

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUR 14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS “SPORTPLATZ JAKOBWÜLLESHEIM“



**GEMEINDE VETTWEISS
ORTSTEIL JAKOBWÜLLESHEIM**

Impressum

Verfasser:

 VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz
www.vdh-erkelenz.de
Geschäftsführer:
Axel von der Heide

Inhalt

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | EINLEITUNG | 3 |
| 2 | ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG..... | 3 |
| 3 | BERÜCKSICHTIGTE UMWELTBELANGE..... | 3 |
| 4 | BERÜCKSICHTIGTE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG | 5 |
| | 4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung | 5 |
| | 4.2 Behördenbeteiligung | 5 |
| 5 | ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN | 8 |

1 EINLEITUNG

Der Rat der Gemeinde Vettweiß hat in seiner Sitzung am 24.03.2022 die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist gemäß § 6a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Durch das Wachstum im gesamten Kreis Düren ist auch in der Ortslage Jakobwüllesheim der Gemeinde Vettweiß ein Fehlen von Wohnflächen zu vermerken. Da der Sportplatz aktuell nicht mehr genutzt wird und somit brach liegt, soll der ehemalige Sportplatz und seine umliegenden Bereiche in Teilen in ihrer Nutzung gesichert werden sowie in Teilen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die Ortslage Jakobwüllesheim ist in weiten Teilen mit einer engen, dörflichen Bebauung versehen. Innerhalb der Ortslage bestehen einzelne Baulücken, aber auch größere Freiflächen. Im Zuge des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Fläche und dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung soll nun eine dieser Freiflächen für die neuen Wohnbautätigkeiten in Anspruch genommen werden. Ziel der Planung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen, Flächen für sportliche Zwecke sowie von öffentlichen Grünflächen.

Zeitgleich sollen Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen, für die keine Entwicklung mehr angestrebt wird, aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen und wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden.

3 BERÜCKSICHTIGTE UMWELTBELANGE

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltprüfung wurde in einem Umweltbericht dokumentiert, der Teil der Begründung ist.

Tiere

Im Zuge einer Datenrecherche und einer Begutachtung des Geländes vor Ort durch einen Gutachter wurde sowohl das potenziell mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten ermittelt als auch konkret nach Hinweisen hierauf gesucht. Die Artenschutzprüfung (2020) durch das Büro für Ökologie und Landschaftsplanung Hartmut Fehr kommt zu dem Ergebnis, dass ein Brutvorkommen planungsrelevanter Arten auf der Fläche nicht angenommen wird. Auch gab es keine Hinweise auf Fledermausquartiere. Der Tötungstatbestand, der auch nicht planungsrelevante Vogelarten betrifft, kann durch eine Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit ausgeschlossen werden. Hinsichtlich der Fledermäuse sollte vor einem Gebäudeabriss vorsorglich noch einmal eine Überprüfung zwischen April und September vor dem Abriss stattfinden. Hierzu wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Festsetzungen getroffen.

Pflanzen

Die tatsächliche Vegetation in der Teilfläche 1 ist von den Rasenflächen der Sportplätze geprägt. Im westlichen Bereich des Plangebietes liegen aktuell Hausgärten vor. Hier sind verschiedene Bepflanzungen mit Blumen und Sträuchern vorhanden. An der südlichen Grenze des Sportplatzes befindet sich ein Bewuchs mit mehreren Laubbäumen als einseitige Allee entlang des Sollerweg. Auch an der östlichen Grenze des großen Sportplatzes stehen einzelne Bäume. Die Tennisplätze sind fast gesamt als Ascheplatz versiegelt. An der südlichen und östlichen Grenze jedoch befindet sich ein ca. 6-9 m breiter Streifen aus Laubbäumen und Sträuchern. Die Teilfläche 2 stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Fläche dar. Insgesamt wird das Vorhaben jedoch in keine besonders wertvollen Biotopstrukturen eingreifen. Der Verlust der Vegetationsflächen der Plangebietsbereiche wurde in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan ausgewertet und dargelegt. Das ökologische Defizit wird auf externen Ausgleichsflächen kompensiert.

Boden

Generell ist Boden empfindlich gegenüber Eingriffen und Veränderungen der Schichtenfolge und anderen mechanischen Einwirkungen (z.B. Verdichtung). Insbesondere im Rahmen von Baumaßnahmen wird die Bodenstruktur durch Flächenversiegelung, Verdichtung, Abtragungen und Aufschüttungen negativ verändert.

Der vorherrschende Bodentyp im Plangebiet ist Pseudogley-Parabraunerde. Die Wertigkeit des Bodens liegt bei 40 bis 60.

Somit ist der Boden für Weide und Acker geeignet, für intensive Ackernutzung ist eine Melioration empfehlenswert. Die Schutzwürdigkeit des Bodens wurde nicht bewertet. Der Oberboden ist tonig-schluffig, es liegt eine mittlere nutzbare Feldkapazität vor. Grundwasser ist nicht vorhanden. Altlasten sind auf dem Grundstück Gemarkung Jakobwüllesheim, Flur 4, Flurstück 471 bekannt, hier hat sich früher ein metallverarbeitender Betrieb mit einer Galvanikabteilung befunden. Ausgehend von diesem Altstandort ist, nach Angabe des Kreises Düren, eine Verunreinigung des Grundwassers durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe und Chromat festgestellt worden.

Im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren wurde eine Schadstoffuntersuchung beauftragt, sodass die Belastungssituation im Boden und im Wasser untersucht wurde. In den durchgeführten Untersuchungen konnten keine Schadstoffe im Grundwasser mehr nachgewiesen werden. Geringe Belastungen mit Chromverbindungen liegen noch im Boden unter dem Gebäude sowie im Sickerwasser eines Pumpensumpfes im Keller des Gebäudes vor. Im Rahmen des Neubaus und des Abbruchs sind Maßnahmen zur Verhinderung einer möglichen stärkeren Auswaschung von Schadstoffen zu treffen.

Wasser

Oberflächengewässer liegen in der Teilfläche 1 nicht vor. Südlich des Plangebietes verläuft der Graben „Von den Weihern“, der südlich von Jakobwüllesheim in den Hühnerbach mündet. Dieser fließt nördlich von Rommelsheim in den Ellebach, der ein Vorfluter der Rur ist. Wasserschutzgebiete liegen in der Nähe nicht vor. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet ist ca. 1,8 km entfernt. Das Plangebiet liegt im Grundwasserkörper Hauptterrassen des Rheinlandes. Sowohl mengenmäßig als auch chemisch wird der Zustand schlecht eingestuft. Grundwasser steht im Plangebiet nicht an.

Es wurde ein Übersetzen von Niederschlagswasser aus dem Graben in das Plangebiet beobachtet. Anhand der Vermessergrundlage und Gegebenheiten des bestehenden Geländes, ist zu vermuten, dass ein Übersetzen im südlichen Bereich in Richtung Bendenweg (Flurstück 172 angrenzende an den Graben) stattgefunden hat. Somit liegen die Erschließungsstraße und Bebauung des Plangebiets mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht im Einflussbereich dieses "Hochwasserbereichs". Die Entfernung zum nächsten, geplanten Wohngebäude beträgt gemäß dieser Einschätzung ca. 60 m.

Gemäß Entwässerungskonzept wird eine höhere Versiegelung des Geländes entstehen, jedoch wird durch die Fassung des Abwassers über den Kanal keine Erhöhung des natürlichen Niederschlagsabflusses aus dem Gelände erfolgen. Dieser Abfluss wird hier sogar reduziert und der Zufluss zum Graben entlastet. Durch die Höherlegung des Geländes im Zuge der Entwässerungsplanung entsteht ein weiterer Schutz vor möglichem Hochwasser.

Luft und Klima

Die Luft ist vor allem empfindlich in Bezug auf die Ansiedlung von emittierenden Betrieben oder Betrieben, die ein hohes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen. Es wird von einer eher geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Luft ausgegangen, da derzeit keine übermäßigen Belastungen vorliegen.

Die klimatischen Funktionen von Freiflächen stehen in engem Zusammenhang mit deren Vegetationsbestand. Bei Verlust der Vegetation gehen auch die kleinklimatischen Wirkungen weitgehend verloren. Eine zusätzliche, negative, klimatische Wirkung erfolgt bei Bebauung der Flächen, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstigere Strahlungsbilanz aufweisen. Durch die Errichtung von Baukörpern können außerdem die Windströmungen im Plangebiet verändert werden. Somit ist das Schutzgut Klima und Luft allgemein empfindlich gegenüber einer Versiegelung und Überbauung sowie gegenüber einer Beeinträchtigung vorhandener Vegetation.

Landschaft

Das Landschaftsbild und die Erholung als Naturpotenzial sind allgemein empfindlich gegenüber einer Veränderung der Landschaft, insbesondere in Form von Bebauung und „landschaftsfremden“ Nutzungen. Dadurch wird auch die Erholungsnutzung für den Menschen, die durch den Eindruck der „freien Landschaft“ entsteht, beeinträchtigt. Neben dem Hinzufügen von störenden Elementen kann das Landschaftsbild auch durch das Entfernen von typischen und prägenden Elementen, wie etwa Grünstrukturen, beeinträchtigt werden.

Die Teilflächen liegen jeweils am Ortsrand und tragen somit zum Landschaftsbild bei. Von der freien Landschaft aus ist vor allem jedoch in der Teilfläche 1 der Bewuchs entlang des Grabens sichtbar, der sich außerhalb des Plangebietes befindet. Im Anschluss werden Bäume vor einer Freifläche sichtbar. Zum Ort hin wird das Bild heute bereits ebenfalls von der vorhandenen Bebauung geprägt. Kita und Sportanlage sind bereits heute baulich vorhanden.

Mensch

Eine Empfindlichkeit für ansässige Menschen besteht v.a. in Bezug auf potentielle Immissionsbelastungen durch die bereits vorhandenen Sportanlagen. Dies gilt sowohl für die vorhandene als auch für die neu hinzukommende Wohnnutzung. Im

Umkehrschluss sind diese aber auch im Hinblick auf vorhandene (landwirtschaftliche) Betriebe empfindlich. Die Teilfläche 1 ist zu drei Seiten von Bebauung umgeben. Hier liegen hauptsächlich Wohngebäude vor. Es existieren jedoch auch einzelne Bauerhöfe, über deren Betreibe aktuell keine Informationen vorliegen. Auf diese Nutzungen gehen derzeit Schallimmissionen vom Plangebiet aus. Sowohl der Sportplatz als auch die angrenzenden Tennisplätze fallen unter die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Diese legt bestimmte Immissionsrichtwerte vor. Es ist nicht bekannt, ob diese aktuell eingehalten werden. Das Gebiet ist derzeit wichtig für die Naherholung/ Freizeitgestaltung der Anwohner in Jakobwüllesheim.

Kulturgüter, sonstige Sachgüter

Im Plangebiet liegen keine Baudenkmale vor. In Jakobwüllesheim steht die Katholische Pfarrkirche St. Jakob unter Denkmalschutz. Darüber hinaus besteht der Denkmalschutz für einen Torbogen am Hof in der Bubenheimer Straße 5, ein Holzkruzifix, ein Wegekreuz, eine Kapelle, eine Wasserpumpe, ein Fachwerkwohnhaus und zwei Höfe.

Jakobwüllesheim liegt in der bedeutsamen Kulturlandschaft 25.06 „Kreuzau – Vettweiß“. Wertgebende Merkmale sind ortsgeschichtliche Siedlungsplätze, römische Siedlungsplätze, römischer Tunnel Drove, römischer Töpfereibezirk Soller und die Drover Heide. Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt, können jedoch aufgrund der Aussagen des Kulturlandschaftlichen Fachbeitrages zur Landesplanung in Nordrhein-Westfalen zur Kulturlandschaft 25.06 nicht ausgeschlossen werden.

Neben direkten Beeinträchtigungen wie Beschädigung oder Beseitigung sind Kultur- und Sachgüter auch durch indirekte Einflüsse z.B. durch wertmindernde Nutzungen auf Nachbargrundstücken betroffen. Werden während der Bauarbeiten Kulturgüter bzw. Denkmäler entdeckt so sind diese unverzüglich der entsprechenden Behörde mitzuteilen, um ggf. Spuren und Artefakte sichern zu können. Hierdurch kann eine Beeinträchtigung wirksam vermieden oder gemindert werden, sodass von einer geringen Empfindlichkeit auszugehen ist.

4 BERÜCKSICHTIGTE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Aufstellungsverfahren wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB beteiligt. Nachfolgend wird erläutert, auf welche Art und Weise die Ergebnisse dieser Beteiligung in der Planung berücksichtigt wurden.

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde innerhalb einer Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an dem Verfahren beteiligt.

Kernaussagen der Stellungnahmen:

Es wird kritisiert, dass die Teilfläche B zurückgenommen wird, da Teile der Fläche im Eigentum des Einwenders sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Alleine durch eine Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan können keine Ansprüche auf eine spätere Bebauung abgeleitet werden. Entschädigungsansprüche kennt das BauGB nur für die Änderung von Baurechten, die aus einem Bebauungsplan resultieren.

Eine Entwicklung der neu dargestellten Flächen erscheint aus Gründen des sparsamen Flächenverbrauchs sinnvoller als die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Die neu dargestellten Flächen werden derzeit als Sportplatz genutzt, es besteht hierfür jedoch kein Bedarf mehr, so dass ein „Flächenrecycling“ stattfinden soll.

4.2 Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖBs) wurden im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen werden nachfolgend aufgeführt. Die Stellungnahmen, die keine Bedenken gegen die Planung äußern, werden nicht mit aufgenommen.

Bezirksregierung ArnsbergKernaussage des Schreibens:

Es wurde ein Hinweis zu den bergbaulichen Verhältnissen gegeben, dass das Plangebiet teilweise über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Horrem 16" im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln sowie teilweise über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Eustachia" im Eigentum der Chemische Fabrik Kalk GmbH, Olpenerstr. 9-13 in 51103 Köln. liegt.

Weiterhin ist das Plangebiet von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Bodenbewegungen sind möglich und sollten bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wurden die Hinweise zu den Bergbauverhältnissen sowie den Sumpfungmaßnahmen in den Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Geologischer Dienst NRWKernaussage des Schreibens:

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung gemäß DIN 4149:2005-04 hingewiesen. Weiterhin steht im Plangebiet Löss I Lösslehm über Sand und Kies der Jüngeren Hauptterrasse an. Auch wird das Gebiet von einer Störung durchgequert. Es wird empfohlen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wurden Hinweise zu der Erdbebengefährdung und zu dem Baugrund in den Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Kreis DürenKernaussage des Schreibens:*- Hochwasserschutz*

Es wurde mitgeteilt, dass entlang des Plangebietes ein Fließgewässer verläuft. Dieses fließt in Höhe des Bendenwegs mit einem weiteren Gewässer aus südöstlicher Richtung zusammen und bildet den Hühnerbach. Dieser verläuft verrohrt durch die Ortslage Jakobwüllesheim.

Durch die untere Wasserbehörde wurde festgestellt, dass bei Starkregenereignissen ein Teil der anfallenden Wassermengen aus den Einzugsgebieten der Gewässer am Geländetiefpunkt ins Plangebiet übersetzt. Es wird ein Nachweis sowie notwendige Hochwasserschutzmaßnahmen gefordert.

-Stellungnahme des Naturschutzbeirates (nachrichtlich)

Es wird angemerkt, dass das Artenschutzgutachten und der Umweltbericht Unterschiede aufweist, sodass das Ergebnis durch eine weitere Untersuchung im Rahmen einer ASP 2 bestätigt werden soll. Weiterhin wird bemängelt, dass die Tabellen im Gutachten sowie im Umweltbericht nicht dem aktuellen Stand entsprechen.

Stellungnahme der Verwaltung:*- Hochwasserschutz*

Aufgrund der Aussagen der unteren Wasserbehörde wurde überprüft, ob die geplanten Bauflächen betroffen sind. Hintergrund ist ein Hochwasserereignis aus Mai 2008, welches zum Übersetzen von Niederschlagswasser von den südlich des Geltungsbereiches befindlichen landwirtschaftlichen Flächen auf die Straße Sollerweg geführt hat.

Gemäß des Entwässerungskonzeptes lässt sich anhand der Vermessergrundlage und Gegebenheiten des bestehenden Geländes vermuten, dass ein Übersetzen im südlichen Bereich in Richtung Bendenweg (Flurstück 172 angrenzende an den Graben) stattgefunden hat. Somit liegen die Erschließungsstraße und Bebauung des Plangebietes mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht im Einflussbereich dieses "Hochwasserbereichs". Die Entfernung zum nächsten, geplanten Wohngebäude beträgt gemäß dieser Einschätzung ca. 60 m.

Um das Volumen bei einem Hochwasserereignis über die südlich befindlichen landwirtschaftlichen Flächen zurückzuhalten, sind die Höhen auf ein Niveau von mindestens 153,10 m NHN anzuheben. Durch die Höherlegung des Geländes im Zuge der Entwässerungsplanung entsteht ein weiterer Schutz vor möglichem Hochwasser.

Mit Mail von 19.04.2021 wurde dem Kreis Düren (Herrn Gras und Frau Friede) ein Entwässerungskonzept vorgelegt. Die Aussagen und Berechnung hierzu sind seitens des Kreises mit Mail von 22.06.2021 nachvollziehbar. Im Hinblick auf die dauerhafte Umsetzung und Absicherung des erstellten Entwässerungskonzeptes sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahren textlichen Festsetzungen zum Hochwasserschutz aufzunehmen.

-Stellungnahme des Naturschutzbeirates (nachrichtlich)

Im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe 1 ergaben sich keine Hinweise, die eine vertiefende Kartierung der innerörtlichen

Sportplatzfläche rechtfertigen würde. Vorsorglich wurden Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (Bauzeitenregelung, Gebäudeüberprüfung auf Fledermausbesatz vor dem Abriss). Eine ASP 2 ist vor diesem Hintergrund nach derzeitigem Stand nicht notwendig. Die Tabelle stammt aus dem Jahr der Gutachtenerstellung, also 2019. Alle aktuell aufgeführten Arten waren auch 2019 enthalten. Diesbezüglich gibt es keine Differenzen. Geändert haben sich lediglich die Erhaltungszustände einiger Arten, was für die Potenzialanalyse aber zunächst ohne Bedeutung ist.

BUND und NABU

Kernaussage des Schreibens:

Es wird die Rücknahme der Ortseingrünung kritisiert und angeregt weiterhin eine Ortseingrünung vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß der Begründung der Flächennutzungsplanänderung wird die derzeit dargestellte Ortsrandeingrünung, die bisher in Realität noch nicht umgesetzt wurde, an den neuen Ortsrand verlagert. Somit ist es angedacht, dass diese an dem neuen Bereich umgesetzt wird.

Bezirksregierung Köln – Dezernat 54 (Obere Wasserbehörde)

Kernaussage des Schreibens:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz in Kraft getreten ist, die im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt werden müssen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Vorliegend wurden die Hinweise auf den Raumordnungsplan Hochwasserschutz im Kapitel Wasser aufgeführt.

LNU

Kernaussage des Schreibens:

Es wurde mitgeteilt, dass das Umfeld des Plangebiets untersucht werden müsste, da Vorkommen der Grauammer bekannt sind. Demnach wäre eine ASP II zwingend notwendig. Des Weiteren ist der Tabelle im Gutachten nicht zu entnehmen aus welchem Jahr diese stammt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der nächstliegende Grauammerfundpunkt aus dem Jahr 1991 liegt in einer Entfernung von ca. 300 Meter zum Plangebiet und damit weit außerhalb des Wirkbereiches der Planung im Hinblick auf diese Art. Eine vertiefende Kartierung lässt sich diesbezüglich nicht rechtfertigen. Die Tabelle stammt aus dem Jahr der Gutachtenerstellung, also 2019. Alle aktuell aufgeführten Arten waren auch 2019 enthalten. Diesbezüglich gibt es keine Differenzen. Geändert haben sich lediglich die Erhaltungszustände einiger Arten, was für die Potenzialanalyse aber zunächst ohne Bedeutung

Landwirtschaftskammer NRW

Kernaussage des Schreibens:

Es wird darauf hingewiesen, dass die für die Baumaßnahme angedachte Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Disterlich, Flur 19, Flurstück 13, frühzeitig mit dem derzeitigen Pächter bezüglich kommender Bewirtschaftungen abgesprochen werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme betrifft das Bauleitplanverfahren. Aufgrund dessen wird es im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

Landesbetrieb Wald und Holz NRW

Kernaussage des Schreibens:

Es werden Empfehlungen ausgesprochen, dass bei der Einfriedung mit Maschendrahtzäunen oder anderen Zauntypen ist ein Mindestabstand von 10-15 cm vom Boden zum unteren Zaunrand einzuhalten, um Wildtieren, wie z.B. Igel etc. eine Vernetzungsmöglichkeit zu gewährleisten. Sowie dass Dacheingrünungen gefördert oder vorgegeben werden sollten und eine Oberflächenwasserzisterne mit 800-1000 m³ errichtet werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme betrifft das Bauleitplanverfahren. Aufgrund dessen wird es im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Ziel der Planung in Vettweiß ist die zeitnahe Entwicklung von Wohnbauland durch eine städtebauliche Arrondierung des Ortsrandes. Ein weiteres wesentliches Planungsziel ist, dass sich das geplante Wohngebiet in die bestehenden Baustrukturen der unmittelbaren Umgebung einfügt und somit eine städtebauliche Komplettierung des Ortsteils darstellen soll.

Der Flächenbedarf für diese siedlungsräumliche Nutzung kann innerhalb des Ortes nicht mehr gleichwertig gedeckt werden. Insgesamt ist im Ortsteil ein geringes Innenentwicklungspotential vorzufinden. Auch qualitativ kann durch das Vorhaben ein Wohnraum geschaffen werden, der nach Umsetzung eine hohe Attraktivität aufweist. Hierbei ist vorgesehen, das neue Wohngebiet nicht nur in den umgebenden Freiraum zu integrieren, sondern auch innerhalb des Neubaugebietes durch zusätzliche gestalterische Landschaftsbaumaßnahmen, das künftige Wohnumfeld qualitativ hochwertig zu gestalten.