

Gemeinde Vettweiß

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „So-2“ in der Ortschaft Soller „Alte Schule“

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Foto: Ute Lomb, Bonn

BEGRÜNDUNG

Stand: Satzungsbeschluss

bearbeitet für die Gemeinde Vettweiß:

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
53881 Euskirchen
www.ursula-lanzerath.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung	2
2.	Räumlicher Geltungsbereich, Rechtsgrundlagen, Verfahren.....	2
2.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.2	Rechtsgrundlagen.....	3
2.3	Planaufstellung im Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB	3
3.	Planungsrechtliche Vorgaben	4
3.1	Regionalplan.....	4
3.2	Flächennutzungsplan.....	5
3.3	Bebauungsplan.....	5
3.4	Infrastruktur	6
4.	Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	6
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	6
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	6
4.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.....	6
4.5	Nicht überbaute Grundstücksflächen	6
5.	Auswirkungen des Bebauungsplanes / Umweltbelange	6
5.1	Immissionsschutz	6
5.2	Artenschutz.....	7
5.3	Denkmalpflege / Bodendenkmalpflege.....	8
6.	Bodenordnung / Kosten	8
7.	Kennzeichnungen und Hinweise.....	8
7.1	Erdbebenzonen	8
7.2	Bodendenkmalpflege	9
7.3	Kampfmittel.....	9
7.4	Artenschutz.....	9
7.5	Braunkohlenbergbau	9
7.6	Immissionsschutz	9

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Ortschaft Soller liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes von Vettweiß und grenzt an Stockheim und Drove (Gemeinde Kreuzau), Frangenheim und Vettweiß. Soller hat derzeit rd. 779 Einwohner (31.12.2022).

Das Gebäude der „Alten Schule“ in Soller, welches sich im Eigentum der Gemeinde Vettweiß befindet, ist Dreh- und Angelpunkt der Dorfkultur und ein unersetzlicher Teil der sozialen Infrastruktur der Ortschaft Soller. Das Gebäude befindet sich in der Ortsmitte in unmittelbarer Nähe des Dorfplatzes und wird durch viele ortsansässige Vereine genutzt. Es herrscht jedoch ein erheblicher Platzmangel und ein ausreichend großer Raum steht derzeit in der Ortschaft nicht zur Verfügung. Aktuell besteht das Gebäude aus mehreren kleineren Räumen. Der kleine Übungssaal im Erdgeschoss wird unter Raumnot für Trainingseinheiten von Gymnastik- und Tanzgruppen und für Proben des Kinderchores und des Musikvereins sowie für die „Alten-nachmittage“ für die Seniorinnen und Senioren genutzt. Zusätzlich finden in dem Gebäude die Mitgliederversammlungen der örtlichen Vereine statt.

Die Freiwillige Feuerwehr, Löschgruppe Soller nutzt die Räumlichkeiten als Übungsraum und im ersten Geschoss ist ein kleiner Jugendraum vorhanden. Mit einer kleinen und einer großen Küche sowie renovierten Toiletten ist das Gebäude gut ausgestattet, Parkmöglichkeiten sind vor dem Gebäude vorhanden.

Zusätzlich nutzt der Gartenbauverein einen kleinen Anbau als Lagermöglichkeit.

Die Gemeinde strebt daher an, die Schule, um einen Veranstaltungsraum und ein Lager zu erweitern. Der geplante Anbau soll noch mehr Möglichkeiten für die bestehenden, aber auch für kommende Gruppen bieten. Die Erweiterung der „Alten Schule“ soll zukünftig für zahlreiche Dorfveranstaltungen genutzt werden, für die derzeit noch kostenintensive Veranstaltungszelte angemietet werden müssen. Die Bürgerhalle soll für bürgerschaftliche Aktivitäten und von ortsansässigen Vereinen für kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen und als Ort der Zusammenkunft von Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung stehen. Wert wird dabei auf eine enge Kooperation mit den örtlichen Vereinen, insbesondere der Interessengemeinschaft Ortsvereine Soller e.V., die sich aktiv für die Gestaltung des Ortes einsetzt, gelegt. Das Gebäude soll zukünftig noch häufiger als Multifunktionsgebäude genutzt werden können.

Auf der Grundlage des Integrierten kommunalen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Vettweiß, wurde für die Erweiterung der „Alten Schule“ Soller / Errichtung bzw. Ausbau einer Bürgerhalle in Soller der Antrag auf Gewährung einer Zuwendung zur Förderung der Dorferneuerung gestellt.

Da sich die geplante Erweiterung in den rückwärtigen Bereich des Grundstücks erstreckt, lässt sich eine Genehmigungsfähigkeit aus § 34 BauGB nicht ableiten.

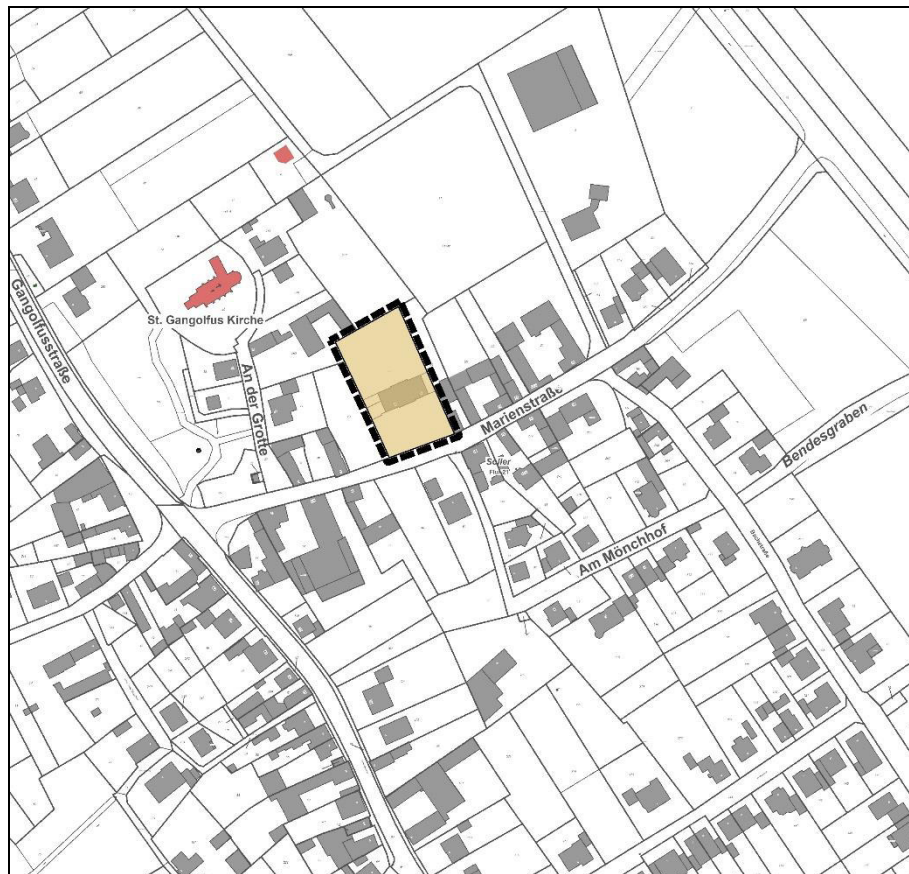
Zur Realisierung der angestrebten Erweiterung ist daher die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Vorliegend soll dies durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) erfolgen. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde durch den Rat der Gemeinde Vettweiß am 27.01.2022 gefasst.

2. Räumlicher Geltungsbereich, Rechtsgrundlagen, Verfahren

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich umfasst das Grundstück Nr. 25 in der Gemarkung Soller, Flur 21 mit einer Fläche von 2.121 m² (Marienstraße 5 bis 7). Auf dem Grundstück befindet sich das Gebäude der ehemaligen Schule mit vorgelagerten Stellplätzen. Das Grundstück ist von der Marienstraße erschlossen.

Der Plangeltungsbereich ist aus der nachstehenden Übersichtskarte zu entnehmen.



Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich ©Katasteramt Kreis Düren,
genodet, ohne Maßstab

2.2 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zu Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zum Zeitpunkt der Offenlage gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zu Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

2.3 Planaufstellung im Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Dies gilt auch für Grundflächen von 20.000 m² bis unter 70.000 m², wenn auf Grund der Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Mit dem Bebauungsplan wird eine bereits weitgehend baulich genutzte Fläche mit einer Größe von 2.121 m² überplant. Die Schwellenwerte werden somit bei weitem nicht erreicht.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen sind vorliegend nicht gegeben. Durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB). Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, der Angabe in der öffentlichen Bekanntmachung zur Planauslage nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB ist die Erbringung von ökologischem Ausgleich nicht erforderlich.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dies ist vorliegend nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan „So-2“ in der Ortschaft Soller wird zudem als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bietet weitergehende Regelungs- und Festsetzungsmöglichkeiten als dies im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans möglich ist.

So ist dieser nicht auf die Regelungsinhalte des § 9 BauGB beschränkt. So wird sichergestellt, dass das Vorhaben auch in der vorgestellten Form umgesetzt wird und keine hiervon wesentlich abweichende Bebauung erfolgen kann. Der Bebauungsplan nimmt Bezug auf die unmittelbare objektbezogene Planung des Vorhabenträgers.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

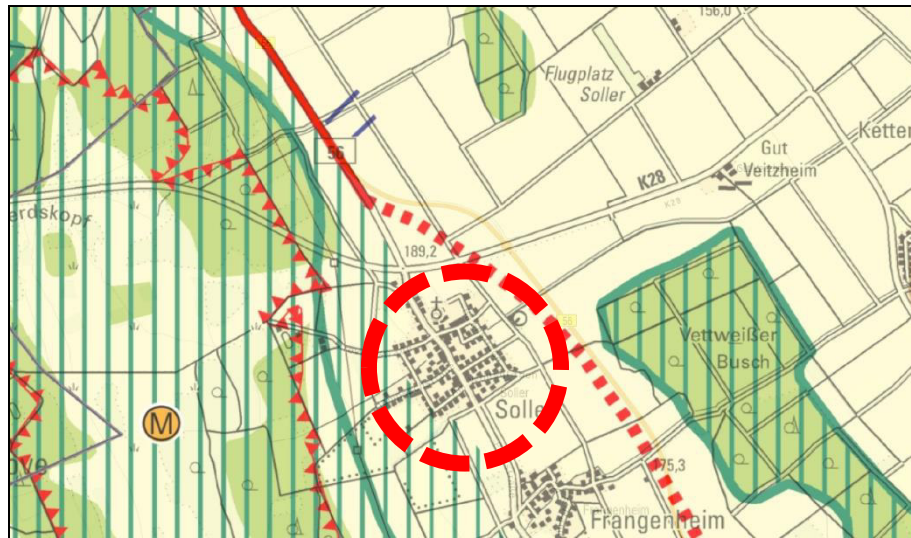
3.1 Regionalplan

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus dem Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003. Im Regionalplan sind für Soller „Allgemeine Freiraum und Agrarbereiche“ dargestellt.

Generell soll die Wohnbauentwicklung in Allgemeinen Siedlungsbereichen stattfinden. Allerdings werden auch Siedlungen und Verkehrswege unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle nur als „Allgemeine Freiraum und Agrarbereiche“ dargestellt. Gemäß Ziel 5 im Kapitel 2.1.1 heißt es: „In den im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich gelegenen dörflich geprägten Orten bzw. Ortsteilen sind bei der Bauleitplanung solche Darstellungen bzw.

Festsetzungen zu vermeiden, die die Funktionsfähigkeit bzw. Entwicklungsmöglichkeit leistungs- und konkurrenzfähiger landwirtschaftlicher Betriebe an ihrem Standort beeinträchtigen. Üblicherweise wird eine Eigenentwicklung der Ortsteile nicht verhindert.

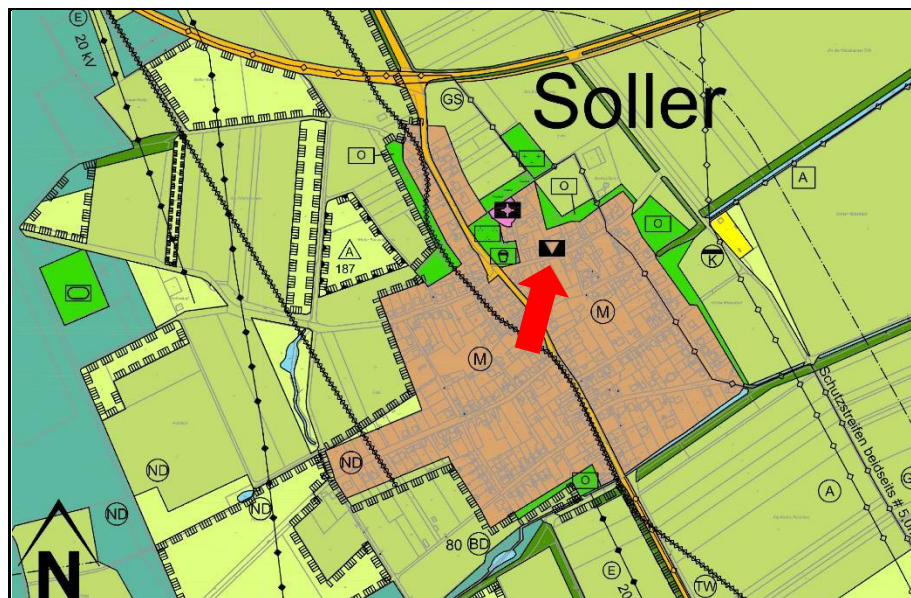
Innerhalb des in Aufstellung befindlichen Regionalplans -RP- (Stand: Dezember 2021) sind keine Änderungen zum Status-Quo von Soller vorgesehen.



Bezirksregierung Köln, genordet, ohne Maßstab
(Quelle: Land NRW (2022) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) -)

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Vettweiß stellt für die Ortschaft Soller insgesamt „Gemischte Bauflächen (M)“ dar.



Gemeinde Vettweiß, Neuaufstellung_Flächennutzungsplan-Vorentwurf „Bestand“
genordet, ohne Maßstab

3.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

3.4 Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die Marienstraße erschlossen. Dementsprechend ist auch die Anbindung an die bestehenden Energie-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetze gewährleistet.

4. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend den Erweiterungsabsichten wird für den Plangeltungsbereich als **Art der baulichen Nutzung** ein Mischgebiet (MI) „Dorfgemeinschaftshaus“ festgesetzt.

Zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,

Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässigen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

sind ebenso wie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätte im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, nicht zulässig. Diese Nutzungen erfordern einen hohen Flächenbedarf und Fahrbewegungen, die im Plangeltungsbereich nicht darstellbar sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Zugelassen wird eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen.

Der Platz vor dem Gebäude mit den vorhandenen Stellplätzen wird als **Fläche für Gemeinschaftsanlagen** mit der Zweckbestimmung: „Multifunktionsplatz“ festgesetzt.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet.

4.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Der Platz vor dem Gebäude mit den vorhandenen Stellplätzen wird als Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: „Stellplätze/Multifunktionsplatz“ festgesetzt.

4.5 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden oder Gehölzen).

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes / Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Alte Schule“ kann ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchgeführt werden. Auf die Ausführungen unter Punkt 2.3 wird hingewiesen.

5.1 Immissionsschutz

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen Wohnbebauungen an. Aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen ausgehend vom geplanten Veranstaltungsraum, sind Störungen im Umfeld nicht auszuschließen.

Die von der Veranstaltungshalle ausgehenden Lärmemissionen dürfen die an den nächstgelegenen Wohnbebauungen zulässigen Immissionsrichtwerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Um einen störungsfreien Betrieb der Veranstaltungshalle zu gewährleisten, ist im Rahmen der Erarbeitung der Genehmigungsunterlagen ein Schallgutachten zu erstellen. Auf das Erfordernis eines Schallgutachtens wird in den Verfahrensunterlagen hingewiesen.

5.2 Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung ASP (Dipl.-Geogr. Ute Lomb, Artenschutzprüfungen, Fachbeiträge, ökologische Gutachten, Bonn, Juni 2023) durchgeführt.

Die Artenschutzprüfung wurde gemäß der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ (gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2016) erstellt. Zur Anwendung kommt insbesondere der Punkt 3.2 - Verbindliche Bauleitplanung.

Daneben wurde die „Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz)“: Rd. Erl. d. Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW v. 06.06.2016, - III 4 - 616.06.01.17 berücksichtigt.

Es wurde die Liste LANUV überprüft. Diese umfasst insgesamt 28 Arten, wobei Habicht, Sperber, Waldohreule, Kuckuck, Kleinspecht sowie Turteltaube das Areal als Nahrungsraum nutzen. Für die verbleibenden 22 Arten hält die Biotopausstattung des Planungsraum Fortpflanzungs- oder Ruhestätten mit unterschiedlicher Gewichtung, potenzielles Vorkommen, Vorkommen und Hauptvorkommen, bereit.

In der Plausibilitätsprüfung wurden die Ansprüche der zu erwartenden, planungsrelevanten Arten mit der Ausstattung des Plangebietes verglichen und Rückschlüsse auf ein tatsächliches Vorkommen gezogen.

Für die Gebäudefledermäuse Großes Mausohr, Zwergfledermaus und Graues Langohr und die Gebäudebrüter unter den Vögeln bietet das Gebäude der Alten Schule potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Da es unverändert erhalten bleibt, bleiben auch die potenziellen Quartiere erhalten. Die nachtaktiven Fledermäuse werden durch die anstehenden Bauarbeiten wenig bis gar nicht beeinträchtigt. Die Nischen, Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (Haussperling, Hausrotschwanz etc.), die an der Alten Schule potenzielle Brut- und Ruheplätze finden, dürfen während der Brutzeit nicht so irritiert werden, dass es zu einer Brutaufgabe kommt. Für die anderen zu erwartenden planungsrelevanten Arten ist die Biotopausstattung des Untersuchungsraums ungeeignet, um als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu fungieren, so dass ein Vorkommen nicht erwartet wird.

Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz) werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst. Der Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Artenschutz) sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten (Reglementierung der Baufeldräumung und Bereitstellung auf die Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März eines jeden Jahres).

In der ASP wird angeregt, den in Gebiet vorhandenen Walnussbaum in zu erhalten und während der Bauarbeiten gemäß RAS-LP 4 sowie DIN 18920 entsprechend zu sichern. Ebenfalls wird angeregt die Beleuchtung des Anbaus anzupassen, dass eine Irritation nachtaktiver Säugetiere (Fledermäuse), Vögel und Insekten vermieden wird. Die Verwendung von Glas im Bereich des Anbaus sollte so gewählt werden, dass Vogelschlag nicht auftritt.

5.3 Denkmalpflege / Bodendenkmalpflege

Der Alten Schule besitzt eine orts- und architekturgeschichtliche Bedeutung für den Ort Soller. Das Gebäude steht jedoch nicht unter Denkmalschutz. Der Anbau (Veranstaltungsraum) wird über einen Windfang an den Altbestand angebunden. Bauliche Eingriffe in den Altbestand sind nicht vorgesehen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des vermuteten Bodendenkmals Vettweiß VBD 0085, römische Siedlung. An verschiedenen Stellen im Ortsgebiet wurden neben römischer Keramik auch Schutt, Sandsteine und Ziegel erfasst, die auf den Erhalt römischer Gebäude im Untergrund hinweisen. In der Hampeschstraße wurde bei Bauarbeiten ein römischer Brunnen erfasst. Südlich von St. Gangolfus wurden darüber hinaus in nur ca. 50 m Entfernung zur Vorhabenfläche Reste einer römischen Wasserleitung dokumentiert, die vermutlich der Versorgung der Siedlung mit Frischwasser diente.

Die genaue Ausdehnung des römischen Fundplatzes ist nicht bekannt, auch, da systematische archäologische Untersuchungen in der Vorhabenfläche und ihrem Umfeld bislang nicht erfolgt sind.

Eine archäologische Sachverhaltsermittlung wurde durch die Gemeinde veranlasst. Da die archäologische Untersuchung innerhalb der zukünftigen Bauflächen - nach einen hierfür ausgearbeiteten und mit dem LVR-ABR abgestimmtem Konzept - bereits beauftragt ist und damit sicherstellt ist, dass die Belange der Denkmalpflege / Bodendenkmalpflege berücksichtigt werden, wird in den Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB aufgenommen.

Nachstehender Wortlaut ist vorgesehen:

Bedingte Festsetzung (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Eine mit Erdeingriffen verbundene Nutzung der Fläche (hinweisend dargestellt), die über den Humusabtrag hinausgeht, ist gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die Umsetzbarkeit des geplanten Vorhabens durch vorherige wissenschaftliche Untersuchung (Sachverhaltsermittlung) nach Maßgabe einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 15 I DSchG NW überprüft wird. Ob in Umsetzung des Vorhabens der Erhalt des Bodendenkmals sicherzustellen ist oder die entgegenstehenden Belange der Bodendenkmalpflege durch Nebenbestimmungen in der notwendigen Erlaubnis nach § 15 II DSchG NRW ausgeräumt werden können, ist nach dem Ergebnis der Sachverhaltsermittlung festzustellen. Die zur Beurteilung des Vorhabens vorzulegenden Unterlagen sind ohne die Ergebnisse der archäologischen Sachverhaltsermittlung unvollständig (§ 70 BauO NRW/§ 24 I DSchG NRW). Einzelheiten hierzu sind mit der Gemeinde Vettweiß, Untere Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, abzustimmen.

6. Bodenordnung / Kosten

Bodenordnende Maßnahmen werden mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht notwendig.

7. Kennzeichnungen und Hinweise

7.1 Erdbebenzonen

Die Gemarkung Soller befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse T. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang

bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

7.2 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.; 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7.3 Kampfmittel

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

7.4 Artenschutz

Eine Betroffenheit nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG für die europäischen Vogelarten kann vermieden werden, wenn die Baufeldvorbereitung außerhalb des Brutgeschäftes liegt. Das Brutgeschäft beginnt 01. März und endet 30. September. Abseits dieser Zeitspanne kann die Baufeldräumung und -vorbereitung durchgeführt werden, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres.

7.5 Braunkohlenbergbau

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungs-/Vorhabengebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

7.6 Immissionsschutz

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen ringsum Wohnbebauungen an.

Aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen ausgehend vom geplanten Veranstaltungsraum, sind Störungen im Umfeld zu erwarten, die ggfls. den Grad der Erheblichkeit erreichen bzw. überschreiten können.

Daher ist durch ein schalltechnisches Gutachten der Nachweis zu führen, dass die von der Veranstaltungshalle ausgehenden Lärmemissionen die an den nächstgelegenen Wohnbebauungen zulässigen Immissionsrichtwerte von tags-über 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Vettweiß, im Juni/November 2023