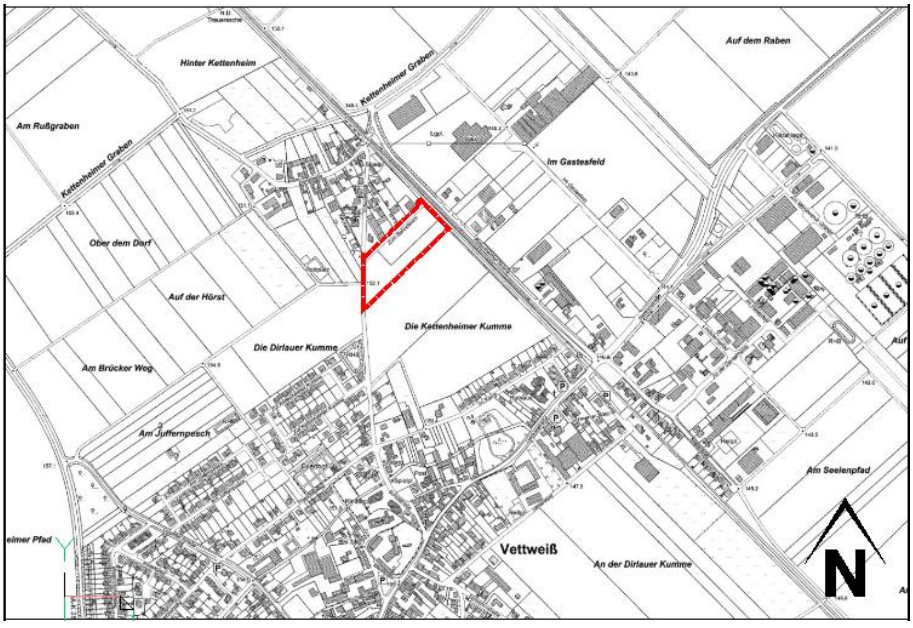
Gemeinde Vettweiß

Begründung

Gemäß §§ 9 Abs. 8 und 2a Baugesetzbuch (BauGB)
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

BEBAUUNGSPLAN NR. VE-21 „ZUM BAHNDAMM“
1. ÄNDERUNG

Stand: 30.04.2026



Planungsträger	Gemeinde Vettweiß Der Bürgermeister Gereonstraße 14 52391 Vettweiß
Auftragnehmer:	PE Becker GmbH Kölner Str. 23-25 D-53925 Kall PE BECKER GmbH PLANUNG + ENTWICKLUNG Zukunft ist planbar! info@pe-becker.de • www.pe-becker.de Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40
Bearbeitung:	Jennifer Conzen M.A.
Projektnummer:	24-647

BEGRÜNDUNG: DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 4

1. Verfahren 4
1.1 Verfahrensart 4
1.2 Verfahrensablauf inkl. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 5

2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung 5

3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans 5

4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs 6
4.1 Stadträumliche Einbindung 6
4.2 Topographie 7
4.3 Bebauungspläne / Historie 7
4.4 Derzeitige Bebauung und Nutzung 8
4.5 Erschließung 8
4.6 Ver- und Entsorgung 8
4.7 Natur, Landschaft, Umwelt 8
4.8 Eigentumsverhältnisse 8
4.9 Belange des Denkmalschutzes 9

5. Übergeordnete Planungen 9
5.1 Landes- und Regionalplanung 9
5.2 Flächennutzungsplan 10
5.3 Landschaftsplan 11

6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) 11
6.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 12
6.2 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 12
6.3 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB) 13
6.4 Private Grünflächen 13
6.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der zuständigen Unterhaltungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 13
6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 14

7. Auswirkungen der Planung 14
7.1 Verkehrstechnische Erschließung 14
7.2 Ver- und Entsorgung 15
7.3 Trinkwasser, Löschwasser, Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung 15
7.4 Immissionsschutz, Störfallvorsorge 16
7.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich 17
7.6 Flächenbilanz 18
7.7 Belange des Hochwasserschutzes, Bodenschutzes und Klimaschutzes 18
7.8 Bodenordnung, Kosten 19

8. Nachrichtliche Übernahme 19

9. Kennzeichnungen und Hinweise 19

BEGRÜNDUNG: DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1. Verfahren

1.1 Verfahrensart

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Nach § 13a BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist insbesondere, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt beziehungsweise im Falle einer Vorprüfung 70.000 m² nicht überschreitet. Darüber hinaus darf durch den Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, noch dürfen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgebiete bestehen.

Diese Voraussetzungen liegen im vorliegenden Fall vor. Mit der 1. Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anpassung der Traufhöhe, die Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens, die Ausweisung zusätzlicher bzw. anders verorteter Stellplatzflächen sowie die Sicherung eines Leitungsrechts geschaffen. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 1,3 ha. Auch unter Berücksichtigung der durch die Änderung ermöglichten Nutzungen bleibt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unterhalb des maßgeblichen Schwellenwertes des § 13a BauGB.

Durch die Planung wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten. Der Änderungsbereich liegt weder innerhalb eines FFH-Gebiets noch innerhalb eines europäischen Vogelschutzgebiets.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB von den gesetzlich vorgesehenen Verfahrenserleichterungen Gebrauch gemacht. Dies bedeutet insbesondere:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
- Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt; ein Umweltbericht ist daher nicht erforderlich.
- Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuchs wird ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird.

Eine Artenschutzprüfung ist den Planunterlagen als gesonderter Fachbeitrag beigefügt.

Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan aufgestellt.

1.2 Verfahrensablauf inkl. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Zunächst ist ein Aufstellungsbeschluss und - in gleicher Sitzung- der Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zu fassen.

Dies soll am 30.06.2026 im Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt, Verkehr und Wirtschaftsförderung vorberaten werden und die Beschlussfassung am 16.07.2026 durch den Rat der Gemeinde Vettweiß erfolgen. Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. Ve-21 „Zum Bahndamm“ ist zu fassen und anschließend durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt zu machen.

Als nächster Schritt wird der Entwurf des Bebauungsplans anschließend gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung werden ebenfalls durch Veröffentlichung bekannt gemacht.

2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

An der grundsätzlichen Zielsetzung, im Ortsteil Kettenheim zusätzliche Bauflächen bereitzustellen, wird festgehalten. Die in Vettweiß zuletzt entwickelten Neubaugebiete sind nahezu vollständig bebaut. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Ve-21 verwiesen.

Im Zuge der weiterführenden Erschließungsplanung hat sich jedoch ergeben, dass für die Erschließung der zusätzlichen Bauflächen die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich ist. Darüber hinaus hat sich gezeigt, dass die für die im Zentrum des Geltungsbereichs zulässige zweigeschossige Bebauung festgesetzte Traufhöhe zu niedrig bemessen ist. Ferner hat sich im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung herausgestellt, dass zusätzliche Stellplatzflächen beziehungsweise eine geänderte Anordnung der Stellplätze städtebaulich und funktional sinnvoll sind. Ergänzend wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, um die hierfür erforderliche rechtliche Sicherung vorzubereiten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Ve-21 „Zum Bahndamm“ wird daher erforderlich, um die genannten Anpassungen planungsrechtlich umzusetzen und die Voraussetzungen für die Erschließung sowie die Realisierung der vorgesehenen Nutzungen zu schaffen.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha. Er liegt nördlich der Ortslage Vettweiß und umfasst die Flurstücke 41, 53, 58, 91 und 92 der Flur 2 sowie das Flurstück 59 tlw. der Flur 3, Gemarkung Vettweiß.

Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch vorhandene Bebauung begrenzt. Nördlich schließt die Bebauung des Weilers Kettenheim an, nordöstlich befinden sich

Gewerbenutzungen entlang der Kettenheimer Straße hinter der an den Geltungsbereich angrenzenden Bördebahnstrecke. Südlich und westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die den Weiler Kettenheim von der Ortslage Vettweiß trennen.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- der Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

Zusätzlich sind dem Bebauungsplan die für die geänderten Inhalte relevanten Fachbeiträge und Gutachten beigefügt:

- Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 2 (PE Becker GmbH, 2024)

4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs

4.1 Stadträumliche Einbindung

Kettenheim ist ein Weiler in der Gemeinde Vettweiß. Er liegt nördlich des Hauptortes Vettweiß, westlich der Kettenheimer Straße, und ist überwiegend ländlich geprägt. Einen eigenständigen Ortsteil bildet Kettenheim nicht.

Im Bereich östlich der Kettenheimer Straße haben sich gewerbliche Nutzungen entwickelt. Dort ist unter anderem die Buir-Bliesheimer-Agrargenossenschaft eG ansässig. Seitens der Gemeinde Vettweiß besteht die Absicht, das vorhandene Gewerbegebiet zu erweitern, um der Nachfrage nach Grundstücken durch Unternehmen und mittelständische Handwerksbetriebe Rechnung zu tragen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt am südlichen Rand von Kettenheim zwischen der Schulstraße im Westen und der Bahnstrecke Düren–Euskirchen („Bördebahn“) beziehungsweise der Kettenheimer Straße im Osten. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt.

Östlich des Geltungsbereichs verläuft die Bahnstrecke Düren–Euskirchen („Bördebahn“) der Rurtalbahn GmbH, die Vettweiß mit Düren verbindet. Östlich der Bahnstrecke befindet sich die Kettenheimer Straße mit dem anschließenden Gewerbegebiet „Kettenheimer Straße“. Innerhalb dieses Gewerbegebiets befindet sich unter anderem die Buir-Bliesheimer-Agrargenossenschaft eG. Auf deren Betriebsgelände ist ein Lager für Pflanzenschutzmittel vorhanden, sodass der Betriebsbereich als sogenannter Störfallbetrieb einzustufen ist.

Südlich grenzen zunächst Ackerflächen an den Geltungsbereich an. Daran anschließend beginnt in einer Entfernung von ca. 160 m südlich bis ca. 300 m südöstlich die Ortslage Vettweiß. Westlich verläuft die Schulstraße; daran schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Offenlandflächen an. Nördlich befindet sich die Straße „Zum Bahndamm“, hinter der sich gemischt genutzte Flächen mit Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen anschließen.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist durch eine dörflich geprägte Nutzungsstruktur gekennzeichnet. Entlang der Schulstraße sowie nördlich der Straße „Zum Bahndamm“ befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit

Satteldächern. Ergänzend sind wenige gebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen vorhanden, darunter eingeschossige Hallengebäude. Entlang der Dorfstraße befinden sich neben weiterer Wohnbebauung auch landwirtschaftliche Hofstellen.

4.2 Topographie

Das Plangebiet fällt von der Schulstraße mit Geländehöhen von ca. 151 m im Norden und ca. 152 m im Süden in Richtung Bahndamm auf ca. 149 m ab und weist damit eine geringe Geländeneigung von weniger als 2,0 % auf.

4.3 Bebauungspläne / Historie

Kettenheim ist ein Weiler nördlich von Vettweiß im Kreis Düren und bildet keinen eigenständigen Ortsteil. Der ländlich geprägte Weiler weist eine Größe von etwa 100 Einwohnern auf. Kettenheim wurde erstmals in einer Urkunde vom 23. Mai 1072 erwähnt und zum 1. Oktober 1932 nach Vettweiß eingemeindet.

Die Siedlungsstruktur Kettenheims ist durch mehrere Hofanlagen sowie einen Nutzungsmix aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen geprägt. Zu den gewerblichen Nutzungen zählen unter anderem Garten- und Landschaftsbau, Metalloberflächenveredelung sowie Kunsthandwerk. Diese Nutzungen konzentrieren sich im Wesentlichen entlang der beiden Erschließungsstraßen.

Für den historischen Ortskern von Kettenheim besteht ein Bebauungsplan, der am 30.10.1964 Rechtskraft erlangte und für die vorhandene Bebauung ein Dorfgebiet (MD) festsetzt.



Abbildung 1: Bebauungsplan Kettenheim (Rechtskraft 1964)

Die bauliche Entwicklung hat sich seitdem in ihren Grundzügen nur geringfügig verändert. Über den damaligen Geltungsbereich hinaus hat sich die Bebauung lediglich in geringem

Umfang bis an die Straße „Zum Bahndamm“ erweitert. Baulücken innerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhangs bestehen kaum; soweit vorhanden, werden diese überwiegend landwirtschaftlich als Wiese oder Weideland genutzt.

Für den vorliegenden Änderungsbereich besteht seit dem Jahr 2025 der Bebauungsplan Nr. Ve-21. Der Satzungsbeschluss wurde am 10.07.2025 gefasst. Seit dessen Inkrafttreten ist das Plangebiet planungsrechtlich für eine bauliche Nutzung vorbereitet.

4.4 Derzeitige Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich ist bislang weitgehend unbebaut und wird überwiegend als Ackerfläche genutzt. Im Bereich der Straße „Zum Bahndamm“ bestehen nördlich angrenzend bauliche Nutzungen.

4.5 Erschließung

Die westlich des Plangebiets verlaufende Schulstraße verbindet Vettweiß mit dem Weiler Kettenheim. Im südlichen Abschnitt ist sie im Bereich der dort vorhandenen Kindergärten als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Aufgrund der engen Straßenraumverhältnisse ist das Rechtsabbiegen aus der Gereonstraße in die Schulstraße für größere Fahrzeuge erschwert; die Einfahrt von Süden ist daher für Fahrzeuge über 7,5 t zulässigem Gesamtgewicht untersagt.

Die Straße „Zum Bahndamm“ ist im Geltungsbereich bislang lediglich als schmaler befestigter Wirtschaftsweg ausgebildet. In ihr verlaufen Versorgungsleitungen (u. a. Strom und Ferngas). Eine Wendemöglichkeit besteht derzeit nicht.

4.6 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist derzeit noch nicht erschlossen. Im Bereich der Wegefläche „Zum Bahndamm“, die künftig als Verkehrsfläche ausgebildet werden soll, sind jedoch bereits teilweise Versorgungsleitungen, insbesondere Strom- und Gasleitungen, vorhanden.

Der Ortsteil Kettenheim und somit auch der Bereich der Schulstraße werden im Trennsystem entwässert. Ein Schmutzwasseranschlussschacht befindet sich in der westlich angrenzenden Schulstraße nördlich der Einmündung des Weges „Zum Bahndamm“.

4.7 Natur, Landschaft, Umwelt

Der Geltungsbereich ist am nördlichen Rand durch den bestehenden befestigten Wirtschaftsweg „Zum Bahndamm“ geprägt. Im Übrigen wird das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Erhaltenswerte Grünstrukturen oder sonstiger nennenswerter Bewuchs bestehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht.

4.8 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Geltungsbereichs befinden sich in Privateigentum. Es bestehen privatrechtliche Regelungen mit den Vorhabenträgern.

4.9 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Auch liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmälern oder auf die Betroffenheit landschaftskulturell bedeutsamer Kulturlandschaftsbereiche vor.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

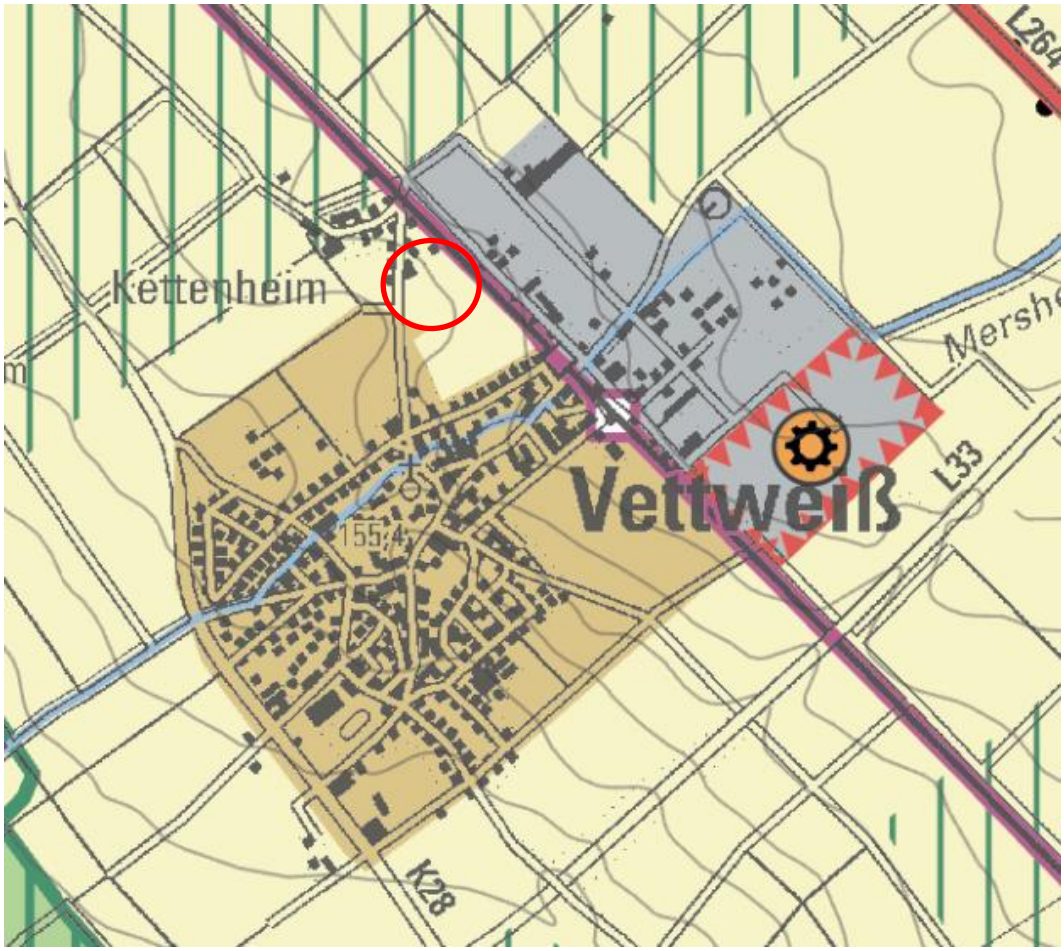


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem neuen Regionalplan (Blatt 02, Kreis Düren_01, Stand: 09/2025)

Das Plangebiet in Kettenheim liegt im Geltungsbereich des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln. Die planungsrechtliche Einordnung erfolgt auf Grundlage der jeweils gültigen regionalplanerischen Festlegungen.

Mit dem am 11.07.2025 vom Regionalrat Köln beschlossenen neuen Regionalplan wurde ein einheitlicher Gesamtplan für alle Kommunen des Regierungsbezirks eingeführt (Bekanntmachung 29.10.2025). Der neue Regionalplan ersetzt die bisherigen Teilabschnitte und integriert auch sachliche Teilpläne wie z. B. den „Vorbeugenden Hochwasserschutz“.

Das Plangebiet ist -wie der bestehende Weiler Kettenheim- vollständig als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen, ohne überlagernde Darstellungen. Südlich des Plangebiets befindet sich die als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesene Ortslage Vettweiß.

Östlich der Kettenheimer Straße grenzt ein Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) an. Die Darstellung des Regionalplans steht somit der Bauleitplanung nicht entgegen.

5.2 Flächennutzungsplan

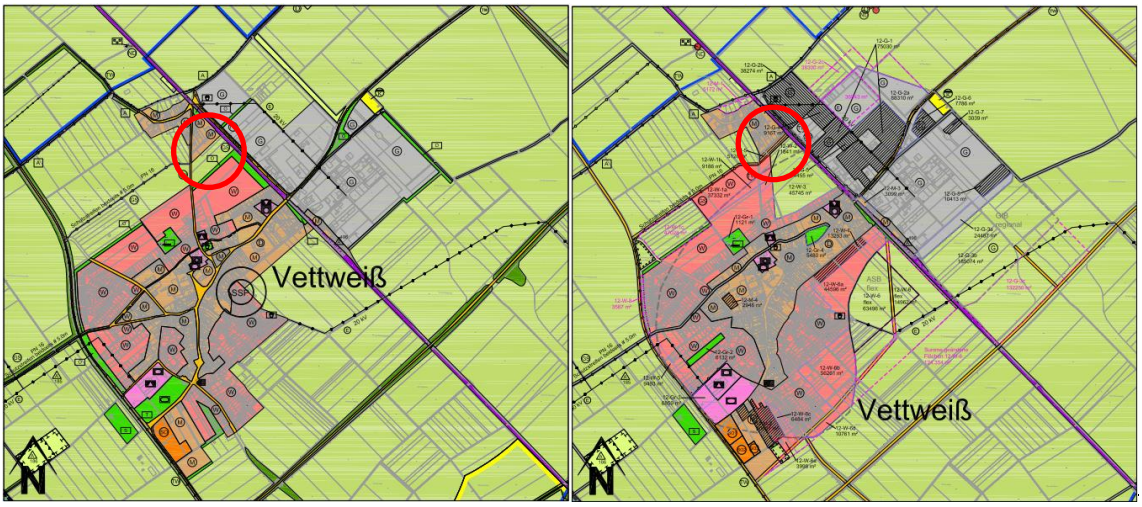


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan (links) und dem Stand (Vorentwurf 2021) der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (rechts)

An der Situation aus der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. Ve-21 erfolgt keine Veränderung durch die hier gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplans. Der Geltungsbereich ist im derzeit geltenden Flächennutzungsplan (FNP) (behördenverbindlich seit dem Jahr 2000) als Gemischte Baufläche (M) und der südlichste Rand als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird derzeit von der Gemeinde Vettweiß überarbeitet. Auswirkungen auf das Plangebiet durch die Neuaufstellung bestehen nicht, da die Darstellung für das Plangebiet unverändert bleibt und damit sowohl im aktuellen als auch im geplanten FNP der Gemeinde Vettweiß überwiegend Gemischte Baufläche (M) ist. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Gemischte Baufläche wird nach Süden geringfügig überschritten, was sich aber im Bereich der „Unschärfe des Flächennutzungsplans“ bewegt, da dieser nicht parzellenscharf ist, so dass der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt gelten kann. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

5.3 Landschaftsplan

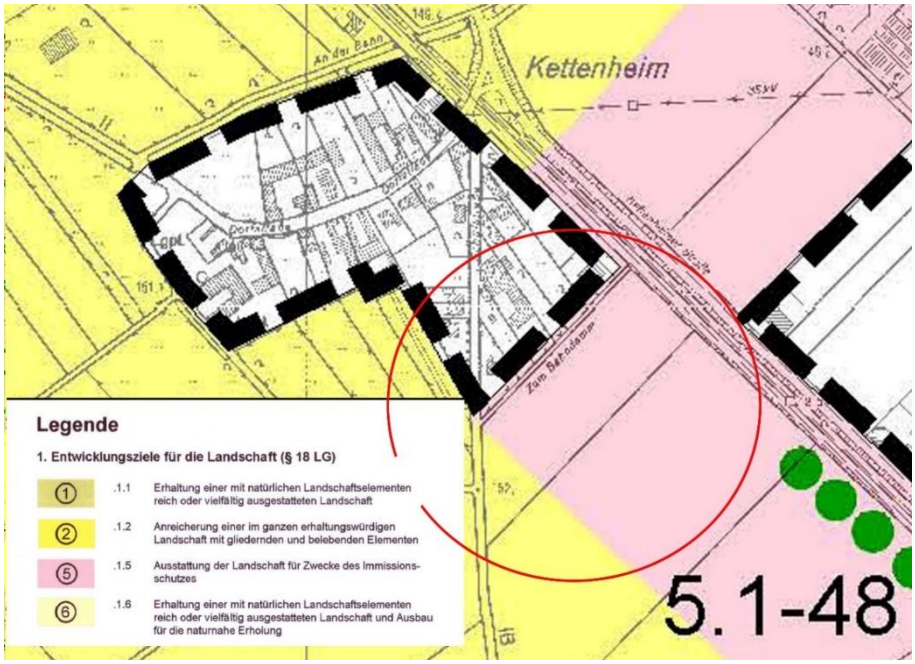


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Nr. 1 Vettweiß (Stand: 2. Änderung, 12.03.2005)

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 1 „Vettweiß“ des Kreises Düren. In der Entwicklungs- und Festsetzungskarte ist die Fläche überwiegend mit den Entwicklungszielen „Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes“ sowie „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ belegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für derartige Entwicklungen nur bedingt geeignet, da er sich auf einer durch die bestehende Bebauung von Vettweiß und Kettenheim vorgeprägten Fläche befindet und von zwei Seiten durch Bestandsbebauung eingefasst wird.

Landschaftsschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht festgesetzt. Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich das schutzwürdige Biotop „Bahnlinie Rommelsheim-Bessenich“ (BK-5205-0012). Unabhängig von älteren Einordnungen als Strecke mit nur geringer Verkehrsfrequenz wird die Bahnstrecke Düren–Euskirchen („Bördebahn“) seit dem 08.01.2023 wieder im regelmäßigen Schienenpersonennahverkehr bedient.

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans treten gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW widersprechende Festsetzungen des Landschaftsplans mit Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren nicht widerspricht.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. Ve-21 „Zum Bahndamm“ gelten überwiegend unverändert fort und bedürfen insoweit keiner erneuten Begründung.

Die weiterhin geltenden textlichen Festsetzungen wurden ergänzend zur Planzeichnung in einem Dokument nachrichtlich zusammengefasst und sind zudem auf der

Planurkunde wiedergegeben. Sie entsprechen in ihrem Wortlaut unverändert den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. Ve-21 „Zum Bahndamm“ in der Fassung zum Satzungsbeschluss vom 10.07.2025.

Die geänderten bzw. ergänzten Inhalte sind in den textlichen Festsetzungen durch *kursive Schrift* kenntlich gemacht und werden nachfolgend begründet.

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

Die am baulichen Bestand des Weilers Kettenheim orientierten Traufhöhen für eine ein- bzw. zweigeschossige Bebauung werden neu festgesetzt.

Für die eingeschossige Bebauung in den Randbereichen des Bebauungsplans bleibt die bisher festgesetzte Traufhöhe von 4,5 m unverändert bestehen. Diese Traufhöhe war im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan auch für die im Zentrum des Plangebiets zulässige zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Für eine zweigeschossige Bebauung ist sie jedoch zu gering bemessen. Die Traufhöhe wird daher für die Bereiche mit zulässiger zweigeschossiger Bebauung auf 6,0 m angehoben.

Die nach der Zahl der Vollgeschosse differenziert festgesetzten Firsthöhen von 8,5 m bei eingeschossiger Bebauung bzw. 9,5 m bei zweigeschossiger Bebauung bleiben unverändert. Gleiches gilt für die Festsetzung zum Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen.

Im Ergebnis wird die bisherige Systematik der Höhenfestsetzungen im Grundsatz beibehalten. Geändert wird ausschließlich die bislang zu niedrig festgesetzte Traufhöhe in den Bereichen mit zulässiger zweigeschossiger Bebauung (MI 2 und MI 3), um eine städtebaulich angemessene und funktional umsetzbare Ausbildung von zwei Vollgeschossen zu ermöglichen.

6.2 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Aufgrund des zum Pflanzenschutzmittellager der Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft eG einzuhaltenden Sicherheitsabstands von 256 m steht eine Teilfläche am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung. Für diesen Bereich wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzt, um dort bedarfsgerecht Abstellmöglichkeiten für Pkw zu schaffen. Vorgesehen ist eine Herstellung der Stellplätze als teilversiegelte Fläche und nur in dem Umfang, der zur Deckung des aus dem Baugebiet resultierenden Stellplatzbedarfs erforderlich ist.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wird diese Stellplatzfläche verkleinert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens zu schaffen. Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs in Nähe der Schulstraße wird eine weitere, kleinere Stellplatzfläche festgesetzt, sodass für die vorgesehenen Nutzungen in ausreichendem Umfang Stellplätze bereitgestellt werden können.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen werden im Grundsatz unverändert übernommen. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens wird der Stichweg jedoch an dessen Grenze in Richtung Bahnlinie geführt und geringfügig um etwa 17 m verlängert. Hierdurch bleibt die Erschließung der östlich gelegenen Stellplatzflächen auch künftig gewährleistet.

Die innere Ausgestaltung der Verkehrsflächen, insbesondere eine mögliche Trennung von Fahrbahn, Gehweg oder sonstigen Teileinrichtungen, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

6.3 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Im südlichen Bereich des Plangebiets, angrenzend an die östlich gelegene Stellplatzfläche, wird eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt. Die Festsetzung dient insbesondere der planungsrechtlichen Sicherung eines Regenrückhaltebeckens.

Das Regenrückhaltebecken ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als öffentliche Fläche ausgewiesen. Es schafft die Voraussetzung für eine geordnete Niederschlagswasserbewirtschaftung innerhalb des Plangebiets. Nach derzeitigem Planungsstand ist vorgesehen, das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und Stichwegen anfallende Niederschlagswasser über eine neu herzustellende Regenwasserkanalisation dem Regenrückhaltebecken zuzuführen.

Die Fläche dient damit der Aufnahme einer zentralen Anlage zur Rückhaltung des Niederschlagswassers aus den öffentlichen Erschließungsflächen. Da ein Vorfluter für eine unmittelbare Ableitung nicht zur Verfügung steht, ist nach derzeitigem Planungsstand eine gedrosselte Weiterleitung des Niederschlagswassers aus dem Regenrückhaltebecken in die Kanalisation im Bereich der Schulstraße vorgesehen.

Die konkrete entwässerungstechnische Ausgestaltung, insbesondere die Dimensionierung der Anlage sowie die weitergehende Führung und Behandlung des Niederschlagswassers, bleibt der nachfolgenden Erschließungs- und Fachplanung vorbehalten. Auf der Genehmigungsebene ist die Entwässerung unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Anforderungen und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden abschließend nachzuweisen.

Die Begrünung der wasserwirtschaftlichen Anlagen erfolgt gemäß den hierzu getroffenen Festsetzungen mit Regiosaatgut (vgl. Kap. 6.6).

6.4 Private Grünflächen

An der Festsetzung einer privaten Grünfläche im Bereich der anzupflanzenden Hecke als randliche Eingrünung wird festgehalten. Lediglich im Bereich des Regenrückhaltebeckens wird diese Festsetzung zugunsten der wasserwirtschaftlichen Anlagen unterbrochen.

6.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der zuständigen Unterhaltungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Festsetzung der mit „GFL“ bezeichneten Fläche als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche erfolgt zur planungsrechtlichen Sicherung der für die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erforderlichen Leitungstrassen und Zuwegungen.

Durch die Festsetzung wird zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sowie der zuständigen Unterhaltungsträger gewährleistet, dass die betreffenden Flächen betreten

und befahren werden können, soweit dies für die Herstellung, den Betrieb, die Kontrolle, die Unterhaltung, die Instandsetzung und die Erneuerung der Leitungen erforderlich ist.

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Leitungstrasse sind innerhalb der belasteten Fläche bauliche Anlagen, Einfriedungen sowie tiefwurzelnde Bepflanzungen unzulässig, soweit sie die Ausübung der Rechte beeinträchtigen können. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die betroffenen Flächen dauerhaft zugänglich und für die vorgesehenen Leitungs- und Erschließungsfunktionen uneingeschränkt nutzbar bleiben.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

An den festgesetzten Maßnahmen des Bebauungsplans Nr. Ve-21 wird im Grundsatz festgehalten. Durch die 1. Änderung ergeben sich jedoch einzelne Ergänzungen und Anpassungen.

Ergänzend wird eine Festsetzung zur Einsaat und Pflege des Regenrückhaltebeckens aufgenommen. Dies dient der landschaftsgerechten Einbindung der Anlage sowie der ökologischen Entwicklung der Fläche. Durch die Verwendung von Regiosaatgut wird eine standortgerechte und naturnahe Begrünung sichergestellt. Die vorgesehene extensive Pflege mit verringerter Mahdhäufigkeit, Abtransport des Mahdguts sowie dem Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel unterstützt die Entwicklung einer artenreichen Vegetation und berücksichtigt zugleich die Funktion der Fläche als Anlage der Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Die an der Südseite des Plangebiets entlang der Grenze zwischen den Bauflächen und den angrenzenden Ackerflächen in Richtung Vettweiß festgesetzte 2,0 m breite Schnitthecke aus heimischen Gehölzen darf im Bereich des neu festgesetzten Regenrückhaltebeckens unterbrochen werden. In diesem Bereich kann die Eingrünungsfunktion durch eine standortgerechte Begrünung übernommen werden, soweit diese der Funktion des Regenrückhaltebeckens nicht entgegensteht. Dies kann insbesondere durch eine entsprechende Einsaat sowie gegebenenfalls durch eine angepasste Bepflanzung der Böschungen und Randbereiche erfolgen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet wird über die Schulstraße erschlossen. Für den motorisierten Individualverkehr ist eine Anfahrt sowohl von Norden als auch von Süden möglich. Für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von mehr als 7,5 t ist die Zufahrt von Süden ausgeschlossen, sodass das Plangebiet für den Lkw-Verkehr nur von Norden über die Kettenheimer Straße erreicht werden kann. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Gereonstraße.

Der vorhandene Weg „Zum Bahndamm“ wird als Verkehrsfläche mit einer Breite von 8,30 m festgesetzt und als Wohnstraße ausgebaut. Von dort aus werden die Bauflächen teilweise direkt, teilweise über Stichwege erschlossen. Die Gebäude am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs werden über die Schulstraße erschlossen.

Die verkehrlichen Auswirkungen des ursprünglichen Bebauungsplans wurden bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens durch eine verkehrsgutachterliche Ersteinschätzung der Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH untersucht. Diese kam zu dem Ergebnis, dass sowohl während der Bauzeit als auch dauerhaft keine schwerwiegenden oder unlösbaren verkehrlichen Probleme zu erwarten sind.

Durch die 1. Änderung ergeben sich gegenüber der bisherigen Planung keine grundlegenden Änderungen der verkehrlichen Erschließung. Abgesehen von einer geringfügigen Verlängerung des Stichwegs im Bereich des Regenrückhaltebeckens um ca. 17 m bleibt die Erschließungssituation unverändert. Zusätzliche oder grundlegend veränderte verkehrliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas und fernmeldetechnischen Einrichtungen soll über den Anschluss an die im Bereich der Schulstraße vorhandenen Anlagen erfolgen. Hierzu sind erforderlichenfalls Anpassungen bzw. Ergänzungen der jeweiligen Leitungsnetze vorzunehmen.

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind für die Belange der Abfallentsorgung ausreichend dimensioniert. Die Befahrbarkeit durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug ist gewährleistet, sodass die ordnungsgemäße Entsorgung sichergestellt werden kann.

7.3 Trinkwasser, Löschwasser, Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen, sofern das Leitungsnetz entsprechend angepasst wird.

Die Entwässerung des Plangebiets soll im Trennverfahren erfolgen. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über neu herzustellende öffentliche Schmutzwasserkanäle gesammelt und an die bestehende Kanalisation im Bereich der Schulstraße angeschlossen. Von dort erfolgt die weitere Ableitung zur Abwasserreinigungsanlage.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) konkretisiert diesen Grundsatz auf Landesebene.

Der bisherigen Planung bei Aufstellung des Bebauungsplans lag die Annahme zugrunde, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser dezentral versickert werden kann. Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Erschließungs- und Ausführungsplanung hat sich jedoch gezeigt, dass ergänzende Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erforderlich werden. Insbesondere ist für die Ableitung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen und Stichwegen anfallenden Niederschlagswassers die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens (RRB) vorgesehen.

Hierzu soll das Niederschlagswasser der Straßenflächen und Stichwege über Straßeneinläufe gefasst und über eine neu herzustellende Regenwasserkanalisation DN 300 dem Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Die Rückhaltung ist auf ein Niederschlagsereignis mit

einer Wiederkehrzeit von 100 Jahren auf Grundlage von KOSTRA 2010 ausgelegt. Da kein Vorfluter für eine unmittelbare Ableitung erreichbar ist, soll die gedrosselte Weiterleitung mittels einer Doppelpumpstation (1+1) in die Kanalisation im Bereich der Schulstraße erfolgen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens geschaffen. Die konkrete technische Ausgestaltung der Anlage sowie die abschließende Dimensionierung und Abstimmung der Entwässerung bleiben der weiterführenden Fach- und Erschließungsplanung sowie den wasserrechtlichen Abstimmungen und Genehmigungen vorbehalten.

Die Niederschlagswasserbeseitigung der Baugrundstücke soll weiterhin durch Mulden- oder Rigolenversickerung beziehungsweise durch eine Kombination beider Systeme auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen. Eine Vorbemessung hat ergeben, dass eine entsprechende Versickerung auf den Grundstücken grundsätzlich realisierbar ist. Die erforderlichen Grenzabstände können eingehalten werden.

Da Gebäude heute vielfach ohne Unterkellerung errichtet werden, ist dies im Regelfall unkritisch. Sofern im Einzelfall eine Unterkellerung vorgesehen wird, sollte diese in Form einer sogenannten „Weißen Wanne“ aus wasserdichtem Beton ausgeführt werden.

Die Entwässerung des Schmutzwassers bleibt von der Planänderung im Grundsatz unberührt. Die weitergehende Ausgestaltung der Schmutzwasserableitung und Niederschlagswasserbeseitigung ist auf Ebene der nachfolgenden Fachplanung abschließend nachzuweisen. Dabei sind die wasserrechtlichen Anforderungen sowie die Vorgaben der zuständigen Fachbehörden zu berücksichtigen.

7.4 Immissionsschutz, Störfallvorsorge

Die Inhalte der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. Ve-21 bewirken keine Änderung der Immissionssituation im Geltungsbereich. Die im Bebauungsplan Nr. Ve-21 festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf den Verkehrslärm der angrenzenden Bahnlinie sind weiterhin zu beachten.

Störfallbetriebe

Östlich der Bahnstrecke, im anschließenden Gewerbegebiet „Kettenheimer Straße“, befindet sich südöstlich des Geltungsbereichs ein Standort der Buir-Bliesheimer-Agrargenossenschaft eG. Dort werden ein Lager für Getreide und Düngemittel sowie ein genehmigungsbedürftiges Lager für Pflanzenschutzmittel betrieben. Bei diesem Betriebsbereich handelt es sich um einen Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG.

Bei Planungen ist dem Trennungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG Rechnung zu tragen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und die Auswirkungen schwerer Unfälle auf schutzbedürftige Gebiete und Nutzungen so weit wie möglich vermieden werden. Hieraus folgt, dass zwischen schutzwürdigen Nutzungen und Störfallbetriebsbereichen ein angemessener Sicherheitsabstand einzuhalten ist.

Für den vorliegenden Geltungsbereich wird auf ein im Rahmen eines anderen Bauleitplanverfahrens erstelltes Gutachten für den Betriebsbereich der Buir-Bliesheimer-Agrargenossenschaft eG zurückgegriffen. Darin wurde auf Grundlage konkreter Anlagendaten durch einen nach § 29a BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen ein angemessener

Sicherheitsabstand von 256 m im Sinne des § 3 Abs. 5c BImSchG ermittelt. Die gutachterliche Bewertung wurde unter Beteiligung des LANUV NRW überprüft.

Die schutzwürdigen Nutzungen des Plangebiets liegen außerhalb dieses Sicherheitsabstands. Der von dem Abstand betroffene Bereich wird im Rahmen der 1. Änderung nicht für schutzwürdige Nutzungen in Anspruch genommen, sondern als Fläche für das Regenrückhaltebecken sowie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzt. Dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird damit Rechnung getragen. Ein planerischer Konflikt wird durch die Änderung nicht ausgelöst.

Die grundsätzliche Vereinbarkeit der Planung mit dem Betriebsbereich der Buir-Bliesheimer-Agrargenossenschaft eG wurde der Gemeindeverwaltung bereits mit Schreiben der Bezirksregierung Köln – Dezernat 53 – vom 17.12.2022 bestätigt.

Im Umfeld des Plangebiets befindet sich zudem die Biogasanlage der Agrarenergie Vettweiß GmbH. Hierbei handelt es sich gemäß 12. BImSchV ebenfalls um einen Betriebsbereich der unteren Klasse. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands gemäß den Abstandsempfehlungen des KAS-18-Leitfadens. Konflikte zwischen dem Plangebiet und dem Betriebsbereich der Biogasanlage bestehen daher nicht.

7.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich

Da bei Eingriffsplanungen die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen sind und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen sind, ist auch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans eine artenschutzrechtliche Bewertung erforderlich.

Für die vorliegende 1. Änderung wird die im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitete Artenschutzprüfung Stufe II (ASP II, 2024) zugrunde gelegt. Danach sind keine neuen artenschutzrechtlichen Untersuchungen erforderlich. Die aus der Artenschutzprüfung abgeleiteten und in den Bebauungsplan übernommenen Vermeidungsmaßnahmen gelten unverändert fort und sind auch im Rahmen der 1. Änderung zu beachten. Bei Einhaltung dieser Maßnahmen kann eine Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Ebenso wird gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen; ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Die durch die 1. Änderung vorgenommenen Anpassungen führen zu keiner wesentlichen Veränderung der ökologischen Ausgangssituation. Die zeichnerischen Änderungen betreffen lediglich eine Fläche von insgesamt ca. 600 m². Auch unter Berücksichtigung der hiermit verbundenen Flächenverschiebungen ergeben sich keine erheblichen zusätzlichen Umweltwirkungen. Überschlägig ist die Änderung vielmehr als geringfügig positiv zu bewerten, da sich ein rechnerisches Plus von etwa 300 Biotopwertpunkten ergibt.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. Ve-21 „Zum Bahndamm“ sind daher voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.6 Flächenbilanz

13.045 m²	Gesamtfläche
9.256 m²	Fläche Mischgebiet
2.905 m²	Verkehrsfläche, einschließl. Fläche für Stellplätze
659 m²	randliche Eingrünung (Hecke & Saum)
225 m²	Regenrückhaltebecken

7.7 Belange des Hochwasserschutzes, Bodenschutzes und Klimaschutzes



Abbildung 5: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte für den Geltungsbereich (LANUV)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebieten.

Die infolge der Ereignisse vom 14. Juli 2021 am 01. September 2021 in Kraft getretene Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (abrufbar unter: http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesan-zeiger_BGBl&jumpTo=bgbl121s3712.pdf) ist allerdings zu berücksichtigen. Das übergreifende Ziel dieses Raumordnungsplans ist es, das Hochwasserrisiko in Deutschland für Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie kritische Infrastrukturen zu minimieren und dadurch mögliche Schadenspotenziale einzugrenzen. Die in der Anlage der Verordnung aufgeführten Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind daher im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten.

Zur Einschätzung des Risikos aus Starkregenereignissen kann die vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) veröffentlichte Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW (abzurufen unter www.klimaanpassung-karte.nrw.de im Handlungsfeld Hochwasserschutz) eine hilfreiche Grundlage bieten. Ebenso können die kommunalen Starkregenrisikomanagementkonzepte hinzugezogen werden, insoweit diese für den angegebenen Planungsraum erstellt wurden.

Auf dieser Basis wurde eine Datenabfrage durchgeführt:

Die vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) veröffentlichte Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW (abzurufen unter www.klimaanpassung-karte.nrw.de im Handlungsfeld Hochwasserschutz), Darstellung für einen extremen Starkregen (90 mm/h), zeigt eine geringe Betroffenheit in Form von Überflutungsflächen. Das Wasser steht in dieser Darstellung in einer Art Mulde mittig im Geltungsbereich, mit Wasserhöhen bis 50 cm (siehe Abb. 7). Insofern ist von einem geringen Gefährdungspotential auszugehen, ein angepasster Objektschutz insbesondere im Bereich dieser Mulde jedoch zu empfehlen.

7.8 Bodenordnung, Kosten

Der Investor hat bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens Kontakt mit den Grundstückseigentümern aufgenommen und die notwendigen Pacht- bzw. Kaufflächen abgestimmt. Weitere bodenordnende Maßnahmen in Form von Grenzregelungen sind im Verfahren nicht mehr erforderlich. Ein Umlegungsverfahren gem. § 45 ff BauGB ist zu einem späteren Zeitpunkt durchzuführen, um die einzelnen Bauparzellen herzustellen.

Kosten für Erschließungs- und Ausgleichsaufwendungen werden auf die begünstigten Grundstückseigentümer / Vorhabenträger des Bebauungsplangebietes umgelegt. Für die ggf. erforderlichen zusätzlichen Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur werden Beiträge / Abgaben erhoben.

Ergänzende Regelung von Details zwischen Gemeinde und Vorhabenträger kann auf vertraglichem Wege erfolgen.

8. Nachrichtliche Übernahme

Als „Nachrichtliche Übernahme“ (= Ergebnisse oder Festsetzungen rechtskräftiger Planungen, Denkmäler nach Landesrecht) wird der in einem anderen Bauleitplanverfahren gutachterlich ermittelte Sicherheitsabstand von 256 m (sowie ein erweiterter Radius von 260 m) zum Betriebsbereich der Fa. Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft eG (Pflanzenschutzmittellager, sog. „Störfallbetrieb“) in die Planzeichnung übernommen. Die wesentliche Rechtsgrundlage für die Festlegung für derartige Abstände stellt der § 50 BImSchG und darauf aufbauend der Leitfaden KAS-18 und die ergänzende Arbeitshilfe KAS-32 dar.

9. Kennzeichnungen und Hinweise

Kennzeichnungen sollen auf mögliche Besonderheiten im Plangebiet aufmerksam machen. Als Kennzeichnung wurde daher die bei Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs zu beachtende Erdbebenzone in die Planung übernommen.

Neue Hinweise wurden im Rahmen der 1. Änderung nicht aufgenommen. Die 26 Hinweise zu Vermeidungsmaßnahmen sowie insgesamt acht Hinweise auf sonstige planungsrelevante

Gegebenheiten (Bodendenkmalpflege, Kampfmittel, DIN-Normen, Fluglärm, Braunkohlebergbau, Bergwerksbereich, wasserwirtschaftliche Hinweise und Altlasten) sind im Textteil des Bebauungsplans nachrichtlich aufgeführt und weiterhin zu beachten.

Weitere nicht unmittelbar im BPlan-Verfahren zu lösende Sachverhalte, wie z.B. Immissionsschutz- und Brandschutzauflagen, Feuerwehr- und Rettungspläne, gestalterische Regelungen, Beachtung (oder Umverlegung) vorhandener Leitungen, wasserrechtliche Regelungen zur Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung, Absicherung und Durchführung von Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets, etc. sind bei den noch nachfolgenden Bauausführungsplanungen bzw. im Genehmigungsverfahren zu regeln.