Stadt Linnich

Begründung

Bebauungsplan
Kofferen Nr. 1
„Neubaugebiet Rosenweg“

Stand: Januar 2026

Inhalt

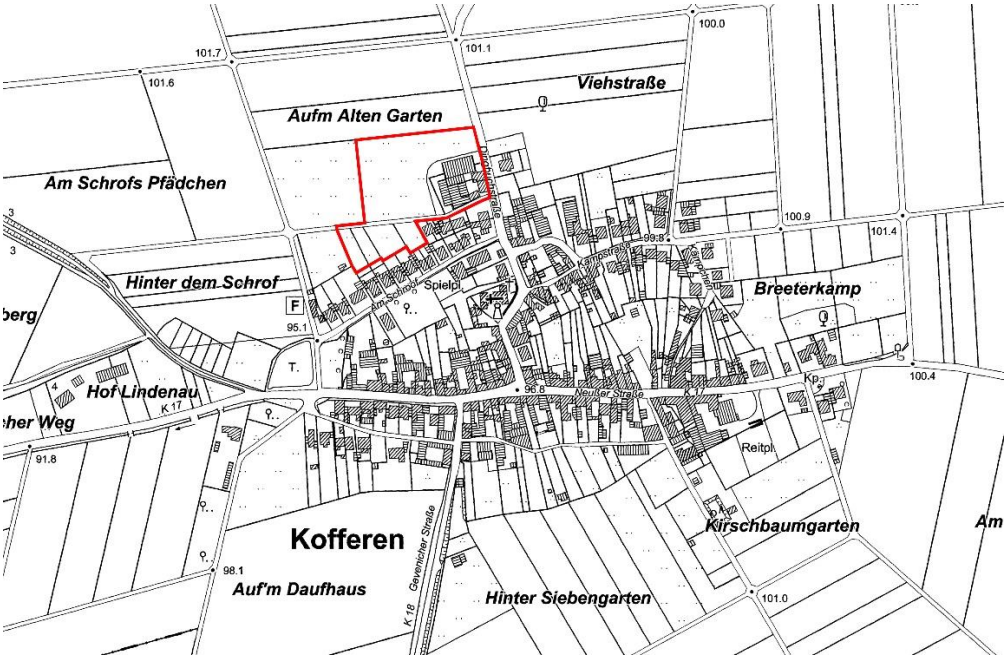
1 Ausgangssituation 4
1.1 Räumlicher Geltungsbereich 4
1.2 Nutzungen in der Umgebung 5
2 Planungsrechtliche Situation 6
2.1 Regionalplan 6
2.2 Flächennutzungsplan 6
2.3 Landschaftsschutz/ Artenschutz 7
2.3.1 Landschaftsschutzgebiet 7
2.3.2 Artenschutz 8
3 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes 8
3.1 Zweck des Bebauungsplanes 8
3.2 Ziele des Bebauungsplanes 9
3.3 Planungserfordernis 9
4 Festsetzungen des Bebauungsplanes 9
4.1 Art der baulichen Nutzung 10
4.2 Maß der baulichen Nutzung 10
4.3 Höhe baulicher Anlagen 11
4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 11
4.5 Gestalterische Festsetzungen baulicher Anlagen 12
4.6 Verkehrserschließung 12
4.6.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 12
4.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 13
4.7.1 Ökologischer Ausgleich 13
4.7.2 Ersatzmaßnahme 14
4.7.3 Artenschutz 14
4.8 Erschließung 15
4.8.1 Geplantes Entwässerungssystem 15
4.8.2 Regenwasser 16
4.8.3 Schmutzwasser 16
4.9 Ver- und Entsorgung 16
4.10 Immissionsschutz 16
4.10.1 Schallschutz 16
4.10.2 Verkehrslärm im Plangebiet 17

4.10.3 Außenbereiche 17
4.10.4 Verkehrslärm im Umfeld des Plangebietes 17
4.10.5 Gewerbelärm innerhalb des Plangebietes: 18
4.11 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 19
4.12 Altlasten 19
4.13 Bodendenkmäler 19
5 Durchführung der Umweltprüfung 19

1 Ausgangssituation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Im Ortsteil Kofferen der Stadt Linnich soll am nordöstlichen Rand der Ortschaft die Entwicklung eines Dörflichen Wohngebietes, MDW, ermöglicht werden. Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit eine bestehende Hofanlage, die im Nebenerwerb betrieben wird, Wohngebäude und landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Der ca. 1,3 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kofferen Nr. 1 umfasst in der Gemarkung Kofferen die Grundstücke mit folgenden Parzellen-Nr.:

- Teilfläche Gemarkung Glimbach, Flur 5, Flurstück 3;
- Teilfläche Gemarkung Glimbach, Flur 5, Flurstück 4;
- Teilfläche Gemarkung Glimbach, Flur 5, Flurstück 56 (Straßenfläche Rosenweg);
- Gemarkung Glimbach, Flur 5, Flurstück 136;
- Gemarkung Glimbach, Flur 5, Flurstück 169;
- Gemarkung Glimbach, Flur 5, Flurstück 223;
- Gemarkung Glimbach, Flur 5, Flurstück 224.



Flächenbilanz der Ausweisungen im Plangebiet:

Dörfliches Wohngebiet MDW 1:	8.207 m²
Dörfliches Wohngebiet MDW 2:	3.005 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	1.807 m²
Gesamt:	**13.019 m²**

Das Plangebiet befindet sich am Rande der vorhandenen Ortslage. Die Erschließung des Neubaugebietes kann von der Dingbuchstraße aus über einen Abzweig in Richtung Westen erfolgen und mündet in den Rosenweg. Die Fläche wird gegenwärtig als Ackerfläche genutzt.

1.2 Nutzungen in der Umgebung

Nördlich und westlich wird das Plangebiet von Ackerflächen begrenzt, östlich angrenzend liegt die Dingbuchstraße, südlich und südöstlich grenzt das Gebiet an die Ortslage von Kofferen.

Kofferen ist geprägt durch eine dörflich gemischte Nutzungsstruktur mit Hofanlagen und kleinteiliger Wohnbebauung.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplanes Köln (Genehmigungsbekanntmachung vom 29.10.2025). Der Regionalplan stellt den maßgeblichen Bereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar.

2.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Linnich vom 01.12.1995 stellt für die Flächen entlang des Rosenweges Wohnbaufläche „W“ dar. Für den nördlichen Teilbereich ist L „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird durch die 37. FNP-Änderung im Parallelverfahren entsprechend den Planungszielen geändert.



Die blaue Linie zeigt die Abgrenzung des parallel geführten B-Plangebietes

Die Ausweisungen im FNP der nördlichen landwirtschaftlichen Fläche, L im Plan mit Fläche 2 bezeichnet, wird in gleicher Größe getauscht mit der westlichen an das Neubaugebiet angrenzenden Fläche, im Plan mit Fläche1 bezeichnet, die bislang für Wohnbauflächen vorgesehenen war. Der mittlere Planungsbereich entlang des Rosenweges wird von einer Wohnbaufläche, W, in eine gemischte Baufläche, M, umgewandelt.

Der Flächentausch wurde im Sinne der Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung durch die Bezirksregierung mit Schreiben vom 04.03.2013 bestätigt. Bisher lag dem Plangebiet kein Bebauungsplan zugrunde.

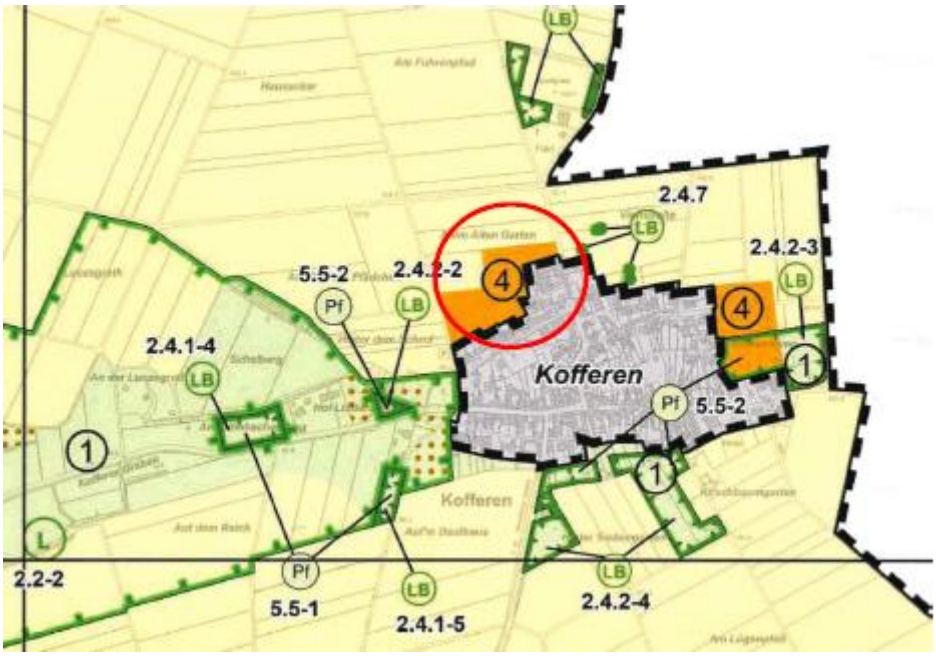
2.3 Landschaftsschutz/ Artenschutz

2.3.1 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 2 „Rur- und Indeaue“ des Kreises Düren, Stand: 2024 im ungeschützten Außenbereich. Südwestlich des Änderungsbereichs befindet sich das Landschaftsschutzgebiet 2.2.-2 „Niederterrasse der Rur und östliche Seitentäler zwischen Körrenzig und Jülich“.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich rund 4,8 km südlich des Änderungsbereichs. Es handelt sich um das FFH-Gebiet DE-5003-301 Kellenberg zwischen Flossdorf und Broich“.

Sowohl für das Landschaftsschutzgebiet 2.2.-2 „Niederterrasse der Rur und östliche Seitentäler zwischen Körrenzig und Jülich“ als auch für das FFH-Gebiet DE-5003-301 Kellenberg zwischen Flossdorf und Broich“ kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.



Für den B-Plan-Bereich ist weitestgehend das Entwicklungsziel 4 „Temporäre Erhaltung der Naturraumpotentiale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung“ dargestellt.

2.3.2 Artenschutz

Gemäß den §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit einer Artenschutzprüfung. Um dem Gesetz Rechnung zu tragen, wurde für den Vorhabenbereich eine Artenschutzprüfung, durch den Dipl.-Biologen Horst Klein in Zusammenarbeit mit dem Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl. -Ing. Guido Beuster, durchgeführt.

Die Zusammenstellung potenziell betroffener planungsrelevanter Arten erfolgt auf Grundlage von Angaben der Informationssysteme des LANUV NRW (insbesondere Messtischblatt-bezogene Zusammenstellung der planungsrelevanten Arten), Angaben zu Artvorkommen der Biologischen Station im Kreis Düren e.V. und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren sowie einer aktuellen Bestandsaufnahme der Lebensraumausstattung im Plangebiet und dessen Umfeld.

3 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

3.1 Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Linnich möchte in der Ortschaft Kofferen mit zurzeit ca. 400 Einwohnerinnen und Einwohnern, zur Deckung des örtlichen Bedarfs Bauland ausweisen. Die Fläche am nordwestlichen Ortsrand von Kofferen ist grundsätzlich zur Baulandentwicklung geeignet. Die Erschließung des Neubau-Gebietes erfolgt von der „Dingbuchstraße“ aus, über einen neu anzulegenden Abzweig, in Richtung Westen. Die Abgrenzung des Gebietes wurde so gewählt, dass weiterhin ein abgerundetes Ortsbild gewährleistet ist.

Mit dem Bebauungsplan sollen die kurz- und mittelfristigen Bedürfnisse der örtlichen Bevölkerung, einschließlich der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, befriedigt werden.

Der Bebauungsplan dient der Erschließung eines Dörflichen Wohngebietes, MDW), im Ortsteil Kofferen. Unbebaute Grundstücke stehen in Kofferen kaum noch zur Verfügung.

Die Festsetzung des Dörflichen Wohngebietes, MWD, orientieren sich an der im Umfeld des Bebauungsplangebietes vorkommenden Nutzungen.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung der künftigen Bebauung.

3.2 Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist

- die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes im MDW 1.
- die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Hofanlage und der vorhandenen Wohngebäude im dörflichen Wohngebiet MDW 2.
- die Ausweisung einer Erschließungsstraße für das Neubaugebiet im Dörflichen Wohngebiet MDW 1.
- der ökologische Ausgleich durch die Festsetzung planinterner Maßnahmen und einer planexternen Ausgleichsfläche.

Die umweltverträgliche Ergänzung des vorhandenen Ortes erfolgt durch ortstypische Bauformen und sichert die Qualitäten des dörflich geprägten Umfeldes und der bestehenden angrenzenden Bebauung.

3.3 Planungserfordernis

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Kommune erforderlich sind.

Im Rahmen der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Entwicklung sollen etwa 13 Baugrundstücke entstehen.

Das Plangebiet ist nach den bisherigen Erkenntnissen grundsätzlich geeignet, die geplante städtebauliche Entwicklung aufzunehmen.

Damit sind die Voraussetzungen und Anforderungen des § 1 Abs. 3 BauGB bezüglich des Planungserfordernisses vollumfänglich gegeben.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Grundlage der Festsetzungen sind die Bestimmungen des Baugesetzbuches **(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI.I S 3634) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

sowie

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. / S.3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist"

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung werden die Bauflächen gemäß § 5a BauNVO als Dörfliches Wohngebiet, MDW, festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an der im Umfeld des Bebauungsplangebietes vorkommenden Nutzung. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Alle ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen im Dörflichen Wohngebiet, MWD, nach § 5a Abs. 3 BauNVO Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, da diese Nutzungen dem angestrebten Charakter des Plangebietes entgegenstehen.



4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Dörfliche Wohngebiet, MDW 1, wird gemäß Baunutzungsverordnung BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Das Maß, der baulichen Nutzung für das

Dörfliche Wohngebiet MDW 1 orientiert sich an der umgebenden Bebauung und an dem Ziel der flächensparenden Bauweise.

Für das Dörfliche Wohnbaugebiet, MDW 2 wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. BauNVO mit 0,6 festgesetzt, um den vorhandenen Bestand zu sichern und ein Entwicklungspotenzial zu ermöglichen.

Die Ausnahme nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt bestehen.

Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche

Im MDW 1 wird die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 als Orientierungsmaß festgesetzt.

Im MDW 1 ist eine zweigeschossige Bauweise zulässig, gemäß der Definition für Vollgeschoss Landesbauordnung NRW.

Im MDW 2 gilt die im Planwerk festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 als maximales Maß.

4.3 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird für die Gebäude im MDW 1 eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt. Bei allen Dachformen ist damit eine maximale Gesamthöhe von 10,00 m an der Dachspitze nicht zu überschreiten.

Durch die Festsetzung der maximalen Höhe wird sichergestellt, dass die Gebäudestrukturen der Neuansiedlung im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung ein harmonisches Ortsbild ergeben.

Als unterer Bezugspunkt gilt gemäß § 2 Abs. 4 BauO NRW die mittlere Höhenlage der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche. Die mittlere Höhenlage errechnet sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenwerte, die entlang der Grundstücksgrenze in der Straßenausbauplanung angegeben sind.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt für das bisher unbebaute Plangebiet im MDW 1 die offene Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO fest. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise nimmt der Bebauungsplan Einfluss auf die Baudichte. Die Festsetzung entspricht dem Ortsbild und dient der städtebaulichen Zielsetzung der umweltverträglichen Ergänzung des vorhandenen Ortes durch ortstypische Bauformen. In Anlehnung an den Bestand im Ort sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser im Sinne des § 22 (2) BauNVO zulässig. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind innerhalb der Wohngebäude pro Gebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

4.5 Gestalterische Festsetzungen baulicher Anlagen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 2 BauO NW können Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen gestellt werden, um städtebauliche und gestalterische Absichten zu verwirklichen.

Aus städtebaulichen Gründen werden zusätzlich besondere Anforderungen an aneinander gebaute Baukörper (Doppelhäuser) gestellt, da sie zusammengehörige gestalterische Einheiten darstellen.

Die Dächer und Fassaden von zusammenhängenden Gebäudeeinheiten sind grundsätzlich in Material und Farbgestaltung aufeinander abzustimmen. Trauf- und Firsthöhen sollen übereinstimmen.

4.6 Verkehrserschließung

Für das Neubaugebiet erfolgt die Ausweisung einer neuanzulegenden Verkehrsfläche. Diese schließt an das vorhandene Straßennetz an, im nördlichen Bereich an die Dingbuchstraße, im südwestlichen Bereich an die Straße „Rosenweg“. Für den ruhenden Verkehr werden straßenbegleitend öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Die notwendigen Sichtdreiecke sind in der Straßenplanung berücksichtigt und in die B-Planfassung eingearbeitet. Die Wendeanlage im B-Plan-Gebiet ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug dimensioniert. Die öffentliche Verkehrsfläche ist für den aufkommenden Verkehr ausreichen mit 5,50 m Breite dimensioniert.

Die Zufahrt zu den Grundstücken im Plangebiet wird nur durch den neuen nördlichen Anschluss an die Dingbuschstraße ermöglicht.

Für den Rosenweg wird die Regelung einer „unechten Einbahnstraße“ vorgesehen. Für die Anlieger der neuen Grundstücke kann der Rosenweg nur zur Ausfahrt in Richtung Dingbuchstraße erfolgen. Den bestehenden Anliegern entlang des Rosenweges wird die Zu- und Ausfahrt in beide Richtungen ermöglicht.

Der Ausbau der Verkehrsflächen erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich höhengleich und ist somit barrierefrei. Die Abstimmung mit dem Kreis Düren erfolgt im weiteren Verfahren im Rahmen der folgenden Genehmigungs- und Ausbauplanung.

In einem Erschließungsvertrag wird sich die NRW.URBAN GmbH verpflichten, die erforderliche Erschließung zu übernehmen. Die Erschließungsanlagen gehen nach der Fertigstellung und Abnahme auf die Stadt Linnich über.

4.6.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Nachweispflicht für Garagen und private Stellplätze hat auf den privaten Grundstücken zu erfolgen. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und überdachte Stellplätze nur zulässig, wenn sie mindestens 5 Meter hinter die Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße zurücktreten. Damit sollen Beeinträchtigungen des Straßenraumes in seiner

Funktion vermieden werden und weitere Stellplatzmöglichkeiten vor den Garagen im privaten Grundstücksbereich geschaffen werden.

Seitlich müssen Garagen und überdachte Stellplätze zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Dadurch soll vermieden werden, dass Garagenseiten- und -hinterwände entlang einer Straßen- bzw. Verkehrsflächenbegrenzungslinie das Straßenbild beeinträchtigen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind in allen Vorgärten unzulässig (Def.: Flächen zwischen der vorderen Baugrenze bzw. der gedachten Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen und der Straßenbegrenzungslinie). Durch diese Festsetzung soll entlang der Erschließungsseite der Grundstücke ein geordnetes Erscheinungsbild sichergestellt werden. Auf den übrigen Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräte- oder Abstellräumen mit einer max. Firsthöhe von 2,50 m und einem max. Volumen von 40 m³ zulässig.

4.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde das Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster aus Erkelenz mit der Erstellung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags sowie der Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG, Stufe I und Stufe II beauftragt.

4.7.1 Ökologischer Ausgleich

Gemäß § 1a (3) BauGB ist „die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)“ zu berücksichtigen.

Nach § 15 (1) und (2) Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG ist der „Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“

Die folgende Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb des Plangebietes vorgesehen:

- Im Bereich der Verkehrsfläche werden zur Auflockerung und Strukturierung, sowie zur Verbesserung des Mikroklimas 3 Straßenbäume gepflanzt und dauerhaft erhalten.

Die Umsetzung erfolgt im Zuge des Ausbaus der Erschließungsstraße.

Die Biotopwertpunkte vor dem Eingriff (Bestandssituation) werden den Werten der Biotopstrukturen nach Realisierung des Bebauungsplanes Linnich Kofferen Nr. 1 „Neubaugebiet Rosenweg“ gemäß der *Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008* gegenübergestellt.

Aufgrund der bereits versiegelten Fläche im Dörflichen Wohngebiet, MDW 2, wird gemäß Abstimmung mit der UNB, des Kreises Düren, die Fläche des MDW 2 nicht mit bilanziert.

Durch den Bebauungsplan Linnich Kofferen Nr. 1 „Neubaugebiet Rosenweg“ entsteht ein Ökologisches Defizit in Höhe von - 14.400 Biotopwertpunkten BW das planextern kompensiert werden muss. Das gemäß Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung ermittelte ökologische Defizit in Höhe von 14.400 Biotopwertpunkten BW wird durch die nachfolgend dargestellte Ersatzmaßnahme kompensiert.

4.7.2 Ersatzmaßnahme

Die folgende Ersatzmaßnahme ist vorgesehen:

- Umwandlung einer intensiv genutzten Rasenfläche eines Sportplatzes in eine Obstwiese.

Der westliche Teil des Sportplatzes auf dem Flurstück 133, Flur 6, Gemarkung Glimbach mit einer Größe von 3.600 m² wird umgebrochen und mit einer artenreichen Regiosaatgutmischung für das Westdeutsche Tiefland eingesät. Im Rahmen der Pflege wird ein Wechsel von hochwüchsigen und kurzwüchsigen Teilbereichen, letztere mit mehrfacher Mahd, während der Vegetationsperiode herbeigeführt. Auf der Fläche werden sieben regionaltypische Obstbäume gepflanzt und mit einem Dreibock gesichert. Entlang der östlichen Grenze der Obstwiese wird als Puffer zu dem verbleibenden Bolzplatz eine Schnitthecke aus Hainbuche angelegt. Diese Maßnahme führt zu einer ökologischen Aufwertung, mit der das Ökologische Defizit vollständig kompensiert werden kann.

Mit dieser Maßnahme wird zugleich der Ersatz eines Nahrungshabitates für den Steinkauz und die Schleiereule geschaffen. Die Umsetzung muss vor Beginn der Erschließungsmaßnahme erfolgen.

Die Inhalte des Landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes Linnich Kofferen Nr. 1 „Neubaugebiet Rosenweg“.

4.7.3 Artenschutz

Um dem Gesetz Rechnung zu tragen, wurde durch den Dipl.-Biologen Horst Klein vom Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl. -Ing. Guido Beuster für den Vorhabenbereich eine Artenschutzprüfung in zwei Stufen durchgeführt.

Die Stufe I der Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben zur Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG für den Feldhamster sowie für mehrere planungsrelevante Brutvogelarten der offenen Feldflur und Gehölz geprägter Lebensräume sowie Gebäudebrüter führen könnte.

Entsprechend dem Ergebnis der Stufe I der ASP wurden in der Stufe II mögliche Betroffenheiten planungsrelevanter Vogelarten und des Feldhamsters geprüft. Die Ermittlung der betroffenen Arten erfolgte durch eine vorhabenbezogene Erfassung der Brutvögel und des Feldhamsters im Jahr 2022. Der Feldhamster wurde bei der vorhabenbezogenen

Kartierung nicht nachgewiesen. Demnach ist die Art nicht von vorhabenbedingten Auswirkungen betroffen.

Im Betrachtungsraum brüten Vogelarten, die nicht als „planungsrelevant“ im Sinne von KIEL (2005) eingestuft sind, welche jedoch auf europäischer Ebene geschützt sind und daher ebenfalls und unter die Regelungen von § 44 BNatSchG fallen. Das Eintreten der artenschutzrechtlichen Störungs- und Schädigungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) ist zwar laut KIEL (2005) für diese Arten von vorneherein nicht zu erwarten.

Eine eingriffsbedingte Beschädigung bzw. Tötung von Individuen bzw. Entwicklungsstadien erfüllt aber auch bei diesen Arten den Tötungstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Daher sind generell Maßnahmen zur Vermeidung einer Gefährdung von Individuen bzw. Entwicklungsstadien wildlebender Vogelarten zwingend erforderlich.

Es werden folgende Maßnahmen zusammengestellt, mit denen Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischen Vogelarten vermieden bzw. gemindert werden können.

V1 Vermeidung einer Gefährdung von Individuen, Entwicklungsstadien von Vogelarten bei Eingriffen in Vegetationsflächen und Gehölze Baubedingte Eingriffe in bzw. Inanspruchnahmen von Vegetationsfläche

V2 Herstellung einer Obstwiese mit Eignung als Nahrungshabitat für Steinkauz und Schleiereule

V3 Erhalt eines Grasweges als wichtige Lebensraumstruktur für das Rebhuhn

V4 Minderung von Lichtemissionen

Die Umsetzung muss vor Beginn der Erschließungsmaßnahme erfolgen.

Die Inhalte der Artenschutzprüfung, insbesondere die bezeichneten Vermeidungsmaßnahmen, werden verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes Linnich Kofferen Nr. 1 „Neubaugebiet Rosenweg“.

4.8 Erschließung

Die äußere und innere Erschließung des Bebauungsplangebietes, Verkehr, Kanal, Wasser sowie die notwendigen weiteren haustechnischen Medien erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Netz in der „Dingbuchstraße“ und der Straße „Rosenweg“.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde das Ingenieurbüro Karl Berger, Am Steinberg 25, 52353 Düren, beauftragt das Entwässerungskonzept für das Neubaugebiet zu erstellen.

4.8.1 Geplantes Entwässerungssystem

Das Plangebiet Linnich Kofferen Nr. 1 „Neubaugebiet Rosenweg“ soll im Trennsystem entwässert werden.

4.8.2 Regenwasser

Gemäß § 51a des LWG ist Niederschlagswasser zu versickern oder einem ortsnahen Gewässer zuzuführen.

Geplant ist, das anfallende Regenwasser zu sammeln und über zwei Kanaltrassen aus dem Neubaugebiet abzuleiten. Die erste Kanaltrasse beginnt am Schacht RW1 und verläuft von Westen nach Osten bis zum Schacht RW3. Von dort soll das Regenwasser in südlicher Richtung weitergeleitet werden, wo der Kanal an den bestehenden Regenwasserschacht 05100500 angeschlossen werden soll. Die zweite Kanaltrasse verläuft von Norden nach Süden und beginnt am Schacht RW4. Vorgesehen ist, diese Leitung über den Schacht RW5 an die bestehende Kanalhaltung 5100200-5100300 in der Straße „Rosenweg“ anzuschließen. Das Regenwasser soll anschließend über die „Dingbuchstraße“ und „Am Schroof“ in den bestehenden Löschwasserteich geleitet werden. Von dort erfolgt eine gedrosselte Einleitung in den Malefinkbach.

4.8.3 Schmutzwasser

Parallel dazu verlaufen die Schmutzwasserhaltungen. Beginnend bei Schacht SW1 verläuft die nördliche Haltung von Westen nach Osten bis zum Schacht SW3. Von dort soll das Schmutzwasser in südlicher Richtung weitergeleitet werden, wo der Kanal an den bestehenden Schmutzwasserschacht 05200500 angeschlossen werden soll. Die zweite Kanaltrasse verläuft von Norden nach Süden und beginnt am Schacht SW4. Vorgesehen ist, diese Leitung über den Schacht SW5 an die bestehende Kanalhaltung 5200200-5200300 im Rosenweg anzuschließen.

Die Inhalte des Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept des Neubaugebietes werden verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes Linnich Kofferen Nr. 1 „Neubaugebiet Rosenweg“.

4.9 Ver- und Entsorgung

Im weiteren Verfahren wird ein Konzept zur Versorgung des Gebietes mit Wasser, Energie, Nachrichten, Medien etc. erarbeitet.

4.10 Immissionsschutz

4.10.1 Schallschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde das Büro Peutz Consult GmbH, Kolberger Straße 19, 40599 Düsseldorf, beauftragt eine Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 1 „Neubaugebiet Rosenweg“ in Linnich-Kofferen durchzuführen. Die Ergebnisse der Untersuchung sind im Bericht: VA 8914-1.2 vom Juli 2025 zusammengefasst. Die Inhalte des Berichtes werden verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes Linnich Kofferen Nr. 1 „Neubaugebiet Rosenweg“.

4.10.2 Verkehrslärm im Plangebiet

Die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten führen dazu, dass die auf dem Plangebiet vorhandene Geräuschsituation durch Verkehrslärmimmissionen (Straße) geprägt ist.

Innerhalb des Plangebietes berechnen sich Verkehrslärmimmissionen aus Straßenverkehr in Höhe von bis 57 dB(A) tags und von 50 dB(A) nachts. Im Inneren des Plangebiets liegen geringere Beurteilungspegel von 45 – 57 dB(A) tags und 38 – 50 dB(A) vor.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für dörfliche Wohngebiete (MDW) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden im Tageszeitraum und im Nachtzeitraum eingehalten.

Eine Ausnahme stellt die Baugrenze unmittelbar an der Dingbuchstraße im Osten des Plangebietes dar, hier wird mit Beurteilungspegeln von bis zu 60 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 tags ausgeschöpft und nachts um maximal 2 dB überschritten.

Grundsätzlich würde ein Abrücken der Baugrenzen von der Dingbruchstraße die höchsten Beurteilungspegel im Plangebiet reduzieren. Um auch die oberen Stockwerke zu schützen, müsste aktiver Schallschutz in etwa dieselbe Höhe aufweisen, wie die zu schützenden Gebäude, erfahrungsgemäß etwa 6,00m bis 8,00 m über der Straße.

Aus den genannten Gründen wird im vorliegenden Fall die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gewählt. Dies ist im vorliegenden Fall insbesondere auch sachgerecht, da die Außenlärmpegel nicht im gesundheitsgefährdenden Bereich liegen.

4.10.3 Außenbereiche

Für Außenwohnbereiche städtebaulich anzustreben ist eine Einhaltung des Orientierungswertes der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A), da im Mischgebiet im Gegensatz zum Gewerbegebiet noch regelmäßig gewohnt werden kann.

Die Rechtsprechung geht aber davon aus, dass eine angemessene Nutzung der Freibereiche sogar gewährleistet ist, „[…] wenn sie keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 dB (A) überschreitet, denn dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind.“ (OVG NRW vom 13.03.2008, Az.: 7 D 34/07.NE).

Wie der Isophonen- Darstellung in Anlage 4.3 zu entnehmen ist, ergeben sich keine Bereiche mit Verkehrslärmimmissionen oberhalb von 62 dB(A). An die Außenwohnbereiche liegen innerhalb des Plangebietes somit keine schalltechnischen Anforderungen vor.

4.10.4 Verkehrslärm im Umfeld des Plangebietes

Neben den auf die geplante Bebauung einwirkenden Verkehrslärmimmissionen waren des Weiteren die Auswirkungen der geplanten Bebauung und die damit zusammenhängenden Zusatzverkehre im Vergleich zur Situation ohne Realisierung der Planungen auf die Verkehrslärmimmissionen in der Nachbarschaft des Plangebiets zu beurteilen.

Zusätzlich waren einerseits die schalltechnischen Auswirkungen aus dem Bau der Erschließungsstraße im Plangebiet sowie andererseits die mögliche Steigerung der Verkehrslärmimmissionen durch Zusatzverkehre auf den umliegenden Straßen zu beurteilen.

Aufgrund der geringen zu erwartenden zusätzlichen Verkehrserzeugung durch die neu geplanten Wohneinheiten ist nicht mit einer wesentlichen Steigerung der Verkehrslärmimmissionen über die Grenzwerte der 16. BImSchV hinaus an der umliegenden, bestehenden Bebauung zu rechnen. Ebenso ergeben sich aus dem Neubau der Erschließungsstraßen keine schalltechnisch relevanten Veränderungen der Verkehrslärmsituation.

4.10.5 Gewerbelärm innerhalb des Plangebietes:

Durch die innerhalb des Plangebietes gelegene Hofnutzung ergeben sich Gewerbelärmimmissionen in Höhe von 38 bis 57 dB(A) tags und von 23 bis 42 dB(A) nachts.

Durch den Betrieb der Windenergieanlagen (WEA) berechnen sich für das Plangebiet Gewerbelärmimmissionen in Höhe von 40 bis 43 dB(A) tags und von 36 bis 38 dB(A) nachts.

In der Summe liegen innerhalb des Plangebietes Gewerbelärmimmissionen in Höhe von 58 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vor.

Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für dörfliche Wohngebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden sowohl zum Tageszeitraum als auch zum Nachtzeitraum innerhalb des Plangebietes in der Summe der Gewerbelärmimmissionen (Hofnutzung und Windenergieanlagen) ausgeschöpft bzw. eingehalten. Gleiches gilt für die gemäß TA-Lärm kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen tags und nachts.

Es sind somit keine Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes gegenüber Gewerbelärm erforderlich.

Windenergieanlagen:

Es befinden sich im Umfeld des Plangebietes in Hückelhoven-Rurich, Erkelenz-Lövenich und auf dem Linnicher Stadtgebiet gemäß Energieatlas NRW (Stand: 27.05.2025) eine Vielzahl an Windenergieanlage, die entweder bereits in Betrieb oder genehmigt sind. Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren in Linnich Kofferen wurden insgesamt 45 bereits errichtete bzw. genehmigte oder geplante Standorte für Windenergieanlagen (WEA) für das Bebauungsplangebiet immissionsrelevant berücksichtigt.

Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 innerhalb des Plangebietes:

Die höchsten berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel betragen tags 65 dB(A) und nachts 65 dB(A), woraus sich ein mindestens einzuhaltendes bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile bei einer Wohnnutzung von R‘w,res = 35 dB ergibt. An allen anderen Fassaden liegen geringere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile vor.

4.11 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Realisierung der Maßnahme sind bodenordnerische Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches nicht erforderlich.

4.12 Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

4.13 Bodendenkmäler

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde das Büro Goldschmidt, Archäologie Denkmalpflege, Monschauer Straße 199, Düren, beauftragt eine archäologische Sachverhaltsdarstellung in Linnich Koffern, Rosenweg durchzuführen.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind im Bericht NW 2023/1071 vom Januar 2024 zusammengefasst. Im Zuge der Sachverhaltsermittlung konnten keine archäologisch relevanten Befunde festgestellt werden. Es wurden lediglich einige wenige keramische Sammelfunde dokumentiert, die möglicherweise durch die landwirtschaftliche Nutzung des Projektareals in die untersuchten Flächen eingetragen wurden.

Die Inhalte der archäologischen Sachverhaltsdarstellung werden verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes Linnich Kofferen Nr. 1 „Neubaugebiet Rosenweg“.

5 Durchführung der Umweltprüfung

Nach den Vorgaben des § 2 Abs. 4 BauGB wird hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in seiner Umgebung eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 BauGB dokumentiert.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde das Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz, mit der Erstellung der Umweltprüfung beauftragt.

Die Inhalte der Umweltprüfung werden verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes Linnich Kofferen Nr. 1 „Neubaugebiet Rosenweg“.

Linnich, im Januar 2026

Rechtsgrundlagen

Grundlage der Festsetzungen sind die Bestimmungen mit Stand vom 1.7.2023

Baugesetzbuches **(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl.I S 3634) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. / S.3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (**PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 / S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.Juni 2021 (BGBI / (BGBI./S.1802) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** – **BnatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Nachbarrechtsgesetz Nordrhein-Westfalen **(NachbG NRW)** vom 15.04.1969, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 4. Februar 2014 (GV. NRW. S. 104), in Kraft getreten am 27. Februar 2014.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen **(Landeswassergesetz – LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.07.2016, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen **(BauO NRW) v**om 21. Juli 2018 (GV.NRW.S.421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

Linnich, Januar 2026