nutzung. Lediglich in einem Baugebiet ist schemenhaft eine geplante Zweigeschossigkeit zu erkennen. Die Baukörperdarstellungen fehlen sowohl im südwestlichen als auch im nordöstlichen Abschnitt des nordwestlichen Teilbereiches gänzlich. Der nordwestliche Teilbereich umfasst eine Flächengröße von ca. 5,25 ha und entspricht ca. 49 % des Ursprungsplanes. Dieser Teilbereich soll im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 aufgehoben werden.

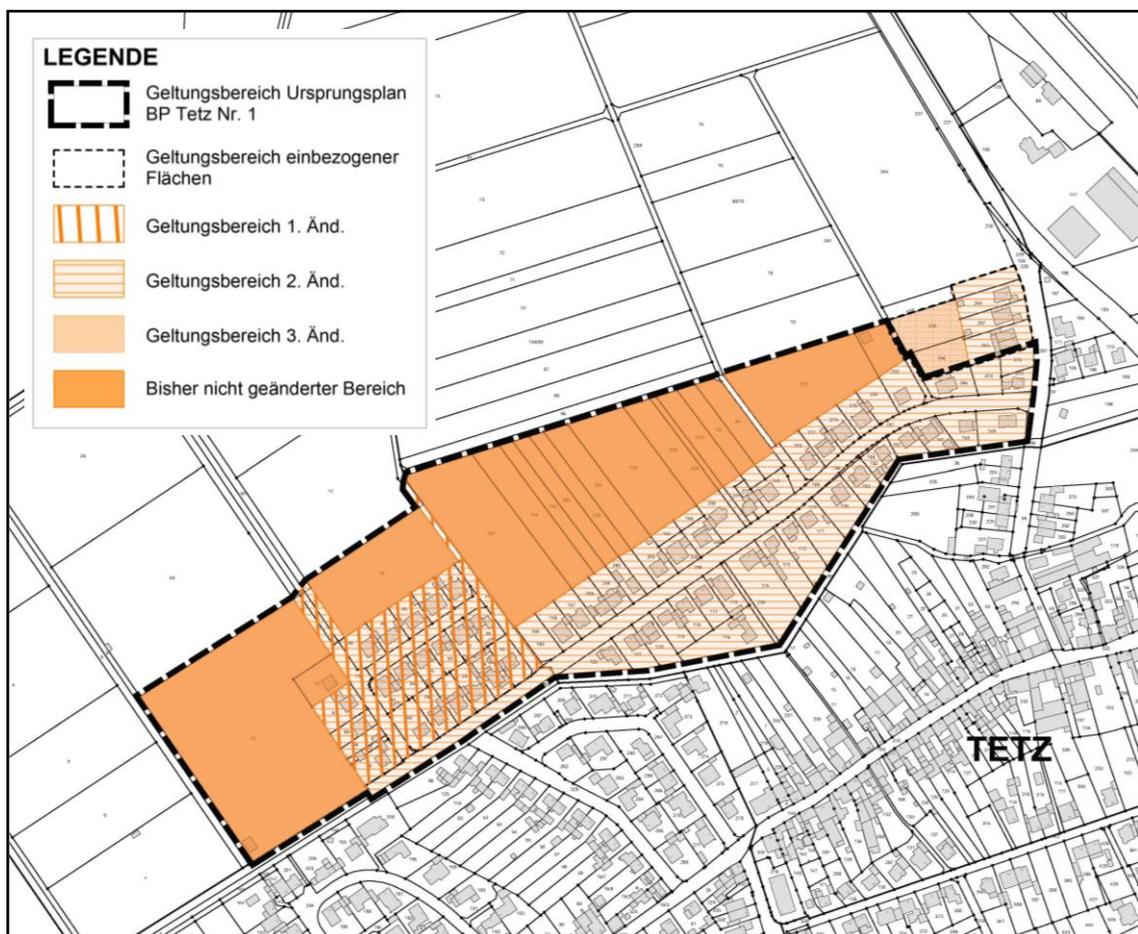


Abb. 6: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderungen (ohne Maßstab)

Die 1. Änderung erfolgte im Bereich Kaplansbend. Hier wurden im Bereich der 2. Bauzeile anstelle von Hausgruppen und einer Gemeinschaftsstellplatzanlage Einzelhäuser vorgesehen. Die Gebäude der 3. Bauzeile wurden um 90° gedreht und um ein Gebäude reduziert, um die Verzahnung mit dem Landschaftsraum zu verbessern. Die Wegeverbindungen Richtung Nordwesten zum Waldrand sind wie im Ursprungsplan weiterhin Inhalt des Plangebietes.

Die 2. Änderung wurde im Januar 1992 als Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst den gesamten südöstlichen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes und bezieht an der Straße Mühlenfalder die Flurstücke 250,253 und 257 und das Flurstück 9 teilweise in den Geltungsbereich ein. Im Bereich Kaplansbend bleibt die südwestliche Wegeverbindung Richtung Wald Inhalt des Geltungsbereiches. Generell werden gegenüber dem Ursprungsplan die überbaubaren Flächen zusammenhängend mit Baugrenzen normiert. Die GRZ bleibt wie ursprünglich bei einem Wert von 0,4. Zusätzlich wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 und eine offene Bauweise festgesetzt.

Die 3. Änderung, die 2009 als Satzung beschlossen wurde, umfasst die Flächen angrenzend an den nordöstlichen Eckbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 und an die im Rahmen der 2. Änderung einbezogenen Flächen an der Straße Mühlenfalder. Mit dieser Änderung wird die entstandene Einkerbung des Plangebietes städtebaulich sinnvoll arrondiert. Innerhalb der 3. Änderung wird die GRZ auf 0,3 beschränkt und es werden lediglich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen

## 1.8 Bebauungsplanverfahren

Der Rat der Stadt Linnich hat in seiner Sitzung vom 11.11.2021 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Tetz Nr.1 beschlossen. Im Rahmen dieser Änderung soll der Bebauungsplan im bisher unbebauten Bereich aufgehoben werden. Damit sind diejenigen Flächen von der Änderung betroffen, die außerhalb der Geltungsbereiche der 1. bis 3. Änderung liegen. Lediglich die beiden Verkehrsflächen, die im Rahmen der 1. und 2. Änderung in nordwestlicher Richtung zur Waldfläche festgesetzt wurden, werden in den Bereich der 4. Änderung einbezogen. Des Weiteren beinhaltet die 4. Änderung den Wirtschaftsweg, der in nordwestlicher Verlängerung der Verkehrsfläche verläuft, die zwischen den Flurstücken 146 und 216 festgesetzt wurde. Dieser Wirtschaftsweg wird in die 4. Änderung einbezogen, weil die Planabgrenzung des Ursprungsplanes nicht eindeutig erkennen lässt, ob der Weg innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches des Ursprungsplanes liegt.

Gemäß der Änderung des BauGB vom 14. Juni 2021 ist es entgegen der bisherigen Gesetzgebung möglich, die Aufhebung eines Bebauungsplanes auch im beschleunigten Verfahren und damit ohne Umweltprüfung nach § 13a BauGB durchzuführen. Da jedoch nicht eindeutig geklärt werden kann, inwiefern die konkrete Aufhebung des vorliegenden 4. Änderungsbereiches der Innenentwicklung der Ortslage Tetz dient, wird die Änderung im Regelverfahren und somit mit Umweltbericht durchgeführt. Die Aufhebung der Teilfläche des Bebauungsplanes wird als eigenständige Satzung beschlossen. Nach der Aufhebung des Teilbereiches obliegt die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben allein der Baugenehmigungsbehörde, unabhängig von den Zielen, die zur Aufhebung des Teilgebietes geführt haben.

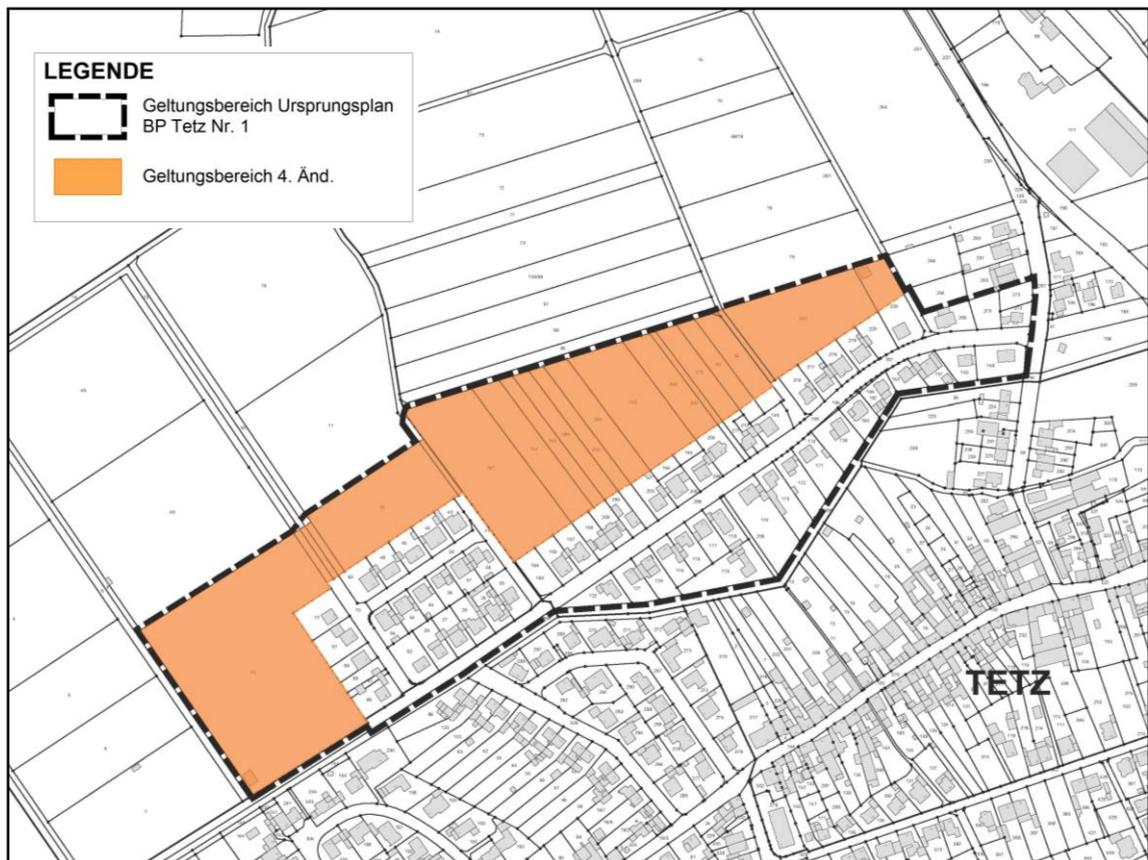


Abb. 7: Geltungsbereich der Teilaufhebung (farbig) und des Bebauungsplanes Tetz Nr. 1 (ohne Maßstab)

## 2. Anlass der Planung

Die Notwendigkeit der Aufhebung des Bebauungsplanes in den vorgesehenen Grenzen im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ergibt sich aus unterschiedlichen Gründen, die im Folgenden entsprechend der jeweiligen Planungsebene aufgeführt werden.

### *Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung*

Der Bebauungsplan widerspricht dem Gebot gemäß § 1 (4) BauGB. Demnach sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ortslage Tetz wird im Regionalplan nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich, sondern als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt, weil die Ortslage weniger als 2.000 Einwohner aufweist. Die Entwicklung der Ortslage soll sich somit auf die Eigenentwicklung und die Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur beschränken. Innerhalb des Änderungsbereiches könnten ca. 80 Grundstücke für Einfamilienhäuser realisiert werden. Bei einer Belegung mit ca. 4 Bewohnern pro Gebäude ergeben sich daraus ca. 320 neue Einwohner. Diese Zahl würde einen Zuwachs von ca. 25 % gegenüber der heutigen Einwohnerzahl von Tetz bedeuten. Diese Anzahl übersteigt bei weitem die Eigenentwicklung und den daraus resultierenden lokalen Bedarf. Der Erhalt der Wohnbauflächen würde zwar der Wachstums-offensive des Kreises Düren entsprechen, diese Offensive ist aber vorrangig auf zentralörtlich bedeutsame Siedlungsbereiche auszurichten.

Der Änderungsbereich wird im Regionalplan im südwestlichen Teil als Waldbereich dargestellt. Diese Darstellung wird zusätzlich in einem kleinen Abschnitt als ‚Schutz der Natur‘ ausgewiesen. Generell werden die Darstellungen des Änderungsbereiches überlagert mit der Darstellung ‚Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung‘. Auch diese Darstellungen würden in einem Änderungsverfahren, in dem Bauflächen entwickelt würden, das landesplanerische Einvernehmen ausschließen.

### *Widerspruch zu den Zielen des Landschafts- und Naturschutzes*

Innerhalb der Neuaufstellung des Landschaftsplanes 2 ‚Rur- und Indeae‘ werden die Ziele des Regionalplanes konkretisiert. Dieser Umstand ist insofern von Bedeutung, weil für Ortslagen außerhalb der als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellten Bereiche der Ausweisung neuer Baugebiete generell die Belange des Freiraumschutzes entgegenstehen.

Gemäß Landschaftsplan befindet sich der Änderungsbereich komplett innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-2. Zudem grenzen die gemäß Landschaftsplan zu erhaltenden Flächen unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an, so dass dieser Bereich bei einer Realisierung überbaut würde. Eine eventuelle Bebauung würde in diesem Bereich sehr nah an den Wald heranrücken, so dass der empfohlene Waldabstand gemäß ehemaligem Waldabstandserlass deutlich unterschritten würde.

Somit widerspricht der Bebauungsplan § 1 (6) BauGB, demzufolge bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind. Zu diesen Belangen zählen gemäß § 1 (6) Nr. 7g BauGB insbesondere auch die Darstellungen von Landschaftsplänen. Den Belangen des Umweltschutzes wird auch deswegen widersprochen, weil der Bebauungsplan über den tatsächlichen Bedarf hinaus einen erheblichen Flächenverbrauch ermöglicht und nicht den Prinzipien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung folgt.

Des Weiteren besteht ein Konflikt zwischen dem Änderungsbereich und den Aussagen des Hochwasserschutzes gemäß Hochwassergefahrenkarte für diesen Bereich. Für den südwestlichen Teil ist mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>100</sub>) davon auszugehen, dass die Flächen durch den südlich gelegenen Malefinkbach überschwemmt werden.

#### *Widerspruch zu den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung*

Sowohl der bestehende als auch der zukünftige Flächennutzungsplan stellen die Flächen des Änderungsbereiches bis auf einen ca. 0,3 ha großen Abschnitt nordöstlich des Bereiches ‚Kaplansbend‘ als Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Flächen werden zusätzlich nachrichtlich überlagert mit der Darstellung als Landschaftsschutzgebiet. Somit widerspricht der Bebauungsplan in den Grundzügen wesentlich sowohl dem bestehenden als auch dem zukünftigen Flächennutzungsplan. Dem Gebot gemäß § 8 (2) BauGB, demnach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wurde bisher nicht entsprochen.

#### *Mängel des Bebauungsplanes*

Der Bebauungsplan Nr. 1 weist in dem Bereich der 4. Änderung offensichtliche Mängel auf. So wurde keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist nur punktuell lesbar. Im nordöstlichen und südwestlichen Bereich wurden weder Baukörper noch überbaubare Flächen ausgewiesen. Aufgrund dieser mangelhaften Festsetzungen sind die Bedingungen für einen qualifizierten und auch für einen einfachen Bebauungsplan nicht gegeben.

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Mängeln weist der Bebauungsplan Mängel auf, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen. So entsprechen die im Bebauungsplan festgesetzten drei Stichstraßen nicht den heutigen Standards. Aufgrund ihrer Länge von mehr als 50 m bedürfen alle drei Stichstraßen einer Wendeanlage gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Des Weiteren beinhaltet der Bebauungsplan keine Festsetzungen, die einen verträglichen Übergang zwischen Bebauung und Landschaftsraum gewährleisten. Hier wären bei Erhalt des Bebauungsplanes auf alle Fälle entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erforderlich.

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Tetz Nr. 1 soll der Bebauungsplan an die Ziele des Regionalplanes angepasst werden. Die Aufhebung dient dem Ziel, Wohnbauflächen innerhalb der Ortslage Tetz entsprechend der tatsächlichen Eigenentwicklung zu reduzieren, um damit gleichzeitig die Möglichkeit zu schaffen, an zentralörtlicher Stelle innerhalb der Stadt Linnich weitere Bauflächen auszuweisen. Mit der Änderung wird der nicht mehr beabsichtigte Flächenverbrauch innerhalb der Ortslage Tetz zurückgenommen.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes sollen des Weiteren die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprechend des in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes berücksichtigt werden. Weitere Berücksichtigung findet mit der Aufhebung die Hochwassergefahrenkarte bezüglich des Überschwemmungsgebietes des Malefinkbaches.

Durch die Aufhebung des nordwestlichen Teilbereiches des Ursprungsplanes soll gewährleistet werden, dass der Bebauungsplan sowohl den Zielen des heutigen als auch den Zielen des zukünftigen Flächennutzungsplanes entspricht. Der wesentliche Widerspruch zum Flächennutzungsplan soll damit beseitigt werden. Somit wird dem Anpassungsgebot gemäß § 8(2) BauGB Rechnung getragen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes im Bereich der 4. Änderung macht die Heilung der offensichtlichen Mängel des bestehenden Bebauungsplanes überflüssig. Somit ist im Folgenden eine Begründung zur Aufhebung einzelner Festsetzungen nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan im Bereich der 4. Änderung komplett aufgehoben wird. Die Entscheidung, ob an den Bestand angrenzende Flächen zukünftig gemäß § 34 oder § 35 BauGB zu beurteilen sind, obliegt der Baugenehmigungsbehörde. Den Maßstab für Flächen, die nach § 34 BauGB beurteilt werden, gibt insbesondere die Bebauung vor, die auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 1 realisiert wurde.

#### **4. Umweltbelange**

##### **4.1 Artenschutz**

Alle Wiesenflächen im weitläufigen Umfeld der Linnicher Ruraue zählen zu einem Weißstorch-Brutrevier. Bei den planungsrelevanten Arten wären bei einer Bebauung voraussichtlich Fledermäuse, Feldlerche, Wiesenpieper, Steinkauz und Schwarzkehlchen betroffen. Im benachbarten Wald des Rurbruchs könnten weitere Lebensräume relevanter Arten durch die heranrückende Bebauung beeinträchtigt werden.

Mit der Aufhebung des 4. Änderungsbereiches wird eine Siedlungsentwicklung über den heute im Zusammenhang bebauten Ortsteil hinaus ausgeschlossen. Vorhandene Lebensräume eventuell betroffener Arten bleiben somit erhalten. Verstöße insbesondere gegen die in § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführten Zugriffsverbote sind nicht zu erwarten, weil der jeweilige Zustand einer möglicherweise betroffenen lokalen Population durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keinesfalls verschlechtert wird.

##### **4.2 Pflanzen und biologische Vielfalt**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes im Bereich der 4. Änderung kann die heutige landwirtschaftliche Nutzung aufrechterhalten werden. So bleiben im südwestlichen Teilbereich die Wiesen- und Weideflächen, in den nordöstlichen Teilbereichen die Ackerflächen bestehen.

Zu den nordwestlich gelegenen Waldflächen bleibt ein hinreichender Abstand entsprechend des ehemaligen Waldabstandserlasses erhalten. Eine Beeinträchtigung des Waldrandes durch eine heranrückende Wohnbebauung ist durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Vielmehr wird durch die Aufhebung die Möglichkeit eröffnet, entsprechend des Landschaftsplanes die Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen unter Berücksichtigung der Lebensraumfunktionen der agrarisch geprägten Bördelandschaft anzureichern.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes im Bereich der 4. Änderung entfallen die Eingriffe in den Naturhaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten waren. Die dem Eingriff ent-

sprechenden Ökopunkte können der Stadt gutgeschrieben und bei einem Eingriff an anderer Stelle gegenrechnet werden. Diese Gutschrift ist möglich, auch wenn bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 aufgrund der noch nicht bestehenden Verpflichtung planungsrechtlich kein Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt erforderlich war.

Gemäß Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht unter B 2.1.2 ergeben sich insgesamt 82.074 Ökopunkte.

#### **4.3 Boden- und Wasserschutz**

Der westliche Teil des Änderungsbereiches kann bereits zur Ruraue gezählt werden und stellt sich entsprechend als Wiesenland dar. Der östliche Teilbereich wird heute ackerbaulich genutzt. Hier ragt von Norden gemäß Flächennutzungsplan ebenfalls ein Auenbereich geringfügig in das Plangebiet hinein. Der Boden besteht vorrangig aus schluffigem Lehm und weist eine hohe Regelungs- und Pufferfunktion auf. Der Geltungsbereich der 4. Änderung befindet sich im Bereich der Grundwasserabsenkung für den Rheinischen Braunkohlentagebau. Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten. Der westliche Teilbereich liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte für den Malefinkbach in einem Bereich, der bei einem 100jährigen Regenereignis bis zu einem Meter überschwemmt werden könnte.

Bei einer Bebauung des Bereiches der 4. Änderung könnten unter der Annahme, dass ca. 15 % der Fläche als Verkehrsflächen ausgebaut und ca. 50 % des Baugebietes überbaut bzw. gepflastert werden, ca. 3,02 ha versiegelt werden. Diese Oberflächenversiegelung würde die Bodenfunktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers erheblich einschränken. Durch die komplette Aufhebung des Bebauungsplanes im Bereich der 4. Änderung wird die Versiegelung ausgeschlossen. Die Bodenfunktion bleibt in der heutigen Qualität erhalten.

#### **4.4 Sonstige Umweltbelange**

Zur Berücksichtigung vorgenannter Umweltbelange und sonstiger relevanter Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden im Rahmen des Umweltberichtes beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

### **5. Sonstige Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes**

#### **5.1 Entschädigungsansprüche**

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf der gemäß § 42 Abs. 2 BauGB genannten Sieben-Jahren-Frist aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, wenn infolge der Aufhebung die Ausübung der verwirklichten Nutzung unmöglich oder wesentlich erschwert wird. Eine Entschädigung entsprechend dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzung und dem Wert infolge der Aufhebung könnte nur innerhalb der Sieben-Jahren-Frist verlangt werden.

Generell ist für Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes erforderlich, dass die Erschließung gesichert ist. Die Erschließung ist jedoch lediglich im südwestlichen Teilbereich entlang der Straße „Am

Sengelskamp' und östlich des Bereiches ‚Kaplansbend‘ vorhanden. Sämtliche Flächen werden heute landwirtschaftlich genutzt. Da durch die Aufhebung diese Nutzung nicht in Frage gestellt wird, entstehen durch die 4. Änderung keine Entschädigungsansprüche.

## **5.2 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer privaten oder öffentlichen Umlegung sind zur Aufhebung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, weil bisher keine Parzellierungen der Verkehrs- und Bauflächen umgesetzt wurden.

## **5.3 Finanzielle Auswirkungen**

Der Stadt Linnich entstehen bei der Durchführung des Änderungsverfahrens über die Kosten des Bebauungsplanverfahrens hinaus keine weiteren Ausgaben. Vielmehr wird durch die Aufhebung der landschaftsökologische Eingriff in den Naturhaushalt reduziert. Die daraus resultierenden Ökopunkte können Eingriffen an anderer Stelle innerhalb der Stadt gutgeschrieben werden.

## TEIL B UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

##### *Angaben zum Standort*

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Tetz hat eine Größe von ca. 5,25 ha und liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage Tetz. Das Plangebiet wird im Südosten durch die Straße ‚Am Sengelskamp‘ oder durch die Grundstücke entlang dieser Straße begrenzt. Die nordöstliche, nördliche und südwestliche Grenze wird durch bestehende Wirtschaftswege gebildet. Die nordwestliche Grenze verläuft im schmalsten Abschnitt parallel zu einer ca. 10 ha großen Waldfläche.

##### *Wichtigste Ziele*

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Tetz Nr. 1 soll der Bebauungsplan an die Ziele des Regionalplanes angepasst werden. Die Aufhebung dient dem Ziel, Wohnbauflächen innerhalb der Ortslage Tetz entsprechend der tatsächlichen Eigenentwicklung zu reduzieren. Mit der Änderung wird der nicht mehr beabsichtigte Flächenverbrauch innerhalb der Ortslage Tetz zurückgenommen.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes sollen des Weiteren die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprechend des in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes berücksichtigt werden. Weitere Berücksichtigung findet mit der Aufhebung die Hochwassergefahrenkarte bezüglich des Überschwemmungsgebietes des Malefinkbaches.

Durch die Aufhebung soll gewährleistet werden, dass der Bebauungsplan sowohl den Zielen des heutigen als auch den Zielen des zukünftigen Flächennutzungsplanes entspricht. Somit wird dem Anpassungsgebot gemäß § 8(2) BauGB Rechnung getragen.

##### *Bedarf an Grund und Boden*

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,25 ha. Durch die geplante vollumfassende Aufhebung des Bebauungsplanes kann die gesamte Fläche zukünftig bis auf einen ca. 0,3 ha großen Abschnitt östlich des Bereiches ‚Kaplanstend‘ dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet werden.

Die Aufhebung führt planungsrechtlich dazu, dass ca. 3,02 ha Fläche an diesem Standort nicht versiegelt werden kann.

#### 1.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen und übergeordneten Fachgesetzen

##### *Regionalplan*

Aufgrund der geringen Größe der Ortslage Tetz wird die Bebauung im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Juni 2003 nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich, sondern als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Diese Darstellung erfolgt für Ortschaften mit weniger als 2.000 Einwohnern. Die Baugebietsausweisung soll sich in solchen Ortschaften an dem Bedarf der hier ansässigen Bevölkerung orientieren. Der Ausweisung neuer Baugebiete stehen in den im Regionalplan nicht als ASB dargestellten Ortsteilen mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern generell

die Belange des Freiraumschutzes und die angestrebte Ausrichtung der weiteren Siedlungsentwicklung auf zentralörtlich bedeutsame Siedlungsbereiche entgegen.

#### *Landschaftsplan*

Der sich zurzeit in Aufstellung befindliche Landschaftsplan 2 „Rur- und Indeae“ sieht den gesamten Änderungsbereich als Teil des Landschaftsschutzgebietes 2.2-2 „Niederterrasse der Rur und östliche Seitentäler zwischen Körrenzig und Jülich“ vor. Innerhalb der mit ① gekennzeichneten Flächen sollen die Naturraumpotenziale der mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen naturnahen Landschaftselementen reich oder vielseitig ausgestatteten Landschaft erhalten werden. Innerhalb der mit ② gekennzeichneten Flächen soll die Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen unter Berücksichtigung der Lebensraumfunktionen der agrarisch geprägten offenen Bördelandschaft angereichert werden. Vorhandene Strukturelemente sind hier zu erhalten.

#### *Hochwasserkarte*

Gemäß Hochwassergefahrenkarte für den Malefinkbach ist bei einem 100jährigen Regenerereignis davon auszugehen, dass der Bereich westlich der Straße ‚Kaplansbend‘ bis zu einem Meter überschwemmt wird.

#### *Eingriffsregelung*

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen.

#### *Bodenschutz*

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u.a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Leitziel des Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten.

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) bildet zusammen mit den Bodenschutzgesetzen der Länder den Hauptteil des bundesdeutschen Bodenschutzrechtes und verfolgt das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Es dient der Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden. Das BBodSchG wird ergänzt durch die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die den Umgang mit Altlasten und Altlastenverdachtsflächen präzisiert. Die Verordnung formuliert die Ziele bezüglich der Anforderungen an die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Der Umweltzustand der heutigen Situation unter Berücksichtigung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes wird auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um nachfolgend Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch die geplante Aufhebung zu verdeutlichen.

### **2.1 Untersuchungsrelevanten Schutzgüter**

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit sind insbesondere Aspekte wie Erholung und Freizeit, Lärmimmissionen u.Ä. zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu erfüllen.

##### *Situationsbeschreibung*

Innerhalb des Bereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 könnten insgesamt ca. 80 Einfamilienhäuser in offener Bauweise mit einer hohen Wohnqualität realisiert werden. Durch die Integration der bestehenden Wirtschaftswege in das städtebauliche Konzept würde die Naherholungsfunktion nur geringfügig beeinflusst werden. Allerdings würde der Übergang in den Landschaftsraum um durchschnittlich ca. 50 m Richtung Nordwesten verschoben und dadurch das Landschaftsbild durch die Bebauung geprägt sein. Durch die zusätzliche Bebauung in vorgenannter Größenordnung wäre durch das höhere Verkehrsaufkommen eine nicht unerhebliche Verkehrsbelastung auf der Straße ‚Am Sengelskamp‘ zu erwarten.

Im südwestlichen Teilbereich des 4. Änderungsbereiches wäre gesundes Wohnen aufgrund der Hochwassersituation durch den südlich gelegenen Malefinkbach nur bedingt möglich.

##### *Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen*

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes im Rahmen der 4. Änderung kann die heutige landwirtschaftliche Nutzung der Flächen erhalten bleiben und die Naherholungsfunktion der vorhandenen Wirtschaftswege wie heute wahrgenommen werden. Die Eigenentwicklung der Ortslage Tetz muss zukünftig im heutigen Innenbereich durch Verdichtung oder durch Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in angemessener Größe umgesetzt werden. Ausgenommen sind die Flächen östlich des Bereiches Kaplansbend, die zukünftig gemäß § 34 BauGB bebaubar sind. Für die Flächen entlang der Straße ‚Am Sengelskamp‘ scheidet aufgrund der Hochwassergefahr eine Bebauung nach § 34 BauGB aus.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausgeschlossen, weil der notwendige Flächenbedarf für die Eigenentwicklung der Ortslage an anderer Stelle umgesetzt werden kann.

#### **2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

#### *Situationsbeschreibung*

Die heutige Situation ist entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 zu beurteilen. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan trotz erheblicher Mängel Rechtskraft besitzt.

Gemäß der Festsetzungen ist davon auszugehen, dass ca. 3,02 ha und somit ca. 58 % der Fläche des Geltungsbereiches durch Verkehrsflächen versiegelt bzw. durch Gebäude, Terrassen etc. überbaut und damit dem Naturraum entzogen wären. Zusätzlich würde der nordwestlich gelegene Waldrand durch die heranrückende Bebauung beeinträchtigt werden. Durch die Bebauung wären vermutlich im westlichen Teilbereich ein Weißstorch-Brutrevier und im gesamten Plangebiet Fledermäuse, Feldlerche, Wiesenpieper, Steinkauz und Schwarzkehlchen negativ betroffen. Im benachbarten Wald des Rurbruchs könnten weitere Lebensräume relevanter Arten durch die heranrückende Bebauung beeinträchtigt werden.

#### *Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen*

Mit der Aufhebung des 4. Änderungsbereiches wird eine Siedlungsentwicklung über den heute im Zusammenhang bebauten Ortsteil hinaus ausgeschlossen. Vorhandene Lebensräume eventuell betroffener Arten bleiben somit erhalten. Verstöße insbesondere gegen die in § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführten Zugriffsverbote sind nicht zu erwarten, weil der jeweilige Zustand einer möglicherweise betroffenen lokalen Population durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keinesfalls verschlechtert wird.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes im Bereich der 4. Änderung kann die heutige landwirtschaftliche Nutzung aufrechterhalten werden. So bleiben im südwestlichen Teilbereich die Wiesen- und Weideflächen, in den nordöstlichen Teilbereichen die Ackerflächen bestehen.

Zu den nordwestlich gelegenen Waldflächen bleibt ein hinreichender Abstand entsprechend des ehemaligen Waldabstandserlasses erhalten. Eine Beeinträchtigung des Waldrandes durch eine heranrückende Wohnbebauung ist durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Vielmehr wird durch die Aufhebung die Möglichkeit eröffnet, entsprechend des Landschaftsplanes die Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen unter Berücksichtigung der Lebensraumfunktionen der agrarisch geprägten Bördelandschaft anzureichern.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes im Bereich der 4. Änderung entfallen die Eingriffe in den Naturhaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten waren.

Die aus der Aufhebung resultierenden Ökopunkte werden im Folgenden anhand der ‚Arbeitshilfe zu Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft‘ des Landes Nordrhein-Westfalen mit der überarbeiteten Bewertungsgrundlage gemäß LANUV (Stand März 2008) ‚Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Eingriffsregelung und in der Bauleitplanung in NRW‘ ermittelt. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Verkehrsflächen 15 % des Plangebietes entsprechen und dass die Baugebiete zu 50 % überbaut werden.

### A Ausgangspunkt Plangebiet gemäß Bebauungsplan

Code	Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	Grundwert A	Korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- Flächenwert
1.1	Versiegelte Flächen Verkehrsflächen	7.875	0	-	0	-
1.1	Versiegelte Flächen, Gebäude etc. (50 %)	22.312	0	-	0	-
4.3	Zier- und Nutzgarten, strukturarm (50 %)	22.313	2	-	2	44.626
<b>Gesamtflächenwert A</b>		<b>52.500</b>				<b>44.626</b>

### B Zustand Plangebiet gemäß Aufhebung

Code	Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	Grundwert P	Korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- Flächenwert
3.1	Acker intensiv	30.800	2	-	2	61.600
3.4	Intensivwiese, -weiden	21.700	3	-	3	65.100
<b>Gesamtflächenwert B</b>		<b>52.500</b>				<b>126.700</b>

### C Gesamtbilanz

<b>Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A</b>	<b>+ 82.074</b>
<b>Gesamtflächenwert B : Gesamtflächenwert A</b>	<b>284 %</b>

Aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein Plus von insgesamt 82.074 Ökopunkten, die durch die Aufhebung des Baugebietes entstehen und an anderer Stelle gegengerechnet werden können.

#### 2.1.3 Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Dauer im Plangebiet gewährleistet werden können. Zusätzlich ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

#### *Situationsbeschreibung*

Der westliche Teil des Änderungsbereiches kann bereits zur Ruraue gezählt werden und stellt sich entsprechend als Wiesenland dar. Der östliche Teilbereich wird heute ackerbaulich genutzt. Hier ragt von Norden gemäß Flächennutzungsplan ebenfalls ein Auenbereich geringfügig in das Plangebiet hinein. Der Boden besteht vorrangig aus schluffigem Lehm und weist eine hohe Regelungs- und Pufferfunktion auf. Der Geltungsbereich der 4. Änderung befindet sich im Bereich der Grundwasserabsenkung für den Rheinischen Braunkohlentagebau.

Der westliche Teilbereich liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte für den Malefinkbach in einem Bereich, der bei einem 100jährigen Regenerereignis bis zu einem Meter überschwemmt werden könnte.

Bei einer Bebauung des Bereiches der 4. Änderung könnten unter der Annahme, dass ca. 15 % der Fläche als Verkehrsflächen ausgebaut und ca. 50 % des Baugebietes überbaut bzw. gepflastert werden, ca. 3,02 ha versiegelt werden. Diese Oberflächenversiegelung würde die Bodenfunktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers erheblich einschränken.

#### *Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen*

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes im Bereich der 4. Änderung wird die Versiegelung in der vorgenannten Größenordnung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Die Bodenfunktion bleibt in der heutigen Qualität erhalten und die durch die Bebaubarkeit ermöglichten erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser entfallen.

### **2.1.4 Schutzgüter Luft und Klima**

Im Vordergrund steht die Vermeidung von Luftverunreinigung und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen.

#### *Situationsbeschreibung*

Entsprechend der großklimatischen Lage weht der Wind im Gebiet der Stadt Linnich überwiegend aus südwestlicher, seltener aus südlicher oder nordöstlicher Richtung. Aufgrund dieser großklimatischen Lage und der topographischen Situation spielt die Ortslage Tetz für die Kaltluftbahn im Bereich der Ruraue nur eine geringe Rolle. Eine zusätzliche Bebauung am nordwestlichen Ortsrand entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 hätte insgesamt nur einen sehr geringen Einfluss auf die Strömungsgeschwindigkeit abfließender Kaltluft. Zwar würde die Bebauung unmittelbar an den Wald anschließen und hier einen Riegel bilden, aber aufgrund der geringen Gebäudehöhen, der geringen Größe der Ortslage und ausreichender anderweitiger Abflussmöglichkeiten wären keine negativen Folgen für Kaltluftproduktion und Kaltluftstrom zu erwarten.

Durch die Versiegelung, die durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, gehen aus klimatischer Sicht kaltluftproduzierende Flächen verloren. Durch diesen Verlust sind jedoch keine Klimabahnen von besonderer Bedeutung betroffen, so dass insgesamt nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu rechnen ist.

*Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen*

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Bereich der 4. Änderung wird die Versiegelung und damit die Entstehung von Wärmeinseln ausgeschlossen. Die bestehenden Kaltluftbildungspotentiale und Kaltluftflüsse bleiben entsprechend der heutigen Situation an diesem Standort bestehen.

### **2.1.5 Schutzgut Landschaft**

Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist die Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Hier werden die Umweltveränderungen herausgestellt, die sich entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben hätten.

*Situationsbeschreibung*

Durch die Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 würde die Möglichkeit bestehen, den nordwestlichen Ortsrand der Ortslage Tetz im Durchschnitt ca. 50 m in nordwestlicher Richtung zu verschieben. Dadurch würde sich das typische Erscheinungsbild von Ortsrändern weiter in den Landschaftsraum verlagern. Die Zersiedelung würde sich fortsetzen. Eine anzustrebende Verzahnung zwischen Landschaftsraum und Ortslage wäre aufgrund der vorgegebenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht umzusetzen. Der bestehende Waldrand würde unmittelbar in den Ortsrand übergehen.

*Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen*

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Bereich der 4. Änderung wird die Arrondierung und die Verschiebung des Ortsrandes ausgeschlossen. Der heutige Ortsrand mit einzelnen Vor- und Rücksprüngen, die der Verzahnung mit dem Landschaftsraum dienen, bleibt erhalten. Die angrenzenden Waldflächen sind wie heute auch zukünftig deutlich ablesbar und gehen nicht in den zukünftigen Ortsrand über.

### **2.1.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

*Situationsbeschreibung*

Im Änderungsgebiet befinden sich weder Baudenkmäler noch denkmalwerte Gebäude. Zum augenblicklichen Planungsstand ist nicht abschließend zu klären, ob innerhalb des Plangebietes archäologische Bodenfunde zu erwarten sind. Ein Vorkommen eventueller historischer Siedlungsreste ist nicht auszuschließen.

*Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen*

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Bereich der 4. Änderung sind eventuelle Konflikte mit den Belangen des Bodendenkmalschutzes zukünftig ausgeschlossen. Eventuelle negative Auswirkungen sind somit durch die Änderung nicht zu erwarten, weil durch die zukünftige entsprechend der heutigen Nutzung eventuelle Bodendenkmäler jederzeit zugänglich sind und gesichert werden können.

### **2.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die aus methodischen Gründen schutzgutbezogene Vorgehensweise der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen betrifft ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Wechselwirkungen, die über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen, ergeben sich nicht.

### **2.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Bereich der 4. Änderung bleibt der Zustand entsprechend der heutigen Situation erhalten. Erhebliche Auswirkungen, die aufgrund des Bebauungsplanes für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt und die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser zu erwarten waren, können zukünftig ausgeschlossen werden. Aufgrund der geringen Betroffenheit des Schutzgutes Mensch, der Schutzgüter Luft und Klima, Landschaft und Kultur werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes für die Schutzgüter lediglich geringe oder unerhebliche Auswirkungen zurückgenommen. Somit sind durch die Aufhebung insgesamt erhebliche positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt gegenüber dem bisherigen Planungsstand zu erwarten.

## **2.2 Entwicklungsprognosen**

### **2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Aufhebung**

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Bereich der 4. Änderung sind die vorgenannten erheblichen positiven Auswirkungen gegenüber dem bisherigen Planungsstand zu erwarten. Für die wesentlichen umweltbezogenen Schutzgüter können zukünftig durch die Aufhebung erhebliche negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.

### **2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Aufhebung**

Bei Verzicht auf die Durchführung der Aufhebung für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind die vorgenannten erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die einzelnen Schutzgüter zu erwarten. Darüber hinaus würden die Konflikte und Widersprüche zu übergeordneten Planungsebenen bestehen bleiben.

## **2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **2.3.1 Standort**

Aufgrund der Aufhebung eines bestehenden Bebauungsplanes stehen Planungsalternativen bezüglich des Standortes nicht zur Diskussion. Allerdings besteht die Möglichkeit, nach Aufhebung des Bebauungsplanes und nach Verzicht von Bauflächen am Standort Tetz an anderer zentralörtlich bedeutsamer Stelle als Ersatz Allgemeine Wohngebiete in identischer Größe festzusetzen, um dem generellen Wohnungsmangel innerhalb der Stadt Linnich und der Wachstumsoffensive des Kreises Düren zu entsprechen.

### **2.3.2 Planinhalt**

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind unterschiedliche Alternativen des Umfangs des Aufhebungsbereiches abgewogen worden. Aufgrund der erheblichen Abweichungen des Bebauungsplanes sowohl von den Aussagen des Regionalplanes als auch von den Zielen der

vorbereitenden Bauleitplanung und den planungsrechtlichen Mängeln des ursprünglichen Bebauungsplanes soll der 4. Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 insbesondere aus Gründen der Rechtssicherheit in Gänze aufgehoben werden.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Grundlagen und technische Verfahren**

Aufgrund des geplanten Aufhebungsverfahrens wurde davon ausgegangen, dass durch das Verfahren keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind und dass sich vielmehr positive Auswirkungen ergeben werden. Aus diesem Grund wurden keine Gutachten und fachliche Stellungnahmen erstellt, auf die im Rahmen des Verfahrens zurückgegriffen werden könnte, um kritische Maßnahmen fachlich begründen zu können.

#### **3.2 Zusammenfassung**

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 soll der Geltungsbereich komplett aufgehoben werden. Somit ist die Realisierung von baulichen Anlagen im Geltungsbereich nach Beschluss der Aufhebungssatzung nach § 34 bzw. § 35 BauGB zu beurteilen. Durch die Aufhebung können zukünftig erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt und die Schutzgüter Flächen, Boden und Wasser durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Insgesamt sind durch die Aufhebung vielmehr erhebliche positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt gegenüber dem bisherigen Planungsstand zu erwarten.