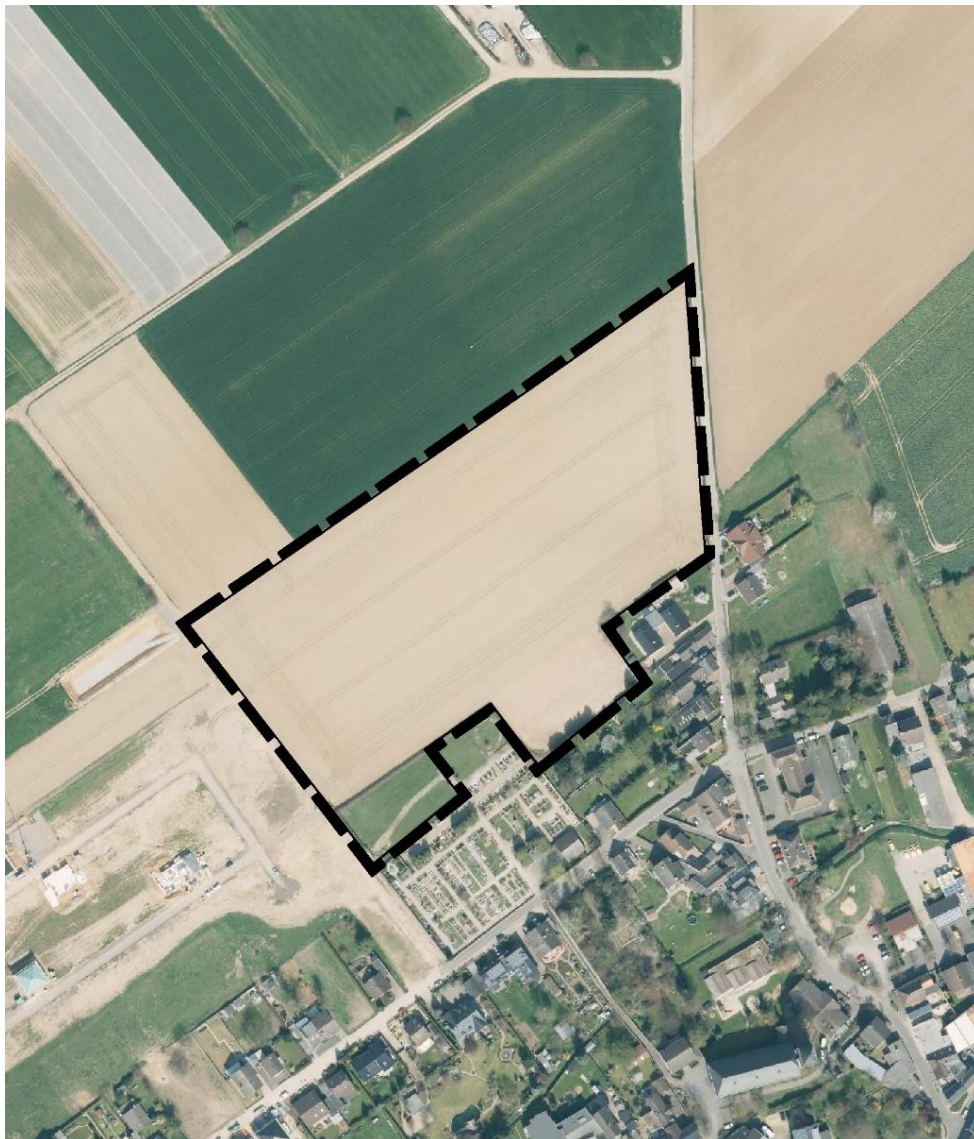




**Zusammenfassende Erklärung  
zum Bebauungsplan Nr. Ve-19  
,Schulstraße‘**



**Lage des Änderungsbereiches**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes Nr. Ve-19**
- 2. Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
  - 3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
  - 3.2 Öffentliche Auslegung
- 4. Alternative Planungsmöglichkeiten**

## **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10a Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

### **1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes Nr. Ve-19**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Ve-19 soll die hohe Nachfrage nach Bauflächen für den Eigenheimbau insbesondere für Familien mit Kindern befriedigt, die Eigentumsbildung unterstützt und mit der Ausweisung neuer Bauflächen der Abwanderung junger Menschen entgegengewirkt werden, um damit mittel- bis langfristig die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen. Die aus der guten Lage in der Region resultierende Nachfrage nach Baugrundstücken wird zusätzlich durch die Tendenz zur Abnahme der Haushaltsgrößen gestützt. Ein weiterer wichtiger Faktor für die augenblickliche Baulandnachfrage ist die seit Jahren andauernde Niedrigzinsphase mit einer ausgeprägten Eigentumsbildung.

Die Flächen des Plangebietes bieten sich aufgrund der ortsnahen Lage, der guten Erschließbarkeit und der geringen ökologischen Wertigkeit für eine Wohnbebauung in besonderem Maße an.

Das geplante Baugebiet am nördlichen Ortsrand von Vettweiß nimmt größtenteils Flächen in Anspruch, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt werden. Eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung soll sichergestellt und der Ortsrand sinnvoll arrondiert werden.

### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Ve-19 wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin wurden die Umweltauswirkungen durch das zukünftige Plangebiet ermittelt. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltprüfung erfolgte im Umweltbericht. Dabei wurden die zum Verfahrenszeitpunkt bekannten sowie prognostizierten Auswirkungen der Planung beschrieben und bewertet.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte auf Grundlage der schutzbezogenen Daten aus vorliegenden Gutachten und Grundlagenkarten sowie des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages und der Artenschutzvorprüfung.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplanes Nr. 1 ‚Vettweiß‘, Kreis Düren und wird dort weitestgehend als `Fläche zur Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und

belebenden Elementen´ dargestellt. Die südöstlich vorspringende Fläche ist Bestandteil der Ortslage Vettweiß und liegt somit nicht innerhalb des Landschaftsplanes.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Gemäß Ausgleichsbilanzierung innerhalb dieses Fachbeitrages können 66,6 % des Eingriffs innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Die Realisierung der notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen wurde mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft vertraglich geregelt. Im Rahmen der externen Ausgleichsmaßnahmen sollen gemäß Artenschutzvorprüfung prophylaktische Stützungsmaßnahmen für die Grauammer vorgenommen werden. Laut der Kartierung der schutzwürdigen Böden in NRW befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet mit schutzwürdigen bzw. sehr schutzwürdigen fruchtbaren Böden. Die hohe Bodenqualität wurde entsprechend durch einen Korrekturfaktor in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Durch den Bebauungsplan werden keine erholungsbedeutsamen Flächen in Anspruch genommen. Die zusätzlichen Verkehrsbewegungen führen zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung der Bestandsbebauung.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die Anregungen der Bürger gemäß der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden in die Abwägung eingestellt.

Seitens eines Bürgers wurde zu Bedenken gegeben, dass durch den südöstlich vorspringenden Teilbereich die Erreichbarkeit seines rückwärtigen Grundstücks eingeschränkt wird. Der vorgenannten Anregung wird mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zur Erschließung des betroffenen Grundstückes gefolgt.

Die Naturschutzverbände wiesen auf die stark abnehmenden Populationen der Feldlerche und des Rebhuhnes hin. Des Weiteren sei die Grauammer als planungsrelevante Art nachgewiesen und ihr Aussterben könne nur durch gezielte und umfangreiche Maßnahmen verhindert werden. Ein Vorkommen des Steinkauzes sei nicht bekannt. Es wurde eine vertiefende Überprüfung aller planungsrelevanten Arten, die im Bebauungsplangebiet nicht ausgeschlossen werden können, gefordert.

Laut Artenschutzvorprüfung des Büros für Umweltplanung Dipl. Ing. U. Haese Stolberg August 2017, ist der Steinkauz eine für solche Ortsrandlagen typische Art, es wurden aber keine geeigneten Brutmöglichkeiten für den Steinkauz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gefunden. Auch für Feldlerche und Rebhuhn konnten keine Gefährdungen durch das Plangebiet nachgewiesen werden. Da bezüglich der Vogelart Grauammer in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde prophylaktische Stützungsmaßnahmen in Verbindung mit den externen Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe II für nicht notwendig erachtet.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde von der Bezirksregierung Arnsberg darauf hingewiesen, dass der Änderungsbereich über mehreren auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern liegt. Des Weiteren ist der Änderungsbereich von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen und daraus resultierenden Folgen betroffen. In die textlichen Festsetzungen wurden entsprechende Hinweise aufgenommen.

Seitens Straßen.NRW bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn die Knoten L 33/ K 28 und L 264/ Gereonstraße/ Michelsgraben die eintretenden Mehrverkehre sicher und leistungsfähig abwickeln können. Da aktuell das maximal mögliche Verkehrsaufkommen nicht erreicht wird, kann aufgrund der geringen zusätzlichen Belastung davon ausgegangen werden, dass der nach der Fertigstellung des geplanten Wohngebietes auftretende Verkehr über die bestehenden Straßen verträglich abgewickelt werden kann.

Seitens des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wurde darauf hingewiesen, dass der Änderungsbereich im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Nörvenich liegt. Es wurde ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der Geologische Dienst wies darauf hin, dass der nordöstliche Bereich vom Vettweißer Sprung gequert wird. Da der angesprochene Sprung außerhalb der Baugebiete und der überbaubaren Flächen liegt, wurde auf die Aufnahme eines Hinweises in die textlichen Festsetzungen verzichtet.

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Einflussgebiet der aktuellen Braunkohlesumpfungmaßnahmen befindet. Es wurde ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Außerdem wies der Geologische Dienst darauf hin, dass das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 mit der geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen ist. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Zusätzlich wurde auf die hohe Bodenqualität hingewiesen, die entsprechend in der Begründung und im Umweltbericht benannt



wurde. Die hohe Bodenqualität wurde in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durch einen entsprechenden Korrekturfaktor berücksichtigt.

Der Erftverband wies ebenfalls darauf hin, dass im Änderungsbereich die Grundwasseroberfläche im oberen Grundwasserstockwerk abgesenkt ist und die höchsten gemessenen Grundwasserstände flurnah anstehen würden. In die textlichen Festsetzungen wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Seitens der Bezirksregierung Düsseldorf bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wurde darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet ca. 1.700 m südöstlich des Sonderlandeplatzes Vettweiß-Soller befindet und dass daraus entstehende Belästigungen durch Fluglärm nicht vollständig ausgeschlossen werden können. In die textlichen Festsetzungen wurde ein Hinweis bezüglich des Flugplatzes aufgenommen.

Die Bezirksregierung Köln wies auf den Betriebsbereich der Fa. Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft eG und die in diesem Zusammenhang aus Artikel 13 Überwachung der Ansiedlung der europäischen Richtlinie 2012/18/EU (Seveso - 111 Richtlinie; vormals Artikel 12 der Seveso - 11 RL 96/82/EG) bzw. § 50 BImSchG abzuleitende grundsätzliche Abstandswahrung für Neuplanungen schutzbedürftiger Baugebiete im Einwirkungsbereich des Pflanzenschutzmittellagers hin.

Außerdem wurde auf die Möglichkeit einer Einzelfallbetrachtung durch einen nach § 29a BImSchG anerkannten Sachverständigen zur Bestimmung eines angemessenen Sicherheitsabstandes hingewiesen.

Infolgedessen wurde ein Gutachten zur Festlegung eines angemessenen Sicherheitsabstandes auf Basis des Leitfadens KAS-18', von der Horst Weyer und Partner GmbH, Düren 26. Februar 2018, erstellt. Auf Grundlage des Gutachtens ergab sich zunächst ein angemessener Sicherheitsabstand von 148 m. Da die kürzeste Entfernung von Grenze Betriebsbereich bis zur Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ca. 340 m betrug, erfolgte die Einschätzung, dass keine Betroffenheit vorliegt.

Das Straßenverkehrsamt des Kreises Düren wies darauf hin, dass das Plangebiet nur an einem Punkt an das Straßennetz angebunden sei. Es wurde vorgeschlagen, den geplanten "Rad-/Gehweg" mit Anbindung an den Wirtschaftsweg als "Notzufahrt" anzulegen. Die Planung wurde entsprechend geändert.

Des Weiteren wurde von der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren darauf hingewiesen, dass ein Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Dimensionierung der Versickerungsanlage fehle. Entsprechende Unterlagen seien der Unteren Wasserbehörde bis zur Offenlage vorzulegen. Durch das Ingenieurbüro für GeoTechnik und Umweltschutz Düren, November 2017 wurde eine entsprechende Hydrogeologische Untersuchung vorgelegt. Die für die Versickerungsanlage notwendigen Flächen wurden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Kreis Düren wies des Weiteren darauf hin, dass sich das Plangebiet laut der Kartierung der schutzwürdigen Böden in NRW in einem Gebiet mit schutzwürdigen bzw. sehr schutzwürdigen fruchtbaren Böden befindet. Durch die Planung erfolge ein erheblicher Eingriff in den Boden. Die hohe Bodenqualität wurde entsprechend durch einen Korrekturfaktor in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Aufgrund dieser Berücksichtigung, der anthropogenen Überformung des Bodens und der Einleitung des Oberflächenwassers in ein zentrales Versickerungsbecken führt die Inanspruchnahme nicht zu erheblichen Umweltbeeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser.

Der Kreis Düren wies darauf hin, dass sich das Plangebiet vollständig innerhalb der großflächigen Altablagerung Ve 748 befindet. In die textlichen Festsetzungen wurde ein Hinweis bezüglich der Altablagerung aufgenommen.

Weitere Anregungen wurden zur Kenntnis genommen oder hatten nach erfolgter Abwägung entsprechend der Ziele der Planung keine Planänderung zur Folge.

### **3.2 Öffentliche Auslegung**

Die Anregungen der Bürger gemäß der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden in die Abwägung eingestellt.

Die Naturschutzverbände hielten eine Kartierung bezüglich des Feldhamsters für notwendig. Da der Feldhamster jedoch seit 2016 im Freiland als ausgestorben gilt, ist die Wahrscheinlichkeit gering, dass im Plangebiet noch ein übersehenes Vorkommen bestehen könnte. Deswegen wird eine Kartierung nicht für notwendig gehalten.

Im Gegensatz zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde nun auf ein Vorkommen des Steinkauzes hinter der Friedhofsmauer hingewiesen. Im Aufstellungsverfahren des benachbarten Bebauungsplanes Ve-16 wurde im Rahmen der seinerzeit durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro Kreutz, Alsdorf kein Vorkommen des Steinkauzes festgestellt. Diese Aussage ist insofern von hoher Bedeutung, weil durch den Bebauungsplan Ve-16 seinerzeit Grünlandflächen in Anspruch genommen wurden. Der hier anstehende Bebauungsplan Ve-19 bezieht jedoch zu 95,5 % Ackerflächen in den Geltungsbereich ein und somit Flächen, die nicht zum Jagdrevier des Steinkauzes zählen. Lediglich die ca. 1.439 m<sup>2</sup> große Fläche im Südwesten des Plangebietes, die bisher als Friedhofsfläche dient, entspricht einer Rasenfläche. Diese Fläche wäre aber als Jagdrevier zu klein.

Der angegebene Standort wäre eindeutig Richtung des Bebauungsplanes Ve-16 orientiert. Somit wäre eine Störung bereits durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Ve-16 erfolgt. Sollte sich trotz Überprüfung hier ein Steinkauz niedergelassen haben, so wäre davon auszugehen, dass entweder die innerörtlichen Gartenflächen oder die im Bereich der

nahe gelegenen Ortschaft Kettenheim gelegenen Grünlandflächen sein Jagdrevier wären. Die Grünlandflächen, die sich als naheliegendes Jagdrevier anbieten würden oder angeboten hätten, sind Bestandteil des Bebauungsplanes Ve-16 und wurden bereits im Rahmen der Realisierung überbaut. Insofern wäre eine potentielle Störung bereits durch den Bebauungsplan VE-16 erfolgt. Die Einbeziehung von Ackerflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ve-19 ist demgegenüber unerheblich. Bei einem eventuell dennoch vorhandenen Brutvorkommen wäre eine potentielle Störung bereits durch die Realisierung des benachbarten Bebauungsplanes Ve-16 erfolgt, somit kann eine Störung durch den Bebauungsplanes Ve-19 ausgeschlossen werden.

Des Weiteren wurde erneut eine Artenschutzprüfung Stufe II, insbesondere in Bezug auf die Feldlerche und die Grauammer, angeregt. Es wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen vereinbart, die prophylaktische Stützungsmaßnahmen als artenschutzrechtlichen Ausgleich beinhalten. Damit wurden gleichzeitig artenschutzrelevante Beeinträchtigungen bezüglich der Arten Grauammer und Feldlerche berücksichtigt. Die Durchführung wurde zwischen der Stiftung und dem Erschließungsträger vertraglich vereinbart.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wies der Erftverband erneut darauf hin, dass im Plangebiet die höchsten gemessenen Grundwasserstände flurnah anstehen würden. In den Bebauungsplan wurde bereits ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Der Kreis Düren wies darauf hin, dass auf Luftbildern aus der Zeit des 2. Weltkrieges zu erkennen sei, dass im Bereich des Plangebietes verstärkt Kampfhandlungen stattgefunden haben. In den Bebauungsplan wurde bereits ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Die Bezirksregierung Köln teilte in der Stellungnahme vom 25.06.2018 mit, dass das erstellte Gutachten zur Bestimmung eines angemessenen Sicherheitsabstandes durch den zuständigen Sachverständigen beim Landesumweltamt NRW (LANUV) abschließend geprüft wurde. Es wurde eine Überarbeitung bzw. Ergänzung des Gutachtens durch die Berechnung des angemessenen Sicherheitsabstandes für ein alternatives Szenario angeregt. Auch nach dieser Ergänzung liegt das Plangebiet außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes, der nunmehr mit 300 m angegeben wurde.

Das Landesumweltamt NRW stellt nach Prüfung des eingereichten Gutachtens vom 16. April 2018 und dessen Ergänzung vom 15.06.2018 fest, dass ein Konflikt mit der in 340 m Entfernung geplanten Bebauung auszuschließen ist. Als angemessener Sicherheitsabstand wird im Geoinformationssystem KABAS der Wert 300 m eingetragen. In der Begründung und im Umweltbericht wurde der Wert nach der Offenlage entsprechend geändert.



Weitere Anregungen wurden zur Kenntnis genommen oder hatten nach erfolgter Abwägung entsprechend der Ziele der Planung keine Planänderung zur Folge.

#### **4. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der zentralen Lage am Nordwestrand der Gemeinde Vettweiß und den daraus resultierenden kurzen Wegen zu zentralen Einrichtungen bieten sich die Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen in besonderem Maße an. Ein Großteil der Flächen wird im heutigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Planungsalternativen in gleichartiger Größe und mit identischen Standortvorteilen existieren nicht. Die bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken innerhalb der Gemeinde Vettweiß rechtfertigt die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen in vorliegender Größenordnung. Die hohe Nachfrage kann durch anderweitige zur Verfügung stehende Innenentwicklungspotentiale und Nachverdichtungsmöglichkeiten nicht befriedigt werden.

Vettweiß, 08.11.2018

Kunth  
Bürgermeister