STADT LINNICH
Die Bürgermeisterin

Beschlussvorlage
- öffentlich -
Drucksache **B-97/2026**
1. Ergänzung

Beratungsfolge	Termin	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	08.07.2026	öffentlich /
Stadtrat	14.07.2026	öffentlich /

Dienststelle	Datum:	Sachbearbeiter:	Aktenzeichen
Fachbereich FB4	30.06.2026	Herr Wolff	621.41081

Aufhebung des Bebauungsplanes Körrenzig Nr. 5 "Am Steinbusch";
Beratung über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie der Veröffentlichung gem. den §§ 3 und 4 BauGB

Finanzielle Auswirkungen
[X] Die Vorlage berührt nicht den Etat
[ ] Die Vorlage berührt den Etat auf der Einnahmeseite
[ ] Mittel stehen zur Verfügung
Hh.-Stelle
Haushaltsausgabereste
Bisher angeordnet
Investitionsprogramm
Verpflichtungsermächtigung
[ ] Mittel werden über-/außerplanmäßig bereitgestellt Hh.-Stelle

Deckungsvorschlag:

Gez. Hensen

(Kämmerei)

Beratungsergebnis

[ ] Einstimmig
[ ] Mit Stimmenmehrheit Ja _____ Nein _____ Enthaltungen _____
[ ] Laut Beschlussvorschlag
[ ] Abweichender Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag:

I. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die hierzu erstellten Abwägungsvorschläge sind den Sitzungsunterlagen *„Abwägung zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit digital: (7) Abwägung Öffentlichkeit LI-B-KÖ5“* zu entnehmen.

Während der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Beschlussvorschlag zu I.:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt empfiehlt dem Rat der Stadt Linnich, sich den Abwägungsvorschlägen zu Nr. 1 bis Nr. 4 anzuschließen.

2. Der Rat der Stadt Linnich beschließt, sich den Abwägungsvorschlägen zu Nr. 1 bis Nr. 4 anzuschließen.

II. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Veröffentlichung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die hierzu erstellten Abwägungsvorschläge sind den Sitzungsunterlagen *„Abwägung zu den Stellungnahmen der Behörden und TÖB; digital: (8) Abwägung Behörden & TÖB LI-B-KÖ5“* zu entnehmen.

Beschlussvorschlag zu II.:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt empfiehlt dem Rat der Stadt Linnich, sich den Abwägungsvorschlägen zu Nr. 1.1 bis Nr. 55.4 anzuschließen.

2. Der Rat der Stadt Linnich beschließt, sich den Abwägungsvorschlägen zu Nr. 1.1 bis Nr. 55.4 anzuschließen.

III. Gesamtbeschluss

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt empfiehlt dem Rat der Stadt Linnich, sich den Abwägungsvorschlägen zu I. Nr. 1 bis Nr. 4 sowie zu II. Nr. 1.1 bis Nr. 55.4 vollinhaltlich anzuschließen und die Aufhebung des Bebauungsplanes Körrenzig Nr. 5 „Am Steinbusch“ nebst seiner Begründung als Satzung gem. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beschließen.

   Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt empfiehlt dem Rat der Stadt Linnich weiterhin, die Verwaltung zu beauftragen, den Satzungsbeschluss öffentlich bekanntzumachen. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Aufhebung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

2. Der Rat der Stadt Linnich schließt sich den Abwägungsvorschlägen zu I. Nr. 1 bis Nr. 4 sowie zu II. Nr. 1.1 bis Nr. 55.4 vollinhaltlich an und beschließt die Aufhebung des Bebauungsplanes Körrenzig Nr. 5 „Am Steinbusch“ nebst seiner Begründung als Satzung gem. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

   Der Rat der Stadt Linnich beauftragt die Verwaltung weiterhin, den Satzungsbeschluss öffentlich bekanntzumachen. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Aufhebung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Problembeschreibung/Begründung:

Im Juli 1997 beschloss die Stadt Linnich zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung in der Ortschaft Körrenzig den Bebauungsplan Körrenzig Nr. 5 „Am Steinbusch“ als Satzung. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung im September 1997 trat der Bebauungsplan in Kraft und wurde rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan Körrenzig Nr. 5 „Am Steinbusch“, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, setzt im Wesentlichen entlang der Straße „Franzosenberg“ eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern sowie im von der Straße abgewandten Bereich eine Obstwiese als Ausgleichsfläche fest. Auf der Grundlage des Bebauungsplans wurden im Laufe der Jahre bereits vereinzelte Parzellen auf der östlichen Seite der Straße „Franzosenberg“ mit Wohnhäusern bebaut.

In der Zwischenzeit sind jedoch artenschutzrechtliche Konflikte bekannt geworden, da sich im Plangebiet Teile eines altbekannten und traditionellen Steinkauz-Reviers (Brut- und Nahrungshabitat) befinden. Der Bebauungsplan Körrenzig Nr. 5 „Am Steinbusch“ selbst setzt keine

artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen fest. Insbesondere kann der ursprünglich vorgesehene, bislang nicht vollständig umgesetzte ökologische Ausgleich im östlichen Teil des Plangebiets (Obstwiese) die mit der Umsetzung der gesamten planungsrechtlich ermöglichten Wohnbebauung einhergehende Beeinträchtigung des Steinkauzhabitats nicht ausreichend vermeiden oder vermindern. Vielmehr führt ohne entsprechende Vermeidungsmaßnahmen die Realisierung eines jeden mit dem Bebauungsplan Körrenzig Nr. 5 bauplanungsrechtlich vorgesehenen Vorhabens unweigerlich zur Verwirklichung der in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Zugriffsverbote. Denn jedenfalls die Umsetzung der Bebauung im Steinkauz-Revier führt zur direkten Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Durch die Veränderungen im Umfeld des etablierten Steinkauzhabitats könnte es im Worst-Case-Szenario zur Aufgabe des Reviers kommen (Störungstatbestand, § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Infolgedessen ist vor der Realisierung von weiteren Vorhaben im Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplans zwingend die Umsetzung geeigneter Maßnahmen für den Steinkauz erforderlich, damit die Verwirklichung der in § 44 BNatSchG genannten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgeschlossen werden kann.

Ausweislich der inzwischen erstellten Artenschutzuntersuchung kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch die bauplanungsrechtlich vorgesehene Bebauung im Steinkauz-Revier nicht wirksam durch vorgezogene Maßnahmen ausgeschlossen werden. Eine Bebauung ist daher perspektivisch nicht möglich. Die übrige vorgesehene Bebauung ist zur Vermeidung einer Störung des Steinkauzhabitats und somit zur Erhaltung des Reviers nur nach dem Umsetzen von unterstützenden Maßnahmen zur Stärkung des Habitats möglich. Hierfür kommen lediglich Flächen im unmittelbaren Umfeld des Steinkauz-Reviers in Betracht, die zudem eine vom Steinkauz bevorzugte Vegetationsstruktur aufweisen müssen.

Um die durch die Bebauung bereits erfolgte Beeinträchtigungen des Habitats zu minimieren, den unmittelbaren Schutz des Steinkauzhabitats zu gewährleisten und artenschutzrechtliche Hindernisse für zukünftig Bauvorhaben – soweit möglich – zu beseitigen, wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Am Steinbusch“ beschlossen. Hierdurch sollten die notwendigen Artenschutzmaßnahmen planungsrechtlich gesichert und die Vollziehbarkeit des Plans gewährleistet werden. Insoweit war die Erweiterung des Geltungsbereichs um eine entsprechende Maßnahmenfläche zur Stärkung des Habitats vorgesehen. Der Bebauungsplan sollte im Übrigen in seinen Grundzügen erhalten bleiben, weshalb der Bereich entlang der Straße „Franzosenberg“ überwiegend als allgemeines Wohngebiet erhalten wurde. Die Grünflächen im von der Straße abgewandten Bereich wurden ebenfalls dem alten Konzept folgend erhalten. Zum direkten Schutz des Steinkauzhabitats wurde das Baufenster zurückgenommen, soweit das unmittelbare Habitat bisher erfasst wurde. Diese Fläche sowie weitere Flächen, die sich unmittelbar im Osten und Südosten an das ursprüngliche Plangebiet anschließen, wurden als Maßnahmenflächen vorgesehen.

Jedoch wird durch die planungsrechtliche Sicherung nicht gleichsam die Umsetzung ermöglicht. Zur Erreichung des durch die 1. Änderung verfolgten Ziels muss die vorgesehene Maßnahme bei realistischer Betrachtung auch durchführbar sein. Um dies zu ermöglichen, bemühte sich die Stadt Linnich über viele Jahre hinweg um die Erlangung der für die Umsetzung notwendigen Rechte an den artenschutzrechtlichen Maßnahmenflächen. Da diese jedoch nicht erlangt werden konnten (insbesondere war ein Erwerb der Flächen zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen nicht möglich), kann eine Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen daher entgegen dem Planungsziel nicht gewährleistet werden. Das ursprüngliche Ziel der 1. Änderung, mithin die Gewährleistung der Vollziehbarkeit des Bebauungsplans Nr. 5, ist somit nicht erreichbar. Alternative Flächen, die zur gleichwertigen Stärkung des Habitats beitragen, sind nicht ersichtlich.

Der enorme Flächenbedarf für die Artenschutzmaßnahme sowie die vorzufindenden Eigentumsverhältnisse lassen nicht erwarten, dass bei Fortführung des Verfahrens zur 1. Änderung im nachgelagerten Genehmigungsverfahren der Artenschutz durch den einzelnen Antragsteller einer Lösung zugeführt werden kann. Der Umsetzung des Bebauungsplans stehen daher dauerhaft die sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen ergebenden Hindernisse entgegen. Um den Rechtsschein der Vollziehbarkeit zu beseitigen und – wie in der Vergangenheit bereits erfolgte – Bebauungen ohne artenschutzrechtliche Maßnahmen auszuschließen, soll der Bebauungsplan Nr. 5 „Am Steinbusch“ nunmehr aufgehoben werden.

Weite Teile des Plangebiets, insbesondere im südlichen Bereich der Straße „Am Franzosenberg“, stellen sich aufgrund der inzwischen auf der Grundlage des Bebauungsplans Körrenzig Nr. 5 erfolgten Bebauung als Innenbereichslagen dar. Eine Bebauung ist daher im Rahmen des § 34 BauGB möglich. Eine Lösung des artenschutzrechtlichen Konflikts ist auch hier im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird daher in weiten Teilen die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines möglichen Wohngebäudes nicht verändert.

Die Veröffentlichung des Aufhebungsverfahren gem. den §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.04.2026 bis einschließlich 15.05.2026. Die UNB des Kreises Düren machte darauf aufmerksam, dass mit der Aufhebung des Bebauungsplans Körrenzig Nr. 5 zwar die ursprünglich vorgesehene, jedoch nicht umgesetzte Ausgleichskonzeption entfalle, gleichzeitig aber die auf Grundlage des Bebauungsplanes errichtetn Wohngebäude zu berücksichtigen seien. Der mit diesen Vorhaben verbundene Eingriff ist daher weiterhin zu kompensieren. Zur Ermittlung des verbleibenden Ausgleichserfordernisses wurden die Wohnbauflächen entsprechend einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterzogen. Aus der Bilanzierung ergibt sich ein verbleibendes Kompensationsdefizit von 6.327 Ökopunkten. Dieses Defizit resultiert aus den auf Grundlage des Bebauungsplans erfolgten Eingriffen, für die die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen bislang nicht umgesetzt wurden. Zum Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizits von 6.327 Ökopunkten werden Flächen aus dem städtischen Ökokontofläche „H“ in Tetz herangezogen. Auf der Ökokontofläche wurden Aufforstungsmaßnahmen durchgeführt, deren Aufwertung dem vorliegenden Eingriff zugeordnet werden kann. Für die vollständige Kompensation des Defizits sind 1.582 m² aus dem Ökokonto auszubuchen.

Im Rahmen des nun zu fassenden Beschlusses sind die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung des ursprünglichen Verfahrens sowie der Veröffentlichung eingegangenen Stellungnahmen gegeneinander und untereinander abzuwägen. Anschließend ist die Aufhebung des Bebauungsplanes Körrenzig Nr. 5 „Am Steinbusch“ als Satzung zu beschließen.

gez.
(digitaler Workflow,)