

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan Rurdorf Nr. 5
„Innenverdichtung Prämienstraße“



Stadt Linnich – Ortslage Rurdorf

Juli 2023

Entwurf zur Offenlage

IMPRESSUM

Auftraggeber:

K-Quadrat GmbH
Maternusstr. 29
41352 Korschenbroich

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. Daniela Eickels

Projektnummer: 21-106

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis.....	1
1.2	Planungsziel.....	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes.....	2
1.4	Planverfahren.....	2
1.5	Planverfahren gemäß § 13a BauGB.....	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	5
2.1	Regionalplan.....	5
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete.....	6
2.4	Wasserschutzgebiete.....	7
3	PLANUNGSKONZEPT.....	7
3.1	Nutzungskonzept.....	7
3.2	Erschließungskonzept.....	8
3.3	Ver- und Entsorgungskonzept.....	8
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	9
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	9
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.4	Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
4.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	12
4.6	Verkehrsflächen.....	13
4.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	13
4.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	14
4.9	Gestalterische Festsetzungen.....	14
4.10	Entwässerung.....	15
5	HINWEISE.....	15
6	PLANDATEN.....	16

7	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
	7.1 Ausgleich	17
	7.2 Artenschutz	17
8	RECHTSGRUNDLAGEN	19
9	REFERENZLISTE DER QUELLEN	19

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Bei den verfahrensgegenständlichen Flächen an der Prämienstraßen handelt es sich um ein altes Gehöft, welches nicht mehr genutzt wird. Ein Vorhabenträger beabsichtigt die Fläche durch den Neubau von Wohngebäuden wieder nutzbar zu machen. Die Grundstücke sollen in ihrer vollen Tiefe genutzt werden, sodass eine dreireihige Bebauung angestrebt wird. Da der bereits vorhandene Bebauungsplan Rurdorf Nr. 2 sowie die erste Änderung des Bebauungsplans Rurdorf Nr. 3 die überbaubaren Grundstücksflächen lediglich im Bereich der Prämienstraße festsetzen, kann die geplante Konzeption nicht auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts umgesetzt werden. Die Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hinsichtlich der Baustruktur, Nutzung und der Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Erschließung der Fläche erfordern die Aufstellung des Bebauungsplans Rurdorf Nr. 5 „Innenverdichtung Prämienstraße“.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Nachverdichtung der verfahrensgegenständlichen Flächen. Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wird eine zeitgemäße und geordnete städtebauliche Entwicklung hinsichtlich der Nutzung der Fläche sowie der Baustruktur und der Gestaltung baulicher Anlagen gesichert.

1.3 Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (rote Linie) (Land NRW, 2022)

Das Plangebiet befindet sich westlich der Prämienstraße und südlich der Feldstraße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4.500 m². Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die privaten Gärten der Bebauung der Weststraße an. Innerhalb des Plangebietes befinden sich an der Prämienstraße eine ehemalige Hofstelle, die von Nebenanlagen ergänzt wird.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Flur 003, Gemarkung Rurdorf: 221, 222, 308.

Das direkte und weitere Umfeld ist vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Westlich der Weststraße grenzt die freie Feldflur an die Ortschaft.

1.4 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgen. Das Vorhaben dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen des Innenbereichs.

1.5 Planverfahren gemäß § 13a BauGB

Vorliegend handelt es sich um ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 1 BauGB an diverse Zugangsvoraussetzungen gebunden. Deren Vorliegen wird nachfolgend überprüft.

- Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt nur bei Maßnahmen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in Betracht

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um eine Nachnutzung und Nachverdichtung ursprünglich bereits bebauter Flächen. Zur besseren Ausnutzung der Fläche sollen die Grundflächenzahlen so festgesetzt werden, dass eine kleinteilige, dem Ortsbild entsprechende Entwicklung möglich ist. Durch den Bebauungsplan wird daher sowohl ein dichteres Nutzungsspektrum als auch ein höherer Grad der Versiegelung ermöglicht. Hierdurch wird eine Nutzungsplanung rechtlich abgesichert, die ansonsten an anderer, mit hoher Wahrscheinlichkeit bisher unvorbelasteter Stelle realisiert werden würde.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13a BauGB ist im Regelfall nur bis zu einer im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² zulässig. Sofern keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine festgesetzte Grundfläche von bis zu 70.000 m² zulässig.

„Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des [§13a Abs. 1] Satzes 2 [BauGB] die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.“ Wird hingegen eine Grundfläche im Bebauungsplan festgesetzt, so ist bei der Bewertung der Frage, ob die zulässige Grundfläche überschritten wird, allein die voraussichtlich versiegelte Fläche in den Baugebieten maßgeblich. Die Versiegelung anderer Flächen, z.B. von Verkehrsflächen, ist in diesem Fall unerheblich. (vgl. BVerwG, Urt. v. 8. 12. 2016 – 4 CN 4.16)

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Verfahrens umfasst eine Fläche von 4.550 m². Somit werden die vorgenannten Schwellenwerte, unter alleiniger Betrachtung des Änderungsbereiches, in jedem Fall unterschritten.

- 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.

Schwellenwerte für die Pflicht zur Durchführung einer UVP ergeben sich aus Anlage 1 zum UVPG. 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 es sich beim Plangebiet um einen Innenbereich handelt und beide Schwellenwerte unterschritten werden, ist eine Pflicht zur Durchführung einer UVP vorliegend nicht gegeben.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 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. Vorliegend ist davon auszugehen, dass die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

- 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.

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...], so weit wie möglich vermieden werden.“ (vgl. § 50 Satz 1 BImSchG)
Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG handelt es sich bei schädlichen Umwelteinwirkungen um Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Gemäß Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU handelt es sich bei schweren Unfällen um ein Ereignis – z. B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes –, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe der Richtlinie beteiligt sind. Betriebe, die zu entsprechenden Umwelteinwirkungen oder Unfällen führen könnten, sind im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht begründet.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Vom beschleunigten Verfahren soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Demnach stehen die nachfolgenden Verfahrenserleichterungen zur Verfügung:

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Wahlweise kann die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- Der Bebauungsplan kann, 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.
- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Planes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Gemäß § 13a 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 abgesehen; Die Überwachung der

erheblichen Umweltauswirkungen entfällt. Die Betrachtung der wesentlichen Umweltbelange bleibt hiervon unberührt.

Von den vorgenannten Verfahrenserleichterungen soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

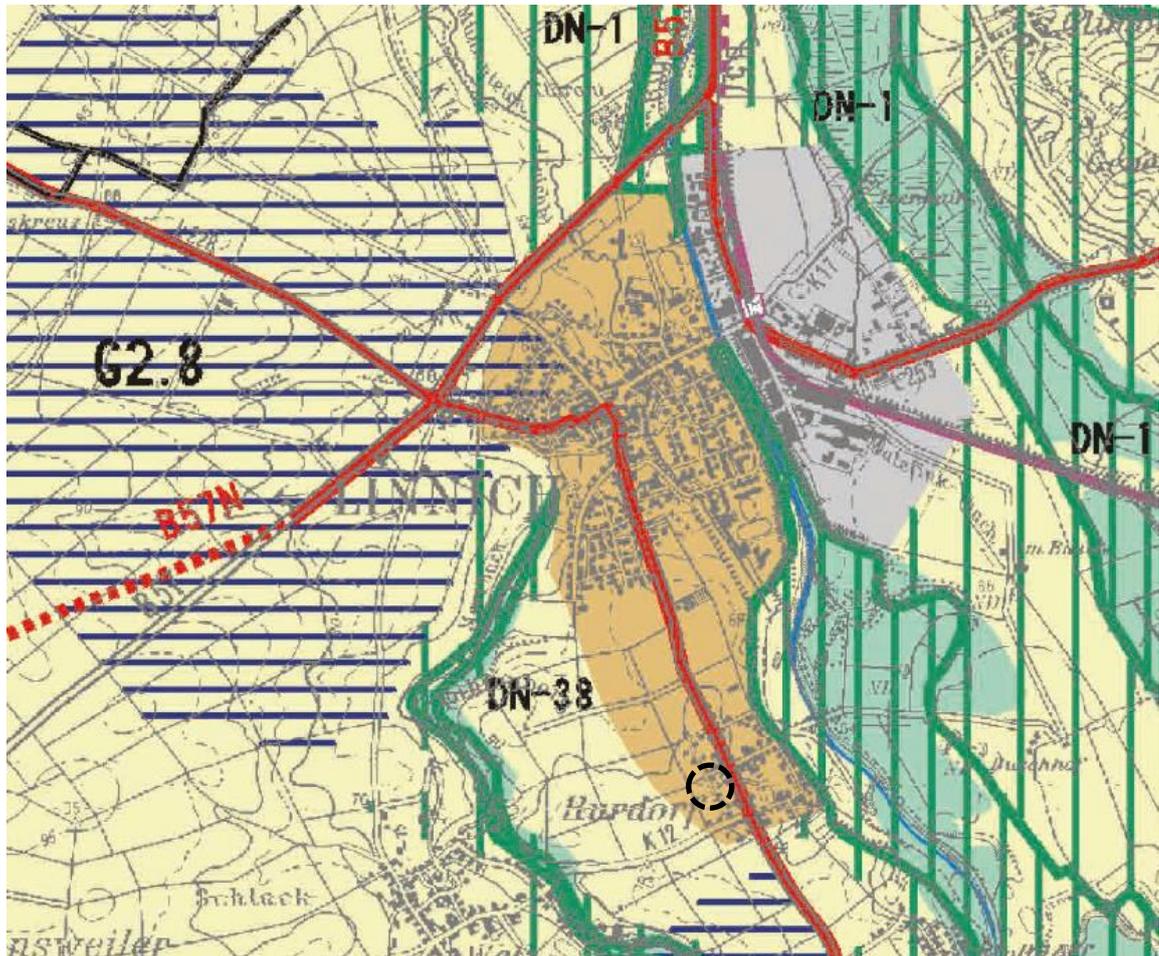


Abbildung 2: GEP Region Aachen mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (schwarz-gestrichelter Kreis) (Bezirksregierung Köln, 2016b)

Gemäß dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, in der Fassung der 1. Auflage 2003 (stand Oktober 2016) befindet sich das Plangebiet innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches. Demnach steht die Planung den Darstellungen des Regionalplans im Sinne der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Linnich, rechtskräftig seit dem 28.11.1995, stellt die verfahrensgenständlichen Flächen überwiegend als gemischte Baufläche dar. Im Nordwesten des Plangebiets

stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dar. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

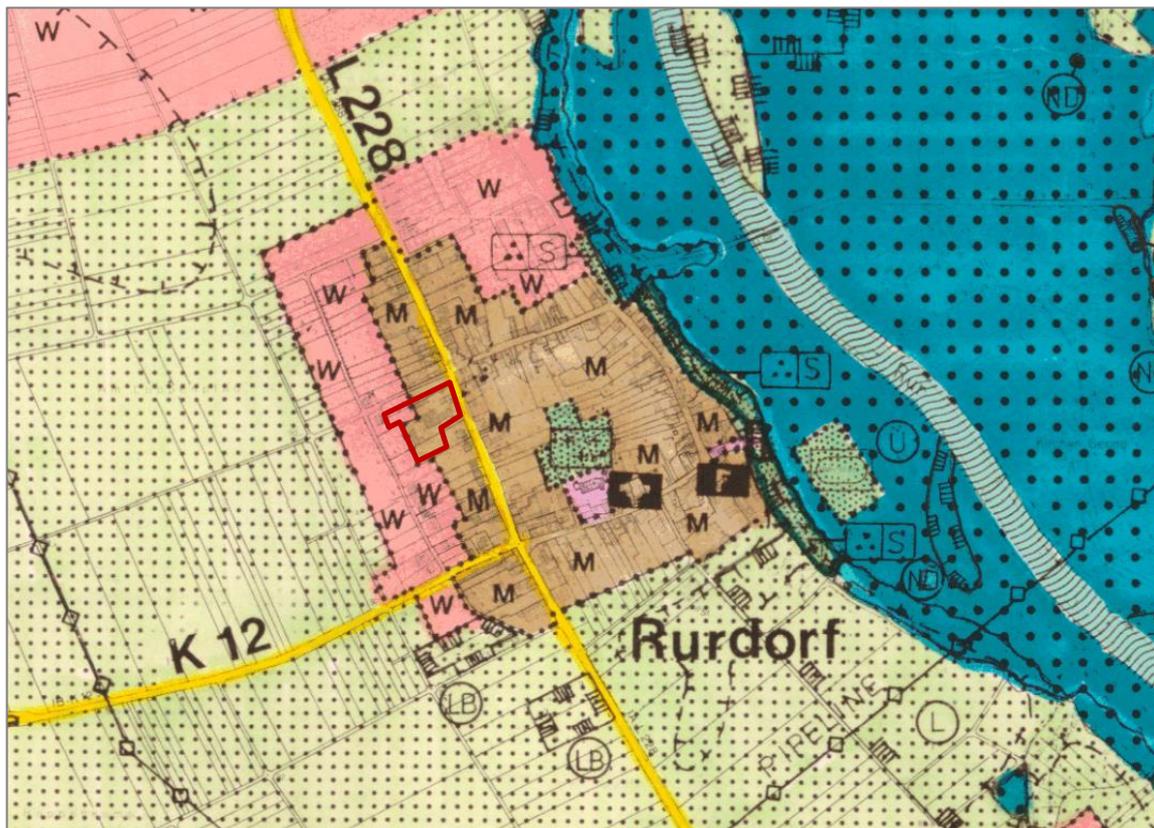


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Stadt Linnich, 1995)

2.3 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 Kreise und kreisfreien Städte festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Darstellungen des Landschaftsplans 5 „Aldenhoven Linnich-West“ – demnach sind keine der oben aufgeführten Schutzgebiete von der Planung betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich in 1,5 km Entfernung in südöstlicher Richtung, entlang der Rur befindet sich in 0,3 km Entfernung der Biotopverbund „Mittlere Ruraue“. Von einer Betroffenheit kann an dieser Stelle nicht ausgegangen werden.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparken, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020a). Eine Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht demnach nicht.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

2.4 Wasserschutzgebiete

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus den besonderen, wasserwirtschaftlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020b).

Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten überlagert. Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Wohnentwicklung mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise vor. Vorgesehen ist eine überwiegend eingeschossige Bauweise sowie die Ausformulierung von Satteldächern, sodass sich das geplante Vorhaben in die Umgebung integriert. Unmittelbar angrenzend an die Prämienstraße sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen geplant, dies entspricht dem bisherigen Bestand. Typologisch sind sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhaushälften beabsichtigt.



Abbildung 4: Gestaltungsplan (VDH, 2023)

3.2 Erschließungskonzept

Das Baugebiet wird über die Prämienstraße und eine neu herzustellende innenliegende Verkehrsfläche mit Wendeanlage erschlossen. Die Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken hergestellt. Je Wohngebäude wird mit rund 2 Stellplätzen gerechnet, die auf den privaten Grundstücken herzustellen sind. Die Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche geplant, in der öffentliche Stellplätze im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt werden. Am Kopf der Wendeanlage werden zudem Stellplätze mit Elektroladesäulen vorgesehen. Insgesamt können im Plangebiet 10 öffentliche Stellplätze hergestellt werden, davon mindestens 4 mit Elektroladesäulen. Aufgrund der prekären Parkplatzsituation in der Prämienstraße soll durch die Schaffung öffentlicher Stellplätze im Plangebiet vermieden werden, dass die Prämienstraße weiteren Nutzungsdruck erfährt. Das Plangebiet ist so konzipiert, dass es sich in Bezug auf die erforderlichen Stellplätze selbst trägt.

3.3 Ver- und Entsorgungskonzept

Zur Vermeidung nicht erforderlicher Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt, insbesondere die Grundwasserneubildungsrate, soll das auf den versiegelten Flächen sowie den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden. Zu diesem Zweck soll das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen in einem südlich im Plangebiet verorteten Versickerungsbecken über die belebte Bodenzone in den Untergrund eingeleitet werden. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser soll dezentral, auf den jeweiligen Grundstücken,

versickert werden. Inwiefern die geplante Versickerung umsetzbar ist, wurde fachgutachterlich untersucht. Demnach liegen Versickerungsfähige Böden im Plangebietes ab einer Tiefe von ca. 4,90 m – 5,20 m unter dem bestehenden Geländeverlauf vor. In den betreffenden Bereichen erfolgt unterhalb der Mulden ein Bodenaustausch.

Insofern ist von einer Vollziehbarkeit der geplanten Entwässerungskonzeption auszugehen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers sowie die Versorgung des Plangebietes sollen über noch zu erstellende Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz erfolgen. Hinreichende Kapazitäten sind vorhanden bzw. können in Bezug auf das Schmutzwasser erstellt werden.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Flur 003, Gemarkung Rurdorf: 221, 222, 308. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Erschließung erforderlich sind.

4.2 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. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird, da sich die damit einhergehende Baustruktur nicht in die Struktur des Ortsbildes einfügen würde:

1. *Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbe*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

Die Ausgeschlossenen Nutzungen sind mit der vorhandenen und beabsichtigten Nutzungsstruktur vereinbar. Zudem gehen besonders Gartenbaubetriebe und Tankstellen häufig mit einem erhöhten Flächenbedarf einher, der im Plangebiet unter Berücksichtigung der Planungs- und Entwicklungsziele nicht gedeckt werden könnte. Zudem führt der Betrieb von Tankstellen zu einem gesteigerten Aufkommen an Zielverkehren, der aufgrund der nahen schutzwürdigen Wohnbebauung vermieden werden soll.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich an den örtlichen Gegebenheiten orientieren. Entlang der Prämienstraße sollen zweigeschossige Doppelhäuser errichtet werden, im Innenbereich wird eine eingeschossige Bebauung, ortstypisch mit Satteldach, beabsichtigt. Für das gesamte Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, sodass sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen kann. Die Festsetzung gewährleistet den Erhalt der aufgelockerten und gleichmäßigen Struktur der Ortslage.

Für das Plangebiet wird unter Berücksichtigung der beabsichtigten Grundstücksgrößen und damit Dichte der Bebauung eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Aufgrund der potenziellen Grundstücke ergibt sich dadurch im Vorderen Bereich eine etwas kleinteiligere Bebauungsstruktur, die im Innenbereich etwas auflockert. Gleichzeitig besteht das Erfordernis, sämtliche erforderlichen Stellplätze jeweils auf den privaten Grundstücksflächen abzubilden. Aufgrund der z.T. kleinen Grundstücksgrößen würden hier bei einer Überschreitung der GRZ um 50 % nach § 19 Abs. 4 BauNVO Schwierigkeiten auftreten. Daher wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 0,7 durch Stellplätze und Garagen zugelassen, um die Grundstücke bestmöglich ausnutzen zu können:

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

Insgesamt kann durch die Innenverdichtung eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme verhindert und das flächensparende Bauen gefördert werden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Trauf- und Firsthöhen.

2.2 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH).

2.3 Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

2.4 Die Firsthöhe (FH) wird bei Satteldächern definiert als die Schnittkante der Dachhaut der Dachflächen. Bei Pultdächern wird die Firsthöhe definiert als der oberste Punkt der Dachhaut des hochseitigen Dachabschlusses.

2.5 Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen der Gebäude sowie der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports ist die Oberkante Fertigfußboden (OKFF).

2.6 Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) ist die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Höhenlage der Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche ist durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln. Unterer Bezugspunkt für die OKFF der Gebäude in der Prämienstraße ist die Höhe der angrenzenden Oberkante des Gehweges in der Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks.

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

Entlang der Prämienstraße sind bei zwei Vollgeschossen Traufhöhen mit maximal 6,0 m und Firsthöhen bis zu 10,0 m jeweils über dem Bezugspunkt, zulässig. Für die übrigen Bereiche des Plangebietes ist ein Vollgeschoss zulässig. Die maximalen Traufhöhen werden hier auf 5,0 m und die Firsthöhe auf 7,0 m festgesetzt. Somit kann ein verträglicher Übergang zu den bestehenden Siedlungsstrukturen der angrenzenden Wohngebiete geschaffen werden. Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbarer Bezugspunkte definiert. An diesen bemisst sich die zulässige Oberkante Fertigfußboden (OKFF), die wiederum als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Trauf- und Firsthöhen der Gebäude dient. Im Hinblick auf klimaangepasste Bauweise und zum Schutz vor Starkregenereignissen wird festgesetzt, dass die OKFF maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen darf. Damit wird ein Sockel ermöglicht. Zugleich wird festgesetzt, dass auch die mittlere Wandhöhe von Garagen und Carports anhand dieses Bezugspunktes zu bestimmen ist. Bei Verzicht auf eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan würden die Regelungen der BauO NRW greifen, wonach der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Nebenanlagen der mittleren Höhe des bestehenden Geländes entspricht. Da die Planstraßen z.T. über dem bestehenden Geländeniveau liegen, würden auf Straßenniveau erreicht Garagen und Carports eine mittlere Wandhöhe von 3,0 m regelmäßig überschreiten und Abstandsflächen auslösen. Somit wären sie auf den Grundstücksgrenzen zumindest nicht ohne weiteres zulässig. Im Hinblick auf eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird die grenzständige Errichtung entsprechender Anlagen jedoch als wünschenswert und erforderlich erachtet. Vor diesem Hintergrund wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.4 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Für das allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m, diese sind mit seitlichem Grenzabstand zu bauen. Ergänzend dazu werden die zulässigen Hausformen auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, um ein harmonisches Gefüge zu erreichen, welches sich in die in der Umgebung vorhandene Baustruktur einfügt. Diese ist maßgeblich durch Einzelhäuser geprägt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen und der Plangebietsgrenze wird mindestens ein Regelabstand von 3 m eingehalten. Ein Abstand von 3 m entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt im Regelfall 11 m. Somit werden private Gartenflächen im jeweils hinteren Grundstücksbereich ermöglicht, da eine hinreichende Orientierung der Hauptgebäude zum Straßenraum erfolgt. Im Übrigen orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurf. Von der Regeltiefe abgewichen wird lediglich in dem kleinen nordöstlichen Baufeld. Hierbei handelt es sich um ein verhältnismäßig großes Grundstück. Aufgrund der Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen ist das Baufeld in der Breite eingeschränkt und etwa 11 m breit – eine Regeltiefe von 11 m würde in diesem Zusammenhang einer Baukörperausweisung nahekommen. Die Baugrenze wird dort mit einer Tiefe von 13 m festgesetzt.

3. *Die der Straßenseite abgewandten Baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile wie Terrassen, Balkone, Wintergärten und Überdachungen um bis zu 2,0 m überschritten werden.*

Die Möglichkeit, die Baugrenze durch die o.g. Gebäudeteile zu überschreiten, lässt eine flexiblere Grundstücksgestaltung zu. Gerade vor dem Hintergrund, dass die Regeltiefe der Baufenster bei 11 m liegt, kann die architektonische Ausgestaltung dadurch variabler erfolgen.

4.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen möglichst freizuhalten, sind im allgemeinen Wohngebiet mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Diese können einer Garage vorgelagert sein. Um den Hauptbaukörper visuell zu betonen und ausreichend Raum für Stellplätze zu schaffen, sollen die Garagen einen Mindestabstand von 6,0 m zur Straße einhalten:

- 4.1 *Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Diese können einer Garage vorgelagert sein.*
- 4.2 *Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.*

Der Mindestabstand von 6,0 m dient der städtebaulichen Ordnung und ermöglicht, dass der Bereich vor der Garage als Stellplatz genutzt werden kann. Gleichzeitig kann ein Zurückspringen der Garage an der von der Straßenseite abgewandten Gebäudeseite als Sichtschutz zu den Nachbargrundstücken dienen. Dafür werden im allgemeinen Wohngebiet an der von der Straße abgewandten Baugrenze ergänzende Flächen für Garagen festgesetzt. Durch die Festsetzung kann eine deutlich flexiblere Grundstücksnutzung, vor allem vor dem Hintergrund der mit 11,0 m Tiefe bemessenen überbaubaren Grundstücksflächen, erreicht werden.

Um im Rahmen der Nachverdichtung des Gebietes die städtebauliche Ordnung zu wahren und die Verortung von Stellplätzen, Garagen und Carports zugunsten des direkten Wohnumfeldes zu steuern wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den für Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen zulässig sind:

- 4.3 *Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig. Dies gilt nicht für die den Garagen vorgelagerten Zufahrten. Ausnahmsweise sind auch Abstellräume innerhalb der „Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass die Abstellräume in der Verlängerung der Garage errichtet werden und deren Breite und Höhe nicht überschreiten.*

Die Festsetzungen dienen zudem der Förderung der städtebaulichen Ordnung. So wird einerseits der öffentliche (Straßen-)Raum nicht durch zu nahes Heranrücken der Garagen beeinträchtigt. Andererseits tragen die Festsetzungen dazu bei, dass die privaten Gartenbereiche nicht als

Garagenstellplatzfläche beansprucht werden. Ferner sollen Garagen den Hauptgebäuden räumlich zugeordnet werden. Durch die in der Festsetzung formulierten Ausnahme kann die Zulässigkeit von den Garagen vorgelagerten Stellplätzen planungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung, dass auch Abstellräume als Teil der Garage in den für Stellplätze und Garagen definierten Flächen zulässig sind, um auch kleine Grundstücke flexibel nutzen zu können. Die Festsetzungen ermöglichen vergleichsweise großzügige Garagen, sodass diese neben der Unterbringung von Autos auch als Nebenraum, z.B. zum Abstellen von Gartengeräten oder -möbeln genutzt werden können. Die Regelungen der Landesbauordnung NRW bleiben von der Festsetzung unberührt. Demgemäß dürfen die Grundstücksgrenzen in Summe nicht mehr als 15,0 m bebaut werden, wobei je Grundstücksgrenze nicht mehr als 9,0 m bebaut werden dürfen. Eine Bebauung der Grundstücksgrenzen ist ausschließlich mit solchen Gebäudeteilen zulässig, die als Garage, Gewächshaus oder für Abstellzwecke genutzt werden.

4.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Fläche zur inneren Erschließung des Plangebietes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Fläche soll als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche geplant und angelegt werden. Um im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche eine größere Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung der Parkplätze zu erhalten, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraumes fest. Deren konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung. Am Kopf der Wendeanlage wird zudem gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt als Fläche für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge. Somit wird dem steigenden Bedarf an besondere Anforderungen, die mit der Nutzung von Elektroautos einhergehen, Rechnung getragen.

Die vorgesehene Breite der Verkehrsfläche sowie die Wendeanlage sind nach Rücksprache mit den Ver- und Entsorgungsträgern sowie den örtlichen Behörden abgestimmt und werden im Bebauungsplan ausreichend dimensioniert.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Plangebiet soll sich in die dörflichen Strukturen baustrukturell und im Hinblick auf die Vegetationsstrukturen bestmöglich einfügen. Um eine durchgrünte Siedlung zu schaffen und aus Gründen des ökologischen Ausgleichs sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zu einer stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen u.a. zahlreicher Singvogelarten. Zumutbare Alternativen im Sinne des § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

- 5.1 *Die Bereiche zwischen der Verkehrsfläche und den zugewandtem Baugrenzen (Vorgärten) sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von wasserundurchlässigen Materialien oder Sperrschichten, wie z.B. Abdichtbahnen, ist unzulässig.*
- 5.2 *Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.*

4.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Ergänzend zu den unter Punkt 5.1 und 5.2 festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden Festsetzungen zur allgemeinen Durchgrünung des Plangebietes festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen stärken das Mikroklima und ermöglichen die Entwicklung von Trittsteinbiotopen. Gleichzeitig kann durch die Begrünung des Plangebietes ein ansprechendes Wohnumfeld geschaffen werden, das sich in die vorhandene Ortsstruktur einfügt.

- 6.1 *Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen).*

4.9 Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Die gestalterische Freiheit bei der Bebauung der Grundstücke wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – nur in einem Mindestmaß eingeschränkt, das erforderlich ist, um ein harmonisches Ortsbild im Zusammenwirken mit den umliegenden bestehenden Wohngebieten zu gewährleisten. Um dennoch ein einheitliches, an dem Bestand orientiertes Ortsbild zu gewährleisten, wird die folgende Festsetzung getroffen:

- 7.1 *Doppelhauseinheiten sowie Hausgruppen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.*

4.10 Entwässerung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG)

Zur Umsetzung der Entwässerungskonzeption wird festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zu versickern ist:

8.1 Das Innerhalb der Baugebiete auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern.

Da für die Entwässerung des auf der Planstraße anfallenden Niederschlagswassers keine ausreichenden Kapazitäten im angrenzenden Kanal vorhanden sind, soll das schwach belastete Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickert werden:

8.2 Auf der Fläche mit der Zweckbestimmung – Niederschlagswasserversickerung – werden als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Bodens die Herstellung von Muldensystemen zur Aufnahme des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt. Die Fläche ist zu begrünen.

Durch die Festsetzungen wird den Regelungen zur ortsnahen Versickerung gemäß § 55 Abs. 2 WHG Rechnung getragen.

5 HINWEISE

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

1. Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Linnich zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstraße 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. Sumpfungsmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

4. *Erdbebengefährdung*

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.

5. *Haustechnik*

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat im Plangebiet unter Beachtung des ‚Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten‘ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.laiimmissionsschutz.de) zu erfolgen.

6. *Artenschutz*

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i.S. § 44 Abs. 1 BNatSchG im Hinblick auf planungsrelevanter und nicht planungsrelevanter Vogelarten sind Fäll- und Rodungsarbeiten sind nur außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum 1. Oktober bis 29. Februar möglich, um keine Bruten zu gefährden.

Zur Vermeidung der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist im Umfeld des Plangebietes der Ersatz einer Ruhestätte für die Schleiereule in Form einer geeigneten Bruthilfe erforderlich.

Als Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Fledermäusen ist der Beginn des Gebäudeabrisses im Zeitraum von November bis Ende Februar durchzuführen.

7. *Keller und Gründungen*

Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

6 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	Fläche in m ² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung
Planung			
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 bzw. 0,7 mit Nebenflächen)	3.411	-	-
davon versiegelte Fläche (40%)	-	1.364	1.364

davon versiegelte Fläche (70 % mit Nebenflächen)	-	2.388	2.388
davon Gartenflächen	-	1.023	-
Straßenverkehrsflächen	830	830	830
davon Stellplatzflächen	120	120	120
Flächen für Abwasserbeseitigung	287	-	-
Summe	4.528	-	3.218

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

7.1 Ausgleich

Es ist kein ökologischer Ausgleich erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7.2 Artenschutz

In einer Artenschutzprüfung der Stufe I konnten erhebliche Störungen für die Tierwelt, insbesondere der Vogelarten Rauch- und Mehlschwalbe, Star, Schleiereule, Turmfalke, Bluthänfling, Stein- und Waldkauz sowie der Waldohreule nicht ausgeschlossen werden. Auch eine mögliche Zerstörung von Wochenstubenquartieren von Fledermäusen ließ sich nicht ausschließen. Insofern wurden im darauffolgenden Frühjahr/Sommer 2022 weitere vertiefende Untersuchungen durchgeführt.

An den abendlichen Untersuchungsterminen konnten keine Eulen im Plangebiet oder nahe festgestellt werden. Bei einer Tagesbegehung am 27.04.2022 wurde eine Schleiereule im kleinen Dachstuhl der Scheune beobachtet. Ein Brutplatz der Schleiereule muss aber dennoch kategorisch ausgeschlossen werden, da sich dafür keine sonst üblichen Spuren finden ließen.

Im Verlauf der Brutvogeltermine konnten 15 Vogelarten beobachtet werden, von denen Haussperling, Buchfink, Hausrotschwanz, Stieglitz, Amsel, Ringeltaube und Blaumeise als Brutvögel angenommen werden können. Dabei handelt es sich um nicht planungsrelevante Arten, die geeignete Bruthabitate auch problemlos im näheren Umfeld antreffen. Bei den Begehungen wurden lediglich alte Schwalbennester gefunden, die eingangs genannten Schwalbenarten wurden nicht angetroffen.

Zur Untersuchung des Fledermausvorkommens wurde auf den Einsatz von Batcodern zurückgegriffen. Es wurden unterschiedliche Fledermausarten aufgenommen, Hinweise auf ein kopfstarkes Quartier ergeben sich aus diesen Daten nicht. Auch für das Vorhandensein von Wochenstuben liegen keine Indizien vor, da die Aufnahmenanzahl dafür deutlich zu niedrig ist.

Mit einer Beeinträchtigung weiterer Artengruppen ist nicht zu rechnen.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, sind daher Maßnahmen erforderlich. Diese umfassen neben einer Bauzeitenregelung zum Schutz von überwiegend nicht planungsrelevanten Vogelarten auch den Gebäudeabbruch im Zeitraum von November bis Ende Februar, um eine mögliche Beeinträchtigung von Fledermäusen zu umgehen. Darüber hinaus muss der für die Schleiereule entfallende Ruheplatz ersetzt werden. Dies erfolgt durch die Bereitstellung einer geeigneten Bruthilfe im näheren Umfeld des Plangebietes.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Stadt Linnich am den Bebauungsplan Rurdorf Nr. 5 „Innenentwicklung Prämienstraße“ als Satzung beschlossen hat.

8 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1.802).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1.086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

9 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Zeichnerische Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Land NRW. (2022). *TIM Online 2.0*. Von Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- MULNV NRW. (2020a). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 19. 11 2018 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>
- MULNV NRW. (2020b). *Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB)*. Von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> abgerufen