

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

„C 15 Schlich, Verlängerung Südstraße/Am Niederbusch“



Gemeinde Langerwehe – Ortslage Schlich

Juli 2023

Entwurf zur Offenlage

IMPRESSUM

Auftraggeber:

F&S concept Projektentwicklung GmbH & Co. KG

Otto-Lilienthal-Straße 34

53879 Euskirchen

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 973180

E info@vdh.com

W www.vdh.com



i. A. M. Sc. Sebastian Schütt



i. A. B. Sc. David Giang

Projektnummer: 22-095

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel	2
1.3	Beschreibung des Plangebietes	2
1.4	Planverfahren	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1	Regionalplan	5
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	5
2.4	Wasserrechtliche Schutzgebiete, Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge	6
3	PLANUNGSKONZEPT	7
3.1	Nutzungskonzept.....	7
3.2	Verkehrskonzept	8
3.3	Ver- und Entsorgungskonzept.....	8
4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	9
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.3	Maß der baulichen Nutzung, Aufschüttungen und Abstandsflächen	9
4.4	Bauweise.....	11
4.5	Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
4.6	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	11
4.7	Zulässige Zahl der Wohnungen.....	12
4.8	Verkehrsflächen.....	13
4.9	Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung	13
4.10	Grünordnerische Festsetzungen	14
5	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	14
5.1	Gestalterische Festsetzungen	14
5.2	Geländeveränderungen.....	16
6	HINWEISE.....	16

7	PLANDATEN.....	19
8	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	20
8.1	Ausgleich.....	20
8.2	Artenschutz.....	20
8.3	Kulturgüter	20
8.4	Verkehr	21
8.5	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....	21
9	REFERENZLISTE DER QUELLEN	23

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels verfolgt der Kreis Düren die sogenannte Wachstumsoffensive 300.000+. Mit dieser wird angestrebt, dass die Bevölkerung im Kreisgebiet bis 2025 auf über 300.000 Einwohner, also um rund 30.000 Einwohner wachsen soll (vgl. Kreis Düren, 2018).

Aus unterschiedlichen Gründen möchte die Gemeinde Langerwehe hierzu einen umfassenden Beitrag leisten. So wird die Gemeinde bereits traditionell durch ein anhaltendes Bevölkerungswachstum charakterisiert. Im Zeitraum von 2015 bis 2021 ist die Bevölkerung von 13.791 auf 14.050 Einwohner angestiegen (IT.NRW, 2022, S. 5). Dies entspricht einem Wachstum von jährlich rund 40 Einwohnern. Hiermit liegt die Bevölkerungsentwicklung in Langerwehe über der von vergleichbaren Kommunen und deutlich über dem von NRW (vgl. ebd., S. 4). Gemäß der Gemeindemodellrechnungen wird dieser Trend langfristig anhalten (vgl. ebd., S. 8).

Ebenso kann festgehalten werden, dass der Anteil der über 50-Jährigen in der Gemeinde Langerwehe über dem Durchschnitt bzw. der Anteil der unter 25-Jährigen unter dem Durchschnitt von NRW bzw. von vergleichbaren Kommunen liegt. Durchschnittliche Bevölkerungsanteile bestehen lediglich in den Bevölkerungsgruppen der unter 6-Jährigen bzw. 25- bis 50-Jährigen. Demnach besteht in der Gemeinde ein besonderes Interesse daran, die positive Bevölkerungsentwicklung aufrechtzuerhalten und gleichzeitig einer weiteren Überalterung entgegenzuwirken. In diesem Zusammenhang wird die Entwicklung von zusätzlichem Bauland insbesondere auch für junge Familien angestrebt.

Gemäß dem Ziel 2-1 des Landesentwicklungsplanes für das Land Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sind entsprechende Entwicklungen auf die zentralen Orte zu lenken (Landesregierung NRW, 2019). Die zentralen Orte werden vorliegend durch den Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, definiert. Gemäß diesem werden die Ortslage Langerwehe sowie die zusammenhängenden Ortslagen Merode, D'horn und Schlich als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) dargestellt. Folglich ist die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig auf sie zu lenken.

Zudem haben Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung – unter Berücksichtigung des Ziels 6.1-1 „Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung“, der Grundsätze 6.1-5 „Leitbild nachhaltige europäische Stadt“ sowie 6.1-6 „Vorrang der Innenentwicklung“ des LEP NRW – Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich (vgl. ebd.). Infolgedessen wurden bestehende innerörtliche Freiflächen in der Ortslage Schlich bereits mit dem Bebauungsplan Nr. C 13 „Nahversorgung Schlich“ nachverdichtet. Nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes konnten die verbleibenden nördlich daran angrenzenden Freiflächen ebenfalls für eine Nachverdichtung gewonnen werden. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ziele und Grundsätze wird das Vorhaben von der Gemeinde Langerwehe befürwortet.

Gemäß der bestehenden planungsrechtlichen Situation ist eine Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht. Aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes sind die Flächen darüber hinaus als sogenannter Außenbereich im Innenbereich anzusehen. In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung von Wohnnutzungen. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Ausbildung eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungsstrukturen.

1.3 Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie); eigene Darstellung nach (Land NRW, 2023)

Das Plangebiet umfasst die Gemarkung Schlich-D'horn, Flur 3, Flurstücke 110, 113, 114, 115, 116, 117, 425, 426 und 427 sowie Teile der Flurstücke 120, 121, 636 und 758. Somit umfasst es eine Fläche von rund 1,36 ha.

Derzeit unterliegt das Plangebiet einer landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Grünland. Nordwestlich besteht eine Koppel mit unterschiedlichen Nebenanlagen, südwestlich ein rückwärtiger Gartenbereich mit Gehölzen. Zudem wird das Plangebiet von mehreren Zäunen durchzogen. Die Erschließung kann sowohl über die östlich angrenzende Straße Am Niederbusch als auch über die nordwestlich angrenzende Südstraße erfolgen.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Westen und Nordwesten schließen die natürlich gewachsenen Strukturen der Ortslage an. Bei diesen handelt es sich um Mischnutzungen in überwiegend geschlossener Bauweise. Im Osten und Nordosten befinden sich Neubaugebiete. Diese werden durch eine homogene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern charakterisiert.

Die südlich angrenzenden Flächen sind derzeit noch unbebaut, werden jedoch vom Bebauungsplan Nr. C 13 „Nahversorgung Schlich“ erfasst. Dieser Bebauungsplan sichert eine Mischnutzung in Form von Wohnen und Einzelhandel ab. Eine zeitnahe Umsetzung des Bebauungsplanes wird beabsichtigt.

1.4 Planverfahren

Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich dabei auch auf „Außenbereiche im Innenbereich“, also Flächen, die von einer baulichen Nutzung umgeben, aber nicht nach § 34 BauGB bebaubar sind. Entscheidend für die Beurteilung als Innenentwicklung ist, ob nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist (Ernst, Zinkhahn, Bielenberg, & Krautzberger, 2019). Dies ist hier durch die Lage, die von Nutzungen mit einer bodenrechtlichen Relevanz umgeben ist, eindeutig gegeben. Darüber hinaus müssen die folgenden Zugangsvoraussetzungen eingehalten werden:

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

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

Darüber hinaus ist auf die insgesamt versiegelte Fläche abzustellen, also nicht nur auf die Fläche, die durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung neu versiegelt wird (Krautzberger, aaO, Rn. 56). Im räumlichen, sachlichen oder zeitlichen Zusammenhang stehende Maßnahmen sind daher in Summe zu berücksichtigen. Ein solcher Zusammenhang ist im Hinblick auf den vorliegenden Bebauungsplan und den Bebauungsplan Nr. C 13 „Nahversorgung Schlich“ jedenfalls gegeben. Es ergibt sich die folgende Bilanzierung.

Voraussichtliche Versiegelung			
Baugebiet	Fläche in m ² (ca.)	GRZ	Versiegelung in m ² (ca.)
Bebauungsplan Nr. C 13 „Nahversorgung Schlich“			
Mischgebiet MI 1	7.925	0,6	4.755
Mischgebiet MI 2	5.704	0,6	3.422
Bebauungsplan „C 15 Schlich, Verlängerung Südstraße/Am Niederbusch“			
Allgemeines Wohngebiet WA 1	9.001	0,4	3.600
Allgemeines Wohngebiet WA 2	3.167	0,4	1.267
Summe			13.044

Tabelle 1: Voraussichtliche Versiegelung

Demnach ist mit einer Versiegelung im Umfang von insgesamt ca. 13.044 m² zu rechnen. Der vorliegend relevante Schwellenwert von 20.000 m² wird unterschritten.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Schwellenwerte für die Pflicht zur Durchführung einer UVP ergeben sich aus der Anlage 1 zum UVPG. Allgemeine Bauvorhaben mit UVP-Pflicht werden unter Punkt 18 der Anlage 1 zum UVPG geführt. Demnach besteht für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich mit einer festgesetzten Grundfläche von insgesamt 100.000 m² die Pflicht zur Durchführung einer UVP. Ab einer Grundfläche von 20.000 m² ist eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

Vorliegend ist – wie bereits erwähnt – mit einer festgesetzten Grundfläche von ca. 13.088 m² zu rechnen. Insofern werden die vorgenannten Schwellenwerte unterschritten.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete i. S. d. Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Demgegenüber werden von der Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine Auswirkungen erwartet, die zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnten (vgl. Kapitel 2.3)

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...] so weit wie möglich vermieden werden“ (vgl. § 50 Satz 1 BImSchG).

Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG handelt es sich bei schädlichen Umwelteinwirkungen um Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Gemäß Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU handelt es sich bei schweren Unfällen um ein Ereignis – z. B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes –, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe der Richtlinie beteiligt sind. Betriebe, die zu entsprechenden Umwelteinwirkungen oder Unfällen führen könnten, sind im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht begründet.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Vom beschleunigten Verfahren darf und soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abzusehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt. Zusätzlich stehen die folgenden Verfahrenserleichterungen zur Verfügung.

- Von der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB darf abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
- Wenn der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann er vor der Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden, wenn die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist sodann im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i. S. d. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, legt das Plangebiet vollständig als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) fest (Bezirksregierung Köln, 2016 a). Diese Festlegung wird im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplanes aufrechterhalten.

In den ASB sollen u. a. die Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen, für die zentralörtlichen Einrichtungen sowie für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur dargestellt werden (Bezirksregierung Köln, 2016 b, S. 14). Die Darstellungen des Regionalplanes stehen der Planung somit nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langerwehe werden die verfahrensgegenständlichen Flächen als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Als Art der baulichen Nutzung setzt der vorliegende Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Insofern kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt erachtet werden.

2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben auf eine möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der unteren Naturschutzbehörden

festgesetzt (vgl. § 7 LNatSchG). Das Plangebiet wird im aktuell rechtskräftigen Landschaftsplan 8 Langerwehe“ des Kreises Düren abgebildet, von dessen Festsetzungen – durch eine Grenze zwischen dem räumlichen Geltungsbereich und den Ortslagen – jedoch ausgenommen. Planbedingte Konflikte mit dem Landschaftsplan können somit ausgeschlossen werden.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Nationalparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020 a). Demnach sind Schutzgebiete der vorgenannten Kategorien im Plangebiet oder im unmittelbar angrenzenden Umfeld nicht vorhanden.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Beim nächstgelegenen Gebiet dieser Art handelt es sich um das ca. 4 km östlich gelegene FFH-Gebiet DE-5104-302 „Rur von Obermaubach bis Linnich“. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden“* (MKULNV NRW, 2016). Somit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, wie z. B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß, erwarten, die zu der Annahme führen könnten, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen sei.

Ferner sind Natura-2000-Gebiete empfindlich gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore, z. B. durch Beeinträchtigungen von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen, oder gegenüber Vorhaben mit Barrierewirkung. Aufgrund der innerörtlichen Lage mit Störwirkung durch die umliegenden Siedlungsnutzungen ist eine Nutzung des Plangebietes als Trittstein oder Rastplatz nicht ersichtlich und Vorhaben mit Barrierewirkung werden nicht vorbereitet. Insofern kann auch eine diesbezügliche Wirkung auf Natura-2000-Gebiete ausgeschlossen werden.

Zusammengefasst sind keine Konflikte mit den vorliegend relevanten naturschutzfachlichen Schutzgebieten ersichtlich.

2.4 Wasserrechtliche Schutzgebiete, Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78 d WHG) hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Die diesbezügliche Auswertung erfolgt auf Basis der Datenbank ELWAS-WEB (MULNV NRW, 2020 b).

Auf der Grundlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Starkregenhinweiskarte, die Hochwasserrisikokarte und die Hochwassergefahrenkarte in die Betrachtung einbezogen. Diesbezüglich wird auf das Fachinformationssystem Klimaanpassung NRW (LANUV NRW, 2020) zurückgegriffen.

Trinkwasser und Heilquellen

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

Hochwasser und Starkregen

Gemäß der Starkregenhinweiskarte können die östlichen Teile des Plangebietes von seltenen und extremen Starkregenereignissen betroffen sein. Dabei fallen die größten Wassermengen im Bereich der bestehenden Verkehrsflächen an. Insofern ist davon auszugehen, dass die Ansammlungen insbesondere aufgrund einer Auslastung des Kanal- bzw. Entwässerungsnetzes auftreten. Sowohl das Kanalnetz als auch ein im Osten der Ortslage gelegenes Regenrückhaltebecken sollen im Rahmen der vorliegenden Planung ausgebaut werden.

Zugleich liegt keine natürliche Versickerungsfähigkeit in den oberen Bodenschichten vor (ABAG, 2022), sodass auch die planbedingten Versiegelungen voraussichtlich zu keiner maßgeblichen Veränderung der Ist-Situation führen werden. Damit liegen in Summe keine Hinweise darauf vor, dass bestehende Konflikte mit Starkregen erheblich durch die Planung verschärft werden.

Des Weiteren besteht in Bezug auf Hochwasser gemäß der Hochwasserrisikokarte und der Hochwassergefahrenkarte keine Betroffenheit des Plangebietes. Damit sind diesbezügliche Konflikte ebenfalls nicht zu erwarten.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Das wesentliche Planungsziel besteht in der planungsrechtlichen Absicherung von Wohnraum. Zu diesem Zweck sollen unterschiedliche Wohnformen, konkret Mehr- und Einfamilienhäuser mit unterschiedlichen an die Bedürfnisse der Grundstückseigentümer orientierten Grundstücksgrößen entstehen. Die Grundstücksgrößen sowie -zuschnitte wurden gewählt, um unterschiedlichen Wohnansprüchen bei gleichzeitiger Wahrung einer hohen gestalterischen Flexibilität gerecht zu werden.

Im Westen und Süden des Plangebietes befinden sich der Ortskern sowie ein durch den Bebauungsplan Nr. C 13 abgesichertes „Mischgebiet“. Sie weisen einen für Gebiete dieser Art typischen und damit hohen Versiegelungsgrad auf. Bei den nördlich und östlich angrenzenden Flächen handelt es sich hingegen um Neubaugebiete mit einem an „Allgemeinen Wohngebieten“ orientierten, also gegenüber dem Ortskern geringen Versiegelungsgrad. Das Plangebiet wird über die Straßen „Am Niederbusch“ und „Südstraße“ erschlossen. Insofern liegt es vom Ortskern abgewandt und es ist siedlungsstrukturell den Neubaugebieten zuzuordnen. Vor diesem Hintergrund sowie in Orientierung am Planungsziel wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Trotz des begrenzten Versiegelungsgrades soll der Bebauungsplan eine angemessene Nutzungsdichte ermöglichen. Dies trägt zu einer flächenschonenden Förderung des Wohnraums bei. Vor diesem Hintergrund wird das Maß der baulichen Nutzung auf maximal zwei Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von 10,5 m beschränkt. Diese Werte liegen über denen der angrenzenden Neubaugebiete. Zugleich werden die Maße des südlich angrenzenden „Mischgebietes“ nicht überschritten.

3.2 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Straße „Am Niederbusch“ im Osten sowie die „Südstraße“ im Nordwesten. Beide Anbindungen werden mit Wendeanlagen ausgestattet. Diese sind so dimensioniert, dass dreiachsige Müllfahrzeuge dort wenden können.

Durch den Verzicht auf eine durchgehende Ringerschließung wird das kleinteilige Siedlungsgefüge der Neubaugebiete fortgeführt und ungewollte Durchgangsverkehre werden vermieden. Zugleich sollen die fuß- und radläufige Durchlässigkeit sowie das soziale Gefüge zwischen den Nachbarschaften gefördert werden. Zu diesem Zweck werden die Wendeanlagen über einen Fuß- und Radweg miteinander verbunden.

Alle Verkehrsflächen sollen als Mischverkehrsflächen ausgebaut werden. Im Hinblick auf die spätere Ausbauplanung werden die in den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehenen Stellplätze und Baumscheiben im Bebauungsplan festgesetzt. Sowohl die Stellplätze als auch die Baumscheiben wurden so positioniert, dass ausschließlich seitliche Grundstücksgrenzen hiervon betroffen sind. Insofern sind Konflikte zwischen den vorgenannten Einbauten und möglichen Grundstückszufahrten nicht erkennbar.

3.3 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Energieversorgung des Wohngebietes soll klimafreundlich mit Luft-Wasser-Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen, Solarkollektoren oder durch Passivhäuser umgesetzt werden. Entsprechende Regelungen hierzu sollen privatrechtlich erfolgen. Das Leitungsnetz und die Transformatorenanlagen müssen hierauf dimensioniert und das Verteilnetz entsprechend aufgebaut werden. Ein Gasnetz wird für das Wohngebiet nicht präferiert.

Die Entsorgung des Schmutzwassers sowie die Versorgung des Plangebietes Telekommunikation, Trinkwasser etc. erfolgen über noch zu erstellende Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz.

Da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Plangebiet nicht möglich ist, soll das Niederschlagswasser ebenfalls in das bestehende Kanalnetz in der Straße „Am Niederbusch“ eingeleitet werden. Dies setzt die Anpassung eines bereits vorhandenen Regenrückhaltebeckens am östlichen Rand der Ortslage Schlich voraus. Hierbei wird das Becken so dimensioniert, dass sowohl das Wasser des Bebauungsplanes C 13 als auch des Bebauungsplanes C 15 eingeleitet werden können. Das zusätzlich entstehende Rückhaltevolumen beträgt ca. 1.785 m³ und bietet somit genug Nutzvolumen für das Niederschlagswasser beider Gebiete. Vom Regenrückhaltebecken aus kann das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt ins nahe Gewässer eingeleitet werden (IQ Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, 2022).

Die Abfallentsorgung erfolgt über den örtlichen Entsorgungsbetrieb. Alle Verkehrsflächen wurden so dimensioniert, dass eine Befahrbarkeit mit dreiachsigen Müllfahrzeugen gegeben ist.

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Gemarkung Schlich-D'horn, Flur 3, Flurstücke 110, 113, 114, 115, 116, 117, 425, 426 und 427 sowie Teile der Flurstücke 120, 121, 636 und 758. Es wurden die Flurstücke bzw. deren Teile in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen, die zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Nutzung erforderlich sind.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da es vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Im Hinblick auf Ein- und Mehrfamilienhäuser sind differenzierte Festsetzungen zu treffen. Um eine Unterscheidung der jeweiligen Bereiche zu erleichtern, erfolgt eine Gliederung in die „Allgemeinen Wohngebiete“ WA 1 und WA 2.

Das Planungsziel besteht in der Umsetzung von zusätzlichem Wohnraum. Insofern soll das Plangebiet schwerpunktmäßig durch diese Nutzung in Anspruch genommen werden. Vor diesem Hintergrund werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

1. In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 sind die folgenden Ausnahmen i.S.d.

§ 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Aufschüttungen und Abstandsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung werden Festsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) sowie die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag (Nutzungsschablone) der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhe (GH) und der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) festgesetzt.

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. In Anlehnung an die vergleichbaren Gebiete im Umfeld sowie die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung i. S. d. § 17 Satz 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl auf einen Wert von 0,4 beschränkt. Auf diese Weise werden Versiegelungen und die damit verbundenen Eingriffe in die natürlichen

Schutzgüter auf ein regelmäßig für die geplante Nutzung hinreichendes Maß reduziert. Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung wird die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 zulässige Überschreitung der GRZ nicht weiter reduziert.

2.2 Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Zur Grundfläche zählen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Terrassen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Zur Förderung einer flächenschonenden Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine hohe Nutzungs- bzw. Wohnraumdichte angestrebt. Aus diesem Grund orientieren sich die weiteren Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung am südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. C 13 bzw. dem hierin festgesetzten „Mischgebiet“. Folglich werden eine maximale Zahl der Vollgeschosse von zwei sowie eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,5 m festgesetzt. Im Hinblick auf die hinreichende Bestimmtheit wird die Gebäudehöhe textlich definiert.

2.3 Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als der höchste Punkt der Dacheindeckung. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) definiert als der höchste Punkt der Attika.

Die angegebenen Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF). Diese wird als Maximalwert in den einzelnen Baufenstern festgesetzt. Sie bezieht sich wiederum auf das Höhensystem DHHN 2016 NHN. Durch die vorgenannte Regelung kann eine angemessene Höhestaffelung im geneigten Plangebiet gefördert werden, ohne die einheitliche Gebäudehöhe (GH) infrage zu stellen. Letzteres begünstigt die planerische Gleichbehandlung.

2.4 Unterer Bezugspunkt für die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist die maximal zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF), die in den jeweiligen Baufenstern als absolute Höhe festgesetzt wird. Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) ist das Höhensystem DHHN 2016 NHN.

Dabei wird geregelt, dass die Ermittlung der Abstandsfläche auf das neu modellierte Gelände zu beziehen ist (vgl. Kapitel 5.2 der vorliegenden Begründung). Bei Verzicht auf eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan würden die Regelungen der BauO NRW greifen, wonach der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Nebenanlagen der mittleren Höhe des bestehenden Geländes entspricht. Da die Planstraßen z. T. über dem bestehenden Geländeniveau liegen, würden auf Straßenniveau errichtete Garagen und Carports eine mittlere Wandhöhe von 3,0 m regelmäßig überschreiten und Abstandsflächen auslösen. Somit wären sie auf den Grundstücksgrenzen zumindest nicht ohne Weiteres zulässig. Im Hinblick auf eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird die grenzständige Errichtung entsprechender Anlagen als wünschenswert erachtet.

2.5 Die Abstandsflächen der geplanten Gebäude und aller baulichen Anlagen sind bezogen auf die neue Geländeoberfläche (vgl. bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 4) nachzuweisen.

Um zu vermeiden, dass technische Anlagen, die zum Betrieb der geplanten Nutzungen zwingend erforderlich oder wünschenswert sind, aufgrund der vorgenannten Höhenregelungen nicht errichtet werden können, und um den Einsatz von erneuerbaren Energien zu fördern, wird die folgende Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.6 *Technische Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima- und Empfangsanlagen dürfen die Gebäudehöhe überschreiten.*

4.4 Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich am Bestand orientieren. Entsprechend soll eine offene Bauweise realisiert werden. Diese Festsetzung gewährleistet eine Fortführung der aufgelockerten Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. In den Teilen der Grundstücke, die durch schräge Zuschnitte oder Wendeanlagen eingeschränkt werden, sowie an seitlichen Grundstücksgrenzen orientieren sich die Baugrenzen am bauordnungsrechtlichen Mindestmaß von 3,0 m. Ansonsten halten die Baufenster einen Regelabstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein. Auf diese Weise kann einem beengenden Raumgefühl innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen entgegengewirkt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA 1 weisen eine Regeltiefe von 14,0 m auf. Mit einer solchen Tiefe wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum für Einfamilienhäuser gewährleistet; zugleich erfolgt eine hinreichende Orientierung der Hauptgebäude zum Straßenraum. Die überbaubaren Grundstücksflächen im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA 2 verfügen über keine Regeltiefe. Vielmehr wurden die Baufenster so gewählt, dass eine für die hier geplanten Mehrfamilienhäuser hinreichende Flexibilität besteht. Gleichwohl soll nachbarschaftlichen Konflikten durch ein zu nahes Heranrücken an benachbarte Grundstücke entgegengewirkt werden. Daher halten die Baugrenzen einen Regelabstand von 5,0 m zu den Grenzen des Baugebietes ein. Im Übrigen orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen am zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf sowie den Festsetzungen der zuletzt im Gemeindegebiet aufgestellten Bebauungspläne.

Baugrenzen, die nicht zur Erschließungsstraße orientiert sind, dürfen für Wintergärten, Balkone, Altane, Terrassen und Terrassenüberdachungen um maximal 2,00 m überschritten werden. Damit soll gewährleistet werden, dass für die einzelnen Gebäude ausreichende Freibereiche geschaffen werden können, ohne die entsprechenden überbaubaren Flächen ausdehnen zu müssen.

3. *Baugrenzen, die nicht zu den Straßenbegrenzungslinien hin orientiert sind, dürfen für Wintergärten, Balkone, Altane, Terrassen und Terrassenüberdachungen generell um maximal 2,0 m überschritten werden. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.*

4.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

Die rückwärtigen Gartenflächen schließen zu großen Teilen unmittelbar an bestehende Wohngebiete oder planungsrechtlich abgesicherte und für eine Wohnnutzung vorgesehene Flächen an. Zugleich sollen die rückwärtigen Gartenflächen als Erholungsräume zur Verfügung stehen. Eine Überprägung

dieser Flächen mit Garagen und Carports könnte in diesem Zusammenhang zu nachbarschaftlichen Konflikten führen und der angedachten Funktion entgegenstehen. Vor diesem Hintergrund sind Garagen und Carports nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Demgegenüber sollen Stellplätze auch in den Vorgartenflächen zulässig sein. Andernfalls wäre zu befürchten, dass die erforderlichen Stellplätze nicht hergerichtet werden könnten, mit- hin der Plan nicht vollziehbar wäre.

Gleichsam müssen Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze – sofern sie in den seitlichen Abstandsflächen errichtet werden und hier an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen – einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Dieser 1,0 m breite Streifen ist dauerhaft zu begrünen. Auf diese Weise kann eine den Verkehrsfluss gefährdende Wirkung dieser Anlagen vermieden und eine optisch ansprechende Erscheinung des öffentlichen Straßenraums gewahrt werden. Aus dem gleichen Grund darf von den grünordnerischen Festsetzungen (vgl. Kapitel 4.10 der vorliegenden Begründung) auch dann nicht abgewichen werden, wenn Stellplätze im Vorgarten umgesetzt werden.

- 4.1 *Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.*
- 4.2 *Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Vorgartenflächen“ zulässig.*
- 4.3 *Grenzen die seitlichen Abstandsflächen an eine Verkehrsfläche, müssen Garagen, Carports und Stellplätze zu dieser Grenze einen Mindestabstand von 1,0 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Der zur Verkehrsfläche verbleibende Streifen von mindestens 1,0 m muss dauerhaft begrünt werden.*

Um ausreichend Raum für vorgelagerte Stellplätze zu schaffen und den Hauptbaukörper visuell zu betonen, sollen die Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straße einhalten. Ebenso soll eine Überprägung der Gartenbereiche durch Nebenanlagen vermieden werden. Dies trägt zu einer angemessenen Durchgrünung des Plangebietes bei und wirkt nicht erforderlichen Versiegelungen entgegen. Um die Vollziehbarkeit der Planung nicht zu gefährden, werden der Versorgung des Gebiets dienende Nebenanlagen von dieser Regelung ausgenommen:

- 4.4 *Die Vorderseite von Garagen und Carports muss – ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie – um mindestens 5,0 m zurückgesetzt werden.*
- 4.5 *Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO über 30 m³ umbautem Raum sind gemäß § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Garagen.*
- 4.6 *Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.*

4.7 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um gesunde Wohnverhältnisse sowie den Charakter einer ortsteiltypischen Siedlung zu fördern, wird die Zahl der Wohneinheiten im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA 1 auf maximal zwei und im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA 2 auf neun Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Sollten die entsprechend nachzuweisenden Stellplätze oberirdisch nicht umgesetzt werden können, dürfen diese auch in

Tiefgaragen nachgewiesen werden. Ein diesbezüglicher Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 6 der vorliegenden Begründung). Ferner wird per textlicher Festsetzung definiert, dass Doppelhaushälften und Reihenmittel- sowie Reihenendhäuser als jeweils ein Wohnhaus zu betrachten sind.

5.1 *Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.*

5.2 *Im Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 sind je Wohngebäude höchstens 9 Wohnungen zulässig.*

5.3 *Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.*

4.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Hinblick auf die spätere Ausbauplanung werden die in den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehenen Stellplätze und Baumscheiben im Bebauungsplan festgesetzt. Sowohl die Stellplätze als auch die Baumscheiben wurden so positioniert, dass ausschließlich seitliche Grundstücksgrenzen hiervon betroffen sind. Insofern sind Konflikte zwischen den vorgenannten Einbauten und möglichen Grundstückszufahrten nicht erkennbar.

Um eine größere Flexibilität für die spätere Ausbauplanung zu erhalten, wird auf die Festsetzung einer besonderen Zweckbestimmung verzichtet. Hiervon abgewichen wird im Hinblick auf den Fuß- und Radweg zwischen den geplanten Wendeanlagen. Um Durchgangsverkehre zu vermeiden, wird an dieser Stelle eine „Verkehrsfläche“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Um die öffentlichen Verkehrsflächen herzurichten, ist es ggf. erforderlich, dass Randsteine, Rückenstützen oder Böschungen über die im Bebauungsplan festgesetzte „Straßenbegrenzungslinie“ hinausgehen. Um die Vollziehbarkeit des Bauleitplans nicht zu gefährden, wird die folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

6. *Geringfügige Überschreitungen der Grenzen von Baugrundstücken durch Randsteine, Rückenstützen oder Böschungen sind für die Herstellung der Straßenkörper und deren Unterhaltung durch den Eigentümer zu dulden.*

4.9 Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Flächenversiegelungen führen zu weitreichenden negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Sie mindern die natürliche Versickerungsfähigkeit und Grundwasserneubildungsrate. Zusätzlich steigern sie das Überschwemmungsrisiko im Fall von Starkregen sowie die Bildung von Hitzeinseln. Sofern der Boden durch Versiegelungen dauerhaft von Luft und Wasser abgeschnitten ist, kann sich das zudem negativ auf die Fauna und Fruchtbarkeit des Bodens auswirken. Zumeist ist die Versiegelung eines Bodens mit der dauerhaften Störung seiner Struktur verbunden (BMUV, 2023).

Vor dem Hintergrund der vorgenannten Aspekte soll die Versiegelung im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Zu diesem Zweck werden die folgenden textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 7.1 *Der Anfall von Abwasser auf den Grundstücken ist soweit wie möglich zu vermeiden. Dies gilt auch für den Anfall von Oberflächenwasser aus den versiegelten Grundstücksbereichen.*
- 7.2 *Nicht zwingend notwendige Flächenversiegelungen sowie die Verdichtung von späteren Grünflächen durch Baustellenverkehr sind grundsätzlich zu vermeiden.*
- 7.3 *Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind soweit möglich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.*

4.10 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Um eine durchgängige Durchgrünung der Siedlung zu erreichen und einen ökologischen Ausgleich zu schaffen, sind die Vorgartenbereiche zu mindestens 40 % gärtnerisch anzulegen. Hierdurch kann ein Beitrag zur regulierten Speicherung bzw. Verdunstung von Oberflächenwasser geleistet werden. Darüber hinaus tragen entsprechende Bepflanzungen zu einer optisch attraktiven Gestaltung der dem öffentlichen Raum zugewandten Flächen bei.

8. *Die zeichnerisch festgesetzten „Vorgartenflächen“ sind zu begrünen und dürfen nicht mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein. Ausgenommen von dieser Regelung sind notwendige Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen sowie notwendige Stellplätze im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 4.2. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass Befestigungen nur im notwendigen Umfang erfolgen und mindestens 40 % der „Vorgartenfläche“ des jeweiligen Baugrundstücks für eine Begrünung verbleiben.*

5 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

5.1 Gestalterische Festsetzungen

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

1. Dächer/Dachformen

- 1.1 *Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zwingend unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen extensiv zu begrünen. Die Festsetzung gilt auch für Garagen mit einer Dachneigung bis zu 10°. Es ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Aufbaudicke von ≥ 10 cm aufzubringen, fachgerecht herzustellen, fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Eine Dachbegrünung schließt die Nutzung der Dachfläche durch Photovoltaikanlagen nicht aus.*
- 1.2 *Anlagen der solaren Energiegewinnung sind allgemein zulässig.*

- 1.3 *Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind bei geeigneten Dächern in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen.*
- 1.4 *Doppelhäuser müssen die gleiche Dachform, -farbe und -neigung aufweisen. Die Traufhöhe beider Doppelhaushälften darf straßenseitig um maximal 0,5 m voneinander abweichen. Die straßenseitige Baufront beider Doppelhaushälften darf um maximal 1,0 m versetzt sein.*
- 1.5 *Die Dachbegrünung kann unter den Solarmodulen und der Wärmepumpe ausgesetzt werden.*

2. Fassadengestaltung

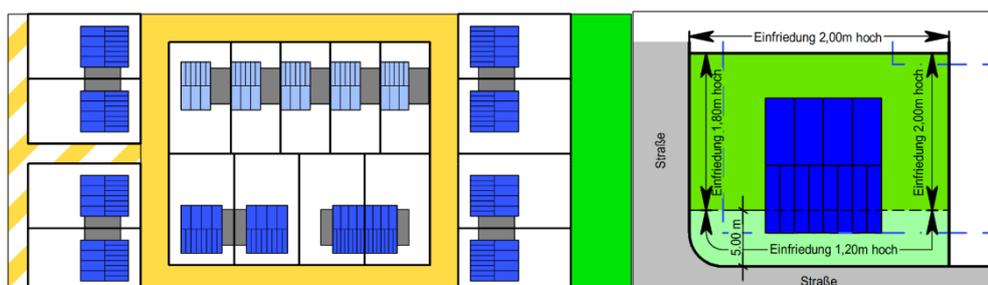
Die Fassaden sind entweder als Putzfassaden in Weiß, Beige oder grauen Farben oder als Klinkerfassaden in dunklen Farbtönen herzustellen. Eine Kombination von Putz und Klinkerfassaden ist zulässig. Bis zu 25 % der geschlossenen Außenwandflächen dürfen mit anderen Materialien gestaltet werden. Hierbei dürfen ausschließlich natürliche Materialien (z. B. Holz) verwendet werden.

Für Putzfassaden wird entsprechend dem Farbfächer RAL K5 classic semi matt der folgende Farbraumen vorgegeben: RAL-Nr. 1000-1002, 9001-9003, 7044- 4047.

Für Klinkerfassaden wird entsprechend dem Farbfächer RAL K5 classic semi matt der folgende Farbraumen vorgegeben: RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8019, 8022, 9004, 9005, 9011, 9017.

3. Einfriedungen

3.1 Straßenseitige Grundstückseinfriedung:



Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung nur maximal 1,20 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Die maximal zulässige Höhe der straßenseitigen Hecken bezieht sich auf die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche – Gehweg/Straße – und dem jeweiligen Baugrundstück), an die sich der Haupteingang des Gebäudes orientiert. Zäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig.

Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

Sofern die öffentliche Verkehrsfläche an die rückwärtigen Grundstücksbereiche angrenzt, sind Zäune und Hecken mit 1,80 m Höhe zulässig. Grenzen Verkehrsflächen mit der

Zweckbestimmung Fuß- bzw. Wirtschaftsweg an, sind ausnahmsweise Zäune und Hecken mit 1,80 m Höhe zulässig.

3.2 *Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung*

Zum Abschluss der seitlichen Grenzen im Vorgarten sind als Einfriedung nur maximal 1,20 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig.

Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig.

Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

Ab dem Vorgarten sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur maximal 2,0 m hohe Hecken sowie Zäune als Einfriedung zulässig.

Trennwände sind zur Abschirmung und Sicherung im Bereich der gartenseitigen Terrassen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern bis zu 2,0 m Höhe und einer Tiefe von 4,50 m ab rückwärtiger Hausfront beginnend auch als Mauern zulässig.

3.3 *Einfriedung von Abfallbehältern*

Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen oder mit Zaunanlagen/Einhausungen einzufassen, sodass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

5.2 **Geländeveränderungen**

Durch Regelungen für die Geländeveränderung soll vermieden werden, dass ein sehr uneinheitliches Gelände im Plangebiet entsteht oder Nachbarn durch ungewollte Höhenversprünge an der Grundstücksgrenze eingeschränkt werden.

4. **Geländeveränderungen**

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 kann das Gelände an der Garagenseite maximal bis zur maximal zulässigen Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) aufgefüllt werden und wird als neue Geländeoberfläche festgesetzt. Die ursprüngliche Geländehöhe ist spätestens 4,0 m hinter dem Baufeld bzw. der Garage sowie entlang der zeichnerisch festgesetzten „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs“ einzuhalten.

6 **HINWEISE**

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Langerwehe ist in nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Hierauf wird klarstellend hingewiesen.

1. **Stellplätze**

Die Vorgaben der bestehenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Langerwehe sind in nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Sollte die durch die

Stellplatzsatzung der der Gemeinde Langerwehe erforderliche Anzahl von Stellplätzen nicht oberirdisch realisierbar sein, so können die entsprechenden Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

Hinsichtlich der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen werden die folgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Artenschutzmaßnahmen

2.1. Maßnahme – Gehölzfällung zwischen Oktober und Februar

Grundsätzlich sind alle Gehölze zwischen Oktober und Februar zu fällen. Hierdurch wird die Tötung oder Verletzung europäischer Brutvögel verhindert.

2.2. Fakultative Maßnahme – Lichtemissionen

Bau- und anlagenbedingte unnötige Lichtemissionen durch eine Außenbeleuchtung sind zu vermeiden, d. h. auf ein notwendiges Maß zu beschränken, um Beeinträchtigungen von Insekten und Störungen jagender Fledermausarten in der Umgebung zu vermeiden beziehungsweise zu minimieren. Ist eine nächtliche Beleuchtung zwingend notwendig, so hat sie in zielgerichteter Form und dem Bedarf angepasster Beleuchtungsstärke zu erfolgen, d. h. die Lichtkegel sind so einzustellen, dass die Beleuchtung von oben herab stattfindet und nur „so viel wie nötig, so wenig wie möglich“ beleuchtet wird. Dabei ist eine möglichst punktgenaue, weniger diffuse Beleuchtung zu verwenden und auf Beleuchtungsmittel zurückzugreifen, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten haben (Lichtfarbe < 3000 Kelvin; Wellenlänge > 500nm; SCHROER et al. 2019).

Darüber hinaus hat der Ausschuss für Bau- und Planungsangelegenheiten in seiner 42. Sitzung am 13. August 2020 einen Grundsatzbeschluss gefasst, nach dem in künftigen Baugebieten bevorzugt der Faktor-X-Standard umgesetzt werden soll. In diesem Zusammenhang wird der folgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

3. Faktor-X-Bauweise

Aus Gründen der Nachhaltigkeit wird empfohlen, alle baulichen Anlagen in Faktor-X-Bauweise zu errichten. Das Ziel der Faktor-X-Bauweise besteht in der Reduzierung des Energie- und Rohstoffverbrauchs im gesamten Lebenszyklus baulicher Anlagen. Weitergehende Informationen können über die Internetseite der Faktor-X-Agentur abgerufen werden (www.indeland.de/bewegen/faktor-x).

Im Verfahren zur Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. C 13 wurden unterschiedliche Hinweise vorgetragen, die auf das vorliegende Verfahren übertragen werden können. Sie werden daher ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Bergfried“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Bergfried“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Ausweislich der derzeit vorliegenden Unterlagen hat im Bereich des Planvorhabens kein Bergbau stattgefunden. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

5. Erlaubnisfelder Erdwärme

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem erteilten Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme zu gewerblichen Zwecken „Weisweiler“ sowie über dem erteilten Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme zu wissenschaftlichen Zwecken „Aachen-Weisweiler“. Inhaber der Erlaubnis „Weisweiler“ RWE Power Aktiengesellschaft in Köln und Essen, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln und Inhaber der Erlaubnis „Aachen-Weisweiler“ ist die Frauenhafer-Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e.V. in München, HansasträÙe 27c in 80686 München.

6. SümpfungsmäÙnahmen

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

7. Kampfmittel

Die Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder ergeben Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insofern ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Dabei ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Internet zu beachten. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder eine Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

Zur Beauftragung der Überprüfung auf Kampfmittel, ist ein Antrag durch den/die Grundstückseigentümer zu stellen.

8. Flurnahe Grundwasserstände

Innerhalb des Plangebietes können flurnahe Grundwasserstände auftreten. Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage etc.) sind bauliche MäÙnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

9. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse „T“ (Flache Sedimentbecken und Übergangszonen). Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft

hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

10. Eingriffe in den Boden

Bei Eingriffen in den Boden im Zuge der Baumaßnahme ist verstärkt auf Auffälligkeiten (auffällige Art und Zusammensetzung des Aushubmaterials, auffällige Verfärbungen oder Gerüche des Aushubmaterials etc.) zu achten, die auf das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen hindeuten können. Sollten solche Auffälligkeiten festgestellt werden, dann ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Düren (Tel. 02421 / 22-1066221) unverzüglich zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen ist abzustimmen.

Ein Vorhandensein von Bodendenkmälern kann nicht ausgeschlossen werden (vgl. Kapitel 8.3 der vorliegenden Begründung). In diesem Zusammenhang wird der folgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

11. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden			
Geplante Nutzung	Fläche in m ² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung
Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2 (GRZ 0,4 bzw. 0,6 mit Nebenflächen)	12.168	-	-
davon versiegelte Fläche (40% bzw. 60% mit Nebenflächen)	-	7.301	7.301
davon Gartenfläche (40 %)	-	4.867	-
Straßenverkehrsflächen öffentlich	1.377	-	1.377
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“	30	-	30
Öffentliche Grünfläche	5	-	-
Summe	13.580	-	8.708

Tabelle 2: Bedarf an Grund und Boden

8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

8.1 Ausgleich

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Planes zu erwarten sind, gelten als i. S. d. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

8.2 Artenschutz

Grundsätzlich kann die Umsetzung von Bebauungsplänen zu Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Aspekte führen. Insofern wurden diese Aspekte fachgutachterlich untersucht (Kreutz, 2022).

Im Rahmen der Untersuchungen wurde zunächst das Eingriffsgebiet bestimmt. Hierbei handelt es sich um das Gebiet, das von den planbedingten Wirkfaktoren aus artenschutzrechtlicher Sicht berührt wird. Unter Berücksichtigung bau- und betriebsbedingter Wirkfaktoren geht der Gutachter davon aus, dass das Eingriffsgebiet dem Plangebiet entspricht (vgl. ebd., S. 3–7).

Das Eingriffsgebiet wurde an insgesamt acht Terminen zwischen dem 15. März 2022 und dem 26. Juli 2022 begangen. An diesen Terminen wurde das Gebiet auf Hinweise auf das Vorhandensein von Brutvögeln und Fledermäusen bzw. diesbezüglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten untersucht (vgl. ebd., S. 7–8).

Im Ergebnis zeigt sich, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Brutvögeln oder Fledermäusen im Plangebiet nicht vorhanden sind. Gleichwohl stellt das Plangebiet ein Nahrungshabitat für Fledermäuse, insbesondere für Zwerg- und Breitflügelfledermäuse, sowie einen Lebensraum für Allerweltsvogelarten dar. Vor diesem Hintergrund formuliert der Gutachter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Hierzu gehören die Gehölzfällung zwischen Oktober und Februar sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtemissionen (vgl. ebd., S. 9–12).

Die vorgenannten Maßnahmen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 6 der vorliegenden Begründung). Eine Absicherung der Maßnahmen erfolgt durch vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde Langerwehe und der Vorhabenträgerin.

8.3 Kulturgüter

Im Verfahren zur Aufstellung des benachbarten Bebauungsplans Nr. C 13 hat das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland des Landschaftsverbands Rheinland mit Stellungnahme vom 23.06.2021 mitgeteilt, dass ein Anfangsverdacht für ein Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht besteht. Aufgrund des engen räumlichen Zusammenhangs beider Pläne kann diese Aussage auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes C 15 übertragen werden.

Ungeachtet dessen haben Untersuchungen zum Ist-Zustand nicht stattgefunden. Insofern kann das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sollten

Bodendenkmäler im Rahmen der Baumaßnahmen gefunden werden, so gilt die Meldepflicht des § 16 DSchG. Ein diesbezüglicher Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 6 der vorliegenden Begründung). Die Regelungen des DSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan, daher ist eine weitere Absicherung über den Bebauungsplan nicht erforderlich.

8.4 Verkehr

Zur Untersuchung der verkehrlichen Wirkung durch die planbedingt erzeugten Kfz-Verkehre wurde ein Fachgutachten erstellt (Lindschulte, 2023).

Hierin untersucht wurden die Knotenpunkte Kirchstraße/Eifelstraße und Eifelstraße/Am Niederbusch. Die aktuelle Verkehrsbelastung dieser Knotenpunkte wurde auf der Grundlage von 24-h-Verkehrszählungen ermittelt. Diese fanden am 26. Oktober 2021 und 27. Januar 2022 statt (vgl. ebd., S. 7).

Die Betrachtungen erfolgten unter Berücksichtigung bestehender und laufender Planmaßnahmen im Umfeld. Hierzu gehören das südlich benachbarte Bebauungsplangebiet Nr. C 13 mit einem Discounter, einem Bäcker und 100 Wohneinheiten sowie das nördlich gelegene Martinusquartier mit 450 Wohneinheiten, 40 altersgerechten Wohnplätzen, 80 Plätzen in einem Seniorenheim, einer Kindertagesstätte mit 80 Kindern in vier Gruppen, zwei Versorgungsangeboten mit 260 und 900 m² Verkaufs- und Bruttogeschossfläche sowie einem Gemeinschaftshaus (vgl. ebd., S. 11).

Die planbedingten Verkehre wurden den o. g. Verkehren hinzugerechnet. Hierbei wurde angenommen, dass durch das Vorhaben 34 Wohneinheiten hinzukommen. Dies entspricht 361 Wegen bzw. 202 Kfz-Fahrten am Tag. Als Spitzenstundenbelastung werden für das gesamte Plangebiet vormittags (7 bis 8 Uhr) maximal 8 Kfz/h und nachmittags (17 bis 18 Uhr) maximal 10 Kfz/h prognostiziert (vgl. ebd., S. 13 f.).

Aufgrund der Anbindung des Plangebietes an das überregionale Verkehrsnetz wurde angenommen, dass die planbedingten Verkehre überwiegend in Richtung Westen fließen werden (vgl. ebd., S. 15).

Es zeigt sich, dass die durch das Planvorhaben erzeugten Mehrverkehre im Bereich von täglichen Schwankungen der Verkehrsmengen liegen. Die leistungsfähige Abwicklung des Verkehrs ist unter der Maßgabe möglich, dass am Knotenpunkt Kirchstraße/Eifelstraße eine Anpassung des Signalprogramms erfolgt (vgl. ebd., S. 16 ff.).

8.5 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB besteht bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzter Flächen eine Begründungs- und Abwägungspflicht. Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, wird der Bedarf für die geplante Nutzung durch die Darstellung des hauptsächlichen Teiles der Flächen des Plangebietes als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dokumentiert (vgl. Kapitel 2.1 dieser Begründung). Somit bleibt festzuhalten, dass die erste Abwägung zulasten der landwirtschaftlichen Nutzung bereits auf der Ebene der Regionalplanung getroffen wurde.

Darüber hinaus ist eine Bewirtschaftung der verfahrensgegenständlichen Flächen bereits heute nur erschwert möglich. Es handelt sich um eine Außenbereichsinsel im Außenbereich, die durch schutzwürdige Wohnnutzungen von der freien Feldflur isoliert wird. Der eher geringe landwirtschaftliche Wert zeigt sich auch darin, dass die Fläche nur als Grünland bzw. Koppel genutzt wird. Eine

ackerbauliche Nutzung erfolgt nicht. Ebenso ist darauf hinzuweisen, dass die Inanspruchnahme höherwertiger landwirtschaftlicher Flächen durch die beabsichtigte Nachverdichtung reduziert werden kann.

Aus den vorgenannten Erwägungen wird der Umsetzung des geplanten Vorhabens ein höheres Gewicht eingeräumt als dem Erhalt der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Gemeinde Langerwehe am den Bebauungsplan „C 15 Schlich, Verlängerung Südstraße/Am Niederbusch“ als Satzung beschlossen hat.

9 REFERENZLISTE DER QUELLEN

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zzt. geltenden Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zzt. geltenden Fassung.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der zzt. geltenden Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der zzt. geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zzt. geltenden Fassung.

SONSTIGE QUELLEN

- ABAG. (22. März 2022). Geologische und hydrogeologische Vorrecherche. 52379 Langerwehe-Schlich, Gemarkung Schlich-D'Horn, Flur 3, Flurstücke 110, 113 – 117, 120, 121, 427, 636, 758. Bettenfeld: ABAG GmbH.
- Bezirksregierung Köln. (2016 a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln. Zeichnerische Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016 b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln. Textliche Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- BMUV. (23. Januar 2023). Bodenversiegelung. <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/boden/bodenversiegelung#was-ist-bodenversiegelung>. Dessau-Roßlau: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz.
- Ernst, W., Zinkhahn, W., Bielenberg, W., & Krautzberger, M. (2019). *Baugesetzbuch Band I-VI, Kommentar*. C.H.Beck.
- IQ Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH. (2022). Niederschlagswasserentsorgung für die Bebauungspläne Nr. C 13 "Nahversorgung Schlich" und Nr. C 15 "Schlich" in Langerwehe. Würselen.
- IT.NRW. (21. September 2022). Kommunalprofil Langerwehe. *Kreis Düren, Regierungsbezirk Köln, Gemeindetyp: Größere Kleinstadt*. Düsseldorf: Information und Technik Nordrhein-Westfalen – Statistisches Landesamt.
- Kreutz. (21. Dezember 2022). Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II; B-Plan Nr. C15 Langerwehe Schlich, Am Niederbusch/Südstraße. Aachen: Büro Kreutz Naturschutz Planung Recht.
- Land NRW. (2023). *TIM Online 2.0*. Abgerufen am 15. Juni 2023 von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>
- Landesregierung NRW. (2019). Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Düsseldorf: Landesregierung NRW.

- LANUV NRW. (2020). *FIS Klimaanpassung NRW*. Abgerufen am 15. Juni 2023 von Klimaanpassungskarte NRW: <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>
- Lindschulte. (21. Juni 2023). Verkehrsuntersuchung Am Niederbusch. Düsseldorf: Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH.
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. *Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz*. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MULNV NRW. (2020 a). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 15. Juni 2023 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>
- MULNV NRW. (2020 b). *Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB)*. Abgerufen am 15. Juni 2023 von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#>