

BEGRÜNDUNG einschl. UMWELTBERICHT
zum Bebauungsplan Nr. E 6
'Umsiedlungsstandort für Pier'
Gemeinde Langerwehe – Jüngersdorf

Stand: 15.07.2004 (Satzung)

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2	RECHTLICHE GRUNDLAGEN DER PLANUNG	2
3	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES UND ABGRENZUNG	3
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNG UND GEGENWÄRTIGE RECHTSLAGE	4
4.1	Raumordnung und Landesplanung	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Bebauungsplan Nr. E 4A	4
4.4	Landschaftsschutzgebiet	4
5	PLANUNGSZIELE	5
6	PLANUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	5
6.1	Erschließung	5
6.2	Bebauungs- und Nutzungskonzept	8
6.3	Grün- und Freiflächenkonzept	8
7	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	9
7.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	12
7.3	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	13
7.4	Flächen für den Gemeinbedarf	14
7.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	14
8	GRÜNORDNUNG/ÖKOLOGIE	14
8.1	Grün- und Freiflächenkonzept	14
8.2	Grünordnerische Festsetzungen	14
8.3	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	15
9	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	16
10	AUSNAHMEN GEM. § 31 ABS. 1 BAUGB U. ABWEICHUNGEN GEM. § 73 LBO NRW	17
11	VER- UND ENTSORGUNG	17
11.1	Versorgung	17
11.2	Entsorgung	17
12	IMMISSIONSSCHUTZ	18
13	DENKMAL- UND BODENDENKMALPFLEGE; ALTLASTEN	19
14	VERKEHR	19
14.1	K 27	19
14.2	ÖPNV	20
14.3	Wirtschaftswege	20
15	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT (UMWELTBERICHT)	20
15.1	Beschreibung der Festsetzungen	21
15.2	Untersuchungsrelevante Schutzgüter und Funktionen	23
15.3	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	30
15.4	Zusammenfassung	30
16	STÄDTEBAULICHE FLÄCHENBILANZ	33

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

AUSGANGSSITUATION/ ZIELSETZUNG

Bedingt durch den Braunkohlenplan Inden II wird die Umsiedlung des Ortes Pier erforderlich. Die Umsiedler haben sich im Jahr 2000 in einer Befragung durch die Bezirksregierung Köln im Rahmen des Verfahrens zum Braunkohlenplan Inden, sachlicher Teilabschnitt Umsiedlung Pier, für eine Ansiedlung in Langerwehe-Jüngersdorf entschieden; für den entsprechenden Bedarf ist daher Vorsorge zu tragen.

Nach Braunkohlenplan Inden, sachlicher Teilabschnitt Umsiedlung Pier, ergibt sich ein Flächenbedarf von 27,5 ha, der sich wie folgt zusammensetzt:

Nettowohnbauland (231 Wohnbaugrundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 650 m ²)	15 ha
Flächenbedarf für wohnverträgliches Gewerbe	0,6 ha
Flächenreservierung für 2-3 Hofstellen	0,6 ha
Flächen für Bürgerhaus und Dorfplatz	0,5 ha
Nettobauland:	ca. 16,7 ha
Zuschlag für öffentliches Grün und Verkehrsfläche	ca. 7,2 ha
Flächenbedarf für Sport-, Freizeit- und Bolzplatz	1,5 ha
Friedhof	0,5 ha
Flächenzuschlag für Erschließung (Bereich Friedhof, Sport+Freizeit)	0,3 ha
Zusätzlich erforderlicher ökolog. Ausgleich	1,3 ha
Der Gesamtflächenbedarf beträgt demnach 27,5 ha.	

Die Umsiedlung muss gemäß Braunkohlenplan bis 2015 abgeschlossen sein. Hierzu sollen nach Braunkohlenplan Inden, sachlicher Teilabschnitt Umsiedlung Pier, erste baureife Grundstücke im 2. Quartal 2005 vorliegen. Dies und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dient die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Änderung des Bebauungsplanentwurfes nach der Offenlage

Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes fand vom 19.08. – 30.09.2003 statt, die Grundstücksvormerkaktion der Umsiedler im November 2003 bis Januar 2004. Aufgrund der im Rahmen der Offenlage und Grundstücksvormerkung eingegangenen Anregungen ist eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes erforderlich. Gem. § 3 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplanentwurf daher erneut offengelegt.

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Die Erstellung des Bebauungsplanes stützt sich u.a. auf:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 zuletzt geändert durch Art. 12 OLG-VetrÄndG v. 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. Mai 2000 (GV. NRW. S. 439),

- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914).

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES UND ABGRENZUNG

Das Bebauungsplangebiet befindet sich östlich der Ortslage Jüngersdorf und erstreckt sich sowohl nördlich als auch südlich der K 27. Der Bereich wird heute überwiegend als landwirtschaftliche Fläche (Getreide, Raps und Hackfrucht) genutzt. Die Ackerflächen werden im südlichen und nördlichen Plangebiet durch mehrere Wirtschaftswege erschlossen. Im Süden durchzieht ein Wassergraben (klassifiziertes Gewässer) das Plangebiet.

Das gesamte Gelände fällt von Südwest nach Nordost von ca. 180 m üNN auf ca. 138 m üNN ab. Der hängige Bereich befindet sich südlich der K 27. Der Bereich zwischen K 27 und der Bahnstrecke Aachen – Köln ist relativ eben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet Flurstücke aus Flur 7 der Gemarkung Jüngersdorf und wird begrenzt:

- Im Norden durch den Lärmschutzwall der Bahnstrecke Aachen – Köln, Flur 7, Parzelle 330
- Im Osten durch die bestehenden Feldwege, Flur 7, Parzellen 176 und 110 und die als Acker genutzten Flächen (eine gedachte, parallel der Parzelle 114 verlaufende Linie mit 5 m Abstand zur westlichen Grenze der Parzelle 114, Flur 7 sowie südlich der K 27 Parzelle 127), im Südosten folgt die Abgrenzung dem bestehenden Wassergraben.
- Im Süden durch den angrenzenden Wald (Flur 7, Parzellen 24 und 58)
- Im Westen durch das im Rahmen der Umsiedlung Inden-Altdorf realisierte Wohngebiet sowie eine Grünfläche im Norden, Flur 7, Parzellennummer 1286.

Die genauen Grenzen sind der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

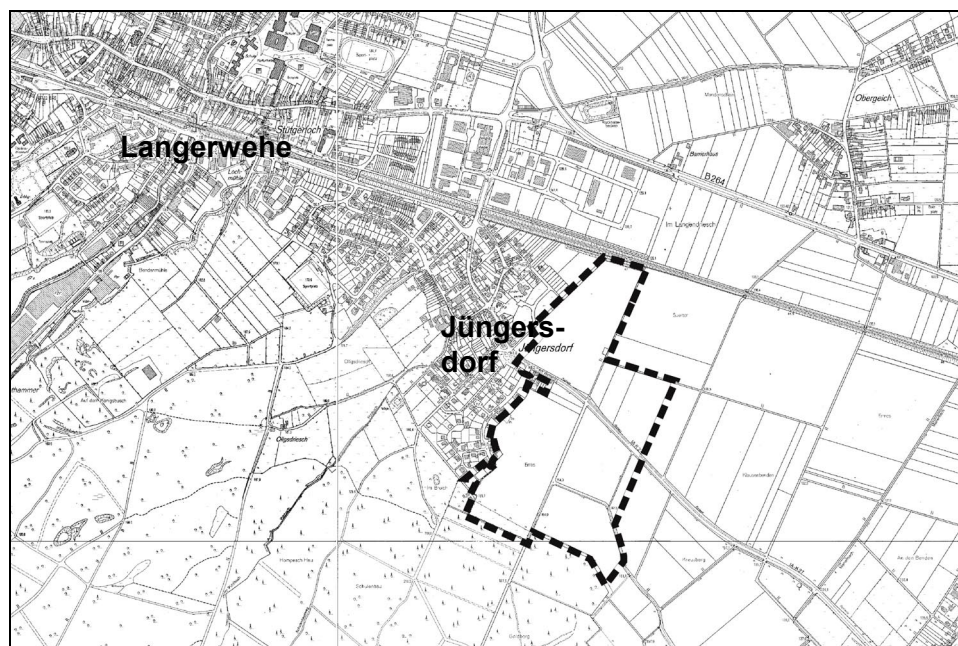


Abb. 1: Lage des Plangebietes

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNG UND GEGENWÄRTIGE RECHTSLAGE

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan (LEP) vom 17. Januar 1995 ist die Gemeinde Langerwehe als Grundzentrum eingestuft. Sie liegt an der großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung der Oberzentren Köln – Aachen – Maastricht / Lüttich. Sie ist an internationale Verkehrsverbindungen, die Autobahn A4 Köln-Aachen-Belgien/Niederlande und die Eisenbahnstrecke Köln-Aachen-Brüssel-Paris, angeschlossen.

Im geltenden GEP als auch im vorliegenden GEP-Entwurf ist das Plangebiet als Umsiedlungsstandort dargestellt. Die Fläche für den Umsiedlungsstandort ist im Braunkohlenplan Inden, sachlicher Teilabschnitt Umsiedlung Pier fixiert und wird in den neuen GEP übernommen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren anzupassen.

4.3 Bebauungsplan Nr. E 4A

Teile des Plangebietes Bebauungsplan E 6 liegen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. E 4a. Diese Überdeckungsflächen werden in das Planverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 6 miteinbezogen und durch diesen überplant. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. E 6 treten die Regelungen des Bebauungsplanes E 4a in den Überdeckungsbereichen zurück.

Die Grünkonzeption des Bebauungsplanes Nr. E 6 greift die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes E 4a auf. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt hier lediglich für den erstmalig beplanten Teilbereich im Osten. Gem. § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Dies trifft für den Überdeckungsbereich Bebauungsplan E4a /E6 zu. Aus Gründen der städtebaulichen Verbindung mit dem bereits realisierten Abschnitt Inden/Altdorf und der Kontinuität des Planungskonzeptes beschränken sich die planerischen Änderungen im Geltungsbereich Nr. E 4a auf geringfügige Anpassungen. Die wesentlichen Eckdaten für den Ausgleichsnachweis sind daher unverändert.

4.4 Landschaftsschutzgebiet

Teilbereiche des Bebauungsplangebietes liegen im Landschaftsschutzgebiet. Der Antrag zur Aufhebung des Landschaftsschutzes ist mit Schreiben vom 08. Sept. 2003 gestellt worden. Die Bezirksregierung Köln, Höhere Landschaftsbehörde, hat daraufhin mit Verfügung vom 23. Oktober 2003 die Aufhebung des Landschaftsschutzes in Aussicht gestellt. Das formelle Aufhebungsverfahren durch die Bezirksregierung Köln erfolgt nach Beschluss der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. E 6, jedoch vor der Schlussbekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes und somit Rechtskraft erfolgt dann nach der Veröffentlichung der Aufhebungsverordnung des Landschaftsschutzes im Amtsblatt.

5 PLANUNGSZIELE

Generelles Ziel ist die Entwicklung eines den Nutzungsansprüchen der Umsiedler entsprechenden und gestalterisch unverwechselbaren neuen Ortes, der sich in die vorhandene Besiedlung einfügt und der besonderen Topographie Rechnung trägt.

Ziel der Planung ist, für die Umsiedler aus Pier gem. der Definition des Braunkohlenplan Inden, sachlicher Teilabschnitt Umsiedlung Pier, einen neuen Wohn- und Lebensraum zu schaffen. Dabei ist neben den allgemeinen Zielen der städtebaulichen Entwicklung und Gestaltung und den siedlungsräumlichen Gegebenheiten vor Ort vor allem den besonderen Bedürfnissen und Anforderungen der Umsiedler Rechnung zu tragen.

Unter intensiver Bürgermitwirkung wurde ein städtebauliches Leitbild für den Umsiedlungsstandort „Neu – Pier“ entwickelt, das sich beschreiben lässt unter dem Oberbegriff „Neu – Pier, ein durchgrünter ländlicher Ort mit traditioneller Struktur“.

Als Einzelziele sind daraus bei der Planung insbesondere zu berücksichtigen:

- ein ausgeprägter Ortsmittelpunkt möglichst mit Geschäften und sozialer Infrastruktur
- ein insgesamt harmonisches Ortsbild bei möglichst weitgehender individueller Baufreiheit
- ein differenziertes Grundstücksangebot
- Begrenzung der Gebäudehöhen auf bis zu zwei Geschosse
- Schaffung von Wohnhöfen zur Bildung und Erhaltung von Nachbarschaften
- Gliederung in Wohnquartiere mit unterschiedlicher architektonischer Prägung
- ein differenziertes Erschließungssystem mit organischer Straßenführung und verkehrsberuhigter Gestaltung, eigenständige Fußwege und Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum
- ein wohngerechter Umbau der K 27
- die Anlage eines Friedhofes
- die Einrichtung von Spiel- und Sportbereichen
- die Errichtung eines Begegnungszentrums
- die Gestaltung einer durchgrünten Wohnumgebung mit Aufenthaltsbereichen und Möglichkeiten zu Ausblicken in die Landschaft

6 PLANUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Aufbauend auf den o.g. Zielen wurde unter Beteiligung des eigens zur Begleitung des Planungsverfahrens gebildeten „Arbeitskreises Umsiedlung Pier“ und der Umsiedler folgendes Konzept erarbeitet:

6.1 Erschließung

Das Erschließungskonzept baut auf einem klar hierarchisch gegliederten Erschließungssystem auf:

Kreisstraße K 27

Die Kreisstraße K 27 führt mittig in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet. Sie ist Rückgrat der Erschließung und wohngerecht als örtliche Verbindungsstraße mit einem Regelquerschnitt von 15,50 m im Separationsprinzip alleeartig zu gestalten. Beidseitig der Fahrbahn ist ein kombinierter Geh-Radweg mit einer Breite von 2,75 m vorgesehen. Diese sind jeweils durch Park- und Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt. Ortsauswärts, d.h. östlich des Kreisverkehrs wird der gemeinsame Geh-Radweg einseitig nördlich der K27 weitergeführt (Breite 2,50 m) und schließt an die bestehende Situation an. Südlich der K27 befindet sich ein Fußweg innerhalb der Grünfläche.

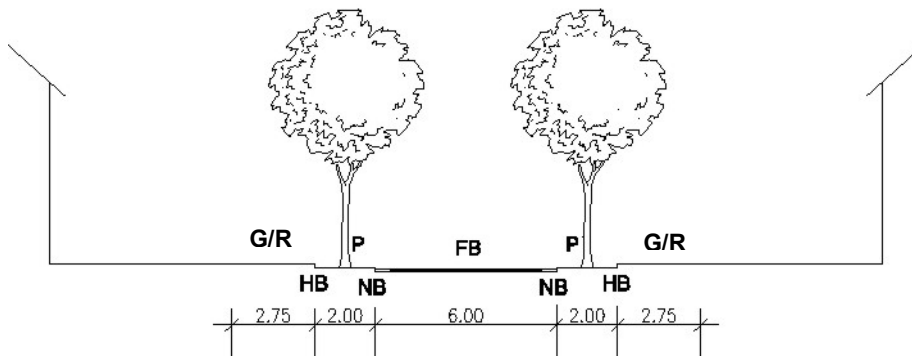


Abb. 2: Regelprofil K27 für umzugestaltenden Bereich innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. E6, geplantes Ortszentrum

Ein Kreisverkehr betont im Osten die Eingangssituation und wirkt geschwindigkeitsdämpfend. Im Bereich der westlichen Kreuzung K 27/ Dorfringstraße ist des Weiteren eine Geschwindigkeitsreduzierung und Querungshilfe vorgesehen.

Im Zentrum des Plangebietes unterstützt ein Verschwenk der Kreisstraße einerseits die Gestaltung einer attraktiven Ortsmitte und andererseits die gewünschte geschwindigkeits-senkende Wirkung.

Dorfringstraße

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt in einem Ringsystem, d.h. ausgehend von der K 27 zweigen in nördlicher und südlicher Richtung die Ringstraßen als Erschließungsstraßen mit einer Ausbaubreite von 11,50 m ab. Auch die Dorfringstraße wird als Trennsystem ausgebaut, d.h. die Verkehrsteilnehmer sind deutlich voneinander getrennt. Geplant sind 2,0 m breite Gehwege beidseits der Fahrbahn, einseitige, wechselnde Parkstreifen (2,0m), die mit alleeartiger Bepflanzung versehen sind. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,5 m.

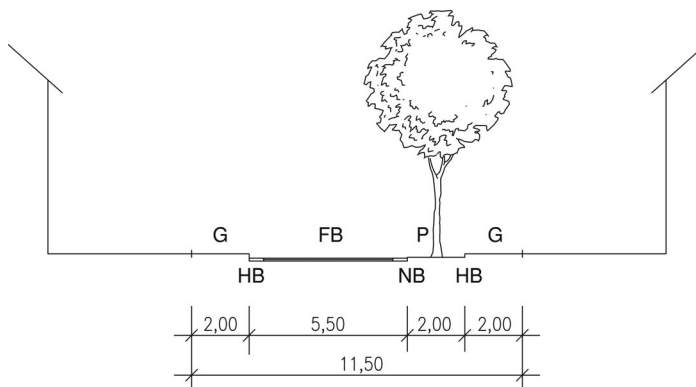


Abb. 3: Regelprofil Dorfringstraße

Anliegerstraßen und Wohnwege

Ausgehend von diesem Ring werden die übrigen Flächen durch Wohnstraßen und Stiche erschlossen. Im hängigen Gelände sind diese überwiegend hangparallel ausgebildet. Die Ausbaubreite der Anliegerstraßen und Wohnwege beträgt 6,50 m - 8,00 m. Sie sind mit Ausnahme des Anschlusses an die K 27 am Kindergarten aus Gründen der Netzabstufung als Mischverkehrsflächen mit höhengleichem Ausbau vorgesehen. Die gepflasterten Rinnen dienen außer der Entwässerung insbesondere der Orientierung für die Fahrzeuge, so dass ein Abstand zu den Grundstücken gewahrt bleibt. Die Parkstreifen sind einseitig angeordnet und mit kleiner Begrünung gefasst.

Der Profilaufbau der Anliegerstraßen und Wohnwege ist den nachfolgenden Regelprofilen zu entnehmen.

Im Südosten des Plangebietes wird die Erschließung mittels Brückenbauwerk über den Fließ (klassifiziertes Gewässer) geführt. Zur Überquerung des Fließes wird ein wasserrechtliches Verfahren nach § 99 LWG durchgeführt.

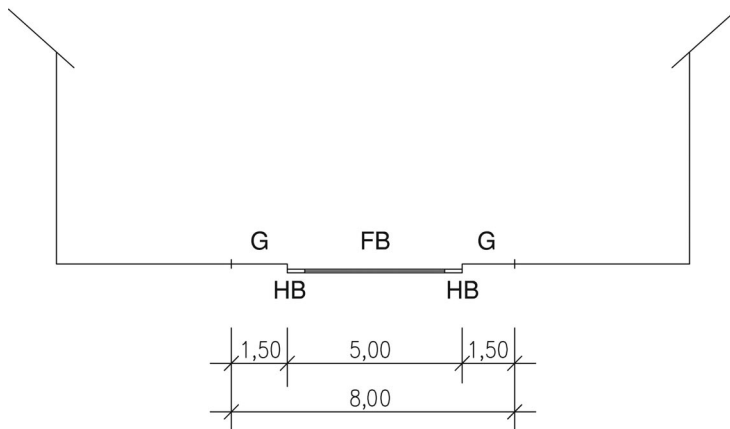


Abb. 4: Regelprofil Anliegerstraßen – Trennsystem

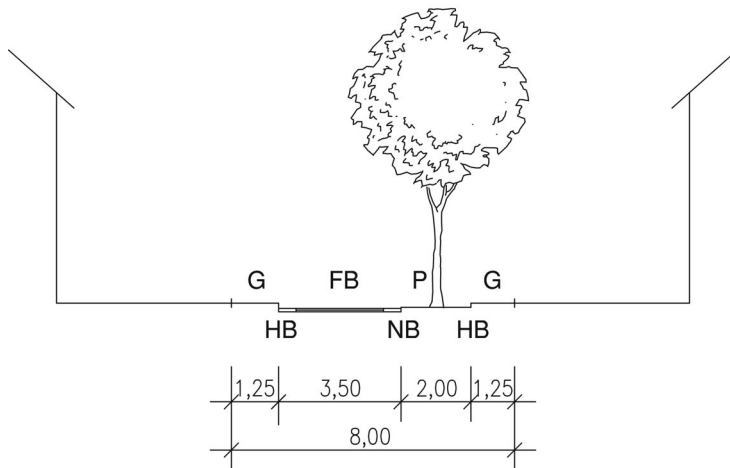


Abb. 5: Regelprofil Anliegerstraße – Mischsystem

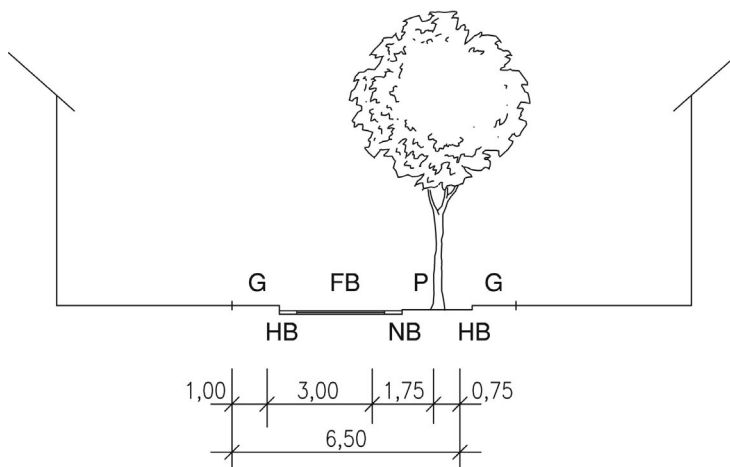


Abb. 6: Regelprofil Wohnwege

Neben ihrer Verkehrsfunktion kommt den Wohnstraßen auch eine hohe Funktion als Aufenthalts- und Kommunikationsraum zu, die u.a. durch Oberflächengestaltung und Begrünung sowie durch Gestaltung von Plätzen als Verweilmöglichkeiten geschaffen wird.

Das Erschließungssystem wird durch ein Fußwegenetz ergänzt, das an die bestehende Situation in Alt-Pier angelehnt ist: Es verbindet die Ortsmitte und die Wohnquartiere untereinander und mit der umgebenden Landschaft. Das Fußwegenetz ist in Verbindung mit Grünflächen weitgehend straßenunabhängig und verkehrsgeschützt eingerichtet.

Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Bewohner erfolgt auf den privaten Grundstücken.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Besucher und Kunden erfolgt straßenbegleitend. Insbesondere entlang der K 27 stehen aufgrund der geplanten Nutzung als Dorfstraße mit den angedachten Ortskernfunktionen (Einkaufen, öffentliche Einrichtungen – MI1) beidseits der Fahrbahn Stellplätze für Geschäftstreibende und Kunden zur Verfügung (ca. 40 Stellplätze), aber auch entlang der Dorfringstraße und den übrigen Wohnstraßen sind Stellplätze im Straßenraum (Längsparken, ca. 160 Stellplätze) vorgesehen. Des Weiteren werden einige Stellplätze an Platzanlagen (ca. 30 Stellplätze) zusammengefasst. Im Bereich des Sportplatzes und des Friedhofes ist eine größere Parkplatzfläche (ca. 35 Stellplätze) geplant.

6.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Der Charakter des künftigen Siedlungsgebietes wird überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Dabei erhält das Gebiet durch die Gliederung in verschiedene Wohnquartiere eine eigene Identität. In den Wohnvierteln stehen unterschiedliche Grundstücksgrößen in einer Spanne zwischen 300 m² und 1200 m² nach Bedarf zur Verfügung, die überwiegend mit freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaut werden.

Größenordnung und Mischungsverhältnis der Grundstückszuschnitte orientieren sich an den entsprechenden Befragungsergebnissen der Umsiedler im Braunkohlenplanverfahren. Eine Verdichtung durch entsprechende Bauweise und Grundstückszuschnitte ist an der K 27 und an den Platzanlagen vorgesehen.

Die Ortsmitte ist als Zentrum des Planbereiches unmittelbar an der K 27 geplant. Hier konzentrieren sich um eine Platzanlage die Gemeinbedarfseinrichtungen (Bürgerhaus usw.), die zusammen mit den geplanten Wohn- und Geschäftshäusern in verdichteter Bauweise die neue Ortsmitte bilden.

Im Osten des Plangebietes auf der Nordseite der K 27 stehen geeignete Grundstücke für wohnverträgliche Gewerbe- und landwirtschaftliche Betriebe am Rand des neuen Ortes zur Verfügung. Damit ist gewährleistet, dass die entsprechenden Verkehre die übrigen Wohngebiete nicht berühren.

Im Norden des Plangebietes, unmittelbar an der Bahnstrecke Aachen - Köln gelegen, befinden sich Sportanlagen und Friedhof.

6.3 Grün- und Freiflächenkonzept

Die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen kleinteiligen Grün- und Freiflächen dienen der wohnungsnahen Erholung, als Spiel- und Aufenthaltsbereich und als straßenunabhängige Fußwegeverbindung. Attraktive begrünte Übergangszonen runden den Standort weitgehend zur freien Landschaft bzw. zum Waldsaum hin ab. Eine Grünzone um den Wassergraben (Fließ - klassifiziertes Gewässer) im südlichen Plangebiet dient dem Schutz dieses Gewässers und als innerörtliche Grünanlage. Der Verlauf des Grabens wird im Platzbereich an das Gestaltungskonzept angepasst (Abschrägung).

Die vorgenannten Grün- und Freiflächen dienen ebenfalls den Erfordernissen zum Ausgleich des Planungseingriffs.

7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes und dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept gliedert sich das Plangebiet in unterschiedliche Bereiche. Der überwiegende Anteil des Plangebietes ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entlang der K 27 ist zur Unterbringung der dörflichen Nahversorgungsfunktionen ein Mischgebiet festgesetzt. Im Osten ist ein kleiner Bereich als Dorfgebiet zur Unterbringung landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe vorgesehen.

Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 1.1 und 2 (§ 4 BauNVO)

Der überwiegende Anteil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Liste der zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen entspricht zum einen dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept und dem Ziel, Wohngrundstücke für die Umsiedler zur Verfügung zu stellen. Zum anderen wird der Planungsgrundsatz verfolgt, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu gewährleisten, wobei auch die im Allgemeinen Wohngebiet denkbaren Nutzungsspielräume möglich sein sollten.

So erfolgt der Ausschluss kirchlicher, kultureller und sportlicher Anlagen sowie die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen und Beherbergungsbetriebe vor dem Hintergrund, dass entsprechend dem städtebaulichen Konzept diese Einrichtungen im Bereich der neuen Ortsmitte (Fläche für Gemeinbedarf nördlich der K27 und daran anknüpfendes Mischgebiet, Fläche für Gemeinbedarf südlich der K27) untergebracht werden. Zum anderen ist der Ausschluss durch die mit solchen Anlagen verbundene Verkehrsfrequenzierung begründet, die innerhalb der Wohngebiete zu erhöhten Lärmbelastung – auch an Sonn- und Feiertagen – führen würde. Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ist neben der Verkehrsbelastung und dem Nutzungskonflikt auch im Erscheinungsbild dieser Gebäude und der damit verbundenen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes – insbesondere in dieser reizvollen landschaftlichen Lage – begründet. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die ebenfalls ausnahmsweise zulässig wären, sind in den Mischgebieten innerhalb des Plangebietes unterzubringen und sind daher hier ausgeschlossen.

Mischgebiet MI 1, MI 2 und MI 3 (§ 6 BauNVO)

Beidseits der K 27 – um den neuen Ortskern – sind zur Unterbringung der dörflichen Mischstruktur die Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3 festgesetzt, die sich im Osten im Dorfgebiet MD weiter fortsetzen.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept entsteht hier – entlang der K 27 – die neue Ortsmitte. Zur Gewährleistung des angestrebten ländlichen Charakters sind daher Anlagen wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Sie sind, ebenso wie Anlagen für Verwaltungen, durch einen hohen Fremdverkehranteil geprägt, der auch in den Abendstunden und an Sonn- und Feiertagen zu Belastungen in den angrenzenden Wohnbereichen führen würde. Anlagen für soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke sind innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf unterzubringen.

Das Mischgebiet gliedert sich in MI 1 (vordere Bauzone), MI 2 und MI 3-Gebiete (hintere Bauzone). Die Unterteilung in MI 1- und MI2-Gebiete ist in der festgesetzten Geschosshöhe begründet (vgl. Kap. 7.1.2 der Begründung). Ziel ist es, neben der straßenbegleitenden zweigeschossigen Bebauung entlang der K 27 im rückwärtigen Bereich Wohn-, Geschäfts- und/oder Bürogebäude usw. unterbringen zu können. Innerhalb des MI 3-Gebietes ist zum Schutz des unmittelbar angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes die Zulässigkeit auf Wohngebäude beschränkt.

Dorfgebiete MD 1 und MD 2 (§ 5 BauNVO)

Das Dorfgebiet dient in erster Linie der Unterbringung landwirtschaftlicher Betriebe im Umsiedlungsverfahren (Nebenerwerbsbetriebe) im Osten des Plangebietes im Übergang zur Landschaft. Daneben sind aber auch Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe (bis zu 100 qm Verkaufsfläche), Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe zulässig. Aufgrund der geringen Nachfrage wurde der Bereich im Bebauungsplan entsprechend verkleinert.

Ziel ist es, die Fläche aufgrund der optimalen Lage mit Anschluss an landwirtschaftliche Freiflächen überwiegend den landwirtschaftlichen Betrieben mit den dazugehörigen Wohnnutzungen vorzuhalten. Aus diesem Grund erfolgt der Ausschluss von Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese sind innerhalb der MI-Gebiete und Gemeinbedarfsflächen unterzubringen. Die übrigen zulässigen Nutzungen ermöglichen eine dem dörflichen Charakter entsprechende Nutzungsmischung.

Der Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten erfolgt aufgrund der mit der Nutzung verbundenen Verkehrs- und Lärmbelastung auch an lärmempfindlicheren Tages- und Nachtzeiten sowie des äußeren Erscheinungsbildes und Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche > 100 qm geschieht vor dem Hintergrund, hier lediglich Verkaufsstellen landwirtschaftlicher Erzeugnisse zu ermöglichen. Einzelhandelsbetriebe sind entsprechend dem städtebaulichen Konzept innerhalb des MI-Gebietes unterzubringen. Aus Gründen des Immissionsschutzes werden Betriebe mit Tierintensivhaltung ausgeschlossen und Hinweise zur Einhaltung der Abstandsregelung für Tierhaltung durch Beschränkung der Tieranzahl gegeben.

Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie aus der Eigenproduktion stammen. Dies dient dem vorbeugenden Immissionsschutz.

Das MD-Gebiet gliedert sich in MD1 und MD2-Gebiete. Ziel ist es, durch die Gliederung ein städtebauliches ansprechendes Bild zu sichern: Unmittelbar an das Allgemeine Wohngebiet angrenzend, in dem von der K 27 abgewandten Teilbereich (20 m Tiefe), sind sowohl Wohn- als auch Betriebsgebäude zulässig. Innerhalb der Bauzone zur K 27 (MD 2) sind die Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Betriebe ohne die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, sowie Gartenbaubetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe unterzubringen sowie ausnahmsweise Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, sofern sie aus der Eigenproduktion stammen und Verkaufseinrichtungen für landwirtschaftliche Produkte.

Somit ist sichergestellt, dass die Wohngebäude zur Gewährleistung der Nutzungsverträglichkeit unmittelbar an das WA-Gebiet angrenzen und die Betriebsgebäude sich zur K 27 orientieren. Durch diese Anordnung wird auch dem Schutzanspruch der lärmempfindlicheren Wohnbebauung Rechnung getragen, die zum einen mit einem größeren Abstand zur K 27 und zum anderen durch Bebauung abgeschottet eine höhere Wohnqualität erfährt.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet befindet sich in einer reizvollen landschaftlichen Lage mit bewegter Topographie und weiter Einsehbarkeit. Zur Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild und um überdimensionierte Gebäude auch aus Gründen des Nachbarnschutzes zu verhindern, werden daher die First- und Traufhöhe, die Höhenlage des Eingangsgeschosses bzw. des obersten Vollgeschosses und die Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplangebiet begrenzt. Entsprechend dem zugrundeliegenden Konzept erfolgt hier eine Einteilung in verschiedene Bauzonen, an die unterschiedliche städtebauliche Anforderungen gestellt werden. Ziel ist, ein harmonisches Erscheinungsbild innerhalb dieser Zonen zu erreichen.

Zahl der Vollgeschosse

Um der Funktion als neue Ortsmitte gerecht zu werden, sind entlang der K 27 zur Fassung des Straßenraumes zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt (MI 1-Gebiete). Eine Ausnahme hiervon gilt für zwei Grundstücke im Übergang zum WA (südlich der K 27, an der Straße am Kindergarten bzw. Dorfringstraße) Hier ist sowohl eine ein- als auch zweigeschossige Bebauung zulässig.

Im rückwärtigen Bereich der K 27 (hintere Bauzonen, MI 2- und MI 3- Gebiete) ist aus Gründen des Nachbarschutzes die Zulässigkeit auf ein Vollgeschoss beschränkt. Ziel des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes ist es, neben der straßenbegleitenden zweigeschossigen Bebauung im rückwärtigen Bereich Wohngebäude, Büroräume usw. unterbringen zu können.

Im WA 2-Gebiet, nördlich der K 27 sind einige Grundstücke vorgesehen, auf denen Mehrfamilienhäuser errichtet werden können. Auch hier sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

Im restlichen Bereich ist die Zulässigkeit auf 1 Vollgeschoss begrenzt (WA 1 bzw. WA 1.1, MD 1). Da in den steilen Plangebietsbereichen (HL 3-Bereiche und die den HL 3 zugeordneten HL 1- Bereiche) bei Einhaltung der HL-Höhen in Einzelfällen nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Untergeschoss gem. LBO als Vollgeschoss einzustufen ist, wird die Sicherung eines einheitlichen und proportionsgerechten Erscheinungsbildes hier durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen gewährleistet.

Höhe der baulichen Anlagen; hier: Trauf- und Firsthöhe

Entsprechend der Vollgeschossfestsetzung erfolgt im Plangebiet eine Differenzierung der festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhe.

Innerhalb der MI 1 –Gebiete sind die First- und Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaße (TH= 6-7 m, FH= 11-12 m bezogen auf Erdgeschossfußbodenhöhe) festgesetzt. Dies ermöglicht einerseits eine städtebaulich ausreichende Höhe zur Fassung des Straßenraumes (2 Geschosse + Nutzung des Dachgeschosses), verhindert aber andererseits, dass in Einzelfällen auf einigen Grundstücken eine optisch viergeschossige Bebauung und somit ein unerwünschtes heterogenes Erscheinungsbild entsteht.

Innerhalb der Bereiche mit max. 2 Vollgeschossen (WA 2, MI 1 im Übergang zu WA 1) ist die Traufhöhe auf max. 7,0 m, die Firsthöhe auf max. 12m beschränkt.

Im MD-Gebiet ist die First- als auch Traufhöhe als Höchstmaß (TH= max. 4 m, FH= max. 9 m bezogen auf Erdgeschossfußbodenhöhe) festgesetzt.

Die Trauf- und Firsthöhe in den WA 1 /WA 1.1– Gebieten ist entsprechend dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept wie folgt festgesetzt:

Entlang der Ringstraße und Straße am geplanten Kindergarten südlich der K 27 (WA 1) ist die Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaße von 3 – 4 m, die Firsthöhe von 8-9 m festgesetzt. Diese Höhenbeschränkung ermöglicht den Ausbau des Dachgeschosses, verhindert aber im Interesse des Nachbarschutzes als auch zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes überdimensionierte Baukörper und trägt somit dem Ziel einer harmonischen Bebauung Rechnung.

Darüber hinaus ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Annäherung an den erkennbaren Bedarf der Umsiedler in den übrigen Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1.1) die Trauf- bzw. Firsthöhe auf 3,0 – 4,0 m bzw. 5,0 – 9,0 m (bezogen auf Erdgeschossfußbodenhöhe) begrenzt. In diesen Bereichen sind sowohl sog. Bungalows als auch Wohngebäude mit ausgebauten Dachgeschoss zulässig.

Die festgesetzten Trauf – und Firsthöhen ermöglichen zusammen mit der festgesetzten Höhe des Erdgeschossfußbodens bezogen auf Straßenniveau eine harmonische Höhenentwicklung der Baukörper mit ausreichend Spielraum für die Bauherren. Gleichzeitig werden im Interesse des Nachbarschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes überdimensionierte Baukörper verhindert.

Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BauGB

In Abhängigkeit der Neigung des Geländes erfolgt im Plangebiet eine Einteilung in 3 verschiedene Zonen mit folgenden Höhenfestsetzungen des Fußbodens des Eingangsgeschosses (HL 1- und HL 2-Gebiete) bzw. in den HL 3-Gebieten der Fußbodenoberkante des obersten Vollgeschosses:

- In den mit HL-1 gekennzeichneten Baugebieten mind. 0,0 - 0,5 m max.
- In den mit HL-2 gekennzeichneten Baugebieten mind. 0,75 - 1,50 m max.
- In den mit HL-3 gekennzeichneten Baugebieten mind. 2,00 - 2,60 m max.

Die Bezugshöhe der festgesetzten Höhenlage ist durch Interpolation zwischen den beiden nächstgelegenen, auf der straßenseitigen Baugrenze festgesetzten NN-Höhen zu ermitteln.

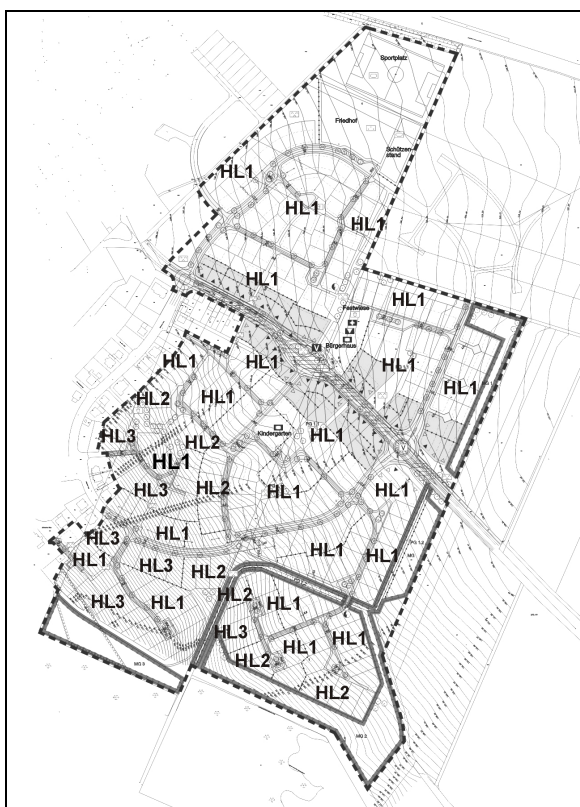


Abb. 7: Übersichtskarte mit Kategorien der verschiedenen Höhenlagen

7.1.3 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt im Plangebiet entsprechend den Höchstgrenzen der BauNVO (WA = 0,4, MI und MD = 0,6) und dient einerseits einer hinreichenden Umweltvorsorge durch Begrenzung der Versiegelung und andererseits einer rationalen Grundstücksnutzbarkeit.

7.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

7.2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes sind entsprechend dem Bedarf der Umsiedler aus Pier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (WA 1 u. WA1.1 -Gebiete). Dies entspricht auch der Struktur in den angrenzenden Bereichen und gewährleistet eine Einfügung des Plangebietes in das typische Ortsbild sowie eine landschaftsgerechte Einbindung im Übergang zur freien Landschaft.

Entlang der K 27 und im WA 2-Gebiet nördlich der K 27 (Mehrfamilienhäuser) sind darüber hinaus Hausgruppen (offene Bauweise) zulässig. Hier soll aufgrund der Funktion als Ortsmitte und der Fassung der K 27 auch eine geschlossenerere Bebauung möglich sein.

7.2.2 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt. Durch die Anordnung der Baugrenzen entsprechend dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept werden gestalterische und raumwirksame Akzente gesetzt, insbesondere zur räumlichen Fassung der Erschließungsstraßen und Platzanlagen. Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 4,0 m ist zulässig.

Um den vom Gesetzgeber vorgesehenen Spielraum (gem. § 23 Abs. 3 S.2 BauNVO) zu gewähren, sind mit Ausnahme der straßenseitigen Baugrenzen Überschreitungen der Baugrenze um höchstens 1,0 m für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordächer, Erker, Balkone, Außentreppen usw.) zulässig. Zur Wahrung eines entsprechenden Straßenraumbildes sind diese Überschreitungen an der der Straße zugewandten Seite nicht zulässig.

Innerhalb der in im südwestlichen Plangebietsbereich gekennzeichneten tektonischen Störzone sind aufgrund der hier auftretenden bauwerksschädigenden Bodenbewegungen keine Gebäude – auch keine Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO – zulässig. Dies gilt ebenfalls für Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile, die hier die rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten dürfen.

7.2.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird in einigen aus städtebaulichen Gründen erforderlichen Bereichen durch die Festsetzung der Firstrichtung definiert. Es handelt sich hierbei um zwei Platzbereiche südlich und nördlich der K 27, die durch giebelständige Baukörper gefasst werden. Zudem gilt die Festsetzung für einige Grundstücke im Hangbereich entlang der Dorfringstraße. Hier ist aufgrund der besonderen Lage der Grundstücke und die ansonsten mögliche Ausnutzung der festgesetzten Traufhöhe zu verhindern, dass durch die giebelständige Stellung des Baukörpers die Belange des Nachbarschutzes beeinträchtigt werden (Blicke in den angrenzenden Garten). Aus dem selben Grund werden bei diesen Grundstücken Zwerchgiebel generell sowie Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte mit einer Brüstungshöhe weniger als 1,20 m auf der nördlichen Seite ausgeschlossen.

7.3 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind in den WA – Gebieten innerhalb der überbaubaren Flächen und im seitlichen Grenzabstand zulässig. Darüber hinaus kann in der Ebene und bei bergseitigen Grundstücken im Hang die hintere Baugrenze mit Garagen und überdachten Stellplätzen um max. 4 m überschritten werden, wenn der verbleibende Abstand zur Grundstücksgrenze hinter der Garage bzw. überdachten Stellplatz mind. 5 m beträgt. Somit ist ein Mindestschutz der rückwärtigen Nachbarn sichergestellt. Bei talseitigen Grundstücken im Hang ist die Überschreitung der hinteren Baugrenze nicht gestattet, um übergroße Böschungen oder Stützmauern, die zur Beeinträchtigung der angrenzenden Gärten führen, zu vermeiden.

Zur Gewährleistung ausreichender Stellplätze auf den privaten Grundstücken ist zufahrtsseitig ein Stauraum von mind. 5 m zwischen Garage und Verkehrsfläche einzuhalten.

Innerhalb der MI-Gebiete sind Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Um eine Beeinträchtigung (Verschattung) der angrenzenden Gärten zu verhindern, muss der Abstand der Garagen und überdachten Stellplätze zur Grundstücksgrenze hinter der Garage/überd. Stellplatz mind. 2 m betragen.

Zur Verbesserung des Gesamterscheinungsbildes ist ein seitlicher Abstand der Garagen und überdachten Stellplätze von mind. 1 m zur Verkehrsfläche und öffentlichen Grünfläche für Bepflanzungszwecke festgesetzt.

Durch die Beschränkung der Firsthöhe der Garagen auf 4,50 m soll verhindert werden, dass überdimensionierte Gebäude das Erscheinungsbild beeinträchtigen.

7.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Entsprechend dem Bedarf werden Gemeinbedarfsflächen im Plangebiet festgesetzt: Fläche für soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke unmittelbar am Dorfanger nördlich der K27 sowie eine Fläche für soziale Zwecke südlich der K 27 (geplanter Kindergarten). Zur Einpassung des geplanten Kindergartengebäudes in die Gesamtbebauung wird ein Vollgeschoss festgesetzt.

7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Durch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf max. 2 innerhalb der Wohngebiete WA 1 und WA 1.1, max. 4 innerhalb des Dorfgebietes (MD) sowie max. 6 innerhalb der Baugebiete MI 1 bis 3 und WA 2 wird eine bauliche Dichte sichergestellt, die der Siedlung im ländlichen Raum entspricht.

Mehrfamilienhäuser mit mehr als 2 Wohnungen sind lediglich entlang der K 27 (MI) und am Rand des Plangebietes (WA 2 und MD) zulässig. Großvolumige Gebäude in den Wohngebieten werden somit vermieden und das Verkehrsaufkommen auf ein entsprechendes Maß begrenzt.

8 GRÜNORDNUNG/ÖKOLOGIE

8.1 Grün- und Freiflächenkonzept

Das Grünkonzept baut auf den Inhalten und Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. E 4a auf: Die das Plangebiet gliedernden Grün- und Freiflächen dienen der wohnungsnahen Erholung, als Spiel- und Aufenthaltsbereich und als straßenunabhängige Fußwegeverbindung. Als Hauptgrünverbindung durchzieht ein Grünzug mittig das Plangebiet: ausgehend vom bestehenden Wasserlauf (Fließ) über Fußwege und begrünte sowie befestigte Plätze führt dieser zum Kindergarten, über den Dorfanger und geplanten Festplatz bis zum Friedhof. Die an diesem Grünzug befindlichen Gemeinschaftsanlagen und Plätze sind somit – der heutigen Situation in Alt-Pier entsprechend - straßenunabhängig zu erreichen. Diese Durchgrünung erhöht die Aufenthaltsqualität im neuen Wohnort und dient der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes. Unterstützt wird das innergebietliche Grünssystem durch attraktive begrünte Übergangszonen, die den Standort weitgehend zur freien Landschaft bzw. zum Waldsaum hin abrunden. Eine Grünzone um den Wasserlauf (klassifiziertes Gewässer) im südlichen Plangebiet dient dem Schutz dieses Gewässers und als innerörtliche Grünanlage. Im Norden des Plangebietes ist ein großzügiger Sportbereich mit Fußballplatz und Schießanlage entsprechend dem Bedarf nach Braunkohlenplan vorgesehen. Der Friedhof ist nach Westen, der Sportplatz nach Osten erweiterbar. Südlich und nördlich der K 27 innerhalb der Wohngebiete sind Kinderspielplätze vorgesehen.

Die vorgenannten Grün- und Freiflächen dienen ebenfalls den Erfordernissen zum Ausgleich des Planungseingriffs.

8.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die dem Grünordnungskonzept zugrundeliegenden Spiel- und Parkflächen sowie die grünen Fußwegeverbindungen werden als öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 15 BauGB festgesetzt. Die Parkflächen werden entsprechend den Maßnahmen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anlage 1) als Parkanlagen gestaltet, die ihre Charakteristik durch raumgliedernde, geschnittene und freiwachsende Hecken und klein- bis mittelkronige Bäume erhalten. Die anzulegenden Rasen- und Wiesenflächen sollen als Spiel- und Aufenthaltsflächen nutzbar sein.

Die Pflanzung von Platz- und Straßenbäumen dient der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbild, fasst den Straßenraum und wirkt somit geschwindigkeitsreduzierend.

Daneben dienen die Anpflanzungen auch im Bereich der Neuaufstellung (26 Bäume gem. Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Anlage 1) der ökologischen Aufwertung (Kleinklimatische Funktion, Lebensraum für Vögel) und tragen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft bei.

Die Anpflanzung der Bäume im öffentlichen Raum wird mit Durchführung der Straßenbaumaßnahmen durch die Gemeinde bzw. den Erschließungsträger durchgeführt.

Darüber hinaus dienen zwei Bereiche im Bebauungsplangebiet allein dem ökologischen Ausgleich: Es handelt sich hierbei um Flächen am östlichen Randbereich nördlich und südlich der K 27, die mit ausschließlich heimischen Einzelbäumen und Gehölzgruppen locker bepflanzt werden. Die Flächen sind durch einen ortsüblichen Weidezaun zu sichern. Eine weitere Fläche am Waldrand ist durch geeignete Maßnahmen über natürliche Sukzessionsabfolgen als Feldgehölzfläche zu entwickeln. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen ist dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anlage 1) zu entnehmen.

Ein jeweils 3 m breiter Bereich ab Böschungskante des Fließes wurde aus wasserrechtlicher Sicht als Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Diese Fläche dient nur in zweiter Linie dem anrechenbaren ökologischen Ausgleich, muss daher auch nicht eingezäunt werden. Ziel ist, diese Fläche locker und punktuell mit Einzelgehölzen und Strauchgruppen heimischer Art zu bepflanzen. Das Fließ soll als solches wahrnehmbar bleiben.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. E 4a ist im Süden des Plangebietes ein Bereich als Streuobstwiese festgesetzt.

8.3 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die ökologische Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nach der "Arbeitshilfe für die Bauleitung des Landes NRW". Der Bebauungsplanbereich E6 überlagert teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E 4a. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt hier lediglich für den erstmalig beplanten Teilbereich im Osten. Gem. § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Dies trifft für den Überdeckungsbereich Bebauungsplan E4a /E6 zu. Aus Gründen der städtebaulichen Verbindung mit dem bereits realisierten Abschnitt Inden/Altdorf und der Kontinuität des Planungskonzeptes beschränken sich die planerischen Änderungen im Geltungsbereich Nr. E 4a auf geringfügige Anpassungen. Die wesentlichen Eckdaten für den Ausgleichsnachweis sind daher unverändert.

Durch die geplanten Baumaßnahmen innerhalb des neu aufzustellenden Teilbereiches entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft von 247.496 Punkten. Hierbei ist eine Versiegelung von 0,4 in den WA-Gebieten und 0,6 in den MI/MD-Gebieten zugrundegelegt. Obwohl eine Überschreitung dieser GRZ-Werte durch Garagen und Nebenanlagen um 50 % nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig ist, wurde in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde von einer GRZ von 0,4 bzw. 0,6 ausgegangen, da sich in den realisierten Nachbarbereichen der Umsiedlung Inden-Altdorf ein tatsächlicher Versiegelungsgrad (GRZ) von 0,32 eingestellt hat.

Die Vergleichswerte sind nachfolgend aufgeführt:

GRZ im Umsiedlungsstandort Inden

Gem. Nr.	Straße	Summe der Grundstücksflächen qm	Summe d. Dachflächen und befestigten Flächen qm	GRZ
4791	Altdorfer Weg	11680	3794	0,32
4791	An der Erk	2186	715	0,33
4791	Im Baumgarten	2636	751	0,28
4791	Indener Weg	12126	3947	0,33

durchschnittliche GRZ im Gebiet: 0,32

Somit kann durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden (gem. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag des Landschaftsarchitekturbüro Reepel, Stand 2003, Ergänzung April 2004, Anlage 1):

Geplant sind innerhalb des Plangebietes als östliche Randeingrünung ca. 0,9 ha Wiese mit bodenständigen Laubbäumen sowie am südlichen Waldrand gelegen eine ca. 1,05 ha große zu entwickelnde Sukzessionsfläche.

Auch die Pflanzmaßnahmen im Bereich der geplanten Parkanlagen nördlich und südlich der K 27, entlang des Fliessess sowie die 26 zu pflanzenden Straßenbäume dienen dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Maßnahmen sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anlage 1) näher erläutert.

9 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Das städtebauliche Leitbild setzt den grundsätzlichen Rahmen für das gestalterische Leitbild. Darin heißt es u.a.: „Der neue Ort zeigt bei baulicher Vielfalt ein harmonisches Gesamterscheinungsbild. Die unterschiedlichen Gebäude berücksichtigen trotz vielfältiger Ausgestaltung bestimmte gemeinsam festgelegte Grundregeln.“ Analog dem städtebaulichen Leitbild wurde für den Umsiedlungsstandort unter intensiver Bürgerbeteiligung ein baugestalterisches Leitbild erarbeitet. Die Umsiedler betonten bei der Erarbeitung des gestalterischen Leitbildes erneut den Wunsch nach möglichst großer individueller Gestaltungsfreiheit. Um das gleichermaßen gewünschte gesamtharmonische Gestaltungsbild zu erreichen, wurden folgende Elemente als regelungsbedürftig angesehen:

- Es soll Bereiche mit aufeinander abgestimmter Gebäudeausbildung geben.
- Überall wird eine klare Regelung der Gebäudehöhe, einschließlich der Eingangshöhen, gewünscht.
- In allen Hangbereichen soll eine harmonische Staffelung der Gebäude sichergestellt werden. Als Weg dahin wird eine intensive Nachbarabstimmung für erforderlich gehalten.
- Bezüglich der Dachformen wird Variabilität gewünscht. Dabei wurden ausschließlich geneigte Dächer angesprochen. Flachdächer wurden nicht gewünscht.
- An den Plätzen sollen aufeinander abgestimmte Dachformen und -neigungen sichergestellt werden.
- Es soll Bereiche geben, in denen die Dachausrichtung im Wechsel zwischen Trauf- und Giebelständigkeit möglich ist.
- Es ist eine Anpassung der Nebengebäude an die Material- und Formensprache des Hauptgebäudes gewünscht.
- In Material- und Farbgebung der Außengestaltung sollen Extreme verhindert werden.
- Hinsichtlich der Dachflächen soll ein Spektrum gedeckter Farbtöne festgesetzt werden.
- Die Vorgärten sollen überwiegend nicht zu tief sein. Die Einfriedungen - insbesondere in den Vorgartenbereichen - sollen niedrig gehalten werden.

Die von den Umsiedlern erarbeiteten gestalterischen Grundregeln werden durch gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan unter Beachtung des Nachbarnschutzes fixiert. Es handelt sich hierbei um Festsetzungen zu :

- Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten und –einschnitte, Dachüberstände, Dachdeckung,
- Wahl der Fassadenmaterialien und Farben,
- Garagengestaltung,
- Werbeeinrichtungen und
- Gestaltung der unbebauten Flächen (Beschränkung der Vorgartenversiegelung auf 50%, Aussagen zu den Einfriedungen)

Darüber hinaus werden Gestaltungsempfehlungen in Form eines Handbuches ausgesprochen. Ergänzend hierzu werden weitere Formen der Bürgerbeteiligung und Information (z.B. Bauberatung) durchgeführt.

10 AUSNAHMEN GEM. § 31 ABS. 1 BAUGB U. ABWEICHUNGEN GEM. § 73 LBO NRW

Ausnahmen bzw. Abweichungen zu den festgesetzten HL-Höhen, Trauf- und Firsthöhen sowie zu einigen gestalterischen Festsetzungen (Festsetzung zum Firstversprung, seitlicher Abstand der Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte) sind zulässig, wenn diese dem städtebaulichen und baugestalterischen Leitbild (siehe Kap. 5 und 9) nicht entgegenstehen. Der Umfang der zulässigen Ausnahmen bzw. Abweichungen ist den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

11 VER- UND ENTSORGUNG

11.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom erfolgt durch die RWE Net AG, Regionalzentrum Westl. Rheinland. Um eine ausreichende Stromversorgung gewährleisten zu können, sind zwei Stationsstandorte notwendig, die im Bebauungsplan entsprechend gesichert werden.

Die Versorgung mit Gas und Wasser soll durch die Versorgungsträger gewährleistet werden.

Sofern oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen wie Transformatoren oder Wertstoffbehälter im Zuge der Realisierung erforderlich werden, werden diese in Abstimmung mit den Bedarfsträgern angeordnet. Dabei ist auf eine städtebauliche und gestalterische Einordnung zu achten.

11.2 Entsorgung

Gemäß § 51 LWG NW sind die anfallenden Oberflächenwässer der versiegelten Flächen vor Ort zu versickern oder unmittelbar in ein Gewässer einzuleiten. Die bodenkundlichen Untersuchungen (siehe Anlage 4) des Plangebietes haben ergeben, dass aufgrund der örtlichen Bodenschichten sowie der Topographie eine Versickerung nicht möglich ist.

Eine Einleitung des Gesamtgebietes in einen Vorfluter (Marienbach) ist aus folgenden Gründen nicht möglich: Eine Untersuchung des Ingenieurbüros Dr. Jochims & Burtscheidt (Anlage 6) hat ergeben, dass ein Trennsystem nur unter unverhältnismäßigem wirtschaftlichen Mehraufwand möglich ist (ca. 4,26 Mio €). Bereits im Zuge des Bebauungsplanes Nr. E4A der Gemeinde Langerwehe wurde das Kanalnetz für eine Entwässerung im Mischsystem angelegt. Ebenso sind die Anlagen für die Behandlung des Mischwassers gebaut. Zudem wurde aufgrund möglicher Auswirkungen auf die Steuerung des Hochwasserrückhaltebeckens Merode auch vom Wasserverband Eifel-Rur die Entsorgung im Mischwassersystem favorisiert.

So ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse, aber auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten die Entwässerung des neuen Plangebietes im Mischsystem mit Anschluss an die vorhandenen Anlagen geplant. Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird der Kläranlage Langerwehe zugeleitet.

Die eventuell anfallenden Schichtenwässer werden gesammelt und wenn möglich in das im Planungsgebiet verlaufende namenlose Gewässer abgeleitet.

12 IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Untersuchung der Immissionssituation wurde für das Bebauungsplangebiet ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben (Schalltechnische Untersuchung zum Umsiedlungsstandort Langerwehe – Jüngersdorf, Kramer Schalltechnik GmbH, 06. August 2003, Anlage 3). An der Bahntrasse besteht bereits ein Erdwall, der in der Berechnung – ebenso wie eine mögliche Verlängerung - berücksichtigt wurde. Das Ergebnis des Gutachtens besagt, dass negative Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung durch Bahnlinie (für beide Erdwallvarianten) und geplante Sportanlagen nicht zu erwarten sind, die erforderlichen Orientierungs- und Richtwerte werden eingehalten bzw. lediglich minimal überschritten. Da die Ausstattung des Schießstandes nicht abschließend geklärt ist, sind entsprechende Schallschutznachweise im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Lediglich entlang der K 27 sind passive Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse festzusetzen:

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Passive Lärmschutzmaßnahmen entlang der K 27

Da im derzeitigen Planungsstand die berechneten Außengeräuschpegel konkret vorliegen, nicht aber die genaue Kenntnis über Nutzungsart, Raumgröße, Fensterflächenanteil und Bauausführung der betroffenen Gebäude, werden im vorliegenden Bebauungsplan sogenannte Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 gekennzeichnet. Diese 'Lärmpegelbereiche' (I-VII) sind einem 'maßgeblichen Außenlärmpegel' zugeordnet, die im vorliegenden Fall vom Lärmgutachter ermittelt wurden. Die Lärmpegelbereiche V – VII kommen im Plangebiet nicht vor, für die Lärmpegelbereiche I und II sind keine weitergehenden Anforderungen notwendig, die über die bei Neubauten standardmäßigen Bauausführungen hinausgehen. Im vorliegenden Bebauungsplan sind daher die Lärmpegelbereiche III (Querseiten der Straßenrandbebauung der K 27) und IV (Straßenfronten der K 27) zu kennzeichnen. Folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenteilen sind hier einzuhalten:

Lärmpegelbereiche IV: 40 dB(A) Schalldämm-Maß für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches, 35 dB(A) Schalldämm-Maß für Büroräume und andere Aufenthaltsräume mit gewerblicher Nutzung. Ausführungsbeispiele: Fenster der Schallschutzklasse 3, Dächer müssen, falls nicht massiv ausgeführt, ein bewertetes Schalldämm-Maß $R'w \geq 45$ dB aufweisen.

Lärmpegelbereiche III: 35 dB(A) Schalldämm-Maß für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches, 30 dB(A) Schalldämm-Maß für Büroräume und andere Aufenthaltsräume mit gewerblicher Nutzung. Ausführungsbeispiele: für Fenster sind keine weitergehende Anforderungen, die über die bei Neubauten vorgeschriebenen Bauausführungen hinaus gehen (Schallschutzklasse 2), notwendig. Für Dächer ist, falls nicht massiv ausgeführt, ein bewertetes Schalldämm-Maß $R'w \geq 40$ dB erforderlich.

Anhand dieser Lärmpegelbereiche können im konkreten Einzelfall (Baugenehmigung) relativ einfach die Anforderung an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von verschiedenen Wand/Fensterkombinationen nachgewiesen werden.

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann voll wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind, können hierdurch 'Lüftungsprobleme' entstehen. Zusätzlich wird daher empfohlen, in den beiden o.g. Bereichen zumindest an Schlafräumen den Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzusehen.

Sonstige, das Wohngebiet störende Nutzungen sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Im umgekehrten Fall gehen von dem geplanten, überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebiet keine negative Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen aus. Ausschlüsse im den MI- und MD-Gebieten, hier insbesondere der Ausschluss der Betriebe mit Tierintensivhaltung, aber auch Betriebe und Nutzungen, die durch hohen Fremdverkehrsanteil gekennzeichnet sind, verbessern die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets.

13 DENKMAL- UND BODENDENKMALPFLEGE; ALTLASTEN

Nördlich der K 27 ist ein Bodendenkmal ausgewiesen. Das Feld liegt innerhalb des Geltungsbereiches und wird überplant. Durch die Planung des Umsiedlungsstandortes wird die Primärquelle Bodendenkmal zerstört und die Belange der Bodendenkmalpflege zurückgestellt. Für die Zurückstellung spricht das in der Begründung, Kap. 1 und im Umweltbericht, Kap. 15.1.1 aufgeführte Ziel des Bebauungsplanes zur Deckung des erforderlichen Wohnraumbedarfs bedingt durch den Braunkohlenplan Inden II und die daraus resultierende Umsiedlung Piers. Folglich stehen die Belange der Versorgung der Bevölkerung mit Energie (Braunkohle) und die daraus resultierende Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Umsiedlung) dem Belang der Denkmalpflege gegenüber.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen ihrer Abwägung für die Zurückstellung des Belanges der Denkschutzes zugunsten der Bereitstellung von Wohngrundstücken für die Umsiedler entschieden. Die Erhaltung des Bodendenkmals ist nicht möglich.

Der Eingriff in das Bodendenkmal kann jedoch teilweise durch folgende Maßnahmen vermindert werden: Gem. § 11 DSchG NRW haben die Gemeinden die Sicherung der Bodendenkmäler in der Bauleitplanung zu gewährleisten. Diese Sicherungspflicht erfolgt nach Abstimmung zwischen der Obersten Denkmalbehörde, dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege und dem Betreiber der Umsiedlung durch die wissenschaftlich Untersuchung des ortsfesten Bodendenkmals. Damit wird zwar die Primärquelle Bodendenkmal zerstört, es bleibt jedoch zumindest die Sicherung der Sekundärquelle als Dokumentation und Fund und damit Quelle erhalten.

Das Verfahren zur Untersuchung und Aufhebung des Denkmals ist mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege abgestimmt: Nachdem im Frühjahr 2003 eine ergänzende Prospektion durchgeführt wurde, erfolgt die Ergrabung des Bodendenkmals im erforderlichen Umfang und die anschließende Aufhebung des Denkmals. Eine fristgerechte Erschließung des Umsiedlungsstandortes wird gewährleistet.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

14 VERKEHR

14.1 K 27

Im April 2002 wurde durch den Kreis Düren eine Verkehrsuntersuchung K 27n – Ortsumgehung Jüngersdorf/Schlich durchgeführt unter der Maßgabe der absehbaren Siedlungsentwicklung in Schlich und Jüngersdorf, dem künftigen Autobahnanschluss über die L 12n und Trendprognosen der allgemeinen Verkehrsentwicklung (Verkehrsuntersuchung K27n Ortsumgehung Jüngersdorf/Schlich, IGEPA Verkehrstechnik GmbH Niederrhein, April 2002, Anlage 7). Diese zeigt, dass auch bei einer Abbindung der K 27 die Ortsdurchfahrt Jüngersdorf aufgrund der Ziel- und Quellverkehre sowie wegen ihrer Verbindungsfunktion auch weiterhin mit deutlichen Verkehren belastet sein wird.

Ziel der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Planung ist daher, durch geeignete Ausbaumaßnahmen eine attraktive, wohngerechte Gestaltung der Ortsdurchfahrt einerseits und eine wohnverträgliche Abwicklung des Verkehrs andererseits sicherzustellen. Mit der Anlage des Kreisverkehrs am östlichen Ortseingang, die Reduzierung des Fahrbahnquerschnittes auf 6 m und der optischen Verengung durch z.B. straßenbegleitende Begrünung, Verschwenk der Fahrbahn im Bereich der neu zu gestaltenden Ortsmitte und weitere Querungshilfen werden die Verkehre deutlich abgebremst und die Barrierewirkung der Straße reduziert. Neben der Entwicklung eines attraktiven Gesamterscheinungsbildes führt dies auch zu einer Reduzierung der Durchgangsverkehre, soweit möglich.

Trotz dieser aufgezeigten Maßnahmen liegt die Verkehrsbelastung auf der K 27 bereits heute deutlich über vergleichbaren Ortsdurchfahrten, wie die vom Kreis Düren beauftragte Verkehrsuntersuchung zeigt (Anlage 7). Der Vergleich mit früheren Verkehrszählungen (Zählung 1985 3.921 KFZ/24 h und LKW –Anteil von 9% im Rahmen der Umsiedlungsplanung Inden u. Altdorf) zeigt, dass in den vergangenen Jahren die Verkehrsbelastung stark angestiegen ist. Dieser Belastungsanstieg ist somit offensichtlich anderen Ursachen als der Umsiedlung zuzuordnen (Zuwachs ca. 200 Einwohner, lediglich 10 % der Verkehrsveränderung). Langfristig ist daher nach alternativen Maßnahmen zur nachhaltigen Entlastung der Ortslage Jüngersdorf auf überörtlicher Ebene zu suchen.

14.2 ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Buslinie 296 der AVV an das ÖPNV-Netz angeschlossen, zusätzlich stellt der Schulbus 11 die Verbindung zur Grundschule Schlich her. Die Bushaltestelle befindet sich zur Zeit an der Ecke 'Am Weierhof' (K27)/ Indener Weg und ist somit ca. 200 m vom neuen Ortszentrum entfernt. Aus Gründen der Erreichbarkeit sollte die Bushaltestelle in den Mittelpunkt des künftigen Siedlungsortes verlegt werden.

14.3 Wirtschaftswege

Durch die Planung werden vorhandene Wegeverbindungen abgeschnitten (z.B. Waldwirtschaftswege und Landwirtschaftswege). Ersatzwege werden in Absprache mit den betroffenen Eigentümern und den zuständigen Behörden außerhalb des Bebauungsplangebietes eingerichtet bzw. entsprechend ausgebaut.

15 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT (UMWELTBERICHT)

In der Anlage zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) werden Vorhaben aufgeführt, die einer UVP-Pflicht unterliegen. Nach Anlage 1 zum UVPG, Randnummer 18.7 sind hierzu auch Bebauungspläne zu zählen, wenn eine zulässige Grundfläche (= überbauter Anteil der Grundstücksfläche) von insgesamt 10 ha überschritten wird. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst - ausgehend von einer durchschnittlichen Grundflächenzahl von 0,4 bis 0,6 und einer Nettobaufläche von 16,6 ha – eine überbaute Grundstücksfläche von insgesamt ca. 7,16 ha. Damit ist für das Plangebiet eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3 c Abs. 1 S. 1 UVPG erforderlich. Da jedoch bereits für einen Teilbereich (Bebauungsplan Nr. E 4a) Baurecht besteht, ist lediglich der Neuaufstellungsbereich UVP-relevant. Aus Gründen der Rechtssicherheit und um den Belangen der Umweltverträglichkeit gerecht zu werden, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine UVP für den gesamten Planbereich durchgeführt und es werden im Sinne der UVP folgende Schutzgüter betrachtet: Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter.

Die Auswirkungen der Planung auf diese Schutzgüter und möglicherweise vorhandenen Konflikte, Nachteile und Wechselwirkungen sind darzustellen, Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung der Nachteile vorzusehen und evtl. verbleibende Konflikte und Nachteile den Zielen der Planung gegenüberzustellen (Abwägung).

15.1 Beschreibung der Festsetzungen

15.1.1 Anlass der Planung

Ausgelöst wird die vorliegende Planung durch die Fortsetzung der bergbaulichen Tätigkeit im Braunkohlenplangebiet Inden II. Der Braunkohleabbau ist auch gem. dem Braunkohlenplan Inden, sachlicher Teilabschnitt Umsiedlung Pier, aus energiepolitischer und wirtschaftlicher Sicht erforderlich zur Sicherstellung des Energiebedarfs. Da der Bergbau als großflächiger offener Tagebaubetrieb erfolgt, sind Umsiedlungen im größeren Umfang und insbesondere die Umsiedlung von Pier unvermeidlich.

15.1.2 Angaben zum Standort

Das Bebauungsplangebiet befindet sich östlich der Ortslage Jüngersdorf und erstreckt sich sowohl nördlich und als auch südlich der K 27. Das Plangebiet eignet sich aufgrund der unmittelbaren Lage am Siedlungskörper Jüngersdorf – in Nachbarschaft zum Umsiedlungsstandort Inden-Altendorf – hervorragend zur Entwicklung als Umsiedlungsstandort. Bei der Erschließung des Umsiedlungsstandortes Inden-Altendorf wurden die Voraussetzung zur weiteren Entwicklung bereits geschaffen (Entwässerung). Weitere Erläuterungen hierzu und zum Anlass der Planung befinden sich in Kapitel 1 und 3 der Begründung.

15.1.3 Art des Vorhabens

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines neuen Wohn- und Lebensraumes für die Umsiedler von Pier durch die Entwicklung eines den Nutzungsansprüchen der Umsiedler entsprechenden und gestalterisch unverwechselbaren neuen Ortes, der sich in die vorhandene Besiedlung einfügt und der besonderen Topographie Rechnung trägt.

Unter intensiver Bürgermitwirkung wurde ein städtebauliches Leitbild für den Umsiedlungsstandort „Neu – Pier“ entwickelt, das sich beschreiben lässt unter dem Oberbegriff „Neu – Pier – ein durchgrünter ländlicher Ort mit traditioneller Struktur“. Die Einzelziele sind dem Kapitel 5 zu entnehmen. Das zugrundeliegende Planungs- und Erschließungskonzept ist in Kapitel 6 beschrieben:

Ausgehend von der K 27 wird das Gebiet nördlich und südlich dieser Kreisstraße über ein Ringsystem erschlossen, die Kreisstraße wird durch verschiedene Maßnahmen (Kreisverkehr, Querungshilfen, Verschwenk) als attraktive Dorfstraße gestaltet. Ausgehend von den Ringstraßen werden die übrigen Flächen durch überwiegend hangparallele Wohnstraßen und Wohnstiche erschlossen. Wichtig ist neben der Verkehrsfunktion die Gestaltung der Straßen als Aufenthalts- und Kommunikationsraum.

Das künftige Siedlungsgebiet erhält durch Gliederung in verschiedene Wohnquartiere eine eigene Identität. In den Wohnvierteln stehen unterschiedliche Grundstücksgrößen zur Verfügung, die überwiegend mit freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaut werden. Eine Verdichtung durch entsprechende Bauweise und Grundstückszuschnitte ist an der K 27 und an den Platzanlagen vorgesehen. Die Ortsmitte – mit Bürgerhaus sowie Wohn- und Geschäftshäusern - ist als Zentrum des Planbereiches, unmittelbar an der K 27 geplant. Im Osten des Plangebietes auf der Nordseite der K 27 stehen geeignete Grundstücke für Mehrfamilienhäuser und eine Fläche für landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe am Rand des neuen Ortes zur Verfügung. Im Norden des Plangebietes, unmittelbar an der Bahnstrecke Aachen - Köln gelegen, befinden sich Sportanlagen und Friedhof.

Grün- und Freiflächen gliedern die Wohnquartiere und dienen der wohnungsnahen Erholung, als Spiel- und Aufenthaltsbereich und als straßenunabhängige Fußwegeverbindung. Attraktive begrünte Übergangszonen runden den Standort weitgehend zur freien Landschaft bzw. zum Waldsaum hin ab.

15.1.4 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 28,6 ha, davon ca. 14,1 ha Allgemeines Wohngebiet, ca. 1,8 ha Mischgebiet, ca. 0,25 ha Dorfgebiet und ca. 0,5 ha Gemeinbedarfsfläche. Der Anteil der Grünfläche (inkl. Ausgleichsfläche) beläuft sich auf ca. 5,2 ha, Flächen für Sport, Freizeit und Friedhof auf ca. 2,1 ha.

Der Anteil der möglichen versiegelten Fläche beträgt ca. 4,1 ha Verkehrsfläche und ca. 7,16 ha überbaubare Grundstücksfläche.

Der Überschuss der laut Braunkohlenplan vorgesehenen 27,5 ha ist begründet in:

- Hinzunahme der Obstwiese (Ausgleichsfläche) im Süden des Plangebietes gem. Bebauungsplan Nr. E 4a (ca. 8000 m²)
- Teilbereich K 27 wegen Anschlussstelle westliche Dorfringstraße (ca. 2000 m²)
- Teilbereich im Südwesten zur Sicherung der verkehrlichen Anbindung an die Straße 'Altdorfer Weg' sowie angrenzendes Wohngrundstück (ca. 900 m²)

Diese Bereiche müssen planungsrechtlich gesichert werden.

Der Bedarf an Grund und Boden für die innerhalb des Geltungsbereiches geplanten Nutzungen ist in der Tabelle des Kapitels 15 detailliert dargestellt.

15.1.5 Darstellung der Festsetzungen

Die wesentlichen Festsetzung im Bebauungsplan sind im folgenden stichwortartig dargestellt. Eine detaillierte Darstellung mit Erläuterungen ist den Kapiteln 7- 9 zu entnehmen. Die nachfolgenden Festsetzungen dienen der gewollten Nutzungsgliederung, der Sicherstellung eines angemessenen Nutzungsmaßes und eines ansprechenden städtebaulichen Erscheinungsbildes.

- Mischgebiet MI 1 - 3 entlang der K27;
- Dorfgebiet MD 1 und 2 am nordöstlichen Plangebietsrand;
- Allgemeines Wohngebiet WA 2 im östlichen Plangebiet, nördlich der K 27 zur Unterbringung von Mehrfamilienhäusern,
- Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 1.1 im übrigen Bereich;
- Fläche für den Gemeinbedarf am Dorfanger, unmittelbar nördlich der K 27 (Fläche für soziale, kulturelle und kirchliche Zwecke) sowie südlich der K 27 (Fläche für soziale Zwecke);
- Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmungen ‚Sportanlagen‘ und ‚Friedhof‘ im Norden des Plangebietes, unmittelbar an der Bahnlinie Aachen-Köln;
- Öffentliche Grünflächen zur Gliederung des Plangebietes und zur Einfassung/Eingrünung in den Randbereichen mit Ausgleichsfunktion;
- GRZ von 0,4 und 0,6;
- Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf zwingend zwei Vollgeschosse im Bereich der K 27 (Mi 1) sowie höchstens zwei Vollgeschosse im WA 2 und im übrigen Plangebietesbereich ein Vollgeschoss (mit Ausnahme der Hangbereiche);
- Festsetzung der First- und Traufhöhe als Höchstmaß bzw. als Mindest- und Höchstmaß, Begrenzung der Höhe Erdgeschossfußboden durch Mindest- und Höchstmaß;
- Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser in den Wohnbereichen WA 1 und WA 1.1, zusätzlich sind in den Misch- und Dorfgebieten sowie innerhalb des Wohngebiete WA 2 Häusergruppen zulässig;
- Festsetzung der Hauptfirstrichtung um zwei bedeutsame Platzbereiche und im Hangbereich zur Sicherung der Belange des Nachbarschutzes; aus dem selben Grund werden bei diesen Grundstücken Dachaufbauten (Dachgauben) auf der nördlichen Seite ausgeschlossen;
- Beschränkung der Garagen und überdachten Stellplätze im WA auf die überbaubare Fläche und innerhalb des seitlichen Grenzabstandes, Überschreitung der hinteren Baugrenze in der Ebene und bei bergseitigen Grundstücken im Hang bis zu einem gewissen Maß, Beschränkung der Firsthöhe der Garagen auf 4,50 m, einzuhaltende Abstände im MI 1 und gegenüber Grünflächen/Verkehrsflächen;

- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude wird auf 2 innerhalb der Wohngebiete WA 1 und WA 1.1, 6 im Bereich der MI- und WA 2 -Gebiete und 4 innerhalb des MD-Gebietes beschränkt.
- Grünordnerische Festsetzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen dienen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und des Erscheinungsbildes des neuen Wohngebietes sowie z. Teil zum ökologischen Ausgleich.
- Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche III und IV mit entsprechender Festsetzung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen entlang der K 27 zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse.
- Gestalterische Festsetzungen zur Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten und –einschnitte, Dachüberstände, Dachdeckung, Wahl der Fassadenmaterialien und Farben, Garagengestaltung, Werbeeinrichtungen und Gestaltung der unbebauten Flächen (max. Versiegelung der Vorgärten 50%).

15.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und Funktionen

Im folgenden werden die untersuchungsrelevanten Schutzgüter nach den Kriterien derzeitige Ausprägung/Funktion, Auswirkung der Planung und die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und / oder Ausgleich der Auswirkungen beschrieben.

15.2.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird heute überwiegend ackerbaulich genutzt. Entlang des südlich angrenzenden Waldes und am Rande des Wohngebietes Umsiedlungsstandort Inden-Altdorf gibt es einige Grünflächen. Neben der K 27 durchziehen mehrere Feldwege das Plangebiet. Vorbelastungen sind durch die Lärmimmissionen der K 27 und der Bahnlinie Aachen-Köln vorhanden.

Das Plangebiet ist zur Zeit für den Menschen als Wohnraum nicht von Bedeutung. Die Feld- und Wirtschaftswege sowie die großzügigen Freiflächen sind jedoch für den Erholungswert und für die Attraktivität der angrenzenden Wohnbebauung - auch wegen des attraktiven Landschaftsausblickes – von Bedeutung. Die vorhandenen Aussichtsmöglichkeiten und die Erlebbarkeit des gesamten Freiraums mit seinem Relief sorgen für eine gewisse Attraktivität.

Die wirtschaftlichen Nutzungsansprüche im Plangebiet bestehen in erster Linie durch die Landwirtschaft (Ackerland). Die Lage, Verteilung und Größe der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist der Biotoptypenkarte des Gutachtens des Kölner Büros für Faunistik (Abschätzung des ökologischen Potentials von Flächen im Bereich des Umsiedlungsstandortes Langerwehe-Jüngersdorf, Köln, Juli 2002, Anlage 2) zu entnehmen.

Durch die Bebauung des Plangebietes gehen landwirtschaftliche Flächen und der Naherholung dienende Freiflächen verloren. Der Ausblick wird durch die Bebauung beeinträchtigt.

Orts- und Landschaftsbild/Erholungsfunktion

Durch die in Kap. 9 der Begründung beschriebenen gestalterische Festsetzungen werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden und eine Integration in das bestehende Ortsbild ermöglicht. Durch die der Geländesituation angepassten Höhenfestsetzungen, die Anordnung der Dachformen und die gegliederte Ortsrandeingrünung wird das Orts- und Landschaftsbild verbessert. Fußwege ergänzen das in der Umgebung vorhandene Wegenetz, so dass die Erholungsfunktion gewahrt bleibt.

Landwirtschaft

Durch die Siedlungsentwicklung werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen und damit in private Wirtschafts- und Existenzbelange eingegriffen. Der Grunderwerb wird i.d.R. in freien Verhandlungen mit den Eigentümern geführt. Ein Großteil der Flächen ist bereits liegenschaftlich für die Umsiedlung gesichert.

In den Fällen, in denen der freihändige Erwerb nicht möglich ist oder scheitert, könnte ein Enteignungsverfahren gem. Enteignungsgesetz NW durchgeführt werden, in dem alle wirtschaftlichen Belange berücksichtigt werden. Durch dieses Verfahren werden die wirtschaftlichen Interessen der betroffenen Eigentümer/ Pächter/ sonstiger Nutzungsberechtigter gewahrt.

Wegfallende Wirtschaftswege werden durch Ersatzwege kompensiert.

Immissionen

Innerhalb des Plangebietes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Hierzu gehört auch die Untersuchung möglicher Lärmimmissionen außerhalb und innerhalb des Plangebietes. Aus diesem Grunde wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben, das mögliche Lärmbeeinträchtigungen ausgehend von der bestehenden K 27, Bahnstrecke Aachen-Köln und den geplanten Sportanlagen untersucht ('Schalltechnischen Untersuchung zum Umsiedlungsstandort Langerwehe – Jüngerdorf' vom 06. August 2003 des Büros Kramer Schalltechnik GmbH, Anlage 3). An der Bahntrasse besteht bereits ein Erdwall, der in der Berechnung – ebenso wie eine mögliche Verlängerung - berücksichtigt wurde. Das Ergebnis des Gutachtens besagt, dass negative Auswirkungen durch Bahnlinie (für beide Erdwallvarianten) und Sportanlagen nicht zu erwarten sind, die erforderlichen Orientierungs- und Richtwerte werden eingehalten bzw. lediglich minimal überschritten. Da die Ausstattung des Schießstandes nicht abschließend geklärt ist, sind entsprechende Schallschutznachweise im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Für die K 27 sind Verkehrslärmwerte ermittelt, die bei freier Schallausbreitung und unterschiedlichen Fahrgeschwindigkeiten berechnet wurden. Sie überschreiten im Nahbereich der K 27 die für Wohngebiete und z.T. für Mischgebiete zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005. Zur Einhaltung der Orientierungswerte sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen vorgesehen. Da im derzeitigen Planungsstand nur die berechneten Außengeräuschpegel konkret vorliegen, jedoch noch nicht die genaue Kenntnis von Nutzungsart, Raumgröße, Fensteranteil, Bauausführung usw. der Gebäude, werden im vorliegenden Fall sogenannte Lärmpegelbereiche gekennzeichnet, für die bestimmte Anforderungen an die Luftschalldämmung festgesetzt werden. Anhand dieser Lärmpegelbereiche mit Angabe des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume, Büroräume usw. können im konkreten Einzelfall (z.B. Baugenehmigungsverfahren) relativ einfach die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von verschiedenen Wand/Fensterkombinationen ermittelt werden. Konkrete Ausführungsbeispiele für die verschiedenen Lärmpegelbereiche sind dem Lärmgutachten (Anlage 3) zu entnehmen.

In diesen Maßnahmen nicht berücksichtigt sind positiv wirkende Verkehrsverlagerungseffekte durch evtl. außerörtliche und innerörtliche Maßnahmen (Umgehung, Geschwindigkeitsreduzierung usw.).

Mit der Kombination der oben beschriebenen Maßnahmen ist die Einhaltung der zulässigen Werte zu erreichen. Von der K 27 aus gesehen in 2. Reihe liegende Bauzeilen werden durch die größeren Abstände und die voranliegenden Gebäudezeilen geschützt.

Sonstige, das Wohngebiet störende Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes sind nicht vorhanden. Im umgekehrten Fall gehen von dem geplanten, überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebiet keine negative Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen aus. Ausschlüsse in den MI- und MD-Gebieten, hier insbesondere der Ausschluss der Betriebe mit Tierintensivhaltung, aber auch Betriebe und Nutzungen, die durch hohen Fremdverkehrsanteil gekennzeichnet sind, ermöglichen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets.

Besonnung und Belichtung

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gehört auch die ausreichende Besonnung und Belichtung. Dies wird durch die vorgesehene, insgesamt lockere niedergeschossige Bauweise (überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser) und die Grundstücksgrößen gewährleistet.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung/ Soziale Belange / Nachbarschaft

Im Rahmen der Umsiedlungsplanung wird eine intensive Bürgerbeteiligung durchgeführt. Die speziellen Wohnbedürfnisse der Umsiedler finden damit besondere Beachtung in der Planung.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu dem im Rahmen der Umsiedlung Inden – Altdorf entstandenen Wohngebiet. Gemeinsame Wohnfolgeeinrichtungen und das städtebauliche Konzept der Wohnquartiere mit offenen Wegeverbindungen untereinander schafft günstige Voraussetzungen zu nachbarschaftlicher Kommunikation und sozialen Kontakten.

Die möglichen, unterschiedlichen Grundstücksgrößen werden den unterschiedlichen Ansprüchen und Anforderungen der Umsiedler gerecht, durch die räumliche Verteilung wird der Bildung einseitiger Bevölkerungsstrukturen entgegengewirkt.

Schutzabstand Wald

Aus sicherheitstechnischen Gründen wird ein Schutzabstand von 35 m zwischen Wald und Bebauung eingehalten.

Verkehrssicherheit

Die Belange der Verkehrssicherheit werden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Im Bereich der K 27 werden durch den geplanten Kreisverkehr und den Verschwenk der Fahrbahn die Fahrgeschwindigkeit gedrosselt, zusätzliche Querungshilfen sowie Geh- und Radwege erhöhen die Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer. Die Reduzierung der Fahrbahn auf 6 m und die optische Einengung durch Baumpflanzungen sind weitere geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen. Die Erschießung des Wohngebietes ist so ausgelegt, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit (Winterbefahrbarkeit) das Gefälle der Straßen im Hangbereich möglichst gering gehalten wird.

15.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Flora und Fauna innerhalb des Plangebietes erfolgte durch das Kölner Büro für Faunistik im Juli 2002 (Abschätzung des ökologischen Potentials von Flächen im Bereich des Umsiedlungsstandortes Langerwehe-Jüngersdorf, Köln, Juli 2002, Anlage 2). Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Getreide- und Rapsacker genutzt, im Südosten wird zudem Hackfruchtanbau betrieben. Nach Einschätzung des Kölner Büros für Faunistik sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung keine Besonderheiten vorhanden. Auch aus faunistischer Sicht sind derartige Flächen generell vergleichsweise verarmt, sie besitzen jedoch grundsätzlich das Potenzial für das Vorkommen feldtypischer Vogelarten (z.B. Rebhuhn). Bei der vom Kölner Büro für Faunistik durchgeführten Begehung des Untersuchungsgebietes konnte das Vorkommen derartiger Vogelarten nicht festgestellt werden. Auch sind diesbezüglich aus dem Fachbeitrag des Naturschutzes und der Landschaftspflege der LÖBF zum GEP von 1999 ebenfalls keine Verdachtsansätze ersichtlich.

Auch die im Plangebiet bestehenden Grünlandbereiche an der Süd- und Westgrenze und nördlich der K 27 sind aus floristischer und faunistischer Sicht nicht hochwertig einzustufen. Die an mehreren Stellen im Plangebiet vorhandene Saumvegetation ist durch die angrenzende Nutzung artenarm, auch spezialisierte und gefährdete Tierarten sind nicht vorhanden.

Die Böschungsstrukturen entlang der Bahnlinie stellen aufgrund ihres Gehölzreichtums und ihrer strukturreichen Vegetation mit blühenden Kräutern und Stauden die wertvollste Biotopstruktur des Untersuchungsgebietes dar. Neben der Bedeutung insbesondere für diverse Singvogelarten sind sie als Element auch von Bedeutung für die Biotopvernetzung.

Durch die Bebauung des Plangebietes gehen Freiflächen für Flora und Fauna verloren, der Lebensraum wird beeinträchtigt. Aufgrund der intensiven Nutzung ist der Fläche jedoch keine hochwertig ökologische Funktion zuzusprechen.

Die beschriebenen Verluste können innerhalb des Plangebietes durch die neu zu schaffenden Grünflächen kompensiert werden. Da östlich in unmittelbarer Nähe der weitaus größte Teil der Feldstruktur gleicher Art dauerhaft erhalten bleibt, ist der Ersatz durch andersartige Lebensräume hinzunehmen.

Die Biotopelemente entlang der Bahn sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

Detaillierte Angaben zu dem Themenfeld Flora und Fauna sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anlage 1) bzw. der Abschätzung des ökologischen Potentials von Flächen im Bereich des Umsiedlungsstandortes Langerwehe-Jüngersdorf, Köln, Juli 2002 (Anlage 2) zu entnehmen.

Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe

Die ökologische Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nach der "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes NRW". Der Bebauungsplanbereich E6 überlagert teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E 4a. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt hier lediglich für den erstmalig beplanten Teilbereich im Osten. Gem. § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Dies trifft für den Überdeckungsbereich Bebauungsplan E4a /E6 zu. Aus Gründen der städtebaulichen Verbindung mit dem bereits realisierten Abschnitt Inden/Altdorf und der Kontinuität des Planungskonzeptes beschränken sich die planerischen Änderungen im Geltungsbereich Nr. E 4a auf geringfügige Anpassungen. Die wesentlichen Eckdaten für den Ausgleichsnachweis sind daher unverändert.

Durch die geplanten Baumaßnahmen innerhalb des neu aufzustellenden Teilbereiches entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft von 247.496 Punkten. Hierbei ist eine Versiegelung von 0,4 in den WA-Gebieten und 0,6 in den MI/MD-Gebieten zugrundegelegt. Obwohl eine Überschreitung dieser GRZ-Werte durch Garagen und Nebenanlagen um 50 % nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig ist, wurde in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde von einer GRZ von 0,4 bzw. 0,6 ausgegangen, da sich in den realisierten Nachbarbereichen der Umsiedlung Inden-Altdorf ein tatsächlicher Versiegelungsgrad (GRZ) von 0,32 eingestellt hat.

Somit kann durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden (gem. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag des Landschaftsarchitekturbüro Reepel, Stand 2003, Ergänzung April 2004, Anlage 1):

Geplant sind innerhalb des Plangebietes als östliche Randeingrünung ca. 0,9 ha Wiese mit bodenständigen Laubbäumen sowie am südlichen Waldrand gelegen eine ca. 1,05 ha große zu entwickelnde Sukzessionsfläche.

Auch die Pflanzmaßnahmen im Bereich der geplanten Parkanlagen nördlich und südlich der K 27, entlang des Fließes sowie die 26 zu pflanzenden Straßenbäume dienen dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Maßnahmen sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anlage 1) näher erläutert.

15.2.3 Schutzgut Boden

Basierend auf der geologischen Situation entwickelten sich im Planungsgebiet Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden.

Zur Untersuchung und Bewertung des Schutzgutes Boden wurde von der Gemeinde Langerwehe das Geotechnische Büro Prof. Dr.-Ing. H. Düllmann mit der Erarbeitung eines Bodengutachtens beauftragt ("Umsiedlungsstandort Jüngersdorf - Allgemeine Baugrunderkundung und Gründungsberatung", Aachen, September 2001, Anlage 4). Hierbei wurde durch mehrere Rammkernsondierungen der Aufbau des Bodenprofils untersucht und bewertet. Das Bodenprofil im Plangebiet setzt sich zusammen aus einer ca. 60 cm mächtigen Oberbodenschicht, dem Verwitterungs- und Hanglehm sowie Tertiäre Sande folgen. Die unterste Schicht bildet eine Festgesteinsschicht. Unter den bindigen Oberböden treten am Fuße des Talhanges örtlich geringmächtige Löss- bzw. Lösslehmlagen auf.

Terrassensedimente wurden zudem im Bereich der Talauflage angetroffen. Die Schichtenfolge kann aufgrund der relativ starken Neigung und den damit verbundenen Vermischungen der Bodenschichten sehr heterogen erscheinen.

Das Gutachten trifft zudem Aussagen zur Wiederverwertbarkeit des Aushubmaterials. Dabei sollten oberflächennah vorkommende, überwiegend feinkörnige Böden nicht zur sackungsfreien Verfüllung der Arbeitsräume oder unter Straßen eingebaut werden, sondern lediglich zur Geländeprofilierung.

Eine Versickerungsfähigkeit ist im Plangebiet nicht gegeben. Laut o.g. Gutachten des Geotechnischen Büros Prof. Dr.-Ing. Düllmann liegt der Schluffanteil über 10%, die Durchlässigkeit für die oberflächennahen Schichtenfolge kann mit $K < 1 \cdot 10^{-7}$ m/s abgeschätzt werden. Bei zwei Feinsandproben wurde ein wirksamer Korndurchmesser von $d_{10} > 0,2$ mm und eine Durchlässigkeit von $3,6 \cdot 10^{-4}$ m/s und $3,8 \cdot 10^{-4}$ m/s ermittelt. Gem. Arbeitsblatt A 138 (1990) "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) kommen für die Versickerung nur Lockergesteine mit K-Werten von $5 \cdot 10^{-3}$ bis $5 \cdot 10^{-6}$ m/s in Frage. Die erforderlichen Durchlässigkeitsbeiwerte in den oberflächennahen Bodenschichten werden somit nicht erreicht. Zwar wird in den zwei Feinsandproben die Durchlässigkeit eingehalten, durch die enge Kornabstufung ist jedoch hier die Gefahr der Kolmation hoch. Zudem bedeutet der Anschluss an die Feinsande die Direkteinleitung in den Grundwasserleiter. Die Ausführung von dezentralen Versickerungseinrichtungen wird vom Gutachter daher nicht empfohlen.

Zur Einschätzung der Bodenbeschaffenheit für Bestattungszwecke wurde zudem vom Geologischen Dienst Nordrhein-Westfalen ein Gutachten erarbeitet ("Gutachten über die Eignung der Böden für Bestattungszwecke auf einer zur Neuanlage eines Friedhofes vorgesehenen Fläche in Langerwehe-Jüngersdorf" Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen, - Landesbetrieb, Krefeld Juli 2002, Anlage 5). Aufgrund der vorherrschenden Böden sind Bestattungen in diesem Bereich mit zusätzlichen Herrichtungsmaßnahmen möglich.

Tektonik

Im Südwesten des Projektgebietes verläuft der Meroder Sprung. Hier ist der Grundgebirgssockel gegen die tertiären Sande versetzt. Innerhalb dieser Tektonischen Störzone ist eine Bebauung auszuschließen.

Versiegelung

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der Verkehrswege (Kreisstraße und Feldwirtschaftswege) unversiegelt, so dass der Boden seine ökologischen Funktionen erfüllen kann. Nach Realisierung der Planung werden ca. 40%, bei Ausnutzung der möglichen Überschreitung der GRZ ca. 50% des Plangebietes versiegelt sein.

Durch die Versiegelung im Zuge der Erschließung des Baugebietes wird der Boden unwiederbringlich geschädigt, d.h. in seinen Funktionen beeinträchtigt. Zum Schutz des Bodens sollte die Versiegelung daher so gering wie möglich gehalten werden. Hierzu trägt insbesondere die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie die Beschränkung der Vorgartenversiegelung auf 50% bei. Weitere Beeinträchtigungen des Naturgutes werden durch die notwendigen Bodenbewegungen erfolgen. Der im Rahmen der Erschließung und Bebauung anfallende Mutterboden wird soweit möglich im Plangebiet verbleiben und in Mutterbodenmieten zwischengelagert.

Sonstige bodenbelastende Folgen ergeben sich nicht aus der Planung. Soweit sich evtl. aus gewerblichen Anlagen oder den landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen boden- oder grundwasserbelastende Wirkungen ergeben können, werden diese in entsprechenden Genehmigungsverfahren geregelt.

Erdbebewegungen/Umlagerung von Bodenmaterial

Aufgrund der Topographie im Plangebiet ist mit Erdbebewegungen zu rechnen. Dabei wird versucht, innerhalb des Plangebietes einen Massenausgleich zu erzielen, so dass Ab- oder Anfuhr von größeren Bodenmengen in das oder aus dem Plangebiet nicht erforderlich sind.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Bodenschutzes wird vor Beginn der Baumaßnahmen die zuständige Bodenschutzbehörde frühzeitig beteiligt, so dass den Anforderungen des neuen Bodenschutzgesetzes Rechnung getragen wird.

15.2.4 Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden.

Oberflächengewässer

Im südöstlichen Plangebiet befindet sich ein namenloses klassifiziertes Gewässer mit temporärer Wasserführung (Fließ). Dieses wird erhalten und in das Grünkonzept eingebunden. Der Verlauf des Grabens wird im Platzbereich an das Gestaltungskonzept angepasst (Abschrägung). Zur Überquerung des Fließes wird ein wasserrechtliches Verfahren nach § 99 LWG durchgeführt, in dem auch der geänderte Verlauf berücksichtigt wird.

Grundwasser

Die Grundwasserströmung ist nach Nordosten gerichtet, der Grundwasserspiegel fällt von Süden nach Norden etwa 138 m NN auf 134 m NN ab und hat keine Auswirkungen auf die geplante Bebauung. In Teilbereichen kann es zur Ausbildung von Schichtwasserhorizonten kommen.

Mit der Versiegelung durch Erschließung und Bebauung sind grundsätzlich auch Auswirkungen auf das Naturgut Wasser verbunden.

Gemäß § 51 LWG NW sind die anfallenden Oberflächenwässer der versiegelten Flächen vor Ort zu versickern oder unmittelbar in ein Gewässer einzuleiten. Die bodenkundlichen Untersuchungen des Plangebietes haben ergeben, dass aufgrund der örtlichen Bodenschichten sowie der Topographie eine Versickerung nicht möglich ist. Eine Einleitung des Gesamtgebietes in einen Vorfluter ist ebenfalls nicht möglich (vgl. Anlage 6). Im Zuge des Bebauungsplanes E4A der Gemeinde Langerwehe ist damals schon das Kanalnetz für eine Entwässerung im Mischsystem angelegt worden. Ebenso sind die Anlagen für die Behandlung des Mischwassers gebaut. So ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse, aber auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten die Entwässerung des neuen Plangebietes im Mischsystem mit Anschluss an die vorhandenen Anlagen geplant.

Event. auftretende Schichtenwässer werden gesammelt und wenn möglich in das im Planungsgebiet verlaufende namenlose Gewässer abgeleitet.

Durch die Festsetzung der GRZ und die Beschränkung der Vorgartenversiegelung auf 50% kann die Flächenversiegelung auf das Mindeste reduziert werden und somit auch ein Beitrag zur Grundwasserneubildung gegeben werden.

15.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Gebiet schließt sich östlich der Ortslage Jüngersdorf an und liegt nördlich des Mero der Waldes. Derzeit wird das zukünftige Baugebiet ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Es liegen keine außergewöhnlichen Immissionsbelastungen vor, die Werte liegen jederzeit unter den Grenzwerten der TA Luft. Stärkere Ozonkonzentrationen sind bisher ebenfalls nicht festgestellt worden.

Vor allem das vorhandene Waldgebiet, das südlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzt und sich bis in eine Höhenlage von ca. 240 m erstreckt, wirkt sich positiv auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet aus.

Bedingt durch den Versiegelungsgrad wird sich das Kleinklima innerhalb des Plangebietes ändern. Durch die vorgesehene Baustruktur (lockere Bauweise mit hohem Grünanteil) im Siedlungsgebiet und die zahlreichen Grünflächen und Ausgleichsflächen am Rand des Plangebietes wird sichergestellt, dass die Planung auch auf die kleinklimatische Situation der Umgebung keine Auswirkungen haben wird.

Da auch durch das Wohngebiet selbst keine das Klima u. die Luft belastenden unzulässigen Emissionen entstehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

15.2.6 Schutzgut Landschaft

Der Landschaftsraum wird vor allem durch den südlich angrenzenden Wald sowie die vorgelagerten Ackerflächen in Verbindung mit der charakteristischen Topographie geprägt. Der Bereich ist großflächig unter Landschaftsschutz gestellt. Das Verfahren zur Aufhebung des Landschaftsschutzes wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt (vgl. Kap. 4.4).

Westlich bildet der Umsiedlungsstandort Jüngersdorf einen visuellen räumlichen Abschluss. Im Norden übernimmt dies die Bahnstrecke Köln-Aachen. Zusätzlich wird der Raum von der K 27 durchquert.

Aufgrund der derzeitigen intensiven, monotonen landwirtschaftlichen Nutzung des zukünftigen Umsiedlungsstandortes ist der gesamte Raum von allen Seiten erlebbar und überschaubar.

Besonders hervorzuheben sind die guten Blickbeziehungen in die Landschaft. Vor allem vom Waldrand aus ist an klaren Tagen ein weitreichender Fernblick möglich.

Im Rahmen der Planung werden vor allem die positiven landschaftlichen Elemente wie Waldrand, Blickbeziehungen und der Übergang in die freie Landschaft berücksichtigt.

Durch die Sicherung einer Grünzone zwischen Wald und Wohngebiet wird der Waldrand in seiner landschaftlichen und ökologischen Funktion geschützt.

Die Planung knüpft an den vorhandenen Siedlungskörper an, arrondiert das bestehende Wohngebiet und behält somit die schon im früheren Planungsstadium (der gesamte Bereich wurde bereits bei der Umsiedlung Inden-Altdorf als zusammenhängendes Wohngebiet konzipiert) angedachte Ortsrandeingrünung bei. Auch im nordöstlichen Bereich ist eine künftige Erweiterung vorgesehen, die die Bebauung abschließt und durch Begrünung eine Einbettung des Siedlungskörpers in die Landschaft gewährleistet.

Das Baukonzept mit niedergeschossiger Bebauung ermöglicht in Zusammenhang mit dem Grün- und Freiraumkonzept eine optimale Integration des Plangebietes in den Orts- und Landschaftsraum, so dass das landschaftsästhetische Erscheinungsbild verbessert wird.

15.2.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nördlich der K 27 ist ein Bodendenkmal ausgewiesen. Das Feld liegt innerhalb des Geltungsbereiches und wird überplant. Durch die Planung des Umsiedlungsstandortes wird die Primärquelle Bodendenkmal zerstört und die Belange der Bodendenkmalpflege zurückgestellt. Für die Zurückstellung spricht das in der Begründung, Kap. 1 und im Umweltbericht, Kap. 15.1.1 aufgeführte Ziel des Bebauungsplanes zur Deckung des erforderlichen Wohnraumbedarfs bedingt durch den Braunkohlenplan Inden II und die daraus resultierende Umsiedlung Piers. Folglich stehen die Belange der Versorgung der Bevölkerung mit Energie (Braunkohle) und die daraus resultierende Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Umsiedlung) dem Belang der Denkmalpflege gegenüber.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen ihrer Abwägung für die Zurückstellung des Belanges der Denkschutzes zugunsten der Bereitstellung von Wohngrundstücken für die Umsiedler entschieden. Die Erhaltung des Bodendenkmals ist nicht möglich.

Der Eingriff in das Bodendenkmal kann jedoch teilweise durch folgende Maßnahmen vermindert werden: Gem. § 11 DSchG NRW haben die Gemeinden die Sicherung der Bodendenkmäler in der Bauleitplanung zu gewährleisten. Diese Sicherungspflicht erfolgt nach Abstimmung zwischen der Obersten Denkmalbehörde, dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege und dem Betreiber der Umsiedlung durch die wissenschaftlich Untersuchung des ortsfesten Bodendenkmals. Damit wird zwar die Primärquelle Bodendenkmal zerstört, es bleibt jedoch zumindest die Sicherung der Sekundärquelle als Dokumentation und Fund und damit Quelle erhalten.

Das Verfahren zur Untersuchung und Aufhebung des Denkmals ist mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege abgestimmt: Nachdem im Frühjahr 2003 eine ergänzende Prospektion durchgeführt wurde, erfolgt die Ergrabung des Bodendenkmals im erforderli-

chen Umfang und die anschließende Aufhebung des Denkmals. Eine fristgerechte Erschließung des Umsiedlungsstandortes wird gewährleistet.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Sonstige Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.

15.2.8 Schutzgüter-Wechselwirkungen

Art und Umfang der nachteiligen Auswirkungen lassen nicht erkennen, dass gravierende Wechselwirkungen, insbesondere bei Fauna / Flora, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft auftreten. Die Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt führen aufgrund der niedrigen Versiegelung im Plangebiet (überwiegende Einfamilienhausbebauung mit Garten) zu keinen weiteren Beeinträchtigungen. Auch die Eingriffe in Flora und Fauna können durch die Begrünungsmaßnahmen (Hausgärten, Straßenbäume und Randbereiche) ausgeglichen werden. Der Eingriff in das Bodendenkmal kann aufgrund der oben aufgezeigten Erläuterungen nicht vermieden werden, hier ist lediglich ein Verminderung durch die dargestellten Sicherungsmaßnahmen und Dokumentation möglich. Sonstige nachfolgenden Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter sind nicht erkennbar.

15.3 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

15.3.1 Standortalternativen und Begründung zur Auswahl

Mit Beginn des Braunkohlenplanverfahrens zur Umsiedlung von Inden, Altdorf und Pier wurden für die Umsiedlungen mehrere Standorte in den Gemeindegebieten Inden und Langerwehe auf Eignung untersucht und den Umsiedlern geeignete Angebote zur Wahl gestellt. Nach den Ergebnissen der Umsiedlerbefragung wurde ein Standort in Inden und ein 2. Standort in Langerwehe – Jüngersdorf gewählt. Die Eignung des Standortes ist in diesem Verfahren geprüft worden und nachgewiesen.

15.3.2 Alternative Bebauungskonzepte und Begründung zur Auswahl

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung fand eine intensive Beteiligung der Öffentlichkeit und der Umsiedler statt. In einem Meinungsbildungsprozess wurde zunächst ein städtebauliches Leitbild entwickelt und verschiedene Bebauungs- und Erschließungskonzepte – in Anlehnung an die bestehende Bau- und Erschließungsstruktur in Alt Pier – diskutiert. Hauptgründe für die Auswahl dieser hier zugrundeliegenden Entwurfsvariante waren die optimale Integration an die bestehende Siedlung, die Schaffung attraktiver Wohnquartiere und die reizvolle Vernetzung des Standortes mit dem umgebenden Landschaftsraum durch wertvolle Grünbereiche.

15.4 Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich östlich der Ortslage Jüngersdorf und erstreckt sich sowohl nördlich als auch südlich der K 27. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines neuen Wohn- und Lebensraumes für die Umsiedler von Pier durch die Entwicklung eines den Nutzungsansprüchen der Umsiedler entsprechenden und gestalterisch unverwechselbaren neuen Ortes, der sich in die vorhandene Besiedlung einfügt und der besonderen Topographie Rechnung trägt.

Ausgehend von der K 27 wird das Gebiet nördlich und südlich dieser Kreisstraße über ein Ringsystem erschlossen, von dem über hangparallele Wohnstraße und Stiche der restliche Planbereich erschlossen wird. Das Erschließungssystem wird ergänzt durch ein Fußwegenetz, das die Ortsmitte und die Wohnquartiere untereinander und mit der umgebenden Landschaft verbindet.

Das künftige Siedlungsgebiet erhält durch Gliederung in verschiedene Wohnquartiere eine eigene Identität. Eine Ortsmitte - mit Bürgerhaus sowie Wohn- und Geschäftshäusern in verdichteter Bauweise - entsteht als Zentrum des Planbereiches unmittelbar an der K

27. Im Osten des Plangebietes auf der Nordseite der K 27 stehen geeignete Grundstücke für Mehrfamilienhäuser und landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe am Rand des neuen Orts zur Verfügung. Im Norden des Plangebietes, unmittelbar an der Bahnstrecke Aachen - Köln gelegen, befinden sich Sportanlagen und Friedhof.

Grün- und Freiflächen gliedern die Wohnquartiere und begrünte Übergangszonen runden den Standort zur freien Landschaft bzw. zum Waldsaum hin ab.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 28,6 ha, der Anteil der möglichen versiegelten Fläche beträgt ca. 4,07 ha Verkehrsfläche und ca. 7,16 ha überbaubare Fläche.

Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

- Die Nutzung wird durch Mischgebiete, Dorfgebiete, Allgemeine Wohngebiete, Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen bestimmt;
- GRZ von 0,4 und 0,6;
- Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse im überwiegenden Plangebiet, der Fußbodenhöhe des Eingangs- bzw. des obersten, als Vollgeschoss geltenden Geschosses und der First- und Traufhöhe;
- Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser, innerhalb der MI, MD und WA2-Gebiete zusätzlich auch Hausgruppen (offene Bauweise);
- Stellung der Baukörper durch Festsetzung der Hauptfirstrichtung im Bereich der Plätze und teilweise im Hangbereich zur Wahrung des Nachbarschutzes;
- Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen zur Wahrung des Nachbarschutzes;
- Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen auf 2, 4 bzw. 6 je Gebäude;
- Grünordnerische Festsetzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen;
- Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche III und IV mit entsprechender Festsetzung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen entlang der K 27 zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse.
- Gestalterische Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten und –einschnitte, Dachüberstände, Dachdeckung, Wahl der Fassadenmaterialien und Farben, Garagengestaltung, Werbeeinrichtungen und Gestaltung der unbebauten Flächen (Beschränkung der Versiegelung der Vorgärten, Einfriedungen);

Die Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und der getroffenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in tabellarischer Form:

Schutzgüter	Ausprägung/Funktion	Auswirkungen	Maßnahmen
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Landwirtschaftliche Nutzung - Erholungsfunktion/ Aussichtsmöglichkeiten - Lärmbelastungen durch K 27 und Bahn - Nachbarschaft Umsiedlungsstandort Inden-Aldorf - Nachbarschaft Wald 	<ul style="list-style-type: none"> - Anspruch landwirtschaftl. Flächen u. Wege - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes u. der Erholungsfunktion - Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse 	<ul style="list-style-type: none"> - Ersatz - Verminderung durch gestalterische Festsetzungen/ Intergration in Orts- u. Landschaftsbild - Schaffen von Grünflächen und Fußwegen zur Wahrung der Erholungsfunktion - Passive Schallschutzmaßnahmen - gemeinsame Wohnfolgeeinrichtungen, offene Wegeverbindungen als günstige Voraussetzung zu nachbarschaftlicher Kommunikation - Schutzabstand Wald
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - Ackernutzung: keine hochwertig ökologische Funktion, keine seltenen Tier- und Pflanzenarten - Böschungsstrukturen entlang der Bahn als wertvolle Grünbereiche 	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung des Lebensraumes von Flora und Fauna, Freiflächen gehen verloren - Liegen außerhalb des Bebauungsplangebietes, Erhalt der Böschungsstrukturen 	<ul style="list-style-type: none"> - Kompensation durch neu zu schaffende Grünflächen innerhalb des Plangebietes, da östlich weitere große Freiflächen angrenzen, ist ein Verlust hinnehmbar - Der Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ist innerhalb des Plangebietes möglich
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Parabraunerden u. Pseudogley-Parabraunerden, z.Zeit überwiegend unversiegelt - Keine Versickerungsmöglichkeit - Tektonische Störzone im Südwesten 	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung - Bodenbewegungen - keine Bebauung möglich 	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der Vorgartenversiegelung auf 50% - Anfallender Mutterboden bleibt im Plangebiet - frühz. Beteiligung d. Bodenschutzbehörde vor Baubeginn - Ausschluss der Bebauung in diesem Bereich
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Namenloses Gewässer mit temporärer Wasserführung - ausreichender Grundwasserabstand - Entwässerung im Mischsystem 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Beeinträchtigungen - durch Bebauung/Versiegelung Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushaltes 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Gewässers mit Grünstreifen - durch ausreichend Grünflächen kann Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden, zudem Beschränkung der Versiegelung im Vorgartenbereich auf 50%
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> - keine außergewöhnlichen Immissionsbelastungen - Waldgebiet wirkt positiv auf Kleinklima 	<ul style="list-style-type: none"> - Änderung des Kleinklimas durch Versiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Nutzungen vorgesehen, die sich negativ auswirken - Lockere Bauweise mit hohem Freiflächenanteil werden Auswirkungen auf das Kleinklima verhindert

Landschaft	- Angrenzender Wald mit vorgelagerten Ackerflächen und charakteristischer Topographie in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung - Landschaftsschutzgebiet	- Beeinträchtigung durch Bebauung	- Berücksichtigung positiver landschaftlicher Elemente wie Wald, Blickbeziehungen, Übergang zur Landschaft - Integration des Plangebietes in den Landschaftsraum durch niedergeschossige Bebauung und gestalterische Festsetzungen - Ausgliederung Landschaftsschutzgebiet
Sach- und Kulturgüter	- Bodendenkmäler	- Eingriff /Beeinträchtigung des Bodendenkmals	- Verminderung des Eingriffs durch Sicherung nach Denkmalschutzgesetz
Wechselwirkungen	Keine gravierenden Wechselwirkungen!		

Die in den vorgenannten Punkten dargestellten Umweltbelange zeigen, dass die nachteiligen Auswirkungen der Planung größtenteils vermieden oder durch entsprechende Maßnahmen hinreichend ausgeglichen werden können.

Der Eingriff in das Bodendenkmals ist nicht vermeidbar und kann durch die aufgezeigten Maßnahmen lediglich vermindert werden. Auch die Verpflichtung gem. § 51a Landeswassergesetz zur Versickerung ist nachweislich durch die naturbedingten örtlichen Verhältnisse nicht zu erfüllen.

Art und Umfang der nachteiligen Auswirkungen lassen nicht erkennen, dass gravierende Wechselwirkungen, insbesondere bei Fauna / Flora / Boden, Wasser, Klima und Landschaft, auftreten.

Gründe, die einer Verwirklichung der Planung und deren Zielsetzung grundsätzlich entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

16 STÄDTEBAULICHE FLÄCHENBILANZ

Aufgrund der Hinzunahme der Obstwiese im Süden des Plangebietes gem. Bebauungsplan Nr. E 4a (ca. 8000 m²), eines Teilbereiches der K 27 wegen Anschlussstelle westliche Dorfringstraße (ca. 2000 m²) und eines Teilbereiches im Südwesten zur Sicherung der verkehrlichen Anbindung an die Straße 'Altdorfer Weg' sowie des angrenzenden Wohngrundstücks (ca. 900 m²) erhöht sich die Größe des Plangebietes gegenüber dem im Braunkohlenplan ermittelten Flächenbedarf um ca. 1,1 ha.

Nutzungsart	Flächengröße ca.			
Wohngebiet	141.175	qm	49,4	%
Mischgebiet	17.938	qm	6,3	%
Dorfgebiet	2.419	qm	0,9	%
Gemeinbedarf	4.908	qm	1,7	%
Nettobaupfläche gesamt ca.	166.441	qm	58,3	%
Verkehrsfläche	32.076	qm	11,2	%
K 27	8.594	qm	3,00	%
öffentliche Grünfläche	27.003	qm	9,4	%
Flächen für Sport, Freizeit,Friedhof	21.258	qm	7,4	%
Ausgleichsflächen	30.569	qm	10,7	%
Versorgungsflächen	24	qm	0,01	%
Gesamt ca.	285.965	qm	100,0	%

Langerwehe, den 15. Juli 2004

Anlagen:

- Anlage 1: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Langerwehe Nr. E6 in Jüngersdorf, Garten- und Landschaftsarchitekten Reepel, Düren, 2003, Ergänzungen 2004
- Anlage 2: Abschätzung des ökologischen Potentials von Flächen im Bereich des Umsiedlungsstandortes Langerwehe-Jüngersdorf, Kölner Büro für Faunistik, Köln, Juli 2002
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung zum Umsiedlungsstandort Langerwehe – Jüngersdorf, Kramer Schalltechnik GmbH, Abschlussbericht 06. August 2003).
- Anlage 4: Umsiedlungsstandort Jüngersdorf - Allgemeine Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Geotechnisches Büro Prof. Dr.-Ing. H. Düllmann, Aachen, September 2001
- Anlage 5: Gutachten über die Eignung der Böden für Bestattungszwecke auf einer zur Neuanlage eines Friedhofes vorgesehenen Fläche in Langerwehe-Jüngersdorf“ Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen, - Landesbetrieb, Krefeld Juli 2002
- Anlage 6: Kostenvergleichsberechnung Umsiedlungsstandort Pier, Misch/Trennsystem, Düren, Dr. Jochims & Burtscheidt, März 2003
- Anlage 7: Ortsumgehung Jüngersdorf/Schlich, IGEPA Verkehrstechnik GmbH Niederzier, April 2002