# GEMEINDE VETTWEIß

## 19. Änderung des Flächennutzungsplans

# UMWELTBERICHT

# ZUR BEGRÜNDUNG ZUM FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

**Auftraggeber:**

**B + P Holding GmbH**
**Industriestraße 29 A**
**53909 Zülpich**

**22.12.2025**

**Bearbeitung:**

Ginster
Landschaft + Umwelt
Marktplatz 10a
53340 Meckenheim
Tel.: 0 22 25 / 94 53 14
Fax: 0 22 25 / 94 53 15
info@ginster-meckenheim.de

**Bearbeitung: M. Sc. Christian Lobin**

## INHALTSVERZEICHNIS

1 Veranlassung ..... 1

1.1 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in relevanten Fachgesetzen und Fachplänen ..... 1

2. Änderungsbereiche ..... 2

2.1 Planerische Vorgaben ..... 5

3 Darstellungen im Flächennutzungsplan ..... 6

3.1 Bestand ..... 6

3.2 Planung ..... 6

4 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ..... 7

5 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen ..... 8

5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung / Status Quo ..... 8

5.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ..... 8

5.2.1 Bestand ..... 8

5.2.2 Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen ..... 10

5.3 Landschaftsbild und Erholung ..... 12

5.3.1 Bestand ..... 12

5.3.2 Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen ..... 12

5.4 Schutzgut Boden und Fläche ..... 12

5.4.1 Bestand ..... 12

5.4.2 Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen ..... 13

5.5 Schutzgut Wasser ..... 14

5.5.1 Bestand ..... 14

5.5.2 Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen ..... 15

5.6 Schutzgut Klima und Luft ..... 16

5.6.1 Bestand ..... 16

5.6.2 Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen ..... 16

5.7 Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft .. .....16

5.7.1 Bestand und Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen.....16

5.8 Schutzgut Mensch .....18

5.8.1 Bestand .....18

5.8.2 Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen .....18

5.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....18

5.10 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....19

5.11 Wechselwirkungen.....19

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....20

6.1 Vermeidungsmaßnahmen.....20

6.2 Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.....22

6.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen .....22

7. Zusammenfassung .....23

Quellenverzeichnis .....26

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

**Abbildung 1: 19. Änderung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab) .....** 3

# 1 VERANLASSUNG

Das Fachmarktzentrum der Gemeinde Vettweiß als eingeführter Handelsstandort soll noch einmal erweitert werden. Durch die Erweiterungsabsicht wird der vorhandene Handelsstandort gestärkt und die Versorgung der Gemeinde Vettweiß (ca. 10.100 Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz, Stand: Dezember 2023) mit Waren des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs gesichert und weiter ausgebaut. Dadurch soll auch die Zentralität der Gemeinde Vettweiß stabilisiert werden, so dass die Einwohner*innen der Gemeinde Vettweiß nicht darauf angewiesen sind, außerhalb des Gemeindegebietes ihre Einkäufe für den Tages- und Wochenbedarf zu tätigen.

Zur Umsetzung der o.g. Planungsabsichten ist die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich.

Diese teilt sich auf in zwei Teilgebiete. Um an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst zu sein und nicht gegen Ziel 6.1-1 LEP NRW zu verstoßen, wonach die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten ist, ist ein Flächentausch erforderlich.

Konkret wird hier eine Wohnbaufläche im rechtskräftigen FNP der Gemeinde Vettweiß zurückgenommen und künftig als Fläche für Acker- und Weideland dargestellt.

Grundlage für den Umweltbericht ist die Begründung zum Feststellungsbeschluss der 19. Änderung des Flächennutzungsplans in Zusammenarbeit mit H+B Stadtplanung (H+B STADTPLANUNG 2025: 19. Änderung des Flächennutzungsplans. Begründung der erneuten Offenlage, Stand 26. Mai 2025, Köln).

## 1.1 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in relevanten Fachgesetzen und Fachplänen

Im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die im Rahmen dieser Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen werden in dem vorliegenden Umweltbericht, dessen Inhalte und Gliederung sich an der Anlage 1 des Baugesetzbuches orientieren, beschrieben und bewertet.

Anlage 1 zum BauGB, Nr. 1 Buchst. b: Für die Bearbeitung des Umweltberichtes werden die Inhalte der folgend aufgeführten Fachgesetze und Fachpläne in der jeweils aktuellen Fassung berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Ziel eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) mit dem Ziel, Auswirkungen auf die Umwelt so früh wie möglich zu berücksichtigen,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) mit dem Ziel, Natur und Landschaft zu schützen,
- Landesnaturschutzgesetz – NRW (LNatSchG NRW) mit dem Ziel, Natur und Landschaft zu schützen,
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) mit dem Ziel, Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen und nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen.,
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) mit dem Ziel, die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) mit dem Ziel, Handlungen und Anlagen, die sich auf die Gewässer und ihre Nutzungen auswirken oder auswirken können zu regeln.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), mit dem Ziel, Menschen, Wild- und Nutztiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre, das Klima sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) mit dem Ziel, Denkmäler zu schützen und zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und das Wissen über Denkmäler zu verbreiten..

Die Ziele der vorgenannten Fachgesetze wurden bei der Entwicklung der Darstellungen der 19. Änderung des FNP in die Überlegungen zu den jeweiligen planerischen Schritte einbezogen und nach Möglichkeit berücksichtigt. Die Umweltbelange sind in den Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern behandelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB) der Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans.

## 2. Änderungsbereiche

Das Plangebiet teilt sich -wie bereits erläutert- in zwei Teilgebiete auf. Der Geltungsbereich der FNP- Änderung kann der Planzeichnung entnommen werden.

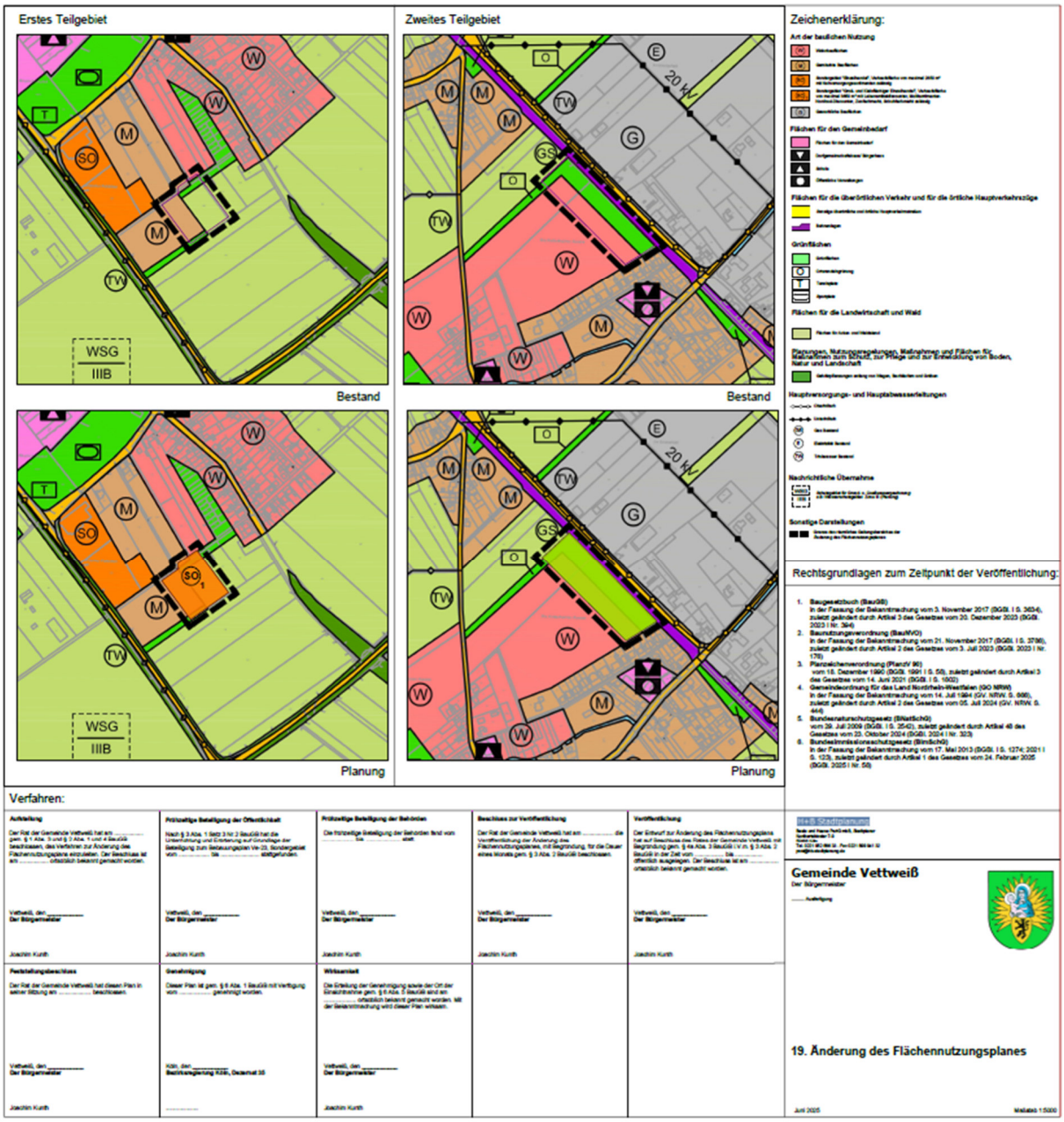



**Abbildung 1: 19. Änderung des Flächennutzungsplans** (H+B STADTPLANUNG 2025)

## Erstes Teilgebiet

Das erste Teilgebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortsteils Vettweiß. Das Plangebiet lässt sich im Wesentlichen wie folgt abgrenzen:

- Im Norden durch die Straße Zur Tankstelle,
- im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Flächen und

- im Westen durch die bestehende Tankstelle und das bestehende Fachmarktzentrum.

Anlage 1 zum BauGB, Nr. 2 Buchst. d: Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht, da das Ziel der Planung darin besteht, das bestehende Fachmarktzentrum in seiner Funktion zu stärken und auszubauen. Hierfür ist der unmittelbare räumliche Zusammenhang zu beachten.

Anlage 1 zum BauGB, Nr. 3 Buchst. a: Zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ve-23“, Sondergebiet wurde bereits ein Umweltbericht durch das Büro Ginster Landschaft + Umwelt, Meckenheim vorgelegt (Stand Januar 2025. Innerhalb dieses Umweltberichtes wurden die Belange der Eingriffsregelung gemäß §§ 14-17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) behandelt, die erforderlichen landschaftspflegerischen Maßnahmen formuliert und die Eingriffe den geplanten Maßnahmen gegenübergestellt.

Neben den Ergebnissen dieses Gutachtens werden auch die Resultate folgender umweltrelevanter Gutachten in den Umweltbericht zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans eingestellt:

- J & B – DR. JOCHIMS & BURSCHEIDT BERATENDE INGENIEURSGESELLSCHAFT, 2024: Entwässerungsstudie zur Erweiterung des Bebauungsplans Vettweiß Ve-23 „Tankstelle“ 1 Ausfertigung, Stand: 04.10.2024. Düren
- ABAG – ALTLASTEN, BAUSTOFFANALYTIK, ABFALLWIRTSCHAFT, GEOTECHNIK GMBH, 2024: Felduntersuchung sowie hydrogeologischer Bericht für das Untersuchungsgebiet in Vettweiß. Stand: 15.08.2024. Bettenfeld
- TÜVNORD UMWELTSCHUTZ GMBH & CO KG, 2024: Schalltechnische Untersuchung, Aufstellung Bebauungsplan Nr. Ve23 der Gemeinde Vettweiß. Stand: 04.10.2024, Essen
- GINSTER LANDSCHAFT + UMWELT, JULI 2024: Artenschutzrechtliche Prüfung. Bebauungsplan „VE-23“ Sondergebiet

**<u>Zweites Teilgebiet</u>**

Dieses Teilgebiet liegt im östlichen Bereich des Ortsteils Vettweiß entlang der Bahntrasse. Das Plangebiet lässt sich im Wesentlichen wie folgt abgrenzen:

- Im Norden durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Osten durch die Bahntrasse,
- im Süden durch die Bebauung an der Straße im Kamp und

- im Westen ebenfalls durch landwirtschaftliche Flächen.

Nach eingehender Prüfung der im derzeit gültigen Flächennutzungsplan dargestellten, aber noch nicht realisierten Wohnbauflächen wurde entschieden, diese Fläche zurückzunehmen. Grund hierfür ist, dass eine Bebauung aufgrund des Sicherheitsabstandes zum Pflanzenschutzlager der Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft nur sehr schwierig umsetzbar ist. Anderweitige Rücknahmemöglichkeiten kommen daher nicht in Betracht.

Die beiden Teilgebiete haben jeweils eine Fläche von ca. 0,8 ha.

## 2.1 Planerische Vorgaben

Der **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (Stand 2003) stellt das erste Teilgebiet am Rande des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) dar.

Im Hinblick auf die ermittelten Auswirkungen der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im ersten Teilgebiet der FNP- Änderung erfüllt das Vorhaben sämtliche relevante Voraussetzungen des **LEP NRW**.

Das zweite Teilgebiet liegt vollständig im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Vettweiß stellt für den **ersten Teilbereich** eine kleinere Fläche am nördlichen Rand des Teilgebiets als Grünfläche und den Rest als gemischte Baufläche und als Fläche für Acker- und Weideland dar.

Das **erste Teilgebiet** befindet sich nicht innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes nach § 3 (5c) BImSchG bezogen auf den Betriebsbereich nach § 3 (5a) BImSchG der Firma Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft eG.

Das **zweite Teilgebiet** ist momentan im FNP als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Teilgebiet befindet sich innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes nach § 3 (5c) BImSchG bezogen auf den Betriebsbereich nach § 3 (5a) BImSchG der o.g. Firma.

Der **Landschaftsplan Nr. 1** des Kreises Düren vom 12.03.2005 sieht sowohl für das **erste als auch für das zweite Teilgebiet** als Planungsziel noch die „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ vor.

**Nationale und internationale Schutzgebiete**

Innerhalb der **beiden Teilgebiete** liegen keine **Natura 2000-Gebiete**, **Naturschutzgebiete**, **Landschaftsschutzgebiete**, **gesetzlich geschützten Biotope** nach § 42 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen und **schutzwürdigen Biotope**.

Im Landschaftsplan 1 „Vettweiß“ des Kreises Düren liegen **beide Teilgebiete** außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.
Auch Naturschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen.

## 3. Darstellungen im Flächennutzungsplan

### 3.1 Bestand

Der wirksame FNP der Gemeinde Vettweiß stellt für das **erste Teilgebiet** eine kleinere Fläche am nördlichen Rand des Teilgebietes als Grünfläche, den Rest als gemischte Baufläche und als Fläche für Acker- und Weideland dar.

Das **erste Teilgebiet** befindet sich nicht innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes nach § 3 (5c) BImSchG bezogen auf den Betriebsbereich nach § 3 (5a) BImSchG der Firma Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft eG.

Das **zweite Teilgebiet** ist momentan im FNP als Wohnbaufläche dargestellt.

Das **zweite Teilgebiet** befindet sich innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes nach § 3 (5c) BImSchG bezogen auf den Betriebsbereich nach § 3 (5a) BImSchG der o.g. Firma.

### 3.2 Planung

**Erstes Teilgebiet**

Im Bereich der geplanten Erweiterung des Fachmarktzentrums im ersten Teilgebiet wird ein Sondergebiet „groß- und kleinflächiger Einzelhandel“ mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche (VKF) von 3.650 qm dargestellt, um eine verträgliche Einzelhandelsentwicklung gemäß dem erstellten Einzelhandelsgutachten für das Vorhaben zu sichern. Dabei sind sowohl klein- als auch großflächige Einzelhandelsbetriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Vettweiß zulässig.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Zur Tankstelle, die an die K38 anbindet. Es wurde sowohl die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes K38/Zur Tankstelle als auch die Leistungsfähigkeit des Knotens L33/K38 verkehrlich auf Grundlage einer

aktuellen Verkehrszählung und einer Ermittlung der neuen Verkehrserzeugung aus dem Plangebiet gutachterlich untersucht. Die Berechnungen des Gutachters haben ergeben, dass der Knoten K28/Zur Tankstelle sowohl in der Morgen- als auch in der Abendspitze mit einer Qualitätsstufe B leistungsfähig ist und auch bleibt. Am Knoten L33/K28 hat sich ergeben, dass die geplanten Bauvorhaben alleine keine Leistungsfähigkeitsprobleme auslösen. Die Leistungsfähigkeit bleibt bei der Qualitätsstufe D.

Es wurde des Weiteren ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet erarbeitet. Das Schmutzwasser wird an das vorhandene Mischwassersystem in der Gereonstraße angeschlossen. Das bestehende, oberirdische Rückhaltebecken für das Niederschlagswasser wird durch ein unterirdisches Becken im Sondergebiet ersetzt. Das vorhandene Volumen wird entsprechend des höheren Versiegelungsgrades erweitert. Das dort gepufferte Niederschlagswasser wird gedrosselt dem Vorfluter in der Gereonstraße zugeleitet.

Das Beteiligungsverfahren hat darüber hinaus keine Anhaltspunkte ergeben, dass die technische Erschließung des Plangebietes mit allen Medien nicht möglich ist.

**Zweites Teilgebiet**

Dort wird eine Fläche für Acker- und Weideland dargestellt.

Durch die Rücknahme der Bebauungsmöglichkeiten wird der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG in Bezug auf schwere Unfälle in Betriebsbereichen in besondere Maße berücksichtigt.

## 4. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Im **Teilbereich 1** werden durch die Darstellung als Sondergebiet „Einzelhandel“ mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche (VKF) von 3.650 qm gemischte Bauflächen, Grünflächen und Wiesenflächen in Anspruch geommen.

Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplans werden Veränderungen der aktuellen Flächennutzungen ermöglicht. Die geplante Herstellung der Erweiterung des Fachmarktzentrums inklusive Stellplatzanlage im Sondergebiet „Einzelhandel“ nimmt sowohl nicht mehr bewirtschaftete Ackerflächen, Stellplatz- und Lagerflächen als auch ein Regenrückhaltebecken sowie eine Obstwiese, die als Ausgleich für Bebauungsplan Ve-16 dient, in Anspruch. Die Flächen sind bis auf die Obstwiese von geringer ökologischer Wertigkeit.

Mit der Herstellung der Erweiterung des Fachmarktzentrums einschließlich Stellplatzanlage sind flächenhafte Versiegelungen bisher nicht oder nur teilversiegelten Flächen verbunden. Die hiermit einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ve-23“, Sondergebiet in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt und geeigneten Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt worden.

Im **Teilbereich 2** wird die Wohnbaufläche zurückgenommen und Fläche für Acker- und Weideland dargestellt. Durch die Zurücknahme der Wohnbaufläche werden die durch eine mögliche Bebauung verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dauerhaft vermieden.

# 5 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT SOWIE DER ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN

Im nachfolgenden Text werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen, aufbauend auf der Darstellung der Bestandssituation, beschrieben und bewertet.

## 5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung / Status Quo

Im **ersten Teilgebiet** können Bauvorhaben ohne Änderung des Planungsrechts im Plangebiet nicht zugelassen werden. Unter der Annahme, dass kein Interesse zur Durchführung des Vorhabens in diesem Teilgebiet besteht, ist davon auszugehen, dass die aktuelle Flächennutzung dauerhaft Bestand hat.

Im **zweiten Teilgebiet** ist bei Nicht-Durchführung der Planung davon auszugehen, dass für den Bereich der aktuell dargestellten Wohnbaufläche eine Bebauung angestrebt wird.

## 5.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

### 5.2.1 Bestand

**Potenzielle natürliche Vegetation**

Die potenzielle natürliche Vegetation (PNV) zeigt auf, welche Pflanzengesellschaften sich ohne anthropogene Einflüsse auf einem bestimmten heutigen Standort einstellen würden. Sie entspricht den durch z. B. Relief, Klima, Boden- und Wasserverhältnisse geprägten örtlichen

Standortbedingungen. Aus der Zusammensetzung der PNV lassen sich Rückschlüsse auf die standorttypischen und heimischen Pflanzenarten ziehen.

Die potenzielle natürliche Vegetation ist im Plangebiet der artenreiche Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald der Zülpicher Börde zuzuordnen (BVNL, 1973).

**Nutzungen innerhalb und angrenzend an die Änderungsbereiche**

Für das **erste Teilgebiet** erfolgte eine Begehung der Vorhabenfläche zur Erfassung der Biotoptypen und zur Bewertung der faunistischen Habitatqualitäten am 23.09.2024 durch Mitarbeitende des Büros Ginster Landschaft + Umwelt. Der nördliche Teil des Plangebietes jenseits des bestehenden Feldweges wird derzeit als Grünland genutzt.

Südlich des Feldweges besteht eine Obstwiese, die als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Ve-16 dient. Neben der Obstwiese befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Im Übergangsbereich zwischen dem Regenrückhaltebecken und der Tankstelle befindet sich eine ehemalige Ackerfläche, die im vorderen Bereich geschottert und ist und als Stellplatz für LKW dient. Diese Fläche zwischen dem Regenrückhaltebecken und der Tankstelle ist im Zuge des Bebauungsplans Ve-18 „Tankstelle“ als Fläche für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die demnach eine achtreihige Bepflanzung heimischer Gehölze aufweisen sollte. Als solche wird diese Fläche auch bewertet.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch Fachmärkte mit entsprechenden Stellplatzanlagen geprägt. Außerdem bestehen an der Gereonstraße eine Apotheke, eine Praxis und Wohnbebauung. Südwestlich an das Plangebiet anschließend befindet sich eine Tankstelle.

Die übergeordnete, verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die L33 sowie die K28, von der aus die Gereonstraße in den Ortskern von Vettweiß führt. Außerdem wird das Plangebiet durch die Straße Zur Tankstelle erschlossen.

In dem **zweiten Teilbereich** ist die Darstellung des aktuell rechtswirksamen FNP (Wohnbaufläche) nicht umgesetzt. Die Fläche wird zur Zeit ackerbaulich genutzt.

**Biotopverbund**

**Beide Teilgebiete** des Änderungsbereichs befinden sich außerhalb von Verbundflächen mit herausragender- oder besonderer Bedeutung.

Südlich des **ersten Teilbereichs** verläuft, in einer Entfernung von ca. 270 m die Verbundfläche „Acker südlich von Vettweiß“ (VB-K-5205-016). Im Westen, in einer Entfernung von ca. 670 m befindet sich die Verbundfläche „Wälder südwestlich von Vettweiß“ (VB-K-5205-010). Im Nordwesten befindet sich in einer Entfernung von etwa 1700 m die Verbundfläche „Acker zwischen Kelz und Vettweiß“ (VB-K-5205-014) und im Nordosten verläuft die Verbundfläche

„Bahntrasse Aachen-Düren, Düren-Vettweiß und Düren-Bedburg“ in ca. 1000 m Entfernung. Diese Biotopverbundflächen werden durch die Planänderung nicht beeinträchtigt.

Durch die Rücknahme der Wohnbaufläche im **zweiten Teilbereich** wird der Abstand zur Verbundfläche „Bahntrasse Aachen-Düren, Düren-Vettweiß und Düren-Bedburg“ weiter vergrößert und damit mögliche Beeinträchtigungen durch angrenzende Wohnbebauung vermindert.

### 5.2.2 Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen

Bei den im **ersten Teilbereich** durch das geplante Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich bis auf die Obstwiese um Bereiche, die aufgrund ihrer aktuellen Nutzung und der vegetativen Ausstattung von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt sind.

In der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen durch baubedingte Emissionen (Lärm, Staub) und visuellen Reizen (Baufahrzeuge, Baumaterialien etc.) zu rechnen. Die an das Baufeld angrenzenden Freiflächen werden temporär beeinträchtigt und mit Abschluss der Bauphase durch die ausführende Baufirma wieder hergerichtet.

Das Biotoppotenzial und die biologische Vielfalt werden bei der Umsetzung der Planung in erster Linie durch den Verlust von Flächen und damit von Biotopstandorten beeinträchtigt. Die zukünftig überbauten und befestigten Flächen gehen als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren. Bezüglich der zukünftigen Grünflächen auf ehemaligen Ackerstandorten ist von einer Verbesserung des Biotoppotenzials, insbesondere für störungsunempfindliche Arten des Siedlungsbereiches, auszugehen.

Die Anwendung von Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft gewährleistet, dass die in Anspruch genommenen Biotope des Plangebietes in gleichem Umfang wiederhergestellt werden.

Aufgrund der Entfernung zu den Verbundflächen, dem bereits bestehenden anthropogenen Einflüssen im Gewerbegebiet Vettweiß und der geringen Fläche des geplanten Vorhabens sind Auswirkungen auf die Verbundflächen ausgeschlossen.

Durch die Rücknahme der Wohnbaufläche im **zweiten Teilbereich** wird eine weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche durch mögliche Wohnbebauung verhindert und die damit verbundenen Beeinträchtigungen vermieden.

#### Belange des Artenschutzes

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ve-23“, Sondergebiet im **ersten Teilbereich** konnte ein Vorkommen von

- Schleiereule nicht ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen der Schleiereule im weiteren Umfeld des Plangebietes z.B. in Wirtschaftsgebäuden von Hoflagen oder Kirchen kann nicht ausgeschlossen werden. Vom Plangebiet selbst werden allerdings lediglich kleinere Flächenanteile eines evtl. potenziellen Jagdreviers in Anspruch genommen. Essenzielle Habitatstrukturen bleiben im Umfeld weiterhin erhalten. Eine Beeinträchtigung im Sinne des § 44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften unterliegt in **diesem Teilbereich** keinen erheblichen Beeinträchtigungen, sofern die Eingriffe in Natur und Landschaft durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden.

Im **zweiten Teilbereich** der Änderungsplanung werden die Belange des Artenschutzes durch die Zurücknahme der Wohnbaufläche gestärkt. Nachteilige Entwicklungen werden dauerhaft vermieden.

## 5.3 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

### 5.3.1 Bestand

Im **ersten Teilgebiet** des Änderungsbereichs ist das geplante Vorhaben am Rande des bestehenden Fachmarktzentrum und neben der Tankstelle in Vettweiß zu verorten.

Die Vorhabenfläche setzt sich aus einer Artenreichen Fettwiese, einer Obstwiese, die als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Ve-16 dient, einem Regenrückhaltebecken und einer stellenweise geschotterten Ackerbrache zusammen.

Das kleinräumige Umfeld, bestehend aus dem Fachmarktzentrum, der Tankstelle und der Bebauung der Gereonstraße, prägt das Landschaftsbild maßgeblich. Aufgrund der umliegenden Gebäude und der ausgeglichenen Topografie sind weiträumige Blickbeziehungen aus dem Plangebiet nicht vorhanden.

Das von Gebäuden und intensiv genutzten Ackerflächen dominierte Landschaftsbild wird durch Gehölzpflanzungen in entfernt angrenzenden Privatgärten aufgelockert.

Das Plangebiet ist, aufgrund der Flächennutzung, für eine öffentliche Erholungsnutzung ohne Bedeutung.

Im **zweiten Teilgebiet** des Änderungsbereichs ist das Landschaftsbild durch die bisherige Nicht-Umsetzung der Darstellung als Wohnbaufläche gegenüber der bisherigen Nutzung unverändert.

### 5.3.2 Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen

Mit der 19. Änderung des FNP im **ersten Teilgebiet** in Verbindung mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Ve-23“, Sondergebiet ist eine Veränderung des gewohnten Landschaftsbildes verbunden. Die geplanten Gebäude und Stellplatzanlage fügen sich in die vorhandene Struktur des umgebenden Fachmarktzentrums ein. Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und die Erholungsnutzung sind nicht zu erwarten.

Im **zweiten Teilgebiet** des Änderungsbereichs wird das bestehende, durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägte Landschaftsbild dauerhaft erhalten.

## 5.4 Schutzgut Boden und Fläche

### 5.4.1 Bestand

Gemäß der Bodenkarte des Geologischen Dienst Nordrhein-Westfalens sind in **beiden Teilgebieten** der geplanten FNP-Änderung keine schutzwürdigen Böden vorhanden. Die Schutzwürdigkeit der Böden ist mit „nicht bewertet“ angegeben.

Es stehen tonig-schluffige Pseudogleyböden an. Die Bodenwerte liegen zwischen 35 und 60 und sind demnach als Wertigkeit „mittel“ eingestuft. Der landwirtschaftliche Ertrag wird als „mittel“ eingestuft. Die Böden sind mäßig wechseltrocken und grundwasserfrei (GDNRW, 2024).

Der geologische Untergrund lässt sich in folgende zwei Teilbereiche untergliedern:

- Humoser Oberboden aus Löss über
- Kiesen der Hauptterrasse, sog. Eifelschotter

**Vorbelastung mit Kampfmitteln**

Für das **erste Teilgebiet** liefern Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird ein Ortstermin vereinbart. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Aufgrund der Rücknahme der Wohnbauflächen im **zweiten Teilgebiet** und Rückführung in landwirtschaftliche Nutzung sind Untersuchungen zur Vorbelastung mit Kampfmitteln nicht erforderlich.

**Altlasten**

Das **erste Teilgebiet** liegt innerhalb einer großflächigen Altablagerung, in der durch die Zerstörungen aus dem Zweiten Weltkrieg mit verfüllten Bombentrichtern und Trümmerschuttablagerungen zu rechnen ist.

Für das **zweite Teilgebiet** ist aufgrund der seit Jahrzehnten anhaltenden landwirtschaftlichen Nutzung nicht mit Altlastenvorkommen zu rechnen.

### 5.4.2 Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen

**Bodenversiegelung**

Durch die im **ersten Teilgebiet** geplante Errichtung der Fachmarktgebäude einschließlich der Stellplatzanlage und der Bebauung des Mischgebiets wird der Bodenhaushalt des Plangebietes beeinträchtigt. Natürlich gewachsener Boden wird abgetragen und versiegelt. Hierbei wird das Bodenleben stark beeinträchtigt bis unterbunden. Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre finden nicht mehr statt, die Bodenentwicklung wird unterbrochen. Der Boden geht auch teilweise in seiner Funktion zur Retention von Niederschlagswasser und als Standort für Biotope verloren. Im Sinne des § 1a (2) BauGB wird im Bebauungsplan „Ve-23“, Sondergebiet die Nutzbarkeit der Plangebietsfläche durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) und grünordnerische Festsetzungen begrenzt.

Zur Verminderung von Eingriffen in das Bodenpotenzial wurde im Zuge der Projektplanung geprüft, ob bereits versiegelte Flächen für das geplante Vorhaben genutzt werden können. Durch die direkte Anbindung an die Erschließungsanlagen des bereits bestehenden Fachmarktzentrums kann die Inanspruchnahme neuer Erschließungsflächen für das Vorhaben vermindert werden.

Durch das Befahren mit Baufahrzeugen und kurzzeitiges Lagern von Bodenmaterial im Baufeld können Veränderungen der Bodenstruktur verursacht werden, die mit der Wiederherrichtung der Flächen nach Ende der Baumaßnahme zurückgeführt werden können.

Insgesamt wird die Nutzungsänderung im **ersten Teilgebiet** mit der Folge der teilweisen Versiegelung vorbelasteter Bodenflächen als Auswirkung mit mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt.

Eine Kompensation kann erzielt werden, wenn durch Einleitung einer naturnäheren Entwicklung Belastungen des Bodens gemindert oder beseitigt werden können. Beeinträchtigte Bodenfunktionen können so wiederhergestellt werden. Dieser Effekt wird in der Regel im Zuge der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Biotoppotenzial erreicht.

Aufgrund der Rücknahme der Wohnbauflächen und der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung sind im **zweiten Teilgebiet** des Änderungsbereichs keine Bodenversiegelungen zu erwarten.

## 5.5 Schutzgut Wasser

### 5.5.1 Bestand

Die **beiden Teilgebiete** befinden sich in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet oder Trinkwasserschutzgebiet. Sie liegen ebenfalls nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

**Oberflächenwasser**

In **beiden Teilgebieten** gibt es keine stehenden oder fließenden Gewässer. Das nächste Gewässer ist der in der Siedlung verlaufende „Mersheimer Graben“ etwa 520 m nördlich des Plangebiets.

**Grundwasser**

Im Bereich der **beiden Teilgebiete** sind keine Grundwasservorkommen vorhanden. Bei einer hydrogeologischen Untersuchung für das **erste Teilgebiet** konnte kein Grund -oder Schichtwasser angetroffen werden (ABAG, 2024)

**Hydrogeologische Untersuchungen**

Für das erste Teilgebiet wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ve-23“ Sondergebiet durch die ABAG GmbH ein hydrogeologisches Gutachten zur Bewertung der Hydrogeologie im Plangebiet sowie der Versickerungsfähigkeit der vorliegenden Böden durchgeführt (ABAG, 2024).

Der Versickerungsversuch ergab, dass die im Plangebiet vorliegenden Eifelschotter einen $k_{f,B}$-Wert von **$2{,}3 \times 10^{-5}$ m/s** aufweisen und somit gemäß DIN 18130 als „durchlässig“ einzustufen sind. Somit liegt der ermittelte Durchlässigkeitswert des Bodens im zulässigen Bereich gemäß DWA-A 138 ($1{,}0 \times 10^{-3}$ m/s > $k_f$ > $1{,}0 \times 10^{-6}$ m/s). Auf dem untersuchten Grundstück ist eine

Versickerung in den Eifelschotter auf Dauer möglich. Ebenfalls ist eine Gefährdung der Standsicherheit baulicher Anlagen und des Bodens durch die Versickerung von Niederschlagswassers nicht zu besorgen (ABAG, 2024).

Für das zweite Teilgebiet sind aufgrund der Rücknahme der Wohnbauflächen und der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung hydrogeologische Untersuchungen nicht erforderlich.

### 5.5.2 Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen

Im **ersten Teilgebiet** verringern sich durch die Überbauung und Versiegelung bisher offener Bodenflächen die Flächen, die für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und für die Grundwasserneubildung von Bedeutung sind.

Das Niederschlagswasser soll im **ersten Teilgebiet** über das vorhandene Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Vorfluter an der Gereonstraße eingeleitet werden. Die Drosselung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens beträgt 12 l/s. Diese Drosselwassermenge soll nicht verändert werden.

Nach dem vereinfachten Verfahren nach dem DWA Arbeitsblatt A 117 ergibt sich ein Volumen für das Gesamtgebiet von ca. 830 m³ bei einem $HQ_{100}$. Das vorhandene Becken hat ein Volumen von 620 m³. Das Volumen soll unterirdisch geschaffen werden. Das heutige RRB ist 1,63 m tief. Für die Rückhaltung steht der Parkplatz des Erweiterungsgebietes zur Verfügung mit ca. 1.270 m². Das Volumen kann hier geschaffen werden. Das vorhandene Drosselbauwerk kann mit einer geschlossenen Abdeckung erhalten bleiben. Die Erweiterungsflächen leiten direkt über Entwässerungsleitungen in das neue RRB ein (J & B, 2024).

Das anfallende Schmutzwasser aus dem **ersten Teilgebiet** wird über die Mischwasserleitung an das vorhandene Mischwassersystem in der Gereonstraße der Gemeinde Vettweiß, Ortslage Vettweiß angeschlossen. Das anfallende Mischwasser kann im vorhandenen System abgeführt werden (J & B, 2024).

Gemäß Starkregenhinweiskarte ist das Plangebiet bei seltenen und extremen (Stark-)Regenereignissen teilweise von Überflutungen betroffen. Im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens wird ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 erarbeitet.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer und Grundwasser) sind für das **erste Teilgebiet** nach aktuellem Planungsstand nicht zu erwarten.

Die Flächen im **zweiten Teilgebiet** stehen durch die Rücknahme der Wohnbauflächen weiterhin vollumfänglich für eine Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung.

## 5.6 Schutzgut Klima und Luft

### 5.6.1 Bestand

Der Raum Vettweiß ist geprägt von einem atlantischen Klima mit relativ milden feuchten Wintern und mäßig warmen Sommern. Lokalklimatisch sind **beide Teilgebiete** dem Stadtrand-Klimatop zuzuordnen. Charakteristisch sind stärkere Temperaturschwankungen zwischen Tag und Nacht, niedrige Windgeschwindigkeiten und Luftfeuchte. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 10,6 °C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge bei 636 mm (LANUV, 2024).

Die offenen Flächen haben eine gewisse kaltluftbildende Funktion, sind für die Belüftung des innerörtlichen Bereiches aber nicht von essenzieller Bedeutung.

### 5.6.2 Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen

Fachgutachterlich erhobene Daten zu den aus der 19. Änderung des FNP potenziell resultierenden Auswirkungen auf die Luft und das Stadtklima liegen zum derzeitigen Planungsstand nicht vor.

Grundsätzlich ist im **ersten Teilgebiet** mit der Errichtung der Fachmarktgebäude und der Stellplatzanlage eine Erhöhung des Anteils wärmespeichernder und klimatisch belastender Flächen verbunden. Aufgrund der geringen Zunahme an versiegelten Flächen und der im klein- und großräumigen Kontext hohen Quantität an Kalt- und Frischluftproduktionsflächen ist keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf die Luft und das Stadtklima sind infolge der 19. Änderung des FNP nicht zu erwarten.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, Buchst. e): Im **zweiten Teilgebiet** werden durch die Rücknahme der Wohnbebauung Emissionen, die die mit der Wohnbaunutzung verbunden sind, vermieden und die verfügbare Fläche für die Kalt- und Frischluftproduktion vergrößert.

## 5.7 Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft

### 5.7.1 Bestand und Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen

Die **beiden Teilgebiete** für die 19. Änderung des FNP liegen außerhalb geschützter Teile von Natur und Landschaft. Aus dem Vorhaben resultieren zudem keine Auswirkungen, die die

nächstgelegenen Schutzgebiete beeinträchtigen könnten. Erhebliche Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft sind demnach ausgeschlossen.

## 5.8 Schutzgut Mensch

### 5.8.1 Bestand

Das **erste Teilgebiet** liegt am südlichen Siedlungsrand von Vettweiß neben einem bereits bestehenden Fachmarktzentrum und einer Tankstelle. Der Status quo besteht aus einer landwirtschaftlichen Fläche die als Weide genutzt wird, einer Obstwiese die als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Ve-16 dient, einem Regenrückhaltebecken und einer, aufgrund des Vorhabens nicht mehr genutzten, Ackerfläche, welche teilweise geschottert ist und als Parkplatz für LKW dient, zusammen.

Das **erste Teilgebiet** ist von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Das bestehende Fachmarktzentrum sowie die Tankstelle werden durch die lokale und regionale Bevölkerung zur Versorgung genutzt. Dieses Angebot wird durch die 19. Änderung des FNP in Verbindung mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Ve-23“, Sondergebiet erweitert.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, Buchst. f): Bei der geplanten Errichtung des Fachmarktzentrums werden die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik, ggfls. Nutzung von Erdwärme und Wärmepumpen) sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie eingehend geprüft und nach Möglichkeit weitgehend umgesetzt.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, Buchst. h): Durch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität gefördert.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, Buchst. f): Im **zweiten Teilgebiet** wird durch die Rücknahme der Wohnbauflächen der mit der Wohnbaunutzung verbundene Energieaufwand vermieden.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, Buchst. h): Durch die Rücknahme der Wohnbauflächen werden die mit der Wohnbaunutzung verbundenen Emissionen vermieden und ein Beitrag zur Erhaltung der Bestmöglichen Luftqualität geleistet.

### 5.8.2 Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen

**Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Hinweise auf Tätigkeiten, die eine Ausweisung des **ersten Teilgebiets der 19. Änderung des FNP** als Sondergebiet beinträchtigen, konnten nicht ermittelt werden.

**Lärm**

Die unmittelbar angrenzenden Straßen „Zur Tankstelle“, sowie die „Gereonstraße“ und der „Milocher Weg“ bewirken Lärmemissionen, die sich auf das **erste Teilgebiet** auswirken können.

Die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG wurde mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung für das Vorhaben beauftragt. Ziel war es, im Rahmen des angestrebten verbindlichen Bauleitplanverfahrens auf mögliche Konflikte hinzuweisen und vorbeugende Maßnahmen zu beschreiben (TÜVNord, 2024). Die im B-Planverfahren durch das Gutachten gewonnenen Erkenntnisse können auf den FNP übertragen werden.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen stellt die zu beurteilende Anlage, aufgrund der Höhe und Häufigkeit von Lärmereignissen durch die zu beurteilende Anlage, sowohl hinsichtlich der Dauerschalldruckpegel als auch der Maximalpegel keine Gefahren für die Gesundheit dar. Erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen der Allgemeingeinheit und Nachbarschaft im Sinne TA Lärm sind nicht zu erwarten (TÜVNord, 2024).

Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet und somit die Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Projekte wird jedoch die Einschaltung eines Schallschutzsachverständigen zur Erstellung einer detaillierten Geräuschprognose empfohlen (TÜVNord, 2024).

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können im **ersten Teilgebiet** der 19. Änderung des FNP nach aktuellem Planungsstand ausgeschlossen werden.

Belange des Schutzgutes Mensch sind durch die Rücknahme der Wohnbauflächen im **zweiten Teilbereich** der 19. Änderung des FNP nicht betroffen.

### 5.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es existieren für **beide Teilgebiete der 19. Änderung des FNP** keine Hinweise auf vorhandene Kulturgüter oder sonstige archäologische bedeutsame Relikte.

Unabhängig hiervon wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen verwiesen und darum gebeten sicherzustellen, dass im **ersten Teilgebiet** bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Ve-23“, Sondergebiet und dessen Planrealisierung auf diese gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege,

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

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, Buchst. d): Weitere Sachgüter, die für den Einzelnen, die Gesellschaft insgesamt oder Teile davon von materieller Bedeutung sind, werden hinsichtlich umweltbezogener Auswirkungen durch die geplanten Nutzungsänderungen betroffen. Mit den großflächigen Versiegelungen, die durch die 19. Änderung des FNP planungsrechtlich ermöglicht werden, entfällt die bisher ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung und die hiermit verbundene Kaltluftbildung.

Im zweiten Teilgebiet wird durch die Rücknahme der Wohnbebauung der Freiraum weiter gestärkt.

Von erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter ist in **beiden Teilgebieten** der 19. Änderung des FNP nicht auszugehen.

## 5.10 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die im **ersten Teilgebiet** vorgesehene Errichtung des Fachmarktzentrums sowie die Stellplatzanlagen sind für das Befahren und die Anbindung mit Müllfahrzeugen geeignet. Nach der 19. Änderung des FNP erfolgt ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.

Belange des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern sind durch die Rücknahme der Wohnbauflächen im **zweiten Teilbereich** der 19. Änderung des FNP nicht betroffen.

## 5.11 Wechselwirkungen

Innerhalb der **beiden Teilgebiete der 19. Änderung des FNP** bestehen Wechselwirkungen in den funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen und innerhalb der oben beschriebenen Belange des Umweltschutzes. Beispielhaft werden hier die Funktion des Landschaftsbildes für die Erholung und damit für den Menschen, der Boden als Pflanzenstandort (auch für die Landwirtschaft), die Funktion der Vegetationsdecke für das Stadtklima/die Luft und der offene Boden als Filter für Niederschlagswasser, das dem Grundwasser zugeführt wird, genannt.

Über die oben erläuterten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern hinaus können in **beiden Teilgebieten** der 19. Änderung des FNP keine entscheidungserheblichen Wechselwirkungen festgestellt werden.

# 6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

## 6.1 Vermeidungsmaßnahmen

Gemäß § 1 a (3) BauGB ist auch die Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Verfügbarkeit bereits versiegelter Flächen, welche für das geplante Vorhaben im **ersten Teilgebiet der 19. Änderung des FNP** oder für einen potenziellen Ausgleich des Eingriffsdefizits genutzt werden können, wurde im Zuge der Flächenauswahl geprüft. Versiegelte Flächen, die in Art und Umfang den Ansprüchen des Vorhabens entsprechen oder als Ausgleichsflächen genutzt werden können, sind nicht vorhanden.

Die Beschränkung der Arbeitsräume und der Baustelleneinrichtung auf das unbedingt erforderliche Maß, der schonende Umgang mit Grund und Boden sowie eine zügige Durchführung der Baumaßnahmen ergeben im **ersten Teilgebiet** eine Minimierung der Beeinträchtigungen für alle Naturraumfunktionen hinsichtlich des qualitativen Ausmaßes der Beeinträchtigung als auch der flächenmäßigen Ausdehnung.

Über die Wiederverwendung von Bodenmassen, die durch Aushubarbeiten entnommen werden, sofern möglich, ist gewährleistet, dass vorrangig Boden aus dem Plangebiet für Verfüllungen genutzt wird. Weiterhin wird der Boden vor Verdichtung und Veränderung der Bodenstruktur geschützt, indem Baumaßnahmen nur bei trockenen Witterungsverhältnissen durchgeführt werden und eine Unterbrechung der Bauarbeiten bei starken Niederschlägen stattfindet.

Durch die Rücknahme der Wohnbauflächen im **zweiten Teilbereich** der 19. Änderung des FNP und der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung sind Vermeidungsmaßnahmen nicht erforderlich.

## 6.2 Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft

Im **ersten Teilgebiet** sind mit der 19. Änderung des FNP Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Insbesondere die mit der Errichtung von Gebäuden sowie der Stellplatzanlagen und Zufahrten verbundene Bodenversiegelung steht hierbei im Vordergrund.

In der Umweltprüfung zur Aufstellung des B-Plans „VE-23“, Sondergebiet ist durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Umfang der möglichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu ermitteln und zu bewerten. Durch die Festsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen und deren rechtlicher Sicherung sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu kompensieren.

Durch die Rücknahme der Wohnbauflächen im **zweiten Teilbereich** der 19. Änderung des FNP und der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

## 6.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Gemäß der durch GINSTER LANDSCHAFT + UMWELT (2024) durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung zum B-Plan „Ve-23“, Sondergebiet kann im **ersten Teilgebiet** der 9. Änderung des FNP ein Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhehabitaten spezifischer planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden. Somit sind keine Konflikte mit artenschutzrechtlichen Regelungen nicht gegeben.

Durch die Rücknahme der Wohnbauflächen im **zweiten Teilbereich** der 19. Änderung des FNP und der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen..

# 7. ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Vettweiß plant die 19. Änderung des Flächennutzungsplans in zwei Teilgebieten. Im **zweiten Teilgebiet** ist die Rücknahme von Wohnbauflächen und die Darstellung von Acker- und Wiesenfläche vorgesehen

Die 19. Änderung des FNP dient im **ersten Teilgebiet** dazu, auf einer Fläche von rund 1,4 ha die Aufstellung eines Bebauungsplans „Ve-23“, Sondergebiet planungsrechtlich zu sichern, um eine Erweiterung des bereits bestehenden Fachmarktzentrums mit Stellplatzanlagen zu ermöglichen. Die 19. Änderung des FNP wird parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ve-23“, Sondergebiet betrieben. Für den B-Plan wurde bereits der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Notwendigkeit zur Erweiterung ergibt sich aus der Stärkung des vorhandenen Handelsstandortes und die Sicherung der Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Vettweiß (ca. 10.100 Einwohner*innen) mit Waren des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs.

Die im **ersten Teilgebiet** geplante Erweiterung am südlichen Rand von Vettweiß schließt an das bestehende Fachmarktzentrum und die Tankstelle an.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die im Rahmen dieser Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen werden in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Klima und Luft ist in **beiden Teilgebieten** nicht auszugehen. Für das Schutzgut Boden wird die Nutzungsänderung im **ersten Teilgebiet** mit der Folge der teilweisen Versiegelung partiell vorbelasteter Bodenflächen als Auswirkung mit mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt.

Im **ersten Teilgebiet** werden negative Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durch Artenschutz- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden. Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft im B-Plan „Ve-23“ gewährleistet, dass in Anspruch genommene Biotope im Änderungsbereich in gleichem Umfang wiederhergestellt werden. Im **zweiten Teilgebiet** hat die 19. Änderung des FNP keine Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

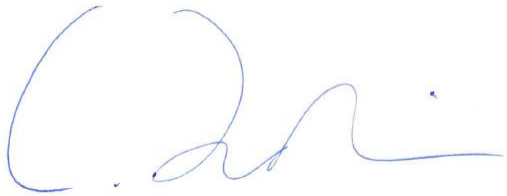
Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild soll im **ersten Teilgebiet** das geplante Betriebsgelände an die vorhandene Bebauung angepasst und in das landschaftliche Umfeld eingefügt werden. Im **zweiten Teilgebiet** ist das Orts- und Landschaftsbild von der 19. Änderung des FNP nicht betroffen.

Für die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie für die Wechselwirkungen der voran gegangenen Schutzgüter sind in **beiden Teilgebieten** keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

**Fazit:**
Unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden sind durch die 19. Änderung des FNP weder für das **erste Teilgebiet** noch für das **zweite Teilgebiet** erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für das Plangebiet zu erwarten.

Meckenheim, 22. Dezember 2025

Ginster
Landschaft + Umwelt
Marktplatz 10a
53340 Meckenheim
Tel.: 0 22 25 / 94 53 14
Fax: 0 22 25 / 94 53 15
info@ginster-meckenheim.de



**(M. Sc. Christian Lobin)**

## QUELLENVERZEICHNIS


ABAG – ALTLASTEN, BAUSTOFFANALYTIK, ABFALLWIRTSCHAFT, GEOTECHNIK GMBH, 2024: Felduntersuchung sowie hydrogeologischer Bericht für das Untersuchungsgebiet in Vettweiß. Stand: 15.08.2024. Bettenfeld

BVNL - BUNDESANSTALT FÜR VEGETATIONSKUNDE, NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (HRSG.), (1973): Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland 1:200.000, Potentielle natürliche Vegetation-, Blatt CC 5502 Köln. Bonn–Bad Godesberg.

H+B STADTPLANUNG 2025: 19. Änderung des Flächennutzungsplans, Stand: 29.04.2025. Köln

H+B STADTPLANUNG 2024: Bebauungsplan Ve-23, Sondergebiet., Stand: 09.10.2024. Köln

GD NRW – GEOLOGISCHER DIENST NRW 2016: Auskunftssystem BK50 (WMS Dienst) http://www.wms.nrw.de/gd/bk050?VERSION=1.3.0&SERVICE=WMS&REQUEST=GetCapabilities>, abgerufen am 01.10.2024

GINSTER LANDSCHAFT + UMWELT, FEBRUAR 2025: Umweltbericht zum Bebauungsplan Vettweiß „VE-23“, Sondergebiet

GINSTER LANDSCHAFT + UMWELT, JULI 2024: Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Vettweiß „VE-23“, Sondergebiet

GMA – GESELLSCHAFT FÜR MARKT UND ABSATZFORSCHUNG MBH, 2024: Auswirkungsanalyse zur Bewertung der Realisierung von Einzelhandelsnutzungen am Standort An d. Tankstelle in Vettweiß, Stand: 30.08.2024. Köln

LANUV – LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ o.J.: Klimaatlas NRW. www.klimaatlas.nrw.de. Abgerufen am 01.10.2024

J & B – DR. JOCHIMS & BURSCHEIDT BERATENDE INGENEURSGESELLSCHAFT, 2024: Entwässerungsstudie zur Erweiterung des Bebauungsplans Vettweiß Ve-23 „Tankstelle“ 1 Ausfertigung, Stand: 04.10.2024. Düren

TÜV NORD UMWELTSCHUTZ GMBH & CO KG, 2024: Schalltechnische Untersuchung, Aufstellung Bebauungsplan Nr. Ve23 der Gemeinde Vettweiß. Stand: 04.10.2024, Essen