

GEMEINDE VETTWEISS



BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. VE-22 ,Im Gastesfeld'



Stand 16. Januar 2024

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|---|-----------|
| A | STÄDTEBAULICHE ASPEKTE | 4 |
| 1. | Anlass, Ziel und Zweck der Planung | 4 |
| 2. | Allgemeine Vorgaben | 4 |
| 2.1. | Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 2.2. | Heutige Situation | 5 |
| 2.3. | Übergeordnete Planungen | 5 |
| 3. | Bebauungskonzept | 9 |
| 4. | Begründung der Planinhalte | 9 |
| 4.1. | Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 4.2. | Maß der baulichen Nutzung | 11 |
| 4.3. | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen | 12 |
| 4.4. | Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen | 12 |
| 4.5. | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht | 12 |
| 4.6. | Grundstückszufahrten | 13 |
| 4.7. | Grünordnerische Festsetzungen | 13 |
| 4.8. | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 13 |
| 4.9. | Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung | 14 |
| 4.10. | Kompensationsmaßnahmen | 14 |
| 5. | Erschließung | 14 |
| 5.1. | Verkehrliche Erschließung | 14 |
| 5.2. | Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung | 15 |
| 6. | Umweltbelange | 16 |
| 6.1. | Schutzgut Mensch | 16 |
| 6.2. | Eingriff in Natur und Landschaft | 17 |
| 6.3. | Artenschutz | 17 |
| 6.4. | Boden- und Wasserschutz | 18 |
| 7. | Sonstige Hinweise | 19 |
| 8. | Kosten | 19 |
| 9. | Flächenbilanz | 19 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| B | UMWELTBERICHT | 20 |
| 1. | Einleitung | 20 |
| 1.1 | Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes | 20 |
| 1.2 | Umweltschutzziele aus Fachplänen und übergeordneten Fachgesetzen..... | 20 |
| 2. | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen..... | 22 |
| 2.1 | Untersuchungsrelevante Schutzgüter | 22 |
| 2.1.1 | Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt..... | 22 |
| 2.1.2 | Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt | 24 |
| 2.1.3 | Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser..... | 26 |
| 2.1.4 | Schutzgüter Luft und Klima | 28 |
| 2.1.5 | Schutzgut Landschaft..... | 29 |
| 2.1.6 | Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter | 30 |
| 2.1.7 | Erneuerbare Energien | 30 |
| 2.1.8 | Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes . | 30 |
| 2.1.9 | Zusammengefasste Umweltauswirkungen..... | 30 |
| 2.2 | Entwicklungsprognosen | 31 |
| 2.2.1 | Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | 31 |
| 2.2.2 | Prognose bei Nichtdurchführung der Planung | 31 |
| 2.3 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 32 |
| 2.3.1 | Standort..... | 32 |
| 2.3.2 | Planinhalt | 32 |
| 3. | Zusätzliche Angaben | 32 |
| 3.1 | Grundlagen und Technische Verfahren | 32 |
| 3.2 | Hinweise zur Durchführung der Planung | 32 |
| 3.3 | Zusammenfassung..... | 32 |

A STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die in Vettweiß-Kettenheim ansässige Firma WiBOTec-Surfaces GmbH & Co. KG ist auf dem Gebiet der Herstellung und Applikation von funktionellen Beschichtungswerkstoffen tätig und verfügt zudem über eine eigene Forschungs- und Entwicklungsabteilung. Da der derzeitige Standort für die expandierende Firma nicht mehr genügend Entwicklungsmöglichkeiten bietet, soll der Betrieb an einem nahegelegenen Standort nördlich von Vettweiß erweitert werden.

An dem neuen Standort nordöstlich der Straße „Im Gastesfeld“ sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Gewerbebetrieb momentan nicht gegeben. Aus diesem Grund hat die Firma WiBOTec-Surfaces bei der Gemeinde einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Ausweisung eines Gewerbegebietes gestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.03.2022 durch den Gemeinderat gefasst. Allerdings steht der Flächenbedarf der Firma WiBOTec am neuen Standort zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht endgültig fest. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan ein Gewerbegebiet ohne die spezifischen Anforderungen eines konkreten Unternehmens festsetzen. Auf diese Weise können sich bei Bedarf ggf. weitere Unternehmen im Plangebiet ansiedeln und die lokale Wirtschaft in Vettweiß stärken.

Die Gemeinde Vettweiß unterstützt das Vorhaben auch vor dem Hintergrund der Wachstumsoffensive des Kreises Düren. Er verfolgt die Zielsetzung, bis zum Jahr 2025 zusätzlich 30.000 Einwohner im Kreis anzusiedeln. Hierzu bedarf es auch neuer Arbeitsplätze, um der bestehenden und neuen Bürgerschaft adäquate Beschäftigungsperspektiven zu eröffnen.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft eines bestehenden Gewerbegebietes und ist über die Straße „Am Gastesfeld“ gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Insofern ist das Plangebiet für eine gewerbliche Nutzung sehr gut geeignet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Ve-22 „Im Gastesfeld“ soll die Bebaubarkeit des Plangebietes ermöglicht und eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

2. Allgemeine Vorgaben

2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Ve-22 befindet sich nordöstlich von Vettweiß unmittelbar östlich des Weilers Kettenheim an der Straße „Im Gastesfeld“. Er umfasst Teile des Flurstücks 29 in der Flur 4, Gemarkung Vettweiß mit einer Fläche von rd. 1,36 ha.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Südwesten durch die Verkehrsfläche der Straße „Im Gastesfeld“ auf dem Flurstück 117, Flur 4,
- im Nordwesten durch eine gedachte Linie in einem Abstand von 4,0 m parallel zur südöstlichen Grenze des Flurstücks 28, Flur 4,
- im Nordosten durch die Flurgrenze zwischen den Fluren 4 und 5 in der Gemarkung Vettweiß
- und im Südosten durch eine gedachte Linie in einem Abstand von 75,0 m parallel zur südöstlichen Grenze des Flurstücks 28, Flur 4.

Die detaillierte Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

2.2. Heutige Situation

Das Plangebiet befindet sich am Rand größerer Offenlandbereiche nördlich von Vettweiß und wird im Bestand als Ackerfläche genutzt. Es weist keinerlei Bäume oder sonstige Gehölzstrukturen auf und ist frei von Bebauung.

Unmittelbar nordwestlich grenzen auf gesamter Länge die Flächen einer ehemaligen Gärtnerei mit verschiedenen Gewächshäusern an das Plangebiet an. Ansonsten ist die unmittelbare Umgebung des Plangebietes momentan ebenfalls noch von landwirtschaftlichen Flächen geprägt und weist keinerlei nennenswerte Gehölzstrukturen auf.

Südlich und westlich des Plangebietes jenseits der Straße „Im Gastesfeld“ befindet sich das Gewerbegebiet „Kettenheimer Straße“, welches über den Bebauungsplan Ve-17 planungsrechtlich gesichert wird. Im Rahmen der sich momentan vollziehenden Ansiedlung verschiedener Gewerbebetriebe werden die hier vorherrschenden Ackerflächen nach und nach bebaut. Östlich des Plangebietes jenseits der Gereonstraße befindet sich ein weiteres Gewerbegebiet, welches bereits überwiegend entwickelt ist. Im Norden des Plangebietes setzt sich das landwirtschaftlich genutzte Offenland bis zum Ortsteil Kelz fort. Abgesehen von einzelnen Wohngebäuden entlang der Straße „Im Gastesfeld“ befindet sich die nächste zusammenhängende Wohnbebauung im zu Vettweiß gehörenden Weiler Kettenheim in einer Entfernung von ca. 300 m.

Das Gelände des Bebauungsplanes ist relativ eben. Es fällt von Südwesten (145,8 m ü. NHN) nach Nordosten (143,3 m ü. NHN) gleichmäßig um 2,50 m ab. Eine nennenswerte Neigung des Geländes von Nordwesten nach Südosten besteht nicht.

Das Plangebiet befindet sich zu einem geringen Anteil innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zum benachbarten Betriebsbereich des Pflanzenschutzmittellagers der Fa. Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft eG.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südwestlich angrenzende Straße „Im Gastesfeld“. Der einstige Feldweg wurde im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes „Kettenheimer Straße“ ausgebaut und endet auf der Höhe der ehemaligen Gärtnerei mit einem Wendehammer, der auch für Sattelzüge geeignet ist. Über die Straße „Im Gastesfeld“ und im weiteren Verlauf die Gereonstraße ist das Plangebiet an die L 264 und somit an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die nächstgelegene Bushaltestelle „Vettweiß Bahnübergang“ in einer Entfernung von ca. 500 m Luftlinie. Hier verkehren die Buslinien 230 und SB 15. Darüber hinaus befindet sich hier auch der Bahnhofpunkt „Vettweiß“ der einen Anschluss an die Bahnstrecke zwischen Düren und Euskirchen herstellt.

2.3. Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan) dient der Konkretisierung der landesplanerischen Zielsetzungen und bildet die Grundlage für die Anpassung der gemeindlichen Ziele an die der Raumordnung und Landesplanung.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen mit Rechtskraft vom 10. Juni 2003 stellt das Plangebiet am Rand eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar. Dies ist die einzige Darstellung eines GIB im Gemeindegebiet von Vettweiß. Weitere Darstellungen werden für das Plangebiet nicht getroffen.



Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan 2003 (Plangebiet rot umkreist)

Aktuell befindet sich der Regionalplan Köln in Neuaufstellung. Im Entwurf des Teilabschnittes Region Aachen von 2021 wird das Plangebiet und seine Umgebung ebenfalls als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt. Nordöstlich grenzt jedoch nunmehr ein Freiraum- und Agrarbereich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Dieser wird überlagert durch die Darstellung der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“.



Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplanentwurf 2021 (Plangebiet rot umkreist)

Insgesamt steht eine Erweiterung des Gewerbegebietes im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regionalplanung.

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist Bestandteil des Landschaftsplanes 1 „Vettweiß“, 2. Änderung. Der Planbereich wird mit dem Entwicklungsziel 3.1.5 „Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionschutzes“ dargestellt. Laut Satzungstext liegt hier „das Schwergewicht der Landschaftsentwicklung auf der Ausstattung der Landschaft mit Straßenbegleitgrün und Schutzgrün zur Minderung zukünftig zu erwartender Immissionen (Abgase, Stäube, Lärm, Salze) von geplanten Verkehrsstraßen (A 56, K 53, K 38) und der geplanten Gewerbeansiedlung östlich Vettweiß. Die projektierte Bundesautobahn 56 soll jedoch nicht mehr realisiert werden.

Den Vorgaben des Landschaftsplanes wird im Bebauungsplan durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen entsprochen (vgl. Kap. 4.6).

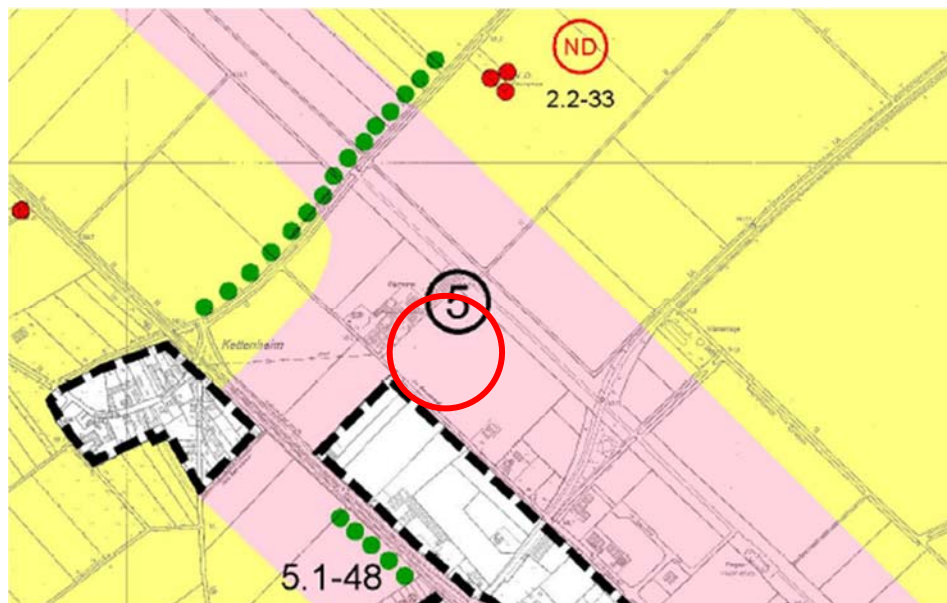


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan 1 des Kreises Düren (Plangebiet rot umkreist)

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Vettweiß stellt das Plangebiet als „Flächen für Acker- und Weideland“ dar. Außerdem wird entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze eine oberirdische 20-kV-Stromleitung dargestellt. Diese ist jedoch in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden.

Die Umgebung südöstlich und nordwestlich des Plangebietes wird im Flächennutzungsplan ebenfalls als „Flächen für Acker- und Weideland“ dargestellt. Das Gewerbegebiet „Kettenheimer Straße“ im Südwesten ist als „Gewerbliche Bauflächen“ ausgewiesen. Außerdem werden nordöstlich des Plangebietes „Flächen für Grünland“ dargestellt.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Plangebiet rot umrandet)

Innerhalb der Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans ist eine Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. Ve-22 nicht gegeben. Jedoch stellt die Gemeinde Vettweiß derzeit ein neuer Flächennutzungsplan auf. Die frühzeitige Beteiligung hierzu erfolgte bereits 2021. In der aktuellen Entwurfsfassung werden das Plangebiet sowie seine direkte Umgebung als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.

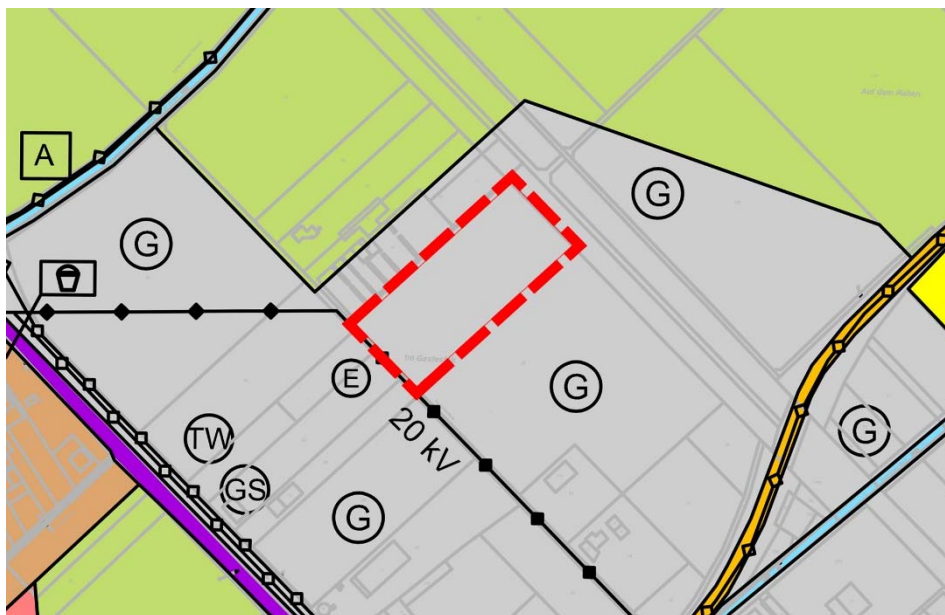


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplanentwurf 2021 (Plangebiet rot umrandet)

Somit entsprechen die Darstellungen des in der Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplanes den Planungsabsichten zur Ausweisung eines Gewerbegebietes. Da jedoch absehbar ist, dass der neue Flächennutzungsplan für die Gemeinde Vettweiß voraussichtlich erst nach dem Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes Ve-22 genehmigt wird, ist zur Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplanes eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Die Änderung erfolgt als 16. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren. Gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 24.03.2022 soll

hierbei ein Flächentausch zwischen Gewerblichen Bauflächen und entsprechenden Flächen für Acker- und Weideland erfolgen.

3. Bebauungskonzept

Das Plangebiet wird über die Straße „Im Gastesfeld“ im Südwesten erschlossen. Von hier aus schließt entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze eine private Erschließungsstraße an, die im Nordosten in einer Wendeanlage endet. Als visuelle Abgrenzung zwischen dem Plangebiet und dem Gewerbegebiet „Kettenheimer Straße“ sowie zur Begrünung des Straßenraumes ist entlang der südwestlichen Gebietsgrenze ein 5,0 m breiter Grünstreifen mit Gehölzen und einzelnen, regelmäßig gepflanzten Laubbäumen geplant. Ein schmaler Grünstreifen soll sich entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze befinden, um das Gewerbegebiet optisch abzuschirmen und besser in die angrenzende offene Landschaft zu integrieren.

Um zu gewährleisten, dass sich das Plangebiet homogen in die bereits bestehenden, umliegenden Gewerbegebiete einfügt, sollen sich die Gebäudehöhen an den im angrenzenden Bebauungsplan Ve-17 festgesetzten Höhen orientieren.

Die Entwässerung des Plangebietes soll entsprechend dem vorliegenden Entwässerungskonzept über eine zentrale Regenwassermulde an der nordöstlichen Plangebietsgrenze erfolgen. Die Zuleitung erfolgt unterhalb der privaten Erschließungsstraße.

4. Begründung der Planinhalte

4.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, innerhalb des Plangebietes nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe anzusiedeln, die von der guten verkehrlichen Anbindung und der Nähe zu dem bereits bestehenden Gewerbegebiet profitieren, wird das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt und in die Teilbereiche GE 1 und GE 2 untergliedert.

Die in Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO innerhalb des gesamten Gewerbegebietes (GE 1 und GE 2) ausgeschlossen. Weiterhin sind in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO die in Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet unzulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungen wird mit ihrem hohen Besucheraufkommen und dem damit einhergehenden hohen Verkehrsaufkommen begründet. Dieses könnte über die bestehende Straße „Im Gastesfeld“ nicht abgewickelt werden.

Weiterhin befindet sich der Teilbereich GE 2 innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes von 256 m zum benachbarten Betriebsbereich des Pflanzenschutzmittellagers der Fa. Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft eG (vgl. Kapitel 6.1). Aus diesem Grund werden in Anwendung der §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO innerhalb des Teilbereiches GE 2 zusätzlich zu den oben genannten Nutzungen die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke und die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Durch den

Ausschluss der vorgenannten Nutzungen sowie der im gesamten Plangebiet ausgeschlossenen besucherintensiven Nutzungen wird gewährleistet, dass innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes von 256 m keine Nutzungen zulässig sind, die typischerweise einen dauerhaften Aufenthalt von mehreren Personen beinhalten. Den Anforderungen des Störfallschutzes im Hinblick auf das benachbarte Pflanzenschutzmittellager wird hiermit Rechnung getragen.

Außerdem wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO im Teilbereich GE 1 allgemein zulässig sind, soweit sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind. Hierdurch soll Betrieben, für die aus betrieblichen Gründen ein Bedarf für eine ortsnahe Aufsichts- und Bereitschaftsperson besteht, eine Ansiedlung in dem Gewerbegebiet erleichtert werden. Da sich der Teilbereich GE 1 außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes von 256 m befindet, spricht im Hinblick auf den Störfallschutz nichts gegen die allgemeine Zulässigkeit von Betriebswohnungen innerhalb des GE 1.

Gliederung nach Abstandserlass

Des Weiteren wird das Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 – Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) – gegliedert. Die Gliederung erfolgt im Zusammenhang mit den südwestlich, südlich und südöstlich gelegenen Gewerbegebieten und schützt die bestehende Wohnbebauung im Umfeld des Plangebietes vor unzumutbaren Immissionen.

Entsprechend werden in dem Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse I bis V der Abstandsliste zum Abstandserlass vom 06.06.2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausgeschlossen, da in einem Abstand von unter 200 m Wohngebäude vorhanden sind.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können auch Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse V der Abstandsliste sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zugelassen werden, wenn deren Emissionen nachweislich durch besondere technische Vorkehrungen oder besondere Betriebsweise soweit begrenzt bzw. gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in den schutzbedürftigen Gebieten – auch außerhalb des Plangebietes – vermieden werden.

Hieraus kann jedoch nicht geschlossen werden, dass automatisch alle Betriebe der Abstandsklassen V bis VII im Plangebiet ausnahmsweise bzw. allgemein zulässig sind. In den vorgenannten Abstandsklassen sind auch Anlagen mit industriellem Charakter sowie ggf. nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen aufgelistet, die regelmäßig den Vorgaben eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO widersprechen. Daher ist zusätzlich im Genehmigungsverfahren zu beurteilen, ob der beantragte Betrieb den Vorgaben eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 BauNVO entspricht.

Die weitergehende Konkretisierung und Überprüfung der einzuhaltenden

Anforderungen bleibt in jedem Falle dem Bau- bzw. Immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten. Dann hat die konkrete, auf das Vorhaben zugeschnittene Erheblichkeitsprüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde, anhand vorzulegender Betriebsbeschreibung und -parameter, ggf. gutachtlich, unter Beachtung der ohnehin einschlägig geltenden Rechtsnormen (Bundesimmissionsschutzgesetz, darauf fußende Immissionsschutzverordnungen, Grenzwerte der TA Lärm, TA Luft, Artenschutzbestimmungen, usw.) zu erfolgen.

Ausschluss von Betriebsbereichen i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG

In einem Abstand von weniger als 200 m zum Plangebiet befinden sich Wohngebäude. Im Hinblick auf diese schutzbedürftigen Nutzungen werden aus besonderen städtebaulichen Gründen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO in dem Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) folgende Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG ausgeschlossen:

- Betriebsbereich mit Betrieben und Anlagen, in denen gefährliche Stoffe in Mengen vorhanden sind, die die in Anhang 1 Spalte 4 der StörfallIV genannten Grenzen erreichen oder überschreiten und den Abstandsklassen I, II, III und IV des Anhangs 1 des Leitfadens KAS 18 der Störfallkommission bzw. des Technischen Ausschuss für Anlagensicherheit (2. überarbeitete Fassung, November 2010, korrigiert im Dezember 2020) zuzuordnen sind.
- Betriebsbereiche mit Anlagen und Betrieben mit gefährlichen Stoffen, die ähnliche Stoffeigenschaften und ein vergleichbares Gefahrenpotential aufweisen, wie die zuvor genannten Anlagen.

Betriebsbereiche mit Stoffen der Abstandsklassen I und II oder vergleichbaren Stoffen sind zulässig, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nach § 29b BImSchG nachgewiesen wird, dass auf Grund besonderer technischer Vorkehrungen und Maßnahmen ein geringerer Abstand als der in den Abstandsklassen I und II festgelegte angemessen ist.

Insgesamt sollen durch diese Festsetzung die umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen vor möglichen Gefährdungen aus dem festgesetzten Gewerbegebiet geschützt werden.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Traufhöhe bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht dem Höchstwert nach § 17 Abs. 1 BauNVO und erfolgt im Hinblick auf eine möglichst große Flexibilität für neu anzusiedelnde Gewerbebetriebe.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über die Festsetzung der maximalen Traufhöhe geregelt. Bezugshöhe für die festgesetzte Traufhöhe ist der angegebene Höhenpunkt im Einmündungsbereich der GFL-Fläche unmittelbar angrenzend an die endausgebaute Verkehrsfläche der Straße „Im Gastesfeld“. Die festgesetzte maximale Traufhöhe von 12,00 m entspricht dem unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan Ve-17 und ist aufgrund der Entfernung zu Wohngebäuden angemessen.

Für bestimmte Gewerbebetriebe kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe durch einzelne Anlagenteile erforderlich werden. Aus diesem Grund kann eine Überschreitung der maximalen Traufhöhe durch einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen erforderlich

werden. Deshalb werden derartige Anlagen zugelassen, wenn das betriebliche Erfordernis dafür nachgewiesen wird. Durch diese Festsetzung soll eine größere Flexibilität bei der Bebauung des Plangebietes ermöglicht und der Standort somit für Gewerbebetriebe verschiedener Art attraktiver werden.

Für Windenergieanlagen, die als Nebenanlagen allgemein zulässig sind, wird eine maximale Gesamthöhe von 30 m über Bezugspunkt festgesetzt.

4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Um die Bauweise so flexibel wie möglich gestalten zu können, wird auf die Kann-Vorschrift gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO zurückgegriffen und auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Somit können einzelne Gewerbebetriebe unter Wahrung der Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung sowohl in offener als auch in geschlossener Bauweise errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei wird das Gewerbegebiet nahezu flächendeckend als eine zusammenhängende überbaubare Fläche ausgewiesen, um eine hohe Flexibilität bei der Platzierung der Baukörper und eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleisten zu können. Zu den Grenzen des Gewerbegebietes werden 3,00 m oder 8,00 m breite Bereiche eingehalten, um damit die notwendigen Abstände nach Landesbauordnung und die festgesetzten Pflanzstreifen realisieren zu können.

Zum Versickerungsbecken werden 6,0 m Abstand eingehalten, um Auswirkungen des Beckens auf die Gebäudefundamente auszuschließen. Zur GFL-Fläche ist ebenfalls ein 6,00 m breiter Abstand vorgesehen, um eine optische Bedrängung durch die zukünftigen Gebäude im Bereich der Zufahrt zu vermeiden.

4.4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen werden generell innerhalb des Gewerbegebietes zugelassen. Lediglich der Bereich zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche der Straße „Im Gastesfeld“ und der parallel liegenden Baugrenze wird für den ruhenden Verkehr ausgeschlossen, um eine parkplatzähnliche Situation unmittelbar entlang der Straßenverkehrsflächen auszuschließen. Nebenanlagen werden nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, um zusammenhängende, nicht baulich genutzte Flächen entlang der Plangebietsgrenzen zu ermöglichen.

Baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen oder Windenergieanlagen können als Nebenanlagen angesehen werden, auch wenn die erzeugte Energie in das öffentliche Netz eingespeist wird. Mit dieser Festsetzung soll zusätzlich die Nutzung vorgenannter Anlagen unterstützt werden. Mit den vorgenannten Festsetzungen soll den zukünftigen Gewerbebetrieben eine hinreichende Flexibilität bei der Planung der jeweiligen Anlagen eingeräumt werden. Zusätzlich werden Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes und der Ableitung von Abwasser dienen, generell innerhalb des gesamten Gewerbegebietes zugelassen. Aufgrund der geringen Größe derartiger Anlagen wird dadurch keine Beeinträchtigung der seitlichen nicht überbaubaren Flächen gesehen.

4.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Eventuelle rückwärtige Gewerbebetriebe sollen über eine Fläche entlang

der südöstlichen Plangebietsgrenze erschlossen werden, für die zu diesem Zweck ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der rückwärtigen Betriebe festgesetzt wird. Gleichzeitig erfolgt unterhalb dieser Fläche die Ver- und Entsorgung rückwärtiger Gewerbebetriebe und die Ableitung des Niederschlagswassers zum zentralen Versickerungsbekken im Nordosten des Plangebietes. Aus diesem Grund wird auch ein Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsträger und für die Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzt.

4.6. Grundstückszufahrten

Die Breite der Grundstückszufahrten wird eingeschränkt, um weitestgehend ausgedehnte zusammenhängende Anpflanzungen am südwestlichen Rand des Plangebietes im Übergang zu der öffentlichen Verkehrsfläche zu gewährleisten. Zu diesem Zweck wird festgesetzt, dass von der Straße „Im Gastesfeld“ eine Zu- und Ausfahrt in 15 m Breite innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig ist. Bei getrennter Zu- und Ausfahrt sind jeweils Breiten von 10 m möglich.

4.7. Grünordnerische Festsetzungen

Zu den südwestlichen und nordöstlichen Grenzen des Gewerbegebietes werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Regelbreite von 5,00 m bzw. 3,00 m festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist eine dauerhafte Eingrünung mit Gehölzpflanzungen anzulegen. Ziel der Festsetzung ist eine optische Abschirmung des Plangebietes zu den öffentlichen Flächen sowie die landschaftsökologische Vernetzung mit angrenzenden oder gegenüberliegenden Gehölzpflanzungen. Innerhalb der südwestlichen Gehölzpflanzungen sind insgesamt zusätzlich zwei Laubbäume zu pflanzen.

Die südwestlich festgesetzte Fläche zum Anpflanzen darf durch Zu- und Ausfahrten in maximal festgesetzter Breite gequert werden.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Versickerungsbekken“ mit Regiosaatgut einzusäen und dauerhaft als extensive Wiese zu pflegen ist. So soll ein grünes Erscheinungsbild des Versickerungsbekkens gewährleistet und ein fließender Übergang in die angrenzende freie Landschaft sichergestellt werden.

Für die zugehörigen Pflanzlisten wurde eine Auswahl an standortgerechten Gehölzen getroffen. Außerdem wurde bei den Bäumen auf eine kleine bis mittlere Wuchshöhe geachtet, um eine zukünftige Verschattung von PV-Anlagen auszuschließen.

4.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um Auswaschungen unbeschichteter Dacheindeckungen zu vermeiden, werden entsprechende Eindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen.

Zur Ermöglichung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gewerbebetriebe werden entsprechende Bedingungen für geneigte und flache Dächer festgesetzt.

4.9. Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 Wasserhaushaltsgesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, in ein nahes Oberflächengewässer einzuleiten oder zu versickern. Da die Einleitung in ein Gewässer nicht praktikabel ist, soll das Niederschlagswasser gemäß des Entwässerungskonzeptes des Ingenieurbüros Dr. Jochims & Burtscheidt, Düren Juli 2023 zentral im Nordosten des Plangebietes versickert werden. Dafür ist für das schwach belastete Niederschlagswasser ein mindestens 1.600 m² großes Versickerungsbecken in Form einer Mulde mit einer Tiefe von 1 m vorzusehen. Unterhalb dieser Mulde ist der vorhandene Boden bis zur versickerungsfähigen Schicht durch versickerungsfähigen Boden auszutauschen.

Für stärker belastete Flächen ist eine Vorbehandlung entsprechend des Verschmutzungsgrades auf den einzelnen Grundstücken vorzusehen.

4.10. Kompensationsmaßnahmen

Gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ergibt sich innerhalb des Plangebietes ein Defizit von 14.987 Ökopunkten. Dieses Defizit ist durch externe Maßnahmen auszugleichen. Die dafür erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan als Flächen zum Ausgleich festgesetzt.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren sowie dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW wurde als Maßnahme zum externen Ausgleich die Aufforstung eines stark geschädigten und teilweise fast vollständig abgeholzten Nadelwaldes mit lebensraumtypischen Laubbäumen ausgewählt. Zu diesem Zweck sind auf dem Grundstück Stadt Nideggen, Gemarkung Wollersheim, Flur 16, Flurstücke 15 und 16 auf einer Fläche von 7.500 m² die bestehenden Nadelbäume zu erhalten und entsprechend den Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Stand: Januar 2024) mit Laubbäumen in vorgegebener Zusammensetzung und Pflanzqualität aufzufüllen. Um einen dauerhaften Bestand der Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen sind die Baumpflanzungen vor Verbiss durch Wildtiere zu schützen.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme sowie deren Pflege und Erhalt werden bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit dem Vorhabenträger vertraglich vereinbart.

5. Erschließung

5.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird auf der südwestlichen Schmalseite durch die Straße „Im Gastesfeld“ erschlossen. Diese Straße wird unmittelbar angrenzend an das Plangebiet durch eine Wendeschleife für Lastzüge abgeschlossen. Die Straße „Im Gastesfeld“ ist über die L33 und die L264 an die umliegenden Ortschaften und an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Durch die zusätzlichen gewerblichen Bauflächen sind aufgrund der geringen Größe innerörtlich keine Änderungen in der Verkehrsqualität zu erwarten.

Die innere Erschließung des Plangebietes soll über eine 6,5 m breite Fläche entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze erfolgen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet wird. Diese Fläche wird mit einer Wendeanlage abgeschlossen, die unmittelbar an die Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung angrenzt.

Die Stellplätze für Mitarbeiter und die erforderlichen Besucherparkplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

Das Plangebiet wird über die nächstgelegene Bushaltestelle „Vettweiß Bahnübergang“ in ca. 500 m Luftlinie an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Hier befindet sich auch der Bahnhofpunkt „Vettweiß“.

5.2. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Entsprechende Anschlüsse sind im Bereich der Straße „Im Gastesfeld“ vorhanden.

Entwässerung

Durch das Ingenieurbüro Dr. Jochims & Burtscheidt wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, in dem die Entwässerung des Plangebietes betrachtet wurde (Dr. Jochims & Burtscheidt Beratende Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH, Düren, Juli 2023). Das anfallende Niederschlagswasser soll zentral im nordöstlichen Teilbereich und somit an der tiefsten Stelle des Plangebietes versickert werden. Dafür ist eine 1 m tiefe Mulde in einer Größe von 1.600 m² erforderlich. Die Größe dieser Versickerungsanlage ist ausreichend, um ein 100-jährliches Niederschlagsereignis abzuführen. Um eine ordnungsgemäße Versickerung sicherzustellen, ist der vorhandene Boden unterhalb der Mulde bis zur versickerungsfähigen Schicht durch versickerungsfähigen Boden auszutauschen. Die Versickerungsfähigkeit ist mit einem Kf-Wert von $1,24 \times 10^{-5}$ m/s berechnet worden. Ein Überlauf an das öffentliche Kanalnetz ist nicht vorgesehen. Dies gilt für schwach belastetes Wasser gemäß dem Ministerialerlass „Anforderungen an die öffentliche Niederschlagswasserentwässerung in Trennsystemen“ vom 04.01.1988 zur Beseitigung von Niederschlagswasser. Niederschlagswasser auf stärker belasteten Flächen erfordert entsprechend des Verschmutzungsgrades eine entsprechende Vorbehandlung jeweils auf den Gewerbegrundstücken.

Für die Versickerungsanlage ist eine wasserrechtliche Genehmigung auf Grundlage des vorliegenden Entwässerungskonzeptes bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren einzuholen. Grundsätzlich ist zwischen der Sohle der geplanten Versickerungsmulde und dem Grundwasser ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Dieser Abstand ist im nachgeordneten Genehmigungsverfahren ggf. durch eine entsprechende Geländeaufschüttung im Bereich des Versickerungsbeckens nachzuweisen.

Das anfallende Schmutzwasser soll dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Im Gastesfeld“ zugeführt werden.

Überflutungsschutz

Die Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW stellt sowohl bei einem seltenen Starkregen als auch bei einem extremen Starkregen an den Rändern des Plangebietes einzelne Überschwemmungen mit einer Wasserhöhe zwischen 0,1 - 0,5 m dar. Die entsprechenden Flächen betreffen bei einem extremen Ereignis ca. 20 % des Plangebietes. Innerhalb der Hochwassergefahren- bzw. der Hochwasserrisikokarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Nordrhein-Westfalen werden für das Plangebiet auch bei einem extremen Ereignis keine Überschwemmungsgebiete oder überschwemmungsgefährdeten Gebiete dargestellt.

Entsprechend wird das Risiko aus Starkregenereignissen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gering eingestuft.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung sowie der Überlassungspflicht für Abfälle ein.

Löschwasserversorgung

Eine leistungsfähige Löschwasserversorgung mit entsprechenden Entnahmemöglichkeiten ist im Rahmen der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

6. Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt wurden. Die Auswirkungen werden in dem Umweltbericht als Teil B dieser Begründung beschrieben und bewertet.

6.1. Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zum benachbarten Betriebsbereich des Pflanzenschutzmittellagers der Fa. Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft eG. Der Leitfaden KAS-18 legt pauschale Abstände in Abhängigkeit vom Vorhandensein verschiedener gefährlicher Stoffe fest, deren störfallbedingte Freisetzung angenommen wird.

Bei dem Pflanzenschutzmittellager der Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft handelt es sich aufgrund der Lagermenge an Gefahrstoffen um einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG, welcher in die Abstandsklasse II nach dem Anhang des KAS-18-Leitfadens eingestuft wird. Zwischen Betrieben der Abstandsklasse II und Gebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen ist in der Regel ein Achtungsabstand von mindestens 500 m zu wahren. Auf der Grundlage einer Einzelfallbetrachtung durch einen nach § 29a BImSchG anerkannten Sachverständigen besteht die Möglichkeit, diesen Achtungsabstand zu unterschreiten. Der so genannte angemessene Sicherheitsabstand ist auf der Berechnungsgrundlage des von der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt-, Naturschutz und Reaktorsicherheit herausgegebenen Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS-18; 2. überarbeitete Fassung, Nov. 2010, korrigiert Dez. 2020) zu bestimmen. Ein entsprechendes „Gutachten zur Festlegung angemessener Sicherheitsabstände im Rahmen der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes in Vettweiß auf Basis des Leitfadens KAS-18“ wurde bereits im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Ve-19 „Schulstraße“ erstellt (Horst Weyer und Partner GmbH, Düren 16. April 2018). Demnach ergibt sich zu dem Pflanzenschutzmittellager ein angemessener Sicherheitsabstand von 256 m. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ve-22 befindet sich zu einem geringen Anteil innerhalb dieses Sicherheitsabstandes von 256 m.

In dem Teilbereich des Plangebietes, der sich innerhalb des Sicherheitsabstandes von 256 m befindet (GE 2), werden zusätzlich zu den im gesamten Plangebiet bereits ausgeschlossenen Nutzungen mit hohem Publikumsverkehr auch die in Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter“ ausgeschlossen. Außerdem werden hier auch die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 4 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“ sowie „Anlagen für sportliche Zwecke“ ausgeschlossen (vgl. Kapitel 4.1). Somit wird gewährleistet, dass innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes von 256 m keine Nutzungen zulässig sind, die typischerweise einen dauerhaften Aufenthalt von mehreren Personen beinhalten.

6.2. Eingriff in Natur und Landschaft

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit einer entsprechenden Ausgleichsbilanzierung erstellt. Aufgrund der getroffenen Maßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft zu etwa 54,1 % innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Damit verbleibt ein Defizit von 14.987 Biotopwertpunkten (BWP), welches extern auszugleichen ist.

Zum externen Ausgleich sind auf dem Grundstück Stadt Nideggen, Gemarkung Wollersheim, Flur 16, Flurstücke 15 und 16 auf einer Fläche von 7.500 m² Laubbäume in vorgegebener Zusammensetzung und Pflanzqualität zu pflanzen. Die noch vorhandenen Nadelbäume sind zu erhalten und in die Neupflanzung zu integrieren. Diese Maßnahmen werden gemäß den Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Stand: Januar 2024) als Ausgleich in einer Höhe von insgesamt 15.000 BWP dem ermittelten Defizit des Bebauungsplanes Ve-22 in Höhe von 14.987 BWP zugeordnet.

Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vertraglich geregelt und erfolgt in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren.

6.3. Artenschutz

Gemäß §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) müssen bei allen Bauleitplanverfahren die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden. Zur Beurteilung der Auswirkungen wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, August 2023, aktualisiert im Dezember 2023) erarbeitet. Nach Angaben des zuständigen Landesamtes (LANUV) sind im Bereich der zugrunde zu legenden topographischen Karte TK 5205 „Vettweiß“ innerhalb des vierten Quadranten insgesamt Vorkommen von 26 geschützten und planungsrelevanten Tierarten bekannt. Für fast alle Arten kann die Erwartung begründet werden, dass sie nicht von der Aufstellung des Bebauungsplanes Ve-22 betroffen sind. Dies betrifft insbesondere Tierarten, die

an Wasser oder Wald gebunden sind, aber auch die Feldvögel des großräumigen Agrarlandes, die Ortsrandlagen meiden und für die ein so kleinflächiger Verlust von Ackerfläche keine Rolle spielt.

Feldhamster gelten in NRW zwar bereits als ausgestorben, könnten aber gerade im Bereich kleinteiligerer Bewirtschaftung am Ortsrand noch vereinzelt überlebt haben. Daher wurde eine erneute Feldbegehung zur Suche nach Bauten unmittelbar nach der Ernte für erforderlich gehalten. Diese Begehung wurde durch den Gutachter am 18.08.23 durchgeführt, nachdem das Stroh abgeräumt war. Es konnten jedoch keine Bauten oder Fraßspuren entdeckt werden, die auf ein Vorkommen von Feldhamstern hinweisen würden. Somit sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Artenschutzvorprüfung (Stufe I) im Anschluss an die frühzeitige Behördenbeteiligung mit Blick auf eine mögliche Beeinträchtigung der Arten Steinkauz und Feldlerche ergänzt. Der Steinkauz wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Außerdem geht von dem Vorhaben laut Gutachter insgesamt keine signifikante Gefährdung der lokalen Feldlerchen-Population aus (vgl. Umweltbericht Kapitel 2.1.2).

Innerhalb des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass die Bau- und Feldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar zu erfolgen hat. Außerdem wird empfohlen, bei der Umzäunung der Betriebsgelände eine Bodenfreiheit von 10 bis 15 cm einzuhalten, um die Barrierewirkung für Kleinsäuger zu minimieren und eine Fragmentierung von Habitaten zu verhindern.

6.4. Boden- und Wasserschutz

Der ursprüngliche, natürlich anstehende Boden innerhalb des Plangebietes ist als feinsandiger Lehmboden einzustufen. Infolge der anthropogenen Beeinflussung durch die landwirtschaftliche Nutzung ist der natürliche Boden jedoch deutlich überprägt. Eine Tendenz zu Staunässebildungen konnte im Rahmen der hydrogeologischen Untersuchung oberflächennah und auch in der Tiefe nicht festgestellt werden. Im Rahmen der Sondierbohrungen wurden auch keine Verunreinigungen oder Beimengungen des Bodens registriert.

Gemäß der hydrogeologischen Erkundung ist eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserversickerung im Bereich des projektierten Baugebietes in der weitgehend unverlehnten Hauptterrasse der Rur bzw. Hauptterrasse des Rheins gut möglich. Der ermittelte Wasserdurchlässigkeitsbeiwert beträgt an den beiden geprüften Ansatzpunkten im Nordosten des Plangebietes ca. $1,24 \times 10^{-5}$ m/s bis zu $1,25 \times 10^{-5}$ m/s. Voraussetzung für eine Niederschlagswasserversickerung ist der durchgängige hydraulische Anschluss der Versickerungssysteme an die weitgehend unverlehnten kiesig-sandigen Terrassenkiese ggfs. auch mittels Bodenaustausch durch gut wasserdurchlässigen Frostschutzkies oder gewaschenen Kies.

Aufgrund der vorgenannten Erkundung und des vorliegenden Entwässerungskonzeptes soll die Versickerungsmulde in einer Größe von mindestens 1.600 m² im Nordosten des Plangebietes angeordnet werden. Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze wird eine GFL-Fläche festgesetzt, die die Zuleitung zur Versickerungsmulde gewährleistet und gleichzeitig die Zufahrt zu den einzelnen Gewerbebetrieben sicherstellt. Es ist zulässig, dass das anfallende nicht belastete Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt wird, um den Frischwasserverbrauch zu reduzieren.

Zum Schutz des Bodens ist der belebte Oberboden vor Beginn der Bau-
maßnahmen sicherzustellen und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Der
Boden ist nach Möglichkeit für die Anlage späterer Vegetationsflächen
wiederzuverwenden.

7. Sonstige Hinweise

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerks-
feld „Lieselotte“ im Eigentum der Juntersdorf GmbH, Köln.

Wegen der Grundwasser- und Baugrundverhältnisse sind im Plangebiet
bei der Bauwerksgründung besondere bauliche Maßnahmen insbeson-
dere im Gründungsbereich erforderlich.

Des Weiteren erfolgen Hinweise bezüglich der Bodendenkmalpflege, der
Erdbebenzone und eines möglichen Kampfmittelfundes. Zudem wird auf
die Nähe zum militärischen Flugplatz Nörvenich hingewiesen. Das Bun-
desamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundes-
wehr ist zu beteiligen, wenn bauliche Anlagen eine Höhe von 30 m über
Grund überschreiten.

8. Kosten

Die Kosten für die städtebauliche Planung werden von einem Vorhaben-
träger übernommen. Für die Gemeinde entstehen Kosten für die verwal-
tungsseitige Begleitung des Planverfahrens.

9. Flächenbilanz

| | | |
|---|----------|-----------------------|
| Plangebiet | (100 %) | 13.590 m ² |
| Gewerbegebiet | (86,5 %) | 11.752 m ² |
| - Überbaubare Flächen | | 8.384 m ² |
| - Flächen zum Anpflanzen | | 260 m ² |
| - GFL-Flächen | | 1.182 m ² |
| Flächen für die Regenwasserbeseitigung | (13,5 %) | 1.838 m ² |
| - Flächen zum Anpflanzen | | 225 m ² |

B UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ve-22 befindet sich nordöstlich von Vettweiß unmittelbar östlich des Weilers Kettenheim an der Straße „Im Gastesfeld“. Er umfasst Teile des Flurstücks 29 in der Flur 4, Gemarkung Vettweiß mit einer Fläche von rd. 1,36 ha.

Wichtigste Ziele

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll der Standort einer ortsansässigen Firma langfristig gesichert werden. Da der Flächenbedarf der Firma am neuen Standort nicht endgültig feststeht, soll der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden mit der Möglichkeit, dass sich weitere Gewerbebetriebe ansiedeln.

Die Gemeinde Vettweiß unterstützt mit dem Vorhaben die Wachstumsoffensive des Kreises Düren. Zur Schaffung neuer Wohnbauflächen bedarf es auch neuer Arbeitsplätze, um der bestehenden und der neuen Bürgerschaft adäquate Beschäftigungsperspektiven zu bieten.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft eines bestehenden Gewerbegebietes und ist über die Straße „Am Gastesfeld“ gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Insofern ist das Plangebiet für eine gewerbliche Nutzung sehr gut geeignet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Ve-22 „Im Gastesfeld“ soll die Bebaubarkeit des Plangebietes ermöglicht und eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha. Diese Flächen verteilen sich auf die künftigen Nutzungen wie folgt:

- | | | |
|--------------------------------|----------|--------|
| • Gewerbeflächen | (86,5 %) | 1,2 ha |
| • Flächen für die Versickerung | (13,5 %) | 0,2 ha |

Inhalt und Beschreibung der Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Die Erschließung rückwärtiger Betriebe soll über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgen. Im nordöstlichen Randbereich ist ein Versickerungsbecken vorgesehen. Zur Schaffung einer flexiblen Nutzung der Grundstücksflächen wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt sowie eine nahezu flächendeckende Überbaubarkeit der Betriebsflächen.

1.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen und übergeordneten Fachgesetzen

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist Bestandteil des Landschaftsplanes 1 „Vettweiß“, 2. Änderung. Der Planbereich wird mit dem Entwicklungsziel 3.1.5 „Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes“ dargestellt. Laut Satzungstext liegt hier „das Schwergewicht der Landschaftsentwicklung auf der Ausstattung der Landschaft mit Straßenbegleitgrün und

Schutzgrün zur Minderung zukünftig zu erwartender Immissionen (Abgase, Stäube, Lärm, Salze) von geplanten Verkehrsstraßen (A 56, K 53, K 38) und der geplanten Gewerbeansiedlung östlich Vettweiß.

Landesnatorschutzgesetz

Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete.

Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen.

Bodenschutz

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u.a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Leitziel des Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten.

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) bildet zusammen mit den Bodenschutzgesetzen der Länder den Hauptteil des bundesdeutschen Bodenschutzrechtes und verfolgt das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Es dient der Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden. Das BBodSchG wird ergänzt durch die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die den Umgang mit Altlasten und Altlastenverdachtsflächen präzisiert. Die Verordnung formuliert die Ziele bezüglich der Anforderungen an die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zu beseitigen. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nach wasserwirtschaftlichen Belangen entgegenstehen.

Lärmschutz

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im heutigen Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die eventuelle Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

Die mit der Planung verbundenen Umweltveränderungen und -auswirkungen werden herausgestellt, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

2.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter

2.1.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind insbesondere Aspekte wie Erholung und Freizeit, Lärmimmissionen u.ä. zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu erfüllen.

Situationsbeschreibung

Die durch den Bebauungsplan Ve-22 beanspruchte Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Vettweiß hat aufgrund der heutigen rein ackerbaulichen Nutzung keine hohe Bedeutung für die Naherholung der Bevölkerung. Die Fläche wird heute geprägt durch das nordwestlich angrenzende ca. 200 m lange Gewächshaus und durch einzelne Gewerbebetriebe im südwestlich angrenzenden Gewerbegebiet.

Ca. 200 m südöstlich des Plangebietes befindet sich der Betriebsbereich der Fa. Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft mit einem Pflanzenschutzmittellager.

Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen

Für das Gewerbegebiet werden nur Betriebe zugelassen, die gemäß Abstandserlass des Landes NRW einen ausreichenden Abstand zu benachbarten Wohnbauflächen einhalten. In Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan Ve-17 werden deshalb in dem gesamten Gewerbegebiet die Abstandsklassen I bis V ausgeschlossen. Ausnahmsweise können vergleichbare Betriebe der Abstandsklasse V zugelassen werden, wenn deren Emissionen nachweislich durch besondere technische Vorkehrungen begrenzt werden. Der Abstandserlass berücksichtigt in seiner Klassifizierung den aktuellen Stand der Technik zur Luftreinhaltung und zum Lärmschutz.

Aufgrund der benachbarten Wohnbauflächen werden innerhalb des Plangebietes zusätzlich folgende Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG ausgeschlossen:

- Betriebsbereich mit Betrieben und Anlagen, in denen gefährliche Stoffe in Mengen vorhanden sind, die die in Anhang 1 Spalte 4 der StörfallIV genannten Grenzen erreichen oder überschreiten und den Abstandsklassen I, II, III und IV des Anhangs 1 des Leitfadens KAS 18 der Störfallkommission bzw. des Technischen Ausschuss für Anlagensicherheit (2. überarbeitete Fassung, November 2010, korrigiert im Dezember 2020) zuzuordnen sind.
- Betriebsbereiche mit Anlagen und Betrieben mit gefährlichen Stoffen, die ähnliche Stoffeigenschaften und ein vergleichbares Gefahrenpotential aufweisen, wie die zuvor genannten Anlagen.

Ausnahmsweise können Betriebsbereiche mit Stoffen der Abstandsklassen I und II oder vergleichbaren Stoffen zugelassen werden, wenn gutachterlicher nachgewiesen wird, dass durch besondere technische Vorkehrungen und Maßnahmen ein geringerer Abstand als der in den Abstandsklassen I und II festgelegte angemessen ist.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zum unmittelbar benachbarten Betriebsbereich des Pflanzenschutzmittellagers der Fa. Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft eG. Der Leitfaden KAS-18 legt pauschale Abstände in Abhängigkeit vom Vorhandensein verschiedener gefährlicher Stoffe fest, deren störfallbedingte Freisetzung angenommen wird.

Bei dem Pflanzenschutzmittellager der Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft handelt es sich aufgrund der Lagermenge an Gefahrstoffen um einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG, welcher der Abstandsklasse II nach dem Anhang des KAS-18 Leitfadens zugeordnet wird. Zwischen Betrieben der Abstandsklasse II und Gebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen ist in der Regel ein Achtungsabstand von mindestens 500 m zu wahren. Auf der Grundlage einer Einzelfallbetrachtung durch einen nach § 29a BImSchG anerkannten Sachverständigen besteht die Möglichkeit, diesen Achtungsabstand zu unterschreiten. Der so genannte angemessene Sicherheitsabstand ist auf der Berechnungsgrundlage des von der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt-, Naturschutz und Reaktorsicherheit herausgegebenen Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS-18; 2. Überarbeitete Fassung Nov. 2010) zu bestimmen. Ein entsprechendes „Gutachten zur Festlegung angemessener Sicherheitsabstände im Rahmen der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes in Vettweiß auf Basis des Leitfadens KAS-18“ wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Ve-19 „Schulstraße“ erstellt (Horst Weyer und Partner GmbH, Düren 16. April 2018). Demnach ergibt sich zu dem Pflanzenschutzmittellager ein angemessener Sicherheitsabstand von 256 m. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ve-22 befindet sich zu einem geringen Anteil innerhalb dieses Sicherheitsabstandes von 256 m.

In dem Teilbereich des Plangebietes, der sich innerhalb des Sicherheitsabstandes von 256 m befindet (GE 2), werden zusätzlich zu den im gesamten Plangebiet bereits ausgeschlossenen Nutzungen mit hohem Publikumsverkehr auch „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter“ und „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“ sowie „Anlagen für sportliche Zwecke“ ausgeschlossen. Somit wird gewährleistet, dass innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes von 256 m keine Nutzungen zulässig sind, die typischerweise einen dauerhaften Aufenthalt von mehreren Personen beinhalten.

Durch das geplante Baugebiet erhöht sich das Verkehrsaufkommen insbesondere auf der Straße „Im Gastesfeld“ als alleinige Zufahrtsstraße. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und den daraus resultierenden geringen Belastungszahlen kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass der nach der Fertigstellung des geplanten Baugebietes auftretende Verkehr über die bestehenden Straßen verträglich abgewickelt werden kann. Ebenso sind Probleme mit der Leistungsfähigkeit in den Knotenpunkten der Verkehrsstraßen nicht zu erwarten.

Durch die festgesetzten Gehölzanzpflanzungen wird eine ansprechende Eingrünung zu den öffentlichen Räumen gewährleistet. Die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 12,00 m gewährleistet die Einfügung in die Bebauung, die sich aus den angrenzenden Bauleitplanungen ergibt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Gliederung des Gewerbegebietes entsprechend des Abstandserlasses
- Ausschluss von Betriebsbereichen i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG
- Verzicht auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zur Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft eG
- Festsetzung einer Eingrünung zu den öffentlichen Räumen

2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Zur Beurteilung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen und der biologischen Vielfalt wurde durch das Büro RaumPlan im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt (Büro RaumPlan, Aachen, Januar 2024). Vom Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese wurde die Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I) vorgelegt (Stolberg, August 2023, aktualisiert im Dezember 2023).

Situationsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird vollständig ackerbaulich genutzt. Die Ackerflächen weisen im Vergleich zu anderen Biotoptypen nur sehr schwache Strukturen auf. Begleitende natürliche Strukturen in Form von Bäumen, Sträuchern und krautreichen Grünstreifen, die als Ruhezonen für zahlreiche Arten dienen können, sind nicht vorhanden.

Aufgrund der schutzwürdigen Böden innerhalb des Plangebietes wird die Ackernutzung im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung innerhalb des landschaftspflegerischen Fachbeitrags mit einem Korrekturfaktor aufgewertet.

Das weitere Umfeld im Südosten des Plangebietes weist ebenfalls ausgeräumte und intensiv genutzte Ackerflächen auf.

Nach Angaben des zuständigen Landesamtes (LANUV) sind im Bereich der zugrunde zu legenden topographischen Karte TK 5205 „Vettweiß“ innerhalb des vierten Quadranten insgesamt Vorkommen von 26 geschützten und planungsrelevanten Tierarten bekannt.

Das Plangebiet befindet sich gem. Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde am Rand eines Feldvogelschwerpunktgebietes, in dem besondere Maßnahmen zur Erhöhung der Feldvogelpopulation durchgeführt werden.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Durch die Entwicklung des Baugebietes gehen Ackerflächen verloren. Ein Teil dieses Eingriffs wird durch die Anlage der Versickerungsmulde und von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgeglichen. Es verbleibt ein Defizit von 14.987 Öko-

punkten, welches extern auszugleichen ist. Hierzu sind auf dem Grundstück Stadt Nideggen, Gemarkung Wollersheim, Flur 16, Flurstücke 15 und 16 auf einer Fläche von 7.500 m² Laubbäume in vorgegebener Zusammensetzung und Pflanzqualität zu pflanzen. Die noch vorhandenen Nadelbäume sind zu erhalten und in die Neupflanzung zu integrieren. Diese Maßnahmen werden gemäß den Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Stand: Januar 2024) als Ausgleich in einer Höhe von insgesamt 15.000 BWP dem ermittelten Defizit des Bebauungsplanes Ve-22 in Höhe von 14.987 BWP zugeordnet.

Im Rahmen der Vorprüfung der Artenschutzbelange kann für fast alle bekannten Arten die Erwartung begründet werden, dass sie nicht von der Aufstellung des Bebauungsplanes Ve-22 betroffen sind. Dies betrifft insbesondere Tierarten, die an Wasser oder Wald gebunden sind, aber auch die Feldvögel des großräumigen Agrarlandes, die Ortsrandlagen meiden und für die ein so kleinflächiger Verlust von Ackerfläche keine Rolle spielt.

Feldhamster gelten in NRW zwar bereits als ausgestorben, könnten aber gerade im Bereich kleinteiligerer Bewirtschaftung am Ortsrand noch vereinzelt überlebt haben. Daher wurde eine Feldbegehung zur Suche nach Bauten unmittelbar nach der Ernte für erforderlich gehalten. Diese Begehung wurde durch den Gutachter am 18.08.23 durchgeführt, nachdem das Stroh abgeräumt war. Es konnten jedoch keine Bauten oder Fraßspuren entdeckt werden, die auf ein Vorkommen von Feldhamstern hinweisen würden. Somit sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Artenschutzvorprüfung (Stufe I) im Anschluss an die frühzeitige Behördenbeteiligung mit Blick auf eine mögliche Beeinträchtigung der Arten Steinkauz und Feldlerche ergänzt.

Aufgrund seiner geringen Größe und der Vielzahl vergleichbarer Flächen in der Umgebung, ist das Plangebiet für den Steinkauz als Nahrungshabitat nicht von besonderer Relevanz. Der Steinkauz wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Laut Gutachter befindet sich das Plangebiet am Rand des Feldvogelschwerpunktgebietes. In dem Freiraum beidseitig der Straße „Im Gastesfeld“ könnte grundsätzlich noch ein Brutpaar der Feldlerche vorkommen. Aufgrund der Lage am Rand des Feldvogelschwerpunktes, der intensiven, strukturarmen Bewirtschaftung des Plangebietes sowie seiner geringen Größe, lässt sich laut Gutachter jedoch keine Kompensationsverpflichtung für die Feldlerche herleiten. Außerdem wurde für das südwestlich angrenzende Gewerbegebiet bereits eine Kompensationsmaßnahme durchgeführt, die bereits als geeigneter Ausgleich für ein Feldlerchenrevier angesehen werden kann. Für den betroffenen Kartenquadranten wird im Brutvogelatlas NRW (2013) der Feldlerchenbestand zudem noch auf mehr als 150 Brutpaare geschätzt. Insgesamt geht laut Gutachter von der Planung keine signifikante Gefährdung der lokalen Population aus.

Innerhalb des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass die Bau- und Aufzuchtzeit in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar zu erfolgen hat. Außerdem wird empfohlen, bei der Umzäunung der Betriebsgelände eine Bodenfreiheit von 10 bis 15 cm einzuhalten, um die Barrierewirkung für Kleinsäuger zu minimieren und eine Fragmentierung von Habitaten zu verhindern.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzung einer Versickerungsmulde
- Festsetzung von Gehölzanzpflanzungen an den Schmalseiten des Plangebietes
- Berücksichtigung der schutzwürdigen Böden im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung
- Realisierung von externen Ausgleichmaßnahmen
- Hinweis auf die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit sowie zur erforderlichen Bodenfreiheit bei Einfriedungen
- Feldbegehung zur Suche nach Hamsterbauten nach erfolgter Ernte

2.1.3 Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Dauer im Plangebiet gewährleistet werden können. Zusätzlich ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Die vorhandenen Böden sind gemäß § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) besonders zu schützen.

Situationsbeschreibung

Gemäß hydrogeologischer Untersuchung des Ingenieurbüros für Geo-Technik und Umweltschutz, Düren Mai 2023 ist der ursprüngliche, natürlich anstehende Boden innerhalb des Plangebietes als feinsandiger Lehmboden einzustufen. Infolge der anthropogenen Beeinflussung durch die landwirtschaftliche Nutzung ist der natürliche Boden jedoch deutlich überprägt. Eine Tendenz zu Staunässebildungen konnte im Rahmen der hydrogeologischen Untersuchung oberflächennah und auch in der Tiefe nicht festgestellt werden. Im Rahmen der Sondierbohrungen wurden auch keine Verunreinigungen oder Beimengungen des Bodens registriert.

Gemäß der hydrogeologischen Erkundung ist eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserversickerung im Bereich des projektierten Baugebietes in der weitgehend unverlehnten Hauptterrasse der Rur bzw. Hauptterrasse des Rheins gut möglich. Der ermittelte Wasserdurchlässigkeitsbeiwert beträgt an den beiden geprüften Ansatzpunkten im Nordosten des Plangebietes ca. $1,24 \times 10^{-5}$ m/s bis zu $1,25 \times 10^{-5}$ m/s. Voraussetzung für eine Niederschlagswasserversickerung ist der durchgängige hydraulische Anschluss der Versickerungssysteme an die weitgehend unverlehnten kiesig-sandigen Terrassenkiese.

Im Plangebiet liegen gemäß der Kartierung des geologischen Dienstes NRW schutzwürdige Böden vor. Es handelt sich um fruchtbare Böden mit einer sehr hohen Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion sowie mit sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit. Gemäß der Hydrologischen Karte von NRW 10/1955 lässt sich für den zentralen Teil des Plangebietes eine Höhe des Grundwassers von 143 - 144 m NHN abschätzen. Gemäß Erftverband ist für den Stand 2018 eine Absenkung des Grundwasserstandes von ca. 2,00 m gegenüber dem Stand 1955 anzunehmen. Die Geländehöhe am nordöstlichen Plangebietsrand liegt bei ca. 143,50 m NHN. Bei den vorgenommenen Bohrungen bis zu einer Tiefe von 139,54 m NHN wurde kein Grundwasser aufgeschlossen.

Die Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW stellt sowohl bei einem seltenen Starkregen als auch bei einem extremen Starkregen an den Rändern des Plangebietes einzelne Überschwemmungen mit einer Wasserhöhe zwischen 0,1 - 0,5 m dar. Die entsprechenden Flächen betreffen bei einem extremen Ereignis ca. 20 % des Plangebietes. Innerhalb der Hochwassergefahren- bzw. der Hochwasserrisikokarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Nordrhein-Westfalen werden für das Plangebiet auch bei einem extremen Ereignis keine Überschwemmungsgebiete oder überschwemmungsgefährdeten Gebiete dargestellt. Entsprechend wird das Risiko aus Starkregenereignissen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gering eingestuft.

Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen

Aufgrund der heute nicht vorhandenen Versiegelung besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Überbauung und Reduzierung der Oberflächenversickerung. Durch den Bebauungsplan wird die Möglichkeit eröffnet, insgesamt ca. 9.400 m² zusätzlich zu versiegeln. Die Oberflächenversiegelung durch die zukünftige Bebauung schränkt die Bodenfunktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers ein.

Durch die Bebauung erfolgt ein erheblicher Eingriff in den Boden. Eine Bebauung und Versiegelung der Böden hat eine vollständige Zerstörung der schutzwürdigen Böden zur Folge, die als irreversibel einzustufen ist.

Zur Minimierung der Versiegelung trägt innerhalb des Plangebietes die Festsetzung einer Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung und von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bei. Zudem ist zu berücksichtigen, dass das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen komplett versickert wird.

Die Wertigkeit der Böden wird innerhalb der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz durch eine entsprechende Aufwertung der Bestandsböden berücksichtigt.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser durch entsprechende Maßnahmen derart zu bewirtschaften, dass die erheblichen Umweltauswirkungen minimiert werden. Das Niederschlagswasser des Baugebietes soll einem zentralen Versickerungsbecken zugeführt werden. Das Versickerungsbecken wird für ein 100-jährliches Niederschlagswasserereignis bemessen.

Voraussetzung für eine Niederschlagswasserversickerung ist der durchgängige hydraulische Anschluss der Versickerungssysteme an die weitgehend unverlehnten kiesig-sandigen Terrassenkiese ggfs. auch mittels Bodenaustausch durch gut wasserdurchlässigen Frostschutzkies oder gewaschenem Kies.

Aufgrund des vorliegenden Entwässerungskonzeptes soll die Versickerungsmulde in einer Größe von mindestens 1.600 m² im Nordosten des Plangebietes angeordnet werden. Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze wird eine GFL-Fläche festgesetzt, die die Zuleitung zur Versickerungsmulde gewährleistet und gleichzeitig die Zufahrt zu den einzelnen Gewerbebetrieben sicherstellt.

Es ist zulässig, dass das anfallende nicht belastete Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt wird, um den Frischwasserverbrauch zu reduzieren.

Zum Schutz des Bodens ist der belebte Oberboden vor Beginn der Baumaßnahmen sicherzustellen und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Der Boden ist nach Möglichkeit für die Anlage späterer Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

Im Bebauungsplan wird auf die Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus und die daraus resultierenden Grundwasserabsenkungen verwiesen. Diese Absenkungen werden bedingt durch den fortschreitenden Betrieb des Braunkohletagebaus noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan auf die Baugrundverhältnisse aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers sowie auf den erforderlichen Mindestabstand von 1,0 m zwischen der Sohle der Versickerungsmulde und dem Grundwasser verwiesen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Berücksichtigung der Bodenqualität durch entsprechenden Korrekturfaktor in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Anlage einer zentralen Versickerungsmulde
- Hinweis im Bebauungsplan auf die durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen
- Hinweis auf die Baugrundverhältnisse
- Hinweis auf den Bodenschutz

2.1.4 Schutzgüter Luft und Klima

Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB u.a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Situationsbeschreibung

Aufgrund der heute vorwiegenden ackerbaulichen Nutzung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch ein Freilandklima mit einem Potential für die Kaltluftbildung gekennzeichnet.

Da der nordwestlich angrenzende Bereich bereits großflächig mit Gewächshäusern bebaut ist und der südwestlich angrenzende Bereich Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Ve-17 ist, der hier ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 festsetzt, ist die Bedeutung des Plangebietes als Austauschgebiet zwar heute noch gegeben, mittelfristig nach Realisierung des südwestlich gelegenen Gewerbegebietes jedoch als gering einzustufen.

Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen

Aufgrund der angrenzenden Bestandsbebauung und der südwestlich angrenzenden bereits bestehenden Planung ist nicht davon auszugehen, dass durch das zukünftige Gewerbegebiet die klimatische Situation in den südlich und westlich angrenzenden Gebieten erheblich negativ beeinflusst wird.

Durch die Festsetzung einer Versickerungsmulde wird die Verdunstung des Niederschlagswassers ermöglicht und dadurch das Mikroklima verbessert.

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen innerhalb des Plangebietes wird sich die Beeinträchtigung der Bestandsbebauung durch entsprechende Geruchsmissionen verbessern.

Zur Energieeindeckung innerhalb des Plangebietes werden insbesondere die Nutzung der Sonnenenergie mittels Photovoltaikanlagen, von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen und von Windenergieanlagen ermöglicht.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzung von Gehölzanpflanzungen zu den öffentlichen Räumen
- Verbesserung des Mikroklimas durch Festsetzung einer zentralen Versickerungsmulde
- Ermöglichung von Photovoltaikanlagen, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen und von Windenergieanlagen

2.1.5 Schutzgut Landschaft

Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist die Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Hier werden die Umweltveränderungen herausgestellt, die entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Ve-22 „Im Gastesfeld“ bezüglich des Schutzgutes Landschaft zu erwarten sind.

Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage Vettweiß. Sowohl das Plangebiet als auch der angrenzende Landschaftsraum zeichnen sich durch eine weiträumige, ausgeräumte Landschaft aus. Lediglich die Gereonstraße im Südosten des Plangebietes wird alleeartig durch Bäume gesäumt. Der Kettenheimer Graben, der nordwestlich des Plangebietes verläuft, weist ebenfalls vereinzelte Baumstellungen auf. Ansonsten sind im weiteren Umfeld keinerlei prägende Gehölzstrukturen zu verzeichnen. Das Plangebiet wird heute geprägt durch unmittelbar nordwestlich angrenzende Gewächshäuser in einer Reihung von insgesamt fast 200 m Länge. Aufgrund dieses Struktur mangels ist das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung nicht besonders für die Naherholung geeignet.

Beurteilung der Planungsein- und auswirkungen

Durch die zukünftige Bebauung des Plangebietes wird der nordöstliche Ortsrand von Vettweiß Richtung Nordosten verschoben. Um die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren, werden an den Schmalseiten des Plangebietes, die zu den öffentlichen Räumen orientiert sind, Gehölz- und Baumanpflanzungen festgesetzt. Diese Anpflanzungen werden aufgrund ihrer geringen Höhe im Vergleich zu den festgesetzten Traufhöhen allerdings nicht dominierend sein. Bei der Beurteilung des Landschaftsbildes ist zu berücksichtigen, dass südwestlich des Plangebietes bereits der Bebauungsplan Ve-17 Rechtskraft hat, der ebenfalls Gewerbegebiete vorsieht. Die entsprechenden Grundstücke sind bisher nur zu einem geringen Anteil bebaut.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Festsetzung von Gehölzanpflanzungen und Bäumen entlang der Straße „Im Gastesfeld“
- Festsetzung von Gehölzanpflanzungen zum nordöstlichen Landschaftsrand
- Anlage eines Versickerungsbeckens am nordöstlichen Rand des Plangebietes, dadurch Abrücken der Bebauung um ca. 20 m

2.1.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Situationsbeschreibung

Im Untersuchungsgebiet befinden sich weder Baudenkmäler noch denkmalwerte Gebäude. Zum augenblicklichen Planungsstand ist nicht abschließend zu klären, ob innerhalb des Plangebietes archäologische Bodenfunde zu erwarten sind.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde unverzüglich der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, zu melden sind. Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen liegen nicht vor.

2.1.7 Erneuerbare Energien

Die Energie- und Wärmeversorgung ist zunächst rein konventionell vorgesehen. Festsetzungen zur Bevorzugung bestimmter Energie- oder Wärmeversorgungsarten sind nicht beabsichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstützen jedoch deutlich den Einsatz regenerativer Energien.

Zur Energieeindeckung innerhalb des Plangebietes werden insbesondere die Nutzung der Sonnenenergie mittels Photovoltaikanlagen, von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen und von Windenergieanlagen durch entsprechende Festsetzungen ermöglicht.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die aus methodischen Gründen schutzgutbezogene Vorgehensweise der Untersuchung betrifft ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Wechselwirkungen, die über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen, ergeben sich nicht.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen wurden im Rahmen der einzelnen Schutzgüter beschrieben. Eine Verstärkung der Auswirkungen durch sich gegenseitig in negativer Weise beeinflussende Wirkungen ist nicht zu erwarten.

2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um ein Gewerbegebiet mit entsprechender intensiver Erschließung. Das Verkehrsaufkommen durch zukünftig maximal drei zusätzliche Gewerbebetriebe ist auf den Zubringerstraßen abwickelbar und führt aufgrund des geringen Aufkommens nicht zu einer wesentlichen Änderung der Lärmsituation. Der Betriebsbereich des Pflanzenschutzmittellagers der Firma Buir-Bliesheimer Agrargesellschaft eG wird durch einen entsprechenden Ausschluss von schutzbedürftigen Nutzungen im betroffenen Teilbereich GE 2 berücksichtigt.

Aufgrund der insgesamt geringwertigen Ausgangssituation des Vegetationsbestandes innerhalb des Plangebietes und der intensiven Ackerlandnutzung ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen auszugehen.

Im Rahmen der Vorprüfung der Artenschutzbelange konnte für fast alle

relevanten Arten die Erwartung begründet werden, dass sie nicht von der Aufstellung des Bebauungsplanes Ve-22 betroffen sind. Im Rahmen einer erneuten Begehung konnten keine Hinweise auf ein Vorkommen des Feldhamsters gefunden werden.

Durch den Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung liegen negative Umweltauswirkungen vor. Innerhalb des Plangebietes befinden sich schutzwürdige Böden. Die Qualität des Bodens wird entsprechend in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Aufgrund dieser Berücksichtigung, der anthropogenen Überformung des Bodens und der Einleitung des Oberflächenwassers in eine zentrale Versickerungsmulde führt die Inanspruchnahme nicht zu erheblichen Umweltbeeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser. Jedoch werden in den versiegelten Bereichen die fruchtbaren Böden unwiederbringlich zerstört.

Insbesondere aufgrund der vorhandenen und der bereits geplanten Bebauung in südwestlicher Nachbarschaft sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Luft und Landschaft zu erwarten.

2.2 Entwicklungsprognosen

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Ve-22 „Im Gastesfeld“ sind voraussichtlich die vorgenannten Umweltauswirkungen verbunden. Durch die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen können die negativen Umweltauswirkungen minimiert werden, so dass keine wesentlichen Risiken für die Schutzgüter zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung und Realisierung der genannten Maßnahmen verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der Standort bietet sich aufgrund der bereits vorhandenen Gewerbegebietsflächen, der guten Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz und an den ÖPNV, der geringen Wertigkeit des Vegetationsbestandes und des Landschaftsbildes und der Vorbelastung durch das Pflanzenschutzmittellager sehr gut für eine gewerbliche Nutzung an. Bei Verzicht auf die Entwicklung des Bebauungsplanes Ve-22 würde diese Möglichkeit nicht in Anspruch genommen werden. Die Flächen würden weiterhin als Ackerflächen genutzt werden.

Die Nichtrealisierung des Gewerbegebietes würde aufgrund der hohen Nachfrage innerhalb der Gemeinde Vettweiß zu einer anderweitigen, in der Gesamtheit voraussichtlich ungünstigeren Lage eines zukünftigen Gewerbegebietes führen. Eine anderweitige Flächeninanspruchnahme hätte voraussichtlich größere Auswirkungen auf den Naturhaushalt, weil durch den Bebauungsplan Ve-22 vorrangig intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen werden.

Eine Nichtrealisierung des Gewerbegebietes würde dazu führen, dass der antragstellende Betrieb an seinem heutigen Standort nicht weiter expandieren kann. Die Produktionsflächen sind vollkommen ausgenutzt und eine Erweiterung am derzeitigen Standort nicht möglich und auch nicht sinnvoll. Damit wären erhebliche Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten verbunden und eine Nachfolge durch die nächste Generation in Frage gestellt. Zudem wären Immissionsprobleme am heutigen Standort absehbar. Alternativ würde er sich ggf. an einem Standort außerhalb des Landkreises Düren niederlassen.

2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

2.3.1 Standort

Planungsalternativen in gleichartiger Größe und mit gleichem Grundstückszuschnitt existieren in dem angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet nicht. Als Standortvorteil ist zudem zu werten, dass das heutige Betriebsgelände ca. 350 m nordwestlich des Plangebietes liegt. Außerdem besteht bei dem gewählten Plangebiet bereits eine Grundstücksverfügbarkeit.

2.3.2 Planinhalt

Im Zuge der Entwicklung des städtebaulichen Vorentwurfes wurden verschiedene Varianten erstellt, die in der Grundkonzeption aber sehr ähnlich sind. Dies resultiert an dem schmalen Zuschnitt und der Topographie des Plangebietes.

So ist eine sinnvolle Erschließung nur am südöstlichen Rand möglich und die Lage der Versickerungsmulde nur am gewählten Standort aufgrund der topographischen Situation möglich.

Mit dem vorliegenden Rechtsplan wurde diejenige Variante weiterentwickelt, die eine sinnvolle Nutzung der wirtschaftlichen Ressourcen und die geringsten Eingriffe in der Naturlandschaft erwarten lässt.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Grundlagen und Technische Verfahren

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurde auf folgende Gutachten und Stellungnahmen zurückgegriffen:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Ve-22 „Im Gastesfeld“, Gemeinde Vettweiß, Büro RaumPlan Aachen, Januar 2024
- Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I) Bebauungsplan Ve-22 „Im Gastesfeld“, Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. U. Haese Stolberg, August 2023, aktualisiert im Dezember 2023
- Hydrogeologische Untersuchung Bauvorhaben „Im Gastesfeld“, Ingenieurbüro für GeoTechnik und Umweltschutz Dipl. Geol. Frank R. Müller Düren, Mai 2023
- Entwässerungskonzept zur Entwicklung einer Gewerbefläche „Im Gastesfeld“ im Ortsteil Vettweiß, Gemeinde Vettweiß, Dr. Jochims und Burtscheidt, Beratende Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH Düren, Juli 2023

3.2 Hinweise zur Durchführung der Planung

In der Umweltprüfung haben sich keine Hinweise ergeben, dass sich innerhalb der Planrealisierung Umweltfolgen ergeben könnten, die im Umweltbericht nicht erfasst wurden. Die Lage und die Maßnahmen für den externen Ausgleich werden im weiteren Verfahren bis zur Offenlage geklärt.

3.3 Zusammenfassung

Das Bebauungsplanverfahren dient der Entwicklung eines Gewerbegebietes, das insbesondere die Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes ermöglicht.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung eines anerkannten Beurteilungsmaßstabes bewertet. Der landschaftsökoko-

logische Eingriff wird zu 54,1 % innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Die Realisierung des notwendigen externen Ausgleichs wird innerhalb des Bebauungsplanes textlich festgesetzt sowie innerhalb des Erschließungsvertrages genauer geregelt.

Als wichtigste Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes gilt die Anlage einer Versickerungsmulde und zweier Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung einzelner Umweltauswirkungen werden bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter im Umweltbericht aufgeführt. Die genannten Maßnahmen führen zum Ausgleich der Umweltauswirkungen, sodass nach Realisierung in der Gesamtheit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.