



Gemeinde Langerwehe

Bebauungsplan Langerwehe G 2 „Geich - Obergeich“ – Ortschaft Geich - Obergeich – 1. Änderung

Begründung

**Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche
Auswirkungen des Bauleitplanes
Umweltbelange**

Verfahrensstand:

Beschluss zur Satzung gemäß § 10 (1) BauGB

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(GO NW) vom 14.07.1994 (GV. NRW.S. 666/SGV. NRW. 2023)
in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des
Planinhalts (**Planzeichenverordnung** – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(**Landesbauordnung** – BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256)
in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

INHALT

1.	Geltungsbereich	5
2.	Planungsbindungen.....	6
2.1.	Landschaftsplan	6
2.2.	Flächennutzungsplan (FNP)	6
2.3.	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan.....	7
3.	Bestand und derzeitige Nutzungen	8
4.	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	8
5.	Verfahren.....	9
6.	Planung	9
7.	Niederschlagswasserbeseitigung.....	10
8.	Planinhalte und Festsetzungen	11
8.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
8.1.1.	Art der baulichen Nutzung	11
8.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	11
8.1.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
8.1.4.	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	13
8.1.5.	Beschränkung der Zahl der Wohnungen.....	13
8.1.6.	Straßenverkehrsflächen	13
8.1.7.	Öffentliche Grünfläche.....	13
8.1.8.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL).....	14
8.1.9.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
8.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	14
8.2.1.	Allgemeines und Ziele	14
8.2.2.	Dachform	15
8.2.3.	Vorgärten.....	15

8.2.4. Werbeanlagen	15
8.3. Hinweise	15
9. Umsetzung des Bebauungsplanes	16
9.1. Ver- und Entsorgung	16
9.2. Niederschlags- / Abwasserbeseitigung	16
9.3. Verkehrliche Erschließung	16
10. Flächenbilanz	16
11. Bodenordnung	17
12. Kosten	17
13. Umweltbelange	17
13.1. Artenschutz	17
13.2. Bodendenkmäler	18
13.3. Klimaschutz	19
13.4. Boden	19
13.5. Schallimmissionen	19
13.6. Fazit	20

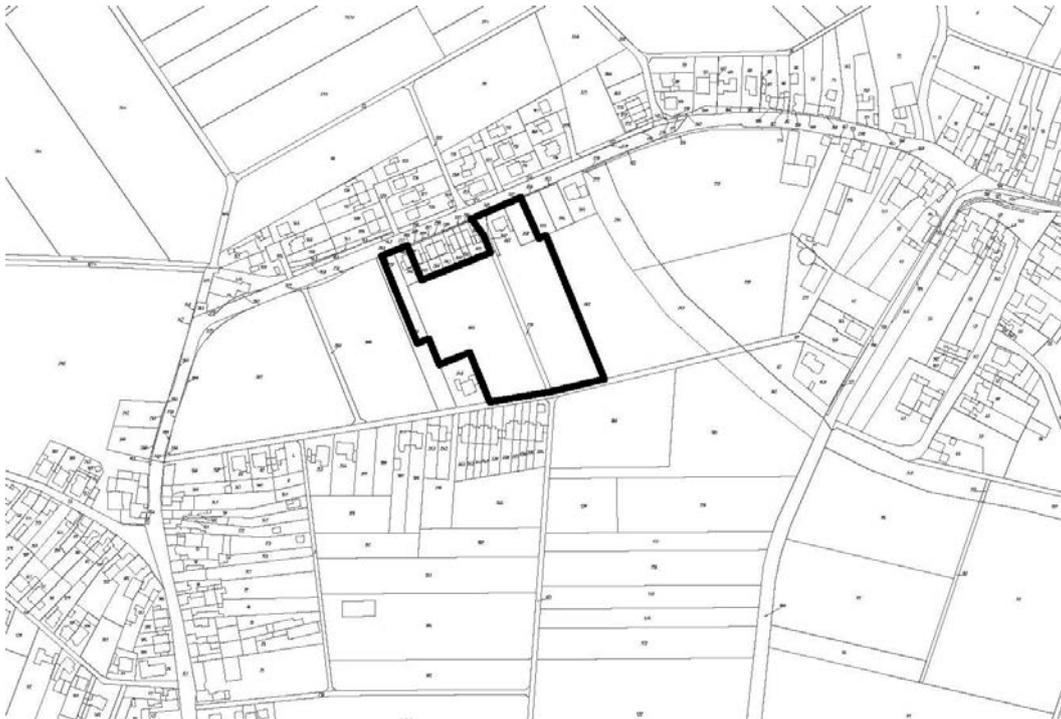
1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Siedlungsrandbereich der Gemeinde Langerwehe zwischen den Ortsteilen Geich und Obergeich. Die Ortsteile befinden sich nördlich des Ortsteils Schlich und östlich vom Langerweher Hauptort zwischen Langerwehe und Düren. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes G 2 befindet sich südlich der Straße *Herrengarten*.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,5 ha.

Die Begrenzung des Plangebietes bilden im Norden die südliche Straßenbegrenzung der Straße *Herrengarten* bzw. die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der südlichen Bebauung entlang dieser Straße. Im Osten verläuft die Plangebietsgrenze entlang der Grenze des Flurstücks 358 und südlich davon entlang der Grenze des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes und der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Im Süden wird das Plangebiet durch die nördliche Grenze der Straße *In den Benden* begrenzt. Im Westen verläuft die Grenze des Plangebietes entlang der östlichen und der nördlichen Grenze des Flurstücks 346 und im weiteren Verlauf Richtung Norden entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 305 und an der östlichen Grenze der Planstraße A.

Die genauen Grenzen der 1. Änderung ergeben sich aus der Planurkunde.

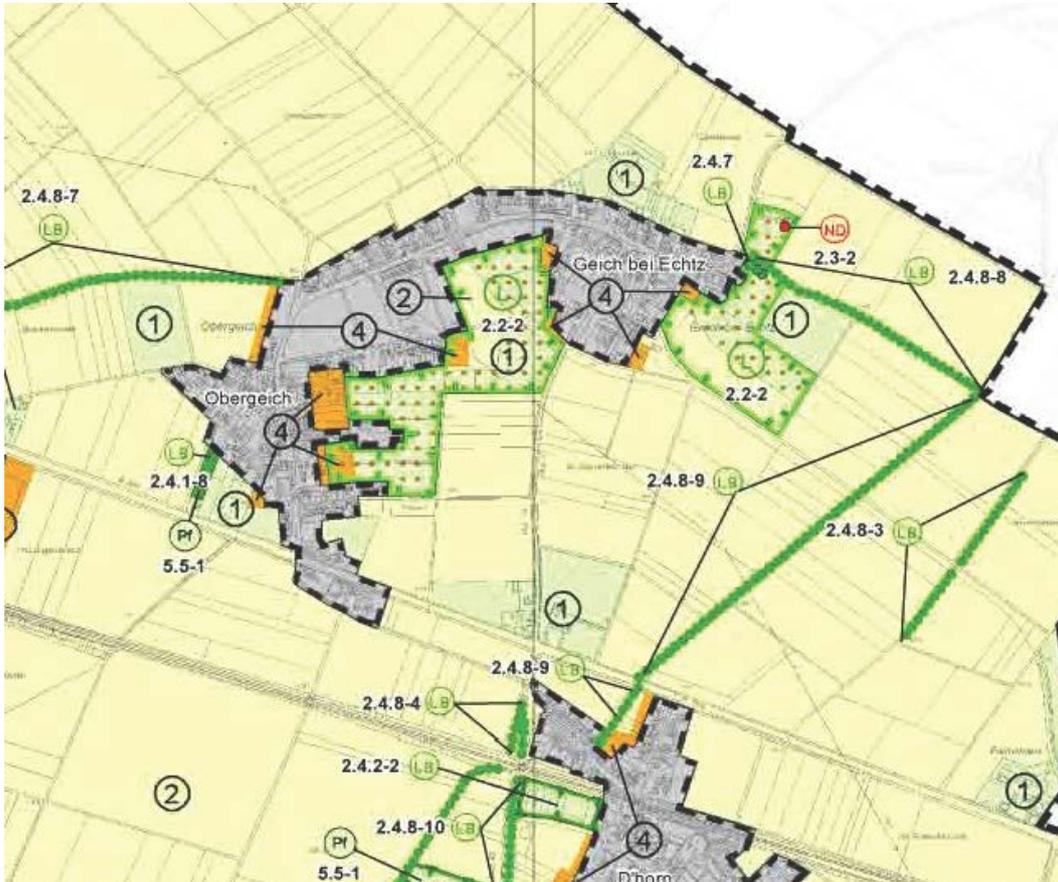


Übersichtsplan

2. Planungsbindungen

2.1. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des gültigen Landschaftsplanes 8 Langerwehe des Kreises Düren (Stand 24.06.2014).



Ausschnitt Landschaftsplan Langerwehe (Entwicklungs- und Festsetzungskarte)

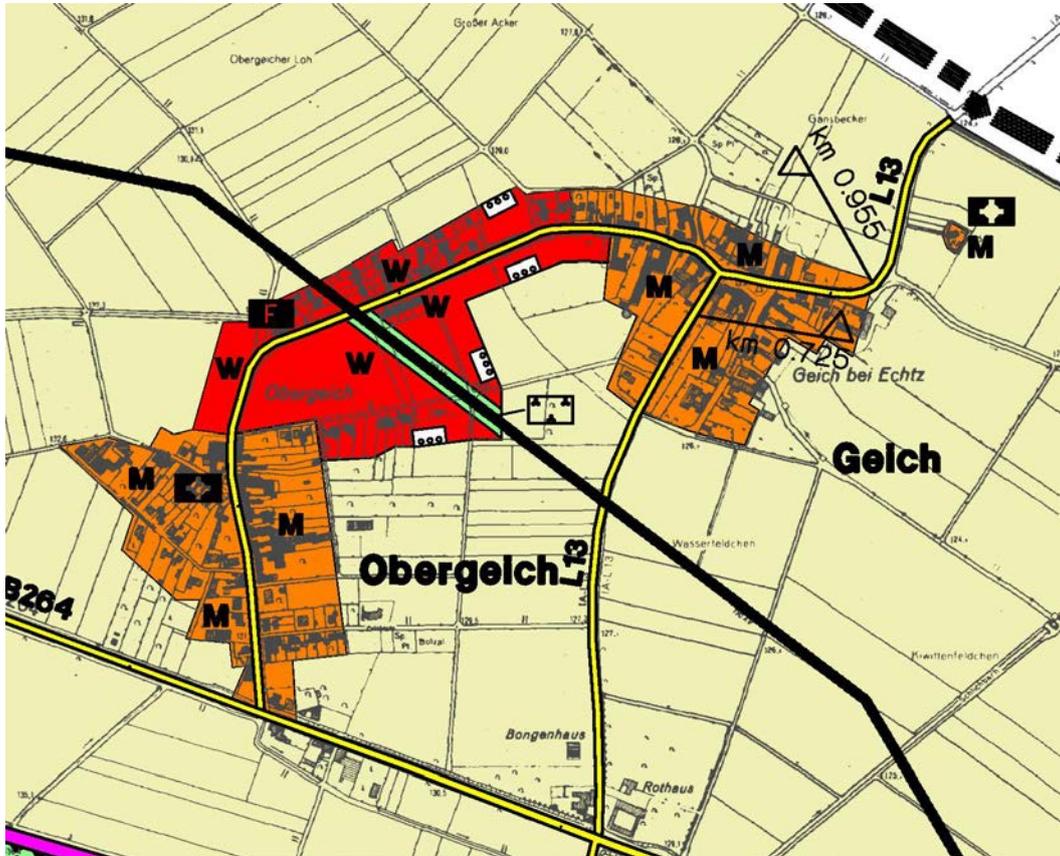
Östlich und südlich an das Plangebiet grenzende Flächen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des gültigen Landschaftsplanes. Diese Flächen sind als Landschaftsschutzgebiet mit einem Grünland-Umbruchverbot festgesetzt. Darüber hinaus besteht für die östlich angrenzende Fläche das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen, unter besonderer Berücksichtigung der Lebensraumfunktionen der offenen, unzersiedelten Bördelandschaft und Erhalt der vorhandenen Strukturelemente, insbesondere der schon durchgeführten Maßnahmen im Rahmen von Flurbereinigungen“.

Für den südlich angrenzenden Bereich stellt der Landschaftsplan das Entwicklungsziel 4 „Temporäre Erhaltung der Naturraumpotentiale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung“ dar.

2.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes G 2 wurde parallel der Flächennutzungsplan (29. Änderung FNP) geändert. Demnach sind die Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Zudem wird die Trasse einer Hochspannungsleitung sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Des Weiteren ist am östlichen Plangebietsrand im Übergang zur Landschaft eine Ortsrandeingrünung dargestellt.



Teilausschnitt wirksamer FNP

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen nicht in Gänze den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Durch die entfallene Hochspannungsleitung (s. Kap. 4) werden Änderungen in der Darstellung erforderlich. Da derzeit die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt, sollen die Darstellungen im Rahmen dieser Neuaufstellung entsprechend angepasst werden. Nach dieser Anpassung ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das parallel geführte Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird voraussichtlich länger andauern, als dieses Bebauungsplanverfahren. Da jedoch nach dem Stand der Planungen anzunehmen ist, dass dieser Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird, kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden.

2.3. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Im Bereich der 1. Änderung besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Langerwehe G 2 „Geich – Obergeich“. Dieser Bebauungsplan setzt als Nutzung überwiegend allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen Zweigeschossigkeit, einer GRZ von 0,4 und einer maximalen Firsthöhe von 11,50 m fest.

Zudem sind öffentliche Verkehrsflächen, eine öffentliche Grünfläche und eine Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenwasserrückhaltung) festgesetzt.

3. Bestand und derzeitige Nutzungen

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit überwiegend als Weideland bzw. zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt. Entlang der Straße *Herrengarten* befinden sich einige bestehende Wohngebäude im Geltungsbereich.

Die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Planstraße B wird derzeit als Wirtschaftsweg zwischen den Straßenzügen *Herrengarten* und *In den Benden* genutzt.

Das Plangebiet ist über zwei Bushaltestellen („Herrengarten“, „Schule“) an der Straße *Herrengarten* an das ÖPNV-Netz angebunden.

Im Weiteren besteht über die Anbindung im Hauptort Langerwehe eine gute Verbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr Richtung Aachen und Köln.

4. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Anlass und Ziel

Im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes G 2 führte ehemals eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung. Diese Hochspannungsfreileitung mit beidseitigen Schutzstreifen, welche das Plangebiet diagonal von Nordwesten nach Südosten durchläuft, wurde nachrichtlich in den genannten Bebauungsplan übernommen. In diesem Bereich sollte die erforderliche Regenrückhaltung im Zusammenhang mit einer öffentlichen Grünfläche angeordnet werden. Die daran angrenzenden Grundstücke waren aufgrund der schrägen Anordnung bislang nicht sinnvoll zu bebauen.

Die o.g. Leitung wurde in der Zwischenzeit zurückgebaut. Mit dem Wegfall der Leitung werden Teile der derzeit festgesetzten öffentlichen Grünfläche innerhalb des nicht mehr notwendigen Schutzstreifens entbehrlich und die überbaubaren Grundstücksflächen können neu geordnet bzw. sinnvoll ergänzt werden.

In Langerwehe wird die Entwicklung der Bevölkerungszahlen neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung maßgeblich durch Umsiedlungsvorgänge aus den nahe gelegenen Braunkohletagebaugebieten sowie durch Zuzüge aus dem Umland bestimmt. Ferner sind in zunehmendem Maße Zuzüge aus benachbarten Gemeinden sowie Zuzüge als Reaktion auf den Siedlungsdruck aus den Städten Köln und Aachen zu verzeichnen.

Der Landesbetrieb Information und Technik (IT.NRW) geht für die Gemeinde Langerwehe von einer Bevölkerungszunahme aus.

Bei einer steigenden Bevölkerungsentwicklung muss mit entsprechenden Neuausweisungen von Bauflächen reagiert werden, um den steigenden Wohnflächenbedarf der eigenen Bevölkerung zu decken.

Mit der städtebaulich sinnvollen Neuordnung in den o.g. Bereichen kann ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfes in der Gemeinde Langerwehe geleistet werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Neuordnung zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplanes G 2 erforderlich.

Darüber hinaus wird im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein dem Ortsbild entsprechender, sinnvoller Ortsrand mit einer prägenden Ortsrandeingrünung im Übergang zur bestehenden Landschaft geschaffen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes handelt es sich um eine städtebauliche Neuordnung im Bereich einer entfallenen Hochspannungsleitung im Bereich der Ortsteile Geich und Obergeich. Kurzfristig sind keine anderen Grundstücke in diesen Ortsteilen verfügbar, so dass sonstige Planungsmöglichkeiten nicht gegeben sind.

5. Verfahren

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches von 2006 besteht die Möglichkeit, gemäß § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im sogenannten "beschleunigten" Verfahren durchzuführen. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen

- zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m²,
- Nachverdichtung, Maßnahme der Innenentwicklung,
- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung,
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten nach der FFH - Richtlinie oder Vogelschutzrichtlinie

sind im vorliegenden Fall gegeben. Aufgrund dessen soll dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Demnach kann grundsätzlich auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Da im vorliegenden Fall lediglich in einem kleinen Bereich aufgrund des Wegfalls einer Hochspannungsleitung eine städtebauliche Neuordnung erfolgen soll, wird von der o.g. Regelung Gebrauch gemacht.

Darüber hinaus wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

6. Planung

Das städtebauliche Konzept für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes G 2 verfolgt das Ziel, die im Planbereich vorhandene Bebauung insgesamt mit der geplanten Bebauung zu einer dörflich geprägten Siedlungseinheit zusammenwachsen zu lassen. Städtebauliches Leitbild und wesentliche Zielsetzung der Planung sind der Erhalt und die Förderung des bestehenden gesellschaftlichen Lebens und bewährter sozialer Strukturen. Die künftige Baustruktur soll in Anlehnung an die bestehenden Ortslagen Geich und Obergeich errichtet werden.

Das verkehrliche Rückgrat des Planbereiches bildet der vorhandene Straßenzug *Herrengarten*. Die Erschließung der südlichen Bebauung erfolgt über den vorhandenen Straßenzug *In den Benden*, der durch den vorhandenen Wirtschaftsweg, welcher im Zuge der Bebauung ausgebaut werden soll, an die Straße *Herrengarten* angebunden ist. Zusätzlich soll zur Erschließung der Grundstücke im Innenbereich eine weitere Straße (Planstraße A) zwischen den Straßen *Herrengarten* und *In den Benden* errichtet werden.

Um Vielfalt und eigenständigen Charakter der geplanten Bebauung einerseits und andererseits die Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes sowohl der neuen Quartiere als auch der der Gesamtortschaften zu wahren, reicht die mögliche Bebauungsstruktur von klassischer Straßenrandbebauung bis hin zu hofbildenden Nachbarschaften.

An den südlichen und östlichen Siedlungsrändern soll im Übergang zur Landschaft eine entsprechende Ortsrandeingrünung erfolgen.

Im Bereich der 1. Änderung werden die o.g. Strukturen beibehalten.

7. Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen worden sind, die Pflicht, das Niederschlagswasser zu beseitigen. Nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 WHG kann diese Beseitigung über eine ortsnahe Versickerung, Verrieselung oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer erfolgen.

Im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes G 2 erfolgten umfassende Untersuchungen zur Versickerbarkeit und Niederschlagswasserbeseitigung. Diesbezüglich wurde im Bebauungsplan bereits eine Fläche für die Regenrückhaltung festgesetzt.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes G 2 ist eine generelle Überprüfung der Realisierbarkeit des Regenrückhaltebeckens auf der dafür vorgesehenen Fläche erforderlich. Infolgedessen wurde im Rahmen des Verfahrens ein Gutachten zur Niederschlagswasserbeseitigung erstellt (Dr. Jochims & Burtscheidt, Stand September 2017) und ein entsprechendes Konzept erstellt.

Aufgrund der Topografie des Gebietes kann ein Teil des vorhandenen Kanalnetzes nicht an das geplante Regenrückhaltebecken angeschlossen werden. Dieser Anteil wird weiterhin ungedrosselt in den Geicher Bach eingeleitet.

Mit Bescheid vom 27.01.2005 wurde bereits die Erlaubnis erteilt, Niederschlagswasser in Höhe von 93,9 l/s in den Vorfluter einzuleiten. Die Abflussanteile aus dem ungedrosselten Bereich dürfen zusammen mit der gedrosselten Wassermenge aus dem Regenrückhaltebecken die erlaubte Einleitmenge nicht überschreiten.

Der Nachweis der Einleitmenge wurde für die Einleitstelle 6.3 mit einem 1-jährigen und einem 100-jährigen Ereignis geführt. Im Ergebnis der Berechnungen stellt sich bei dem 1-jährigen Ereignis ein Abfluss von 94 l/s in den Geicher Bach ein. Dies entspricht der erlaubten Einleitmenge von rund 94 l/s.

Für das 100-jährige Ereignis von 1 Stunde Dauer wurde festgestellt, dass sich der Abfluss in das Gewässer nicht erhöht. Das maximale Volumen im Regenrückhaltebecken ergibt sich im 100-jährigen Ereignis bei einer Dauer von 9 Stunden. Dies erfordert ein Volumen von ca. 880 m³. Dies kann auf der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Fläche realisiert werden.

Das geplante Regenrückhaltebecken soll zwei Zuläufe erhalten. Zum einen aus der Straße *In den Benden* und zum anderen über die Planstraße A. Der Drosselabfluss sowie die Hochwasserentlastung sollen durch die Planstraße B bis zum Vorfluter geführt werden. Diesbezüglich wird es im Zuge des Ausbaus des heutigen Wirtschaftsweges erforderlich, den vorhandenen Regenwasserkanal ab der Einmündung des Regenrückhaltebeckens durch einen Kanal größerer Dimension zu ersetzen. Die hydraulischen Berechnungen zur Ermittlung der relevanten Kenngrößen wurden im Rahmen des Gutachtens ermittelt. Die endgültige Dimensionierung des Regenwasserkanals erfolgt im Zuge der Umsetzung der Planung.

Die nicht zur Einleitstelle 6.3 des Geicher Baches entwässernden Bereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden über die bestehende Kanalisation entwässert.

Das Niederschlagswasser kann somit entsprechend der gesetzlichen Vorgaben entsorgt werden.

8. Planinhalte und Festsetzungen

8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der überwiegenden Struktur der umliegenden Siedlungsbereiche und der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes G 2 sollen die Flächen im Plangebiet gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Sie dienen damit vorwiegend dem Wohnen.

Allgemeines Wohngebiet (Teilbereiche WA 1 und 2)

Die Flächen im Plangebiet werden analog dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig, da für diese Anlagen an anderer Stelle im Gemeindegebiet Festsetzungen getroffen werden bzw. sich diese Anlagen bereits in ausreichendem Umfang im Umfeld des Plangebietes befinden.

Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer betrieblich notwendigen Ausdehnung und Flächeninanspruchnahme, des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Immissionen an diesem Standort nicht verträglich und werden daher ausgeschlossen.

Tankstellen sind unzulässig, da von diesen Nutzungen Immissionen (Lärm, Geruch, Luftschadstoffe) ausgehen, die nach der Eigenart des Wohngebietes unzumutbar sind. Zudem ist zu befürchten, dass derartige Anlagen gebietsfremden Verkehr in das Gebiet ziehen. Die vorhandenen sowie die geplanten Erschließungsstraßen sind für solche Verkehre nicht dimensioniert.

8.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das allgemeine Wohngebiet durch die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl (max. GRZ), einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe definiert.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die im Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet festgesetzte maximale GRZ von 0,4 orientiert sich an der bestehenden Bebauung und hält die entsprechenden Obergrenzen des § 17 BauNVO ein.

Im Hinblick auf die maximal zulässige Einleitmenge (s. Kap. 7) von Niederschlagswasser in den Geicher Bach wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten maximalen GRZ von 0,4 nicht durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden darf.

Durch diese Beschränkung wird die Versiegelung auf ein Minimum reduziert, folglich dem Bodenschutz Rechnung getragen und gewährleistet, dass die maximal mögliche Einleitmenge von Niederschlagswasser nicht überschritten wird.

Darüber hinaus trägt diese Festsetzung dazu bei, die gewünschte offene Bebauung im Übergang zur Landschaft zu sichern.

Zahl der Vollgeschosse / Maximale Firsthöhe

Die Zahl der Vollgeschosse wird analog dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit II (zwei) und die maximale Firsthöhe mit 11,50 m als Höchstmaß festgesetzt.

Bezugspunkt für die Bemaßung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe des nächstgelegenen Kanaldeckels der öffentlichen Regen- und Schmutzwasserkanalisation. Der Bezugspunkt ist bei Grundstückslagen zwischen unterschiedlichen Kanaldeckelhöhen zu interpolieren.

Die Höhenfestsetzungen in Verbindung mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu geneigten Dächern, ermöglichen den Bauherren innerhalb eines gewissen Rahmens

die für die Gestaltung der einzelnen Gebäude und ihrer Grundrisse notwendige und angestrebte Flexibilität.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild im neuen Siedlungsbereich entsteht und gleichzeitig vermieden, dass innerhalb des Plangebietes einzelne Gebäude übermäßig herausragen und das für das Ortsbild verträgliche Maß somit überschreiten.

8.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereiches ist festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. eine offene Bauweise zulässig sind.

Dies entspricht der umgebenden Bebauungsstruktur und soll den gewünschten Charakter einer offenen, durchgrünten Baustruktur sichern und darüber hinaus einen harmonischen Übergang zwischen der bestehenden bebauten Ortslage und dem Landschaftsraum schaffen.

Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern dient am Siedlungsrand dazu, eine stärker durchgrünte Bebauung im Übergang zur Landschaft zu gewährleisten und damit auch Blickbeziehungen in die Landschaft zu ermöglichen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Sicherstellung der notwendigen städtebaulichen Ordnung werden auf Basis des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Diese sind so angeordnet, dass die Fluchten der bestehenden Bebauung beibehalten werden und eine regionaltypische Straßenrandbebauung entstehen kann.

Durch den Wegfall der Hochspannungsfreileitung können im Bereich der bislang freizuhaltenen Schutzstreifen die überbaubaren Grundstücksflächen ergänzt und begradigt werden, sodass hier eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke erfolgen kann. Westlich der Planstraße B und nördlich der Straße *In den Benden* wird durch einen teilweisen Wegfall der öffentlichen Grünfläche (s. Kap. 8.1.7) und mittels zusätzlicher Stichwege (s. Kap. 8.1.8) eine Bebauung im bislang nicht bebaubaren Innenbereich möglich. In diesem Bereich sind große, kompakte überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, welche eine größtmögliche Flexibilität für die spätere Bebauung ermöglichen.

Zur Gewährleistung einer jeweiligen individuellen architektonischen Ausprägung der Gebäude sind die übrigen überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Tiefe von 15,0 – 16,0 m ausreichend dimensioniert und die Umsetzung der städtebaulichen Idee einer qualitätvollen Ortserweiterung und Ortsrandarrondierung möglich. Östlich der Planstraße B sollen tiefere Grundstücke im Übergang zur Landschaft entstehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind hier mit einer Tiefe von 16,0 m gewählt, um in diesem Bereich den Bauherren mehr Flexibilität für die Anordnung des Gebäudes zu ermöglichen.

Mit den gewählten Tiefen für die überbaubaren Grundstücksflächen wird ausreichend Spielraum für die Gestaltung und Gliederung der künftigen Baukörper sichergestellt.

Überschreitung der Baugrenzen

Das Überschreiten der der Erschließungsseite zugewandten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Erker oder Kellerersatzräume, ist unzulässig. Diese Festsetzung soll dazu dienen, eine der dörflichen Gebäudetypologie angemessene Vorgartentiefe sicherzustellen. Diese Vorgärten tragen u.a. zu dem gewünschten großzügigen und begrünten Straßenraum bei.

Das Überschreiten der der Erschließungsseite abgewandten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist ausnahmsweise in einer Tiefe von bis zu 5,0 m und in einer Breite von bis zu 50 % der Breite des Hauptbaukörpers zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Hiermit wird der ortsüblichen Struktur mit rückwärtigen Erweiterungs- und Ausbaumöglichkeiten, wie sie auch in den angrenzenden Alt-Ortschaften bestehen, Rechnung getragen.

8.1.4. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in dafür festgesetzten Flächen zulässig. Mittels dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die rückwärtigen Gartenbereiche sowie die Vorgartenbereiche nicht durch derartige Anlagen verstellt werden und diese sich im Zusammenhang mit den Gebäuden entlang der Straße orientieren.

Die städtebauliche Konzeption geht von zwei erforderlichen Stellplätzen je Wohnung aus. Die erforderliche Stellplatzanzahl kann bei der geplanten offenen Bauweise auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden.

Des Weiteren sind Garagen von der Straßenbegrenzungslinie 5,0 m zurück versetzt anzuordnen. Dies dient der Sicherstellung des fließenden Verkehrs auch bei Ein- und Ausparkvorgängen bei geschlossenem Garagentor. Zudem kann dieser Platz als weiterer Stellplatz genutzt werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.

8.1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1 und 2 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

Die Zahl der Wohnungen entspricht dem Ziel einer orts- und regionaltypischen, aufgelockerten Bebauung im Übergang zur Landschaft. Durch den Ausschluss einer übermäßigen Verdichtung wird der städtebaulichen Situation in den Ortschaften Geich und Obergeich Rechnung getragen und das typische Ortsbild berücksichtigt. Eine darüber hinausgehende Verdichtung und die hierdurch entstehenden zusätzlichen Verkehre wären darüber hinaus für die umliegenden Siedlungsbereiche nicht vertretbar.

8.1.6. Straßenverkehrsflächen

Zur Sicherstellung der Erschließung des gesamten Entwicklungsbereiches wurden im rechtsverbindlichen Bebauungsplan G 2 die vorhandenen sowie die geplanten Straßen und Zuwegungen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die geplante östliche Verbindungsstraße (Planstraße B) zwischen den bestehenden Straßen *Herrengarten* und *In den Benden* wurde in ihrer Lage aus dem Bebauungsplan G 2 übernommen und weiterhin als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die bislang vorgesehene Straßenbreite von 8,0 bzw. 10,0 m ist nach aktuellen Planungen jedoch nicht mehr erforderlich. Aufgrund dessen wird die Breite der Planstraße B in Gänze auf 7,0 m reduziert. Die Dimensionierung der Fläche ist so gewählt, dass die Erschließung gesichert ist, notwendige öffentliche Stellplätze innerhalb der Verkehrsflächen untergebracht werden können und die Befahrbarkeit durch Rettungs- und Müllfahrzeuge gewährleistet ist.

Die Reduzierung der Straßenbreite ist ein weiterer Baustein, um die Versiegelung des Bodens auf ein Minimum zu begrenzen. Hierdurch können im Übergang zur Landschaft die Grundstücke vergrößert werden und somit dem Bodenschutz Rechnung getragen werden.

8.1.7. Öffentliche Grünfläche

Um die erforderliche Fläche für die Regenwasserrückhaltung (s. Kap. 7) zu sichern, wird im Bereich zwischen der Planstraße A und B eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltung“ festgesetzt. Diese Festsetzung wurde weitestgehend aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan G 2 übernommen.

Wie bereits in Kapitel 7 ausführlich dargelegt, ist die Dimensionierung der festgesetzten Fläche im Hinblick auf das erforderliche Rückhaltevolumen für eine gedrosselte Ableitung des anfallenden Regenwassers in den Vorfluter ausreichend.

Die aufgrund der entfallenen Hochspannungsfreileitung und deren Schutzstreifen nicht mehr erforderlichen Bereiche der öffentlichen Grünfläche wurden im Hinblick auf die hohe Nachfrage an Wohnbauflächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und damit die

bereits bestehenden Festsetzungen derart ergänzt, dass nun eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke möglich ist.

8.1.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)

Durch den Wegfall der Hochspannungsfreileitung können im Bereich der bislang freizuhaltenen Schutzstreifen die Innenbereiche baulich ergänzt werden. Um diese Bereiche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 1 erschließen zu können, sind westlich der Planstraße B (GFL 2) und nördlich der Straße *In den Benden* (GFL 3) Stichwege vorgesehen. Diese Wege werden als Flächen festgesetzt, welche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten sind.

Die o.g. Zuwegungen dienen gleichzeitig der Erschließung der Regenwasserrückhaltefläche westlich des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 1. Um die Erreichbarkeit der dort zu verlegenden Zu- und Ableitungen dauerhaft zu sichern, werden diese Bereiche als Flächen festgesetzt, welche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (GFL 1, 2 und 3) zu belasten sind.

Um ausreichend Flexibilität bei der Erschließung und Aufteilung der rückwärtigen Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet Teilbereich WA 1 sicherzustellen, sind innerhalb der 6,0 m breiten festgesetzten Flächen (GFL 1 und 2) mindestens 3,0 m breite Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sicherzustellen. Diese Festsetzung sichert neben der Flexibilität eine Mindesterschließungsbreite für die Regenrückhaltefläche und die vorgesehenen Grundstücke.

8.1.9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Hinblick auf die Ortsrandlage des Plangebietes im Übergang zur Landschaft wird aus städtebaulicher und ökologischer Sicht eine Ortsrandeingrünung als sinnvoll erachtet. Dieses Ziel wurde bereits im gültigen Flächennutzungsplan formuliert.

Dementsprechend wird an der östlichen Plangebietsgrenze, angrenzend an die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan G 2 festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft ein 5,0 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. In diesem Streifen sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Eine beispielhafte Liste mit entsprechenden Pflanzen ist in den textlichen Festsetzungen unter Kap. IV beigefügt.

8.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um die Qualität des neuen Wohngebietes im landschaftlich reizvollen ländlichen Bereich nachhaltig zu gewährleisten, ein harmonisches Siedlungsgefüge sicherzustellen und eine zeitgemäße, moderne Architektur zu ermöglichen, ist es notwendig, einige wenige, grundsätzliche Gestaltungsvorgaben zur künftigen Bebauung als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Auch für die zukünftigen Bauherren und Bewohner sind diese Festsetzungen eine Sicherheit für den gestalterischen Rahmen ihres direkten Umfeldes.

8.2.1. Allgemeines und Ziele

Die Ortsteile Geich und Obergeich gehören, wie viele andere Dörfer im Dürener Land zu den Dörfern, die im Laufe von Jahrhunderten gewachsen und, verbunden mit den umgebenden Landschaftsräumen, eine harmonische Einheit bilden.

Die historische Ortsstruktur mit Straßen- und Platzräumen, Innenbereichen und Ortsrändern, der Beschränkung auf örtlich vorkommende Baumaterialien in den historischen Kernbereichen und den maximal 2-geschossigen Gebäuden stellt einen unverwechselbaren Charakter dar.

Das Bild der Ortschaften mit fernwirksamen Gebäuden wie den Kirchen, von Baumwipfeln überragten Dachlandschaften sowie den mit Obstwiesen und Gärten eingesäumten Ortsrändern stellen den Mustertypus einer Ortschaft im Dürener Land dar.

Dieser harmonische Gesamteindruck soll auf den Planbereich übertragen werden, ohne auf die Beachtung zeitgemäßer Standards bei den Arbeits- und Wohnverhältnissen zu verzichten.

Die Herstellung eines am bestehenden Ort orientierten Ortsbildes ist das zentrale Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Dieses Ziel soll unter anderem erreicht werden durch:

- die Entwicklung einer ortsbildprägenden städtebaulichen Grundstruktur von Straßen, Plätzen und öffentlichen Freiräumen,
- die Entwicklung einer Gebäude- und Freiraumgestaltung, die sich an den positiven Wesenszügen der bestehenden Orte orientiert,
- die Vermeidung von Gebäude- und Freiraumgestaltungen, die das wesentliche Orts- und Straßenbild negativ beeinträchtigen,
- die angemessene äußere Gestaltung von Neubauten, insbesondere die Gestaltung von Dächern und
- die angepasste Gestaltung und Integration von Werbeanlagen.

8.2.2. Dachform und Dachaufbauten

Das Dach eines Hauses prägt die Gestalt des Gebäudes in erheblichem Maße und ist wesentlich bestimmend für die Fernwirkung eines Ortsbildes. Daher soll eine klare Struktur der Dachform im Vordergrund stehen.

Im Hinblick darauf sowie analog der bestehenden Festsetzungen wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1 und 2 eine ausschließliche Zulässigkeit von geneigten Dächern festgesetzt. Die Dachneigung darf maximal 45° betragen.

Darüber hinaus sind untergeordnete Dachaufbauten wie Zwerchgiebel und Zwerchhäuser bis zu einer Breite von max. 5,0 m zulässig.

8.2.3. Vorgärten

Der Charakter einer Straße sowie eines Ortes wird wesentlich durch die Gestaltung der Hausvorbereiche (Vorgärten) bestimmt. Der optische Eindruck von Straßenzügen wird in höchstem Maß von der Wechselbeziehung zwischen Straßenraum und Vorgartenbereichen geprägt.

In den Wohnquartieren sind gärtnerisch angelegte Vorgärten, deren Grün optisch weit in den Straßenraum hineinwirkt, das gestalterische Ziel. Dementsprechend wird die Festsetzung von gärtnerisch zu gestaltenden Vorgärten aus dem Bebauungsplan G 2 übernommen.

8.2.4. Werbeanlagen

Werbung und Ortsbildpflege sind kein Widerspruch. Überwiegt die geschäftliche oder gewerbliche Nutzung, so gehört auch Werbung wesensmäßig dazu. Andererseits hat das Aufkommen von Werbeanlagen an vielen Standorten erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Straßen. Um diesen Einfluss grundlegend zu steuern, werden die Festsetzungen zu Werbeanlagen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan G 2 übernommen.

Hierzu gehören die zwingende räumliche Verbundenheit von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sowie der Ausschluss von Werbeanlagen und Beschriftungen auf Dachflächen.

8.3. Hinweise

In der 1. Änderung werden die Hinweise zu Bodendenkmälern, Grundwasser, bergbaulichen Einwirkungen (Verwerfungszone), Erdbebenzone, Telekommunikationslinien und Hausanschlüssen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan G 2 übernommen. Hinweise zur Entsorgung der anfallenden Abwässer, zum Arten- und Bodenschutz, zum Bergbau, zu Bergbau bedingten Grundwasserabsenkungen und zum Vorkommen von Kampfmitteln wurden ergänzt.

9. Umsetzung des Bebauungsplanes

9.1. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Elektrizität, Trinkwasser und Kommunikationsinfrastruktur ist über Anschlüsse an die bestehenden Leitungsnetze der jeweiligen Versorgungsträger gewährleistet.

9.2. Niederschlags- / Abwasserbeseitigung

Die Ortsteile Geich und Obergeich werden im Trennverfahren entwässert. Als Vorflut für die Niederschlagswasserableitung fungiert der Geicher Bach, der die Ortslage von Ost nach West durchfließt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben entsorgt (s. Kap. 7).

Das Schmutzwasser wird über entsprechende Neuanschlüsse in die vorhandene Kanalisation eingeleitet.

9.3. Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Knotenpunkt *Herrengarten* / Bundesstraße B 264 im Süden und die Straße *Herrengarten* / Landstraße L 13 im Osten. Über die B 264 und anschließend die L 12n ist der Planbereich in ca. 5,0 km Entfernung an das Bundesautobahnnetz (BAB 4) angeschlossen.

Innere Erschließung

Der Bereich der 1. Änderung wird über die Straße *Herrengarten*, die Straße *In den Benden* sowie die Planstraße A und B erschlossen.

Fuß- und Radwegeerschließung

Das Plangebiet ist in Verlängerung der bestehenden und der geplanten Straßen über vorhandene Wirtschaftswege an die umgebende Landschaft und den Freiraum angeschlossen.

Öffentliche Stellplätze

Die entsprechend der Gebietsnutzung erforderlich werdenden öffentlichen Stellplätze werden innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen untergebracht. Die Erschließungsstraßen sind hierfür ausreichend dimensioniert. Der genaue Umfang und die konkrete Ausgestaltung und Lage der öffentlichen Stellplätze ist Bestandteil der nachgelagerten Erschließungsplanung.

10. Flächenbilanz

Für den Geltungsbereich ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Allgemeines Wohngebiet	ca.	1,2 ha
Straßenverkehrsfläche	ca.	0,1 ha
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,2 ha

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca.	1,5 ha
-------------------------------------	------------	---------------

11. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

12. Kosten

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens übernimmt der Investor. Der Gemeinde Langerwehe entstehen keine Kosten.

13. Umweltbelange

Aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB. Demzufolge wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und von der Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Das Verfahren gemäß § 13 BauGB ist nur anwendbar, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Davon ist in diesem Fall auszugehen, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Des Weiteren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge wird im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet.

Gleichwohl ist es im Interesse eines sach- und fachgerechten bauleitplanerischen Abwägungsprozesses und im Sinne einer nachhaltigen, umweltverträglichen Planung erforderlich, Umweltstandards zu berücksichtigen. Dementsprechend erfolgt eine Betrachtung der mit der angestrebten Planung einhergehenden möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange.

13.1. Artenschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes G 2 wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Belange des Artenschutzes umfassend betrachtet. Im Zuge der Kartierung im weiteren, angrenzenden Untersuchungsraum wurden Arten der offenen Feldflure wie Feldhase, Rebhuhn, Feldlerche, Habicht und Bussard angetroffen. Durch die innerörtlich geprägte Insellage des Plangebietes des G 2 zwischen den bereits ausgebildeten Siedlungsrändern von Geich und Obergeich werden die Flächen des Geltungsbereiches des G 2 aufgrund nicht vorhandener Fluchtabstände von diesen Arten jedoch nicht beansprucht.

Nach damaliger Einschätzung ist eine potenzielle Bedeutung für Tiere der offenen Feldflur für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes G 2 demzufolge nicht gegeben.

Die europäischen artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) wurden im Rahmen der Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 in nationales Recht umgesetzt.

Demnach sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Artenschutzbelange entsprechend den europäischen Bestimmungen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachten. Diese artenschutzrechtliche Prüfung dient dazu, eine von dem geplanten Vorhaben ausgehende Betroffenheit planungsrelevanter Arten ausschließen zu können bzw. weitere Prüfungsschritte aufzuzeigen.

Infolgedessen wurde im Rahmen dieses Verfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I erstellt (Planungsgruppe Scheller, Stand November 2017). Im Ergebnis gab es keine Hinweise darauf, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere ist die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (s. o.) durch die Planungen für keine Population einer planungsrelevanten Art betroffen. Die Biotoptypen im Bestand sind intensiv genutzte, landwirtschaftliche Flächen (Acker- und Wiesenutzung). Sie weisen eine geringe, artenschutzrelevante Bedeutung auf. Die Lebensraumfunktion für Flora und Fauna wird als nicht wertvoll und die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens seltener / gefährdeter Arten oder Lebensgemeinschaften als gering eingestuft.

Planungsrelevante Tierarten für die vorliegenden Lebensraumtypen sind nicht bekannt und bedingt durch die vorhandenen Lebensraumstrukturen nicht wahrscheinlich vorkommend. Infolgedessen erscheint im Hinblick auf die betroffenen Flächen eine detaillierte Untersuchung im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe II nicht erforderlich.

Gleichwohl kann es durch die Umsetzung der Planung zum Verlust von Nahrungshabitaten kommen. Derartige Beeinträchtigungen können mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgangen und somit artenschutzrechtliche Verbotsbestände ausgeschlossen werden.

Vor Beginn jeder Bautätigkeit (vor der Baufeldräumung und vor dem Entfernen von Vegetationsstrukturen, z. B. Umbrechen der Ackerflächen) ist zu prüfen, ob Lebensstätten, für die ein Risiko der Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen besteht, von den Maßnahmen betroffen sind.

Des Weiteren sind Maßnahmen zur Verbesserung des Erhaltungszustandes der vorhandenen Arten sinnvoll. Diese Maßnahmen können in Form einer Durchgrünung und Strukturanreicherung des Plangebietes (Anpflanzung von Hecken und Einzelbäumen) sowie durch Anpflanzungen von geschlossenen und lockeren Gehölzflächen mit Baum- und Strauchanteil und Anpflanzungen einzelner Bäume I. und II. Ordnung im Bereich des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens erfolgen. Darüber hinaus muss die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Im Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise zum Artenschutz aufgenommen. Darüber hinaus wird mit der festgesetzten Ortsrandeingrünung, mit der Durchgrünung der Gärten sowie mit der vorgesehenen Anlage einer Regenwasserrückhaltung mit Grünstrukturen ein Beitrag zur Verbesserung des Erhaltungszustandes der vorhandenen Arten geleistet.

13.2. Bodendenkmäler

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes G 2 wurden im Plangebiet Befunde einer römischen Siedlungsstelle vermutet und bei einer Untersuchung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege bestätigt. Die Funde waren jedoch durch neuzeitliche Bodenveränderungen so stark beeinträchtigt, dass ihnen keine Denkmalswürdigkeit im Sinne des § 2 Abs. 5, Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) mehr zuzusprechen war.

Vorsorglich wurde jedoch ein Hinweis in den Bebauungsplan G 2 aufgenommen, dass bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Bestimmungen der §§ 15

und 16 DGschG NW zu beachten sind. Dieser Hinweis wurde in der 1. Änderung übernommen.

13.3. Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 wurde der Klimaschutz als Grundsatz der Bauleitplanung gesetzlich einbezogen. Inhaltliche Vorgaben für die Berücksichtigung macht die Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB. Hiernach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Erfordernisse des Klimaschutzes sind in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

Der Klimawandel ist ein globales Problem, welches nur durch viele lokale Beiträge gelöst werden kann. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes G 2 und der 1. Änderung soll neuer Wohnraum in Geich und Obergeich als Ergänzung und Arrondierung der Ortschaften hin zu einem kompakten Siedlungsgefüge geschaffen werden.

Mit seiner Nähe zum Zentralort Langerwehe wird hier ein Beitrag zur „Stadt der kurzen Wege“ geleistet, die bestehende Infrastruktur in Langerwehe gestärkt und folglich dem Klimaschutz Rechnung getragen. Des Weiteren ermöglicht der Bebauungsplan überwiegend Grundstücke, auf denen die Nutzung von solarer Energie möglich ist.

Mit der Festsetzung einer maximalen GRZ von 0,4 und der Nichtzulässigkeit von zusätzlicher Versiegelung durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird sichergestellt, dass die Versiegelung im Plangebiet auf ein Minimum reduziert wird. In Zusammenhang mit der geplanten Ortsrandeingrünung, den künftigen strukturreichen Gärten und der Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen wird zu einer nachhaltigen Durchgrünung des neuen Siedlungsbereiches beigetragen und eine Verzahnung mit den angrenzenden Landschaftsbereichen geschaffen. Dies sorgt am Siedlungsrand für ein günstiges Mikroklima.

Mit den o.g. Maßnahmen wird im Rahmen der Bebauungspläne G 2 und der 1. Änderung den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen.

13.4. Boden

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan G 2 eine geringfügige zusätzliche Inanspruchnahme der bislang freizuhaltenden Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung für Wohnnutzung. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan G 2 sind eine GRZ von 0,4 und eine zusätzliche Versiegelung durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. In der 1. Änderung wird ebenfalls eine GRZ von 0,4 festgesetzt, eine zusätzliche Versiegelung durch o.g. Anlagen jedoch ausgeschlossen. Damit wird der durch die 1. Änderung ermöglichten Inanspruchnahme von Teilen einer bislang festgesetzten Grünfläche Rechnung getragen. Im Ergebnis wird somit eine zusätzliche Versiegelung des Bodens zum derzeit zulässigen Stand vermieden.

Mit dieser Festsetzung wird dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, entsprochen.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind darüber hinaus entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten und die Anweisungen der DIN 19731 und der DIN 18915 zu beachten.

13.5. Schallimmissionen

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der verhältnismäßig geringen Anzahl von neu ausgewiesenen Wohnbauflächen sind die hierdurch ausgelösten Neuverkehre sowie die davon ausgehenden Schallimmissionen als gering zu betrachten.

Von schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund der zusätzlichen Schallimmissionen aus den Neuverkehren ist nicht auszugehen.

13.6. Fazit

Nach Umsetzung der Planung sind Beeinträchtigungen der durch die Planung betroffenen Umweltbelange nicht zu erwarten.

Langerwehe, den 08.02.2018