



**ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. FH-6  
,IN DER KOMM ‘**



**Stand 6. Oktober 2022**

## **INHALT**

<b>1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes Nr- FH-6.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Berücksichtigung der Umweltbelange .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....</b>	<b>4</b>
3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....	4
3.2 Öffentliche Auslegung.....	7
<b>4. Alternative Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>11</b>

## **ZUSAMMENFASSEND E 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- FH-6**

Die Gemeinde Vettweiß hat eine anhaltend hohe Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken vornehmlich aus der jüngeren Generation. Das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW 2018-2022 mit Rund-erlass vom 04.02.2020 des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung konstatiert für den Eigentumsmarkt und für den Miet-wohnraum in der Gemeinde Vettweiß ein überdurchschnittlich hohes Be-  
darfsniveau.

Zudem hat sich der Kreis Düren im Rahmen einer Wachstumsoffensive zum Ziel gesetzt, ca. 30.000 Neubürger zu gewinnen. Im definierten Zeit-  
fenster bis 2025 benötigt der Kreis Düren einen noch stärkeren Wohn-  
nungsbau und ist daher auf die Erschließung neuer Baugebiete der ein-  
zelnen Gemeinden angewiesen.

Obwohl der Ortsteil Froitzheim in der landesplanerischen Entwicklung kein Siedlungsschwerpunkt darstellt, besteht auch in diesem kleineren Ortsteil eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohn-  
raum. Durch die vorhandene gute Erschließung durch die B 56 und die L 33 sowie die relativ gute Anbindung an den ÖPNV ist Froitzheim gut für die Ausweisung eines neuen Baugebietes geeignet. Zudem werden durch den Zuzug junger Familien die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie etwa der Kindergarten gestärkt und in ihrem Bestand gesichert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Fh-6 ‚In der Komm‘ soll die Bebaubarkeit des Plangebietes ermöglicht und eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. FH-6 wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin wurden die Umweltauswirkungen durch das zukünftige Plangebiet ermittelt. Die Beschreibung und Be-  
wertung 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 als Fläche zur Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen dargestellt. Direkt im Osten des Plangebietes entlang der alten Bundesstraße wird als Maßnahme die Anpflanzung bzw. Erhalt einer Allee dargestellt.

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 51,7 % des Eingriffs innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Die Realisierung der notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen wurde mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft vertraglich geregelt.

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.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden verknüpft mit dem gemäß Artenschutzprüfung zusätzlich geforderten Ausgleich für die beiden Vogelarten Feldlerche und Rebhuhn, der auf einer 1 ha großen Feldfläche bereitzustellen und 30 Jahre lang entsprechend der Kriterien für die beiden Vogelarten zu bewirtschaften ist. Insgesamt handelt es sich bei den Ausgleichsmaßnahmen um einen funktionalen Ausgleich.

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.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde von den Naturschutzverbänden BUND und Nabu darauf hingewiesen, dass ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie ein Umweltbericht zu erstellen seien. Zur Offenlage wurden sowohl der Landschaftspflegerische Fachbeitrag als auch der Umweltbericht erstellt.

Außerdem wurde angeregt, Bereiche südlich der Martinusstraße und im Bereich westlich der L 211 im Flächennutzungsplan als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auszuweisen, da sich im Süden und Südwesten von Froitzheim traditionelle Steinkauzbrutplätze befänden.

Der Anregung wurde nicht gefolgt, da die genannten Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen und daher im Rahmen des Verfahrens nicht mit betrachtet werden konnten. Es wurde auf

die Eingrünung des nördlichen Ortsrandes durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern verwiesen.

Seitens des LNU wurde eine Artenschutzprüfung Stufe II und die Erstellung eines landschaftspflegerischer Begleitplanes mit Darstellung des notwendigen Ausgleichs für die Fläche und den betroffenen Arten gefordert. Die Artenschutzprüfung der Stufen 1 und 2 hat bereits zur frühzeitigen Beteiligung vorgelegen. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag mit enthaltener Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung, inkl. des Ausgleichs für Feldlerche und Rebhuhn wurde zur Offenlage vorgelegt.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde seitens Straßen.NRW mitgeteilt, dass auf die Verkehrsemissionen der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hinzuweisen sei.

Auf einen entsprechenden Hinweis wurde verzichtet, da die Auswirkungen von Straßen durch Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser zu den üblichen Auswirkungen durch Straßen und Straßenverkehre zählen.

Seitens der Bezirksregierung Arnsberg wurde darauf hingewiesen, dass der Planbereich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Prosperina-Elisabeth“ liege. Des Weiteren sei der Geltungsbereich von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen und daraus resultierenden Folgen betroffen. In die textlichen Festsetzungen wurden entsprechende Hinweise aufgenommen.

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wies auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hin.

In die textlichen Festsetzungen wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Die Bezirksregierung Köln, Dezernat 54, teilte mit, dass das Vorhaben im Grundwasserkörper „Hauptterrassen des Rheinlandes“ liege. Es wurde angeregt, zur Sicherung der Grundwasserneubildung die Flächen möglichst minimal zu versiegeln um eine lokale Versickerung von Niederschlagswasser weiter zu ermöglichen. Eine Nachverdichtung von Flächen sowie die Versiegelung von Freiflächen seien in Bezug auf die Grundwasserneubildung negativ zu bewerten.

In den textlichen Festsetzungen wurde die Ausführung von Stellplätzen und Zufahrten auf den Privatgrundstücken in wassergebundener Decke/wasserdurchlässigem Pflaster festgesetzt. Zusätzlich wurde die GRZ innerhalb des MD 2 von 0,4 auf 0,35 herabgesetzt.

Die RWE Power AG wies auf die Lage innerhalb eines Auegebietes hin, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche anstehe und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten könne.

Innerhalb der textlichen Festsetzungen wurde auf humoses Bodenmaterial hingewiesen und eine Kennzeichnung bzgl. der Lage innerhalb eines Auegebietes aufgenommen.

Die Untere Wasserbehörde des Kreises Düren wies darauf hin, dass der Grundwasserstand im westlichen Planbereich flurnah ansteigen könne.

Zudem wurde darauf hingewiesen, dass bei der Planung von unterirdischen Anlagen bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen seien, es keine Grundwasserabsenkung nach Errichtung der baulichen Anlage geben dürfe und keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten dürften. Innerhalb der textlichen Festsetzungen wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

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 befinde. Durch die Planung erfolge ein erheblicher Eingriff in den Boden. Die hohe Bodenqualität wurde entsprechend durch einen Korrekturfaktor in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Um eine möglichst geringe Versiegelung zu erreichen, wurde die GRZ innerhalb des MD 2 von 0,4 auf 0,35 herabgesetzt. Zusätzlich wurde festgesetzt, dass die Oberflächen von KfZ-Stellplätzen sowie Stellplatz- und Garagenzufahrten in wassergebundener Decke auszuführen sind.

Der Landesbetrieb Wald und Holz teilte mit, dass Stein- und Schotterflächen in Gärten und Vorgärten nicht erlaubt und bei der weiteren Gartengestaltung das Anpflanzen von Kirschlorbeer untersagt werden sollten. Zudem wurde mitgeteilt, dass bei der Einfriedung mit Maschendrahtzäunen oder anderen Zauntypen ein Mindestabstand vom Boden zum unteren Zaunrand einzuhalten sei, um Wildtieren eine Vernetzungsmöglichkeit zu gewährleisten. Zudem wurden eine dauerhafte Leinenpflicht für Hunde in der Feldflur und die Förderung von Dacheingrünungen empfohlen. Weiterhin wurde angeregt, das Konzept für Niederschlagswasser dahingehend zu ändern, dass das Niederschlagswasser von den Dächern in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet werde. Dort würde das Niederschlagswasser zur Reinigung durch ein Schilfbeet geführt und anschließend in eine Oberflächenwasserzisterne eingeleitet. Diese Zisterne sei so zu gestalten, dass Feuerwehr und Gemeindefahrzeuge jederzeit die Anlage anfahren und sich mit Wasser versorgen könnten. Der Ausschluss von Stein- und Schottergärten in den Vorgartenbereichen wurde in den textlichen Festsetzungen ergänzt. Auf den Ausschluss von Kirschlorbeer wurde verzichtet, da bereits innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nur einheimische Gehölze angepflanzt werden dürfen. Der Mindestabstand des unteren Zaunrandes zum Boden wurde in den textlichen Festsetzungen ergänzt. Bzgl. einer Anleinenpflicht für Hunde konnte keine Festsetzung getroffen werden, da der Bereich außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Die Dächer können aufgrund der Ausrichtung des Baugebietes optimal für die Anlage für Photovoltaikanlagen genutzt werden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie des abfallenden Geländes ist die Einrichtung einer zusätzlichen Zisterne zum Regenrückhaltebecken nicht wirtschaftlich umzusetzen.

Der Geologische Dienst NRW wies darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb der Erdbebenzone / geologischen Untergrundklasse 2 / T liege. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass durch den westlichen Bereich die tektonische Störung ‚Stockheimer Sprung‘ verlaufe. Auf eine Kennzeichnung wurde verzichtet, da der Sprung gem. Stellungnahme der RWE Power AG außerhalb des Plangebietes liegt.

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.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom LNU darauf hingewiesen, dass die Artenschutzprüfungen I und II unvollständig seien, da die Arten des 4. Quadranten des MTB 5205 Vettweiß nicht berücksichtigt sind.

Eine zusätzliche Betrachtung des 4. Quadranten, der außerhalb des Plangebietes liegt, sei nicht erforderlich, da sich das am Ortsrand vorkommende Artenspektrum in beiden Quadranten nicht unterscheidet.

Weiterhin wies der LNU darauf hin, dass zwei Feldlerchenbrutreviere betroffen seien und zwei Brutreviere ausgeglichen werden müssten anstatt eines. Zusätzlich wurde ein Ausgleich für das Schwarzkehlchen gefordert. Es ist nicht zu erwarten, dass das zweite Feldlerchenbrutrevier ebenfalls verloren geht, da es sich in großer Entfernung zum Plangebiet befindet und nicht direkt durch das Plangebiet betroffen ist.

Ein Ausgleich für das Schwarzkehlchen ist nicht notwendig, weil das Revier östlich der alten Bundesstraße liegt und ebenfalls nicht direkt vom Plangebiet betroffen ist.

Der LNU merkte an, dass innerhalb des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages weder eine Aussage über die Lage der Ausgleichsfläche für den Flächenverlust noch eine Aussage über die Lage der CEF-Maßnahme für die Feldlerchen und die Rebhühner vorhanden sei. Die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen seien deshalb insgesamt nicht hinreichend für einen angemessenen und genehmigungsfähigen Ausgleich. Zudem wurde darum gebeten, die Esche aus der Pflanzliste zu streichen.

Innerhalb der textlichen Festsetzungen wurde ein Hinweis mit der Benennung der Ausgleichsflächen ergänzt. Die Esche wurde aus der Pflanzliste gestrichen.

Die Naturschutzverbände BUND und NABU regten an, die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als öffentliche Flächen festzusetzen und nicht als private Flächen.

Der Anregung wurde nicht gefolgt, da die Pflege der Flächen die Kapazitäten der Grünflächenabteilung der Gemeinde Vettweiß übersteigen würde.

Zudem wurde darauf hingewiesen, dass das Untersuchungsgebiet für die ASP größer sein sollte als das Plangebiet, da bau- und betriebsbedingt von Störungen und Beeinträchtigungen im Umkreis von 300 m über die Grenzen des Plangebietes hinaus auszugehen sei. Auch nach dem Leitfaden „Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in NRW“ sei für das Untersuchungsgebiet als Orientierungswert der Vorhabensbereich zuzüglich eines Radius von 300 m angegeben.

Der Umkreis von 300 m ist ein Richtwert. Der Gutachter erwägt schutzgutbezogen den Umkreis, der je nach Vorkommen von Arten sogar mehr

als 300 m betragen kann. Das Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in NRW wurde der vorliegenden Artenschutzprüfung zu Grunde gelegt, die Umgebung ausreichend mitbetrachtet.

Ferner wurde angeregt, das vom Gutachter festgestellte Vorkommen des Schwarzkehlchens in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt, da ein Ausgleich für das Schwarzkehlchen nicht notwendig ist.

Es wurde gefordert, beide Feldlerchenbrutreviere auszugleichen. Vorgehen sei laut LANUV mindestens 1 ha pro Brutrevier.

Da sich das zweite Revier der Feldlerche jenseits der alten Trasse der B 56 befindet ist es durch das Baugebiet nicht mehr betroffen ist. Das dritte Revier befindet jenseits der neuen Trasse der Bundesstraße und ist ebenfalls nicht betroffen.

Es wurde angemerkt, dass der Verlust eines Rebhuhnreviers nicht ausgeschlossen werden könne und eine spezielle Ausgleichsmaßnahme notwendig sei.

Die Ausgleichsfläche für die Feldlerche wurde durch die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft derart gestaltet, dass sie auch für das Rebhuhn sowie für weitere Feldvogelarten geeignet ist. Standort und Maßnahmen des externen Ausgleichs wurden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag benannt.

Weiterhin wurde gefordert, die CEF-Maßnahmen vor Baubeginn auf den Maßnahmenflächen durchzuführen.

Die Maßnahmen werden vor Baubeginn durchgeführt. In dem abzuschließenden Vertrag wurde eine entsprechende Regelung aufgenommen.

Es wurde bemerkt, dass der artspezifische Ausgleich so lange Bestand haben müsse, wie das Baugebiet bestehe.

Der Ausgleich zum Artenschutz muss laut Gesetzgeber nur für 30 Jahre gesichert werden, da davon ausgegangen wird, dass sich die Anforderungen innerhalb dieses Zeitraumes ändern und sich die Arten ggf. wieder erholt haben. Dauerhaft gesichert werden muss der Flächenausgleich.

Seitens der Naturschutzverbände wurde weiterhin gefordert, Lage und Größe der Ausgleichsflächen und die Art der Maßnahmen im LBP festzulegen. Zudem seien die Ausgleichsmaßnahmen grundbuchlich zu sichern.

Die internen Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits eingehend im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag erörtert. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Die Maßnahmen wurden grundbuchlich gesichert.

Es wurde angeregt, anstatt des Mindestwertes für Garagenzufahrten einen Maximalwert festzusetzen, um die Versiegelung zu begrenzen. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt, da die Festsetzung des Mindestabstandes notwendig ist, um einen Stauraum sicherzustellen, damit ein Fahrzeug vor der Garage stehen kann und beim Ausparken nicht die Straße blockiert.

Weiterhin wurde die Festsetzung eines Höchstmaßes der Versiegelung angeregt. Durch die Festsetzung der GRZ wurde bereits ein Höchstmaß der Versiegelung festgesetzt.

Es wurde die Förderung von Photovoltaikanlagen sowie die Festsetzung von Dachform, -neigung und -ausrichtung zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie vorgeschlagen. Zudem solle 70 % der Dachflächen für entsprechende Anlagen genutzt werden.

Die Firstrichtung wurde in Teilen des MD 2 festgesetzt, ansonsten ist durch die West-Ost-Ausrichtung der Straße eine optimale Ausrichtung der



Dachflächen in Richtung Süden gewährleistet. Gemäß örtlicher Bauvorschrift sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Eine flächenbezogene Festsetzung von Photovoltaikanlagen erfolgte nicht.

Ferner wurde angeregt, eine naturverträgliche Außenbeleuchtung und die Anbringung von Nisthilfen festzusetzen.

Innerhalb der textlichen Festsetzungen wurden entsprechende Hinweise aufgenommen.

Eine weitere Anregung war, aufgrund des Vorkommens schutzwürdiger Böden die Eignung als Baugebiet zu überdenken.

Die aufgeführten Eigenschaften führten nicht zu der Beurteilung, dass die betroffenen Grundstücke nicht bebaut werden können. Vielmehr wurde im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bestimmte Maßnahmen getroffen werden müssen, um eine standortgerechte und umweltgerechte Bebauung sicherzustellen.

Bzgl. des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde bemängelt, dass als Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt auf die Planung von rund 8.412 m<sup>2</sup> Gartenfläche verwiesen wurde, da nicht berücksichtigt wurde, dass die Gärten intensiv genutzt werden.

Die Flächenbewertungen innerhalb des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurden entsprechend der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft des Landes NRW vorgenommen. Gemäß diesem Verfahren werden strukturarme Zier- und Nutzgärten mit einem Gehölzanteil von weniger als 50 % mit 2 Punkten bewertet.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde seitens Straßen. NRW mitgeteilt, dass zeichnerisch oder textlich auf die Verkehrsemissionen der angrenzenden Straßen hinzuweisen sei.

Von einem Hinweis wurde abgesehen, da Staub und Abgase zu den gängigen Nebenwirkungen bei benachbarten Straßen zählen.

Weiterhin wurde von Straßen. NRW darauf hingewiesen, dass innerhalb des Bebauungsplanes darauf hinzuweisen sei, dass Werbeanlagen innerhalb der Werbeverbotszone und mit Wirkung B 56, L 33 oder L 211 ausgeschlossen sind.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt, da das Plangebiet außerhalb der Werbeverbotszonen und der Anbaubeschränkungszone zu den benachbarten Bundes- und Landesstraßen liegt.

Die Westnetz GmbH wies darauf hin, dass innerhalb des Plangebietes ein Stationsgrundstück vorzusehen sei.

Das geforderte Stationsgrundstück wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Seitens des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wurde darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bereich des militärischen Luftverkehrs Nörvenich befindet.

Es wurde ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Bezirksregierung Köln, Dezernat 54, wies darauf hin, dass es sich bei der erwähnten Gasfernleitung ggf. um eine Erdgasleitung handele, die dem Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) und der Gashochdruckleitungsverordnung (GasHDrLtGV) unterliege.

Gemäß der Darstellung einer unterirdischen Gasfernleitung innerhalb des gültigen Flächennutzungsplanes verläuft die Leitung zwischen Fahrbahn und begleitendem Grünstreifen der ehemaligen B 56. Damit liegt die Fernleitung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Das Straßenverkehrsamt des Kreises Düren forderte, Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Planstraße nach den Vorgaben der RSt 06 im Plan darzustellen. Auf die Einhaltung der Sichtdreiecke wurde verzichtet, da die Einmündung der Planstraße in die alte B 56 wie eine Grundstückszufahrt gestaltet werden soll und die B 56a nördlich der Plangebietszufahrt ohnehin nicht durchfahrbar ist. Zudem wurde der Erhalt des Baumbestandes entlang der B56a höher gewichtet.

Die Abteilung Bodenschutz des Kreises Düren wies auf die im Plangebiet befindlichen schutzwürdigen Böden hin und forderte im Falle einer Realisierung des Baugebietes für diese Böden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, wie z.B. der Rückbau von Bodenversiegelungen, Bodenlockerung oder Abtrag von Aufschüttungen.

Die Realisierung von Bauflächen an diesem Standort wurde höher gewichtet als die Erhaltung der schutzwürdigen Böden. Die Bodenqualität wurde entsprechend durch einen Korrekturfaktor in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Aufgrund dieser Berücksichtigung, der anthropogenen Überformung des Bodens und der Einleitung des Niederschlagswassers in ein zentrales Regenrückhaltebecken führt die Inanspruchnahme nicht zu erheblichen Umweltbeeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser.

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass bei den Baumaßnahmen die erforderlichen bodenschutzfachlichen Anforderungen gem. DIN 19639 [1] zu beachten seien. Innerhalb der textlichen Festsetzungen wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Seitens Natur und Landschaft des Kreises Düren bestanden keine Bedenken, wenn der planexterne Ausgleich vor Satzungsbeschluss verbindlich vertraglich vereinbart und gesichert sei. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Vertragliche Sicherung war zum Satzungsbeschluss gegeben.

Weiterhin wurde angeregt, die Zaunanlage des RRB mit Gehölzen einzugrünen und einen Mindestabstand von 10 cm zwischen unterstem Zaunrand und Boden einzuhalten. Eine Eingrünung wurde nicht extra festgesetzt, ist aber im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen. Ein Mindestabstand von 10 cm zwischen unterstem Zaunrand und Boden wurde festgesetzt.

Zudem wurde angeregt, im Plangebiet eine naturverträgliche Beleuchtung unter den textlichen Festsetzungen zu ergänzen. Innerhalb der textlichen Festsetzungen wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Der Landesbetrieb Wald und Holz empfahl die Festsetzung von Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen. Von einer Festsetzung wurde abgesehen, da innerhalb des Plangebietes vornehmlich geneigte Dächer vorgesehen sind. Daher wäre die Festsetzung einer Dachbegrünung deutlich zu aufwendig. Die Dächer können grundsätzlich aufgrund der Ausrichtung des Baugebietes optimal für die Anlage für Photovoltaikanlagen genutzt werden.

Zudem wurde angeregt, das Niederschlagswasser von den Dächern in ein Regenrückhaltebecken einzuleiten, das Niederschlagswasser dort zur

Reinigung durch ein Schilfbeet zu führen und anschließend in eine Oberflächenwasserzisterne von mindestens 500 m<sup>3</sup> einzuleiten. Diese Zisterne sollte jederzeit von Fahrzeugen der Feuerwehr zur Entnahme von Löschwasser angefahren werden können.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt, da die Sicherstellung eines Wasserreservoirs von mindestens 500 m<sup>3</sup> zusätzliche Flächen erfordern würde, weil ansonsten für neue Regenereignisse nicht genügend Stauraum zur Verfügung stehen würde.

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 guten verkehrlichen Anbindung Froitzheims und der vorhandenen Einrichtungen, wie der Kindergarten, bieten sich die Flächen des Plangebietes als Bauflächen in besonderem Maße an. Ein Großteil der Flächen wird im heutigen Flächennutzungsplan bereits als Mischfläche dargestellt.

Planungsalternativen in gleichartiger Größe und mit identischen Standortvorteilen existieren nicht. Die bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken innerhalb der Gemeinde Vettweiß und des Ortsteils Froitzheim 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, 06.10.2022  
Der Bürgermeister  
i.V.  
gez.

Hüvelmann