A Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

A1	**CBH Rechtsanwälte mit Schreiben vom 14.01.2025**	
Nr.	Wesentlicher Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Gemeinde Vettweiß
A 1.1	Unter Hinweis auf die diesem Schreiben beigefügte Vollmacht zeigen wir an, dass wir die (…) anwaltlich im Zusammenhang mit dem vorbezeichneten Planverfahren vertreten. Die (…) ist u. a. Eigentümerin des unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Einzelhandelsgebäudes, das derzeit an die Rewe zum Zwecke des Betriebs eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs vermietet ist. Meine Mandantin ist mit der vorliegenden Planung bereits deshalb nicht einverstanden, weil diese strukturell nicht geeignet ist -was an sich aber wünschenswert und zweckmäßig wäre- ein wirklich integriertes Fachmarktzentrum entstehen zu lassen, dass es den Kunden ermöglicht, sämtliche im zentralen Versorgungsbereich angesiedelten Angebote wahrzunehmen und zwischen den einzelnen Einzelhandelsbetrieben fußläufig zu wechseln, ohne (mehrfach) in das Auto einsteigen zu müssen. Dies vorangeschickt erlauben wir uns, die -nicht abschließenden- Hinweise auf Mängel in der Planung die, sollten die Bauleitpläne so in Kraft treten, unweigerlich zu deren Rechtswidrigkeit führen würden.	Die Anregung ist nicht FNP- relevant. Sie wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Ve-23 behandelt. **Beschlussvorschlag:** Kenntnisnahme
A 1.2	**1. Unvereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung** Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitplane den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die vorliegenden Bauleitpläne verstoßen zunächst gegen Ziel 2 - 3 des LEPs NRW in der aktuellen Fassung. Danach vollzieht sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche. Diesen Anforderungen genügt die Planung nicht. Der Bereich südwestlich und südöstlich der Straße „an der Tankstelle“ befindet sich (fast) vollständig im regionalplanerisch dargestellten Freiraum. Lediglich der Bereich unmittelbar im Kreuzungsbereich der „Zülpicher Straße” und der Straße „an der Tankstelle“ südlich derselben befindet sich noch innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereichs; vermutlich um die dort geringfügig vorhandene Wohnbebauung planungsrechtlich abzusichern. Angesichts der klaren und eindeutigen Darstellung auf der Ebene des Regionalplans besteht hier auch kein Raum für eine wie auch immer geartete „Interpretatorik“. Verstöße gegen die Ziele der Raumordnung führen bekanntlich ohne Weiteres zur Unwirksamkeit entsprechender Bebauungspläne mit Blick auf einen Verstoß gegen § 1Abs. 4 BauGB (vgl. bspw. OVG Münster, Urt. v. 24.11.2021 — 7 D 105/19.NE, juris, Rn. 29 ff.). Daneben verstößt die vorliegende Bauleitplanung auch gegen Ziel 6.5. - 1 LEPs NRW. Danach dürfen u. a. Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO -wie vorliegend- nur in regionalplanerisch festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.	Die Einwendung wird zurückgewiesen. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass zwischenzeitlich der neue Regionalplan Köln mit seiner Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen am 29.10.2025 rechtswirksam geworden. Der allgemeine Siedlungsbereich (ASB) ist im Vergleich zum Vorbringen der Einwenderin zeichnerisch deutlich erweitert worden und erfasst nunmehr den gesamten Bereich der Straße „Zur Tankstelle“ bis zur Kreuzung mit der K28. Dabei ist erkennbar, dass die Straße „Zur Tankstelle“ nicht die absolute Grenze des ASB darstellt, denn die entsprechende Markierung für den ASB reicht über besagte Straße hinaus. Zudem sind jenseits der Straße „Zur Tankstelle“ einzelne Bebauungen eingezeichnet worden, die entweder vollständig oder jedenfalls zu weiten Teilen ebenfalls von der Darstellung des ASB erfasst sind. Nach ständiger Rechtsprechung sind die Bereichsabgrenzungen in der zeichnerischen Darstellung des Regionalplanes gebietsscharf aber nicht parzellenscharf. Das bedeutete, dass sie ohne Ansehen der Grundstücksgrenzen so generalisiert sind, dass die Zuordnung einzelner Grundstücke in den Randbereichen in der Regel noch interpretierbar bleibt. Der Interpretationsspielraum kann dabei bis zu circa 100 m (= 2 mm im Maßstab 1:50.000) betragen. Dieser Spielraum wird angesichts der Maßstäblichkeit des Regionalplanes (1:50.000), dem Stand der Kartengrundlage des Regionalplanes (im Jahr 2025) und dem generalisierten Abstraktionsgrad der Kartengrundlage entgegen dem Vorbringen der Einwenderin nicht überdehnt. Ein solcher Spielraum ist nach der Rechtsprechung nur dann ausgeschlossen, wenn sich jenseits einer maßstabsbedingten Unschärfe der zeichnerischen Darstellung des Regionalplanes aus anderen Umständen der Grenzverlauf genauer ergibt, etwa durch natürliche Gegebenheiten wie einen

A1	**CBH Rechtsanwälte mit Schreiben vom 14.01.2025**	
Nr.	Wesentlicher Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Gemeinde Vettweiß
	im vorliegenden Fall befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans -wie dargelegt- indes nicht innerhalb eines regionalplanerisch dargestellten allgemeinen Siedlungsbereichs. Anhaltspunkt dafür, dass sich die Bauleitplanung vorliegend -hilfsweise- auf die Nahversorgungsausnahme gem. Ziff. 6.5 - 2, 2. Alt., stützen lassen konnte, sind nicht ersichtlich und vor allem auch in der Begründung nicht im Ansatz angelegt.	Flusslauf, durch bereits vorhandene Infrastruktur oder durch eine geografische Grenze. Eine solche Situation liegt hier nicht vor, da sich die Grenze zwischen ASB und dem Freiraumbereich nicht an derartigen feststehenden topographischen oder sonstigen Grenzen orientiert. Auch aus den Planerläuterungen oder Aufstellungsunterlagen ergeben sich keine entsprechenden Einschränkungen des Interpretationsspielraums. Vielmehr bestätigt die zeichnerische Anpassung bei der Neuaufstellung des Regionalplans die diesseits im Verfahren durchweg vertretene Auffassung der Vereinbarkeit der vorliegenden FNP-Änderung mit den Zielen der Raumordnung. Dies gilt insbesondere mit Blick darauf, dass es sich um eine sinnvolle und überschaubare städtebauliche Arrondierung handelt, die auf die Nutzung vorhandener Infrastruktur (konkret der Straße „Zur Tankstelle“) unter Berücksichtigung der dort bereits bestehenden beidseitigen Bebauung abzielt. Hinzu kommt, dass sowohl die Darstellung der ASB-Fläche als auch die Fläche des Freiraumbereiches großflächig sind, sodass sich die Inanspruchnahme der Fläche jeweils als eine die Funktion und damit die raumordnerische Bedeutung der verbleibenden Flächen nicht tangierende Randkorrektur darstellt. In diesem Kontext ist auch zu bedenken, dass das Sondergebiet mit seiner Größe deutlich unter 2 ha liegt.
		Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.
A 1.3	**2. Keine städtebaulich integrierte Lage** Selbst wenn man unterstellen wollte, dass die Vorgaben des Ziels 6.5-1 LEP NRW eingehalten sind, so würde der Bebauungsplan zumindest an einem Verstoß gegen Ziel 6.5 - 2, 1. Alt., scheitern. Gemäß Ziel6.5-2 dürfen u.a. Sondergebiete für Vorhaben i.S.d. §11 Abs. 2 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment entweder nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen oder in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich intergierten Lagen ausgewiesen werden. Im vorliegenden Fall ist bereits mit Blick auf den vorhandenen Einzelhandelsbesatz und die ergänzend vorgesehene Planung zweifelhaft, ob die Planung geeignet ist, zumindest inhaltlich zu einem zentralen Versorgungsbereich zu führen. Jedenfalls aber fehlt es an der städtebaulich integrierten Lage. Städtebaulich integrierte Lagen zeichnen sich nämlich dadurch aus, dass sie die Versorgung für die -insbesondere auch nicht motorisierte- Bevölkerung an möglichst gut erreichbaren Standorten sichern. Sie liegen daher innerhalb baulich verdichteter Siedlungszusammenhänge mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend und verfügen in aller Regel über eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (OPNV) (vgl. bspw. OVG Münster, Urt. v. 22.04.2004 - 7a D 142/02.NE, juris).	Bei den Planungen in Vettweiß handelt es sich nicht um einen neu geplanten zentralen Versorgungsbereich, sondern um die Erweiterung des seit 2020 bestehenden zentralen Versorgungsbereichs Gereonstraße durch die Einbeziehung eines angrenzenden, freien Grundstückes an der Straße Zur Tankstelle. Der zentrale Versorgungsbereich Gereonstraße wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 20201 bereits abgegrenzt, begründet und beschlossen. Demnach „führen“ die Planungen nicht zu einem zentralen Versorgungsbereich, sie erweitern lediglich einen bereits bestehenden zentralen Versorgungsbereich. Um weiterhin Entwicklungen zu ermöglichen und den Standort als Hauptgeschäftsbereich der Gemeinde Vettweiß mit Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet zu sichern und weiterzuentwickeln, wurde in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Vettweiß die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs unter Ausweisung einer Potenzialfläche empfohlen. Dieses Areal ist gut als Potenzialfläche für Einzelhandelsnutzungen geeignet, da es unmittelbar an den derzeitigen zentralen Versorgungsbereich angrenzt und die Kompaktheit und die Wegebeziehungen des zentralen Versorgungsbereichs bestmöglich erhält. Trotz Siedlungsrandlage weist dieser Standort fußläufig Anschluss an Wohngebiete in mehrere Richtungen auf, u. a. vom bestehenden Fußweg von der Gereonstraße über die Parkplatzanlage sowie ergänzend über den Milocher Weg. Die ebene Topographie rund um den zentralen Versorgungsbereich begünstigt eine fußläufige Erreichbarkeit. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Vettweiß, Sportheim“ befindet sich an der Gereonstraße in Höhe des Sportheims und ist rd. 280 m vom zentralen Versorgungsbereich entfernt. Demnach ist die Erreichbarkeit -auch für die nicht motorisierte - Bevölkerung gegeben; eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht ebenfalls.

A1	**CBH Rechtsanwälte mit Schreiben vom 14.01.2025**	
Nr.	Wesentlicher Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Gemeinde Vettweiß
	Der Bebauungsplan betrifft Flächen am südwestlichen bzw. südlichen Ortsrand der Gemeinde Vettweiß. Süd- und nordwestlich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich weitere Einzelhandelsnutzungen. Nur nördlich, nordöstlich und südöstlich grenzt zunächst eine größere unbebaute Freiflache an. Erst im weiteren Verlauf findet sich entlang der Zülpicher Straße und zunächst südlich später auch nördlich der „Gereonstraße" kleinteilige Wohnbebauungen. Südöstlich und südwestlich des Plangebiets ist das Entstehen von Wohnbebauung sogar perspektivisch mit Blick auf die eindeutigen Darstellungen im Regionalplan ausgeschlossen.	Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass durch das Vorhaben der Einzelhandel in der Gemeinde Vettweiß weiterhin auf den zentralen Versorgungsbereich konzentriert wird, was für die gegebene Siedlungsstruktur mit den dispers gelegenen Ortsteilen günstig ist (u. a. Vermeidung von Verkehren). Die Planungen erweitern lediglich einen bereits bestehenden zentralen Versorgungsbereich, der zudem auch die Einzelhandelsimmobilie des Auftraggebers des Einwenders umfasst. Auch aus diesem Grund kann die Aussage des Einwenders in Bezug auf die fehlende städtebauliche Integration nicht nachvollzogen werden, da bereits der bestehende zentrale Versorgungsbereich per Definition eine integrierte Lage voraussetzt.
		Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.
A 1.4	**3. Fehlerhafte Festsetzungstechnik im Bebauungsplan** Ausweislich der textlichen Festsetzungen gem. A, 1.2, sollen die Einzelhandelsansiedlungen bzw. zulässigen Verkaufsflachen und die Arten der anzusiedelnden Einzelhandelsbetriebe über eine Verkaufsflächenzahl, die angibt, wie viel m^2 an Verkaufsflache m^2 Baugrundstück zulässig ist, gesteuert werden. Es mag sein, dass eine Kommune im Rahmen des § 11 BauNVO geringeren Beschränkungen unterliegt, als bei der Festsetzung von Baugebieten nach den §§ 2 - 9 BauNVO und sie daher weder an bestimmte Nutzungsarten noch gem.§1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO an die Möglichkeiten der Feinsteuerung gebunden ist, die die BauNVO für normativ ausgestalteter Baugebiete im Übrigen eröffnet. Insoweit mag weiter anerkannt sein, dass die Gemeinde in einem von ihr zulässigerweise festgesetzten Sondergebiet den Anlagentyp durch die von ihr bestimmte Begrenzung der Verkaufsflachen selbst festsetzen kann. Dabei ist allerdings eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die auf das Sondergebiet insgesamt bezogen ist, unzulässig, weil sie dem der Baugebiet Typologie (§§ 2 - 9 BauNVO) zugrundeliegenden Regelungsansatz widerspricht. Es entspricht jedoch der obergerichtlichen Rechtsprechung, dass § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO einer Gemeinde die Möglichkeit eröffnet, die höchstzulässige Verkaufsflache für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße festgelegt wird, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll (vgl. BVerwG, Urt. v. 03.04.2008 — 4 CN 3/07, juris, Rn. 16). Baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzungen als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sind jedoch nur ausnahmsweise dann zulässig, wenn in dem betreffenden Sondergebiet nur ein einziges Vorhaben geeignetes Grundstück liegt, also tatsächlich nur ein Betrieb errichtet werden kann, auf den die Verkaufsflächenbegrenzungen zutreffen. Dabei muss sich allerdings der	Die Anregung ist nicht FNP- relevant. Sie wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Ve-23 behandelt.

A1	**CBH Rechtsanwälte mit Schreiben vom 14.01.2025**	
Nr.	Wesentlicher Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Gemeinde Vettweiß
	Umstand, dass nur ein einziges Vorhaben im Gebiet realisiert werden kann, aus dem Inhalt des Bebauungsplans selbst ergeben. Diesen Anforderungen genügt die gewählte Festsetzungstechnik bislang nicht. Weitere Einwendungen sowie im Falle des unveränderten Inkrafttretens einer Normkontrolle bleiben ausdrücklich vorbehalten. Gerne stehen wir aber für Abstimmungen hinsichtlich einer Anpassung der Planung zur Verfügung.	**Beschlussvorschlag:** Kenntnisnahme

B Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

B 1	**Wasserverband Eifel- Rur mit Schreiben vom 09.12.2024**	
Nr.	Wesentlicher Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Gemeinde Vettweiß
B 1.1	Der betroffene Bereich liegt außerhalb des Zuständigkeitsbereiches des Wasserverbandes Eifel – Rur. Daher kann unsererseits keine Stellungnahme abgegeben werden.	Kenntnisnahme
		Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme
B 2	**Amprion GmbH mit Schreiben vom 12.12.2024**	
Nr.	Wesentlicher Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Gemeinde Vettweiß
B 2.1	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Kenntnisnahme Eine Beteiligung der Versorgungsträger ist erfolgt.
		Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme
B 3	**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 12.12.2024**	
Nr.	Wesentlicher Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Gemeinde Vettweiß
B 3.1	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme
		Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme
B 3.2	Ihrem Bebauungsplanentwurf entnehme ich eine 1-2-geschossige Bauweise, dennoch möchte ich erwähnen, dass es im weiteren Genehmigungs-/ Bauleitverfahren, aufgrund der Lage innerhalb des Interessengebietes, zu Bauhöhenbeschränkungen, Verschiebungen oder Ablehnungen kommen. Genauer kann ich mich hierzu erst bei genauer Mitteilung von Koordinaten, Bauarten und Bauhöhen äußern.	Die Anregung ist nicht FNP- relevant. Sie wurde auf Ebene des Bebauungsplanes Ve-23 behandelt.
		Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme
B 3.3	Grundsätzlich darf ohne nähere Prüfung eine maximale Bauhöhe von 30 Meter über Grund nicht überschritten werden.	Die Anregung ist nicht FNP- relevant. Die maximale Bauhöhe wird laut der im Bebauungsplan Ve-23 festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen auch deutlich unterschritten.
		Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme
B 3.4	Ihr Plangebiet befindet im Bereich militärischen Luftverkehrs. Hier ist mit Lärm- /und Abgasimmissionen zu rechnen. Ferner weise ich darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.	Die Anregung ist nicht FNP- relevant. Es wurde jedoch ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan Ve-23 aufgenommen.
		Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme

B 4	**Bezirksregierung Köln, Dezernat 53 mit Schreiben vom 16.12.2024**	
Nr.	Wesentlicher Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Gemeinde Vettweiß
B 4.1	Zur o. a. Bauleitplanung wird seitens des Dezernats 53 der Bezirksregierung Köln wie folgt Stellung genommen: a) Zuständigkeit/Allgemeines Das Dezernat 53 ist immissionsschutzrechtlich zuständige Genehmigungs- und Überwachungsbehörde für die im weiteren Umfeld des Plangebietes nördlich gelegene Firma Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft eG, Kettenheimer Straße 4, 52931 Vettweiß, die dort u. a. ein Lager für Getreide und Düngemittel sowie ein nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftiges Lager für Pflanzenschutzmittel betreibt. Bei der Firma Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft eG handelt es sich um einen Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG ("Störfallbetrieb").	
	Für die im weiteren Umfeld des Plangebietes nordöstlich gelegenen Firmen Agrarenergie Krukum GmbH & Co. KG (Am Mersheimer Graben 15, 52391 Vettweiß), Agrarenergie Vettweiß GmbH (Am Mersheimer Graben 15, 52391 Vettweiß) und Carbon Service & Consulting GmbH & Co. KG (Im Hasenfeld 12, 52391 Vettweiß) ist das hiesige Dezernat 52 (Kreislaufwirtschaft, Bodenschutz - einschließlich anlagenbezogener Umweltschutz) immissionsschutzrechtlich zuständig. Es wird darauf hingewiesen, dass durch das Dezernat 53 keine hausinterne Beteiligung von Dezernat 52 und auch keine Koordination von Stellungnahmen erfolgt.	Das Dezernat 52 der Bezirksregierung Köln wurde ebenfalls beteiligt und hat keine Anregungen vorgetragen.
	Bezüglich der allgemeinen immissionsschutzrechtlichen Belange wird von hier davon ausgegangen, dass diese für die vorliegende Bauleitplanung durch den Kreis Düren vertreten werden und dass von Ihnen eine entsprechende Beteiligung erfolgt ist.	Der Kreis Düren wurde ebenfalls beteiligt. Er hat bzgl. des Immissionsschutzes jedoch keine Bedenken geäußert.
		Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme
B 4.2	b) § 50 BImSchG i. V. mit Betriebsbereichen nach § 3 Abs. 5a BImSchG ("Störfallbetriebe") Von hier wird zunächst darauf hingewiesen, dass in den Planunterlagen auf den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG in Bezug auf schwere Unfälle in Betriebsbereichen nicht eingegangen wird.	Der Trennungsgrundsatz wurde beachtet, da die erwähnten Betriebe außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes liegen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden bzgl. des o.g. Trennungsgrundsatzes ergänzt.
	Das Plangebiet 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.	Kenntnisnahme
	Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Firma Agrarenergie Vettweiß GmbH ebenfalls um einen Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG handelt. Auf die immissionsschutzrechtliche Zuständigkeit des hiesigen Dezernates 52 wurde bereits unter Punkt a) hingewiesen.	Das Dezernat 52 der Bezirksregierung Köln wurde ebenfalls beteiligt und hat keine Anregungen vorgetragen.
		Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.

B 4.3	c) Sonstiges Es wird darauf hingewiesen, dass die textlichen Angaben zur derzeitigen Darstellung des Plangebietes unter Nr. 4.1 der Planbegründung sowie unter Nr. 1.2 im Umweltbericht von der zeichnerischen Darstellung abweichen (Planzeichnung, dort teilweise gemischte Baufläche dargestellt).	Die Erläuterungen wurden entsprechend ergänzt. **Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird gefolgt.
B 5	**Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW, Landeseisenbahnverwaltung mit Schreiben 17.12.2024**	
Nr.	Wesentlicher Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Gemeinde Vettweiß
B 5.1	Vielen Dank an der Beteiligung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes. Ich habe die Unterlagen aus Sicht der Landeseisenbahnverwaltung NRW eisenbahntechnisch geprüft. Die Belange der Landeseisenbahnverwaltung NRW sind hier nicht betroffen.	Kenntnisnahme **Beschlussvorschlag:** Kenntnisnahme
B 6	**Westnetz GmbH mit Schreiben vom 17.12.2024**	
Nr.	Wesentlicher Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Gemeinde Vettweiß
B 6.1	Diese Stellungnahme betrifft nur das von uns betreute Nieder- und Mittelspannungsnetz bis zur 35-kV-Spannungsebene. Gegen die oben angeführten Planungen der Gemeinde Vettweiß bestehen unsererseits keine Bedenken, da keine von uns betreuten Versorgungsanlagen betroffen sind. Wir möchten jedoch vorsorglich darauf hinweisen, dass im Bereich des Plangebietes keine Niederspannungsstromversorgung vorhanden ist. Ist im Plangebiet eine Niederspannungsstromversorgung gewünscht, benötigen wir zur Sicherung der Stromversorgung eine Versorgungsflächen von 6,5m x 5,0m (siehe angefügtem Plan) zum Betrieb einer neuen Transformatorstation. Unser Netzplaner Herr Torsten Hucklenbroich ist der zuständige Ansprechpartner für den Standort einer Transformatorstation. Die Kontaktdaten sind der Stellungnahme beigefügt.	Die Anregung ist nicht FNP- relevant, da die Darstellungstiefe des FNP nicht berührt ist. **Beschlussvorschlag:** Kenntnisnahme
B 7	**Landwirtschaftskammer NRW mit Schreiben vom 14.01.2025**	
Nr.	Wesentlicher Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Gemeinde Vettweiß
B 7.1	Gegen die oben genannte Planung der Gemeinde Vettweiß bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Aachen, weiterhin Bedenken. Sie planen zur Kompensation des Ausgleichsdefizits von insgesamt 36.776 Ökopunkten externe Maßnahmen auf Flächen in der Verfügbarkeit des Vorhabensträgers durchzuführen. Es wird die Umwandlung von Ackerflächen in Obstwiesen vorgeschlagen. Bei der ökologischen Aufwertung von 4 Ökopunkten pro m² ist eine Fläche von 9194 m² Ackerfläche in Obstwiese umzuwandeln. Wir gehen davon aus, dass die Obstwiesen nicht dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Es ist zu vermeiden, Flächen aus der Nutzung zu nehmen.	Die Anregung ist nicht FNP- relevant. Sie wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Ve-23 behandelt. **Beschlussvorschlag:** Kenntnisnahme

B 7.2	Wir gehen stattdessen davon aus, dass die notwendigen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen so weit möglich im Plangebiet vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang sind Dach- und Fassadenbegrünungen, Anlagen von Gehölzstrukturen und Grünstreifen zu nennen.	Die Anregung ist nicht FNP- relevant. Sie wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Ve-23 behandelt. **Beschlussvorschlag:** Kenntnisnahme
B 7.3	Für mögliche weitere notwendig werdende Maßnahmen schlagen wir die Umsetzung produktionsintegrierter Maßnahmen im Ackerbau vor. Gerne stellen wir den Kontakt zur „Stiftung Rheinische Kulturlandschaft“ her, die in Sachen Planung, Umsetzung und langfristige Absicherung von produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen über einen reichen Erfahrungsschatz verfügt.	Die Anregung ist nicht FNP- relevant. Sie wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Ve-23 behandelt. **Beschlussvorschlag:** Kenntnisnahme
B 7.4	Wir verweisen ebenso auf § 48 BauO NRW, wonach Parkplätze mit mehr als 35 Stellflächen von Nichtwohngebäuden mit einer Solarnutzung überbaut werden und somit einer flächenarmen Doppelnutzung zugeführt werden können. Planungen hierzu sind den Unterlagen nicht zu entnehmen. Abweichung von § 48 BauO NRW sind begründet offenzulegen.	Die Anregung ist nicht FNP- relevant. Sie wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Ve-23 behandelt. **Beschlussvorschlag:** Kenntnisnahme
B 8	**Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 14.01.2025**	
Nr.	Wesentlicher Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Gemeinde Vettweiß
B 8.1	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Im Einzelnen nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes verläuft sowohl ober- als auch unterirdisch die Telekommunikationlinie Vzk 1A17/2. Wir bitten Sie, uns den festgesetzten Plan mit Erläuterungsbericht zu übersenden.	Die Anregung ist nicht FNP- relevant, da die Darstellungstiefe des FNP nicht berührt ist. Eine weitere Beteiligung der Telekom ist erst im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen. **Beschlussvorschlag:** Kenntnisnahme

B 9	**Kreis Düren mit Schreiben vom 16.01.2025**	
Nr.	Wesentlicher Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Gemeinde Vettweiß
B 9.1	Anbei Übersenden wir Ihnen die Gesamtstellungnahme des Kreises Düren zum o.g. Verfahren. Zur Anfrage nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Ämter des Kreises Düren beteiligt: ➢ Amt für Kreisentwicklung und -planung, Wirtschaftsförderung und Tourismus ➢ Umweltamt ➢ Zentrales Gebäudemanagement ➢ Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster ➢ Bauordnungsamt ➢ Amt für Tiefbauangelegenheiten, Verkehrslenkung und Wohnbauförderung **Umweltamt** **Stellungnahme Wasserwirtschaft:** Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die zu beachtenden wasserwirtschaftlichen Belange wurden im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Ve-23 vorgetragen. Auf die vg. Stellungnahme wird verwiesen.	Kenntnisnahme **Beschlussvorschlag:** Kenntnisnahme
B 9.2	**Stellungnahmen Immissionsschutz und Abgrabungen:** Aus Sicht der vorgenannten Abteilungen bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme **Beschlussvorschlag:** Kenntnisnahme
B 9.3	**Stellungnahme Bodenschutz:** Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Ich weise auf Folgendes hin: 1. Altlastverdachtsflächen Der Planungsbereich liegt innerhalb einer großflächigen Altablagerung, in der durch die Zerstörungen aus dem Zweiten Weltkrieg mit verfüllten Bombentrichtern und Trümmerschuttablagerungen zu rechnen ist. Weitere Kenntnisse hinsichtlich der Zusammensetzung der verfüllten Materialien liegen mir nicht vor. Ein konkreter Altlastenverdacht besteht nicht. 2. Schutzgut Boden In Nordrhein-Westfalen wird der Boden rechtlich durch das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie das Landes-Bodenschutzgesetz NW (LBodSchG NW) geschützt. Der Schutz von Böden und seinen Funktionen ist eine gesetzliche Pflichtaufgabe. Das BBodSchG stellt auf die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung von Bodenfunktionen ab. Die hier erforderlichen bodenschutzfachlichen Anforderungen an die Planung und Ausführung von Baumaßnahmen sind in der DIN 19639 [1] geregelt. Sie gibt eine Handlungsanleitung zum	Die Anregung ist nicht FNP- relevant. Im Bebauungsplan Ve-23 wurde jedoch ein entsprechender Hinweis angebracht. Die Anregung ist nicht FNP- relevant. Die gesetzlichen Vorgaben werden jedoch im Rahmen des Bauantragsverfahrens beachtet.

B 9	**Kreis Düren mit Schreiben vom 16.01.2025**	
Nr.	Wesentlicher Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Gemeinde Vettweiß
	Baubegleitenden Bodenschutz und zielt in seiner Anwendung auf die Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahmen ab. Sie konkretisiert hierbei die gesetzlichen Vorgaben zur Verhinderung schädlicher Bodenveränderungen bei Baumaßnahmen. Diese ist bei den späteren Baumaßnahmen zu beachten.	**Beschlussvorschlag:** Kenntnisnahme
B 9.4	**Stellungnahme Natur und Landschaft:** Zur Beurteilung wurden neben dem Planentwurf u.a. eine Begründung, eine Artenschutzprüfung der Stufe I (ASP I) sowie ein Umweltbericht samt Eingriffsbilanzierung vorgelegt. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten. Das von der Planung betroffene Grundstück der Gemarkung Vettweiß, Flur 10, Flurstück 291, wurde als Ausgleichsfläche (Obstwiese) für den Bebauungsplan Ve-16 festgesetzt. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen die 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Vettweiß keine grundsätzlichen Bedenken. Die Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes sind im verbindlichen Bauleitplanverfahren zu ermitteln und einzustellen. Ich verweise dazu auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplan Ve23 "Sondergebiet" im Parallelverfahren.	Kenntnisnahme **Beschlussvorschlag:** Kenntnisnahme
B 9.5	**Stellungnahme des Naturschutzbeirates (nachrichtlich):** Der Beirat bei der Unteren Naturschutzbehörde ist im Rahmen der Beteiligung nach § 70 Abs. 2 Landesnatur-schutzgesetz in seiner 22. Sitzung am 18.12.2024 zum o.g. Bauleitplanverfahren angehört worden und hat hierzu wie folgt Stellung genommen: Der Beirat lehnt die Änderung des FNPs ab, da eine schon vorhandene Ausgleichsfläche von der Planung betroffen wäre und empfiehlt, andere Flächen für die weitere Entwicklung zu suchen. Gegen die Abgrenzung des Bebauungsplans im nördlichen Teil bestehen keine Bedenken.	Das Fachmarktzentrum als eingeführter Handelsstandort (bestehend aus einem Lebensmittelvollversorger, einem Lebensmitteldiscounter, einem Drogeriemarkt, weiteren Fachmärkten sowie einem Fitness- Studio und gastronomischen Angeboten) soll gemäß dem vom Rat der Gemeinde Vettweiß beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept erweitert werden. Durch die o.g. Erweiterungsabsichten wird der vorhandene Handelsstandort gestärkt und die Versorgung der Gemeinde Vettweiß 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. Die Anregung des Naturschutzbeirates kann auch angesichts der Tatsache, dass die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes im Bereich des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgesehenen zentralen Versorgungsbereiches erfolgen muss, nicht umgesetzt werden. **Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

B 10	**BUND und NABU mit Schreiben vom 16.01.2025**	
Nr.	Wesentlicher Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Gemeinde Vettweiß
B 10.1	Die anerkannten Naturschutzverbände BUND und NABU geben zur oben genannten Planung die folgende Stellungnahme ab. Vorbemerkung: Das durchgeführte Verfahren ist verwirrend. Einerseits geht es laut Bekanntmachung und Begründung nur um die 19. Änderung des FNP, die die Flächen südlich der Straße Zur Tankstelle umfasst, andererseits geht es in derselben Bekanntmachung im Umweltbericht um das größere Baugebiet VE-23, das zusätzlich die nördliche Fläche (Flurstück 627) umfasst. Der Bebauungsplan ist also größer als der Geltungsbereich der FNP-Änderung.	Da im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan die Fläche nördlich der Straße Zur Tankstelle bereits als gemischte Baufläche dargestellt ist, konnte sich die 19. FNP- Änderung auf die Flächen südlich der o.g. Straße beschränken. **Beschlussvorschlag:** Kenntnisnahme
B 10.2	BUND und NABU lehnen die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Vettweiß ab. Denn die Planung überlagert eine inzwischen mehrere Jahre alte Streuobstwiese (Parzelle 291) mit hochstämmigen Obstbäumen verschiedener alter heimischer Sorten. Streuobstwiesen werden - bis sie absterben - mit zunehmendem Alter immer wertvoller für den Biotop- und Artenschutz. Zum Beispiel kann der Steinkauz, eine der Zielarten für dieses Biotop, hier erst brüten, wenn die Bäume ausreichend große Höhlen gebildet haben oder die Äste so stark und dick sind, dass sie geräumige spezielle Nistkästen tragen können. Es braucht also Zeit, bis die Obstwiese z.B. für den Steinkauz ein geeignetes Bruthabitat darstellt. Zurzeit könnte die Wiese Nahrungshabitat für den Steinkauz sein. Es handelt sich bei dieser Streuobstwiese zudem um eine Ausgleichsfläche. Es wäre sehr bedauerlich, diese nun zu vernichten und widersprüche vollkommen dem Sinn dieser Anlage, die Entwicklungszeit braucht. Bepflanzte Ausgleichsflächen sind nach Naturschutzgesetz NRW gesetzlich geschützt und so zu pflegen, dass ihre ökologische Wertigkeit erhalten bleibt. Die Obstbäume auf dieser Wiese wurden offensichtlich zunächst gut gepflegt, in der letzten Zeit aber vernachlässigt. Sie bedürfen aktuell einer fachgerechten Pflege. Das intensive Grünland könnte sich bei Extensivierung der Nutzung zu einer artenreichen Glatthafermähwiese entwickeln. Für die Zielart Steinkauz wäre aber extensive Beweidung vorzusehen. Aufgrund des vorhandenen Verbissschutzes nehmen wir an, dass für diese Ausgleichsmaßnahme zumindest bei Anlage der Ausgleichsfläche Beweidung festgesetzt war. Stimmt diese Annahme, wurde die Festsetzung geändert? Gibt es eine Genehmigung für die Änderung? Für die Zerstörung der Obstwiese durch Bebauung würde zudem ein doppelter Ausgleich benötigt werden. Zunächst muss ein Ausgleich für den alten BBP 16 erfolgen, da der Ausgleich für dieses Baugebiet vernichtet werden soll. Dabei muss auch die höhere aktuelle Wertigkeit der Obstwiese berücksichtigt werden. Zum zweiten muss natürlich ein Ausgleich für das neue Baugebiet Ve-23 mit seiner enormen Versiegelung erfolgen.	Das Fachmarktzentrum als eingeführter Handelsstandort (bestehend aus einem Lebensmittelvollversorger, einem Lebensmitteldiscounter, einem Drogeriemarkt, weiteren Fachmärkten sowie einem Fitness- Studio und gastronomischen Angeboten) soll gemäß dem vom Rat der Gemeinde Vettweiß beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept erweitert werden. Durch die o.g. Erweiterungsabsichten wird der vorhandene Handelsstandort gestärkt und die Versorgung der Gemeinde Vettweiß 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. Die Anregung der Naturschutzverbände zum Erhalt der Streuobstwiese kann auch angesichts der Tatsache, dass die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes im Bereich des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgesehenen zentralen Versorgungsbereiches erfolgen muss, nicht umgesetzt werden. Die Untere Naturschutzbehörde beim Kreis Düren hat keinen Schutz der bestehenden Streuobstwiese verlangt. Der Verlust der Streuobstwiese wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Der Umfang der Ausgleichspflicht wurde an die Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde angepasst und im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Vettweiß und dem Grundstückseigentümer des Fachmarktzentrums gesichert. Die derzeitige Nutzung und der Pflegezustand der Streuobstwiese hat für die o.g. Abstimmung keine Bedeutung mehr, da sie beseitigt werden muss. s.o. **Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird nicht gefolgt.
B 10.3	Maßnahmen und Handlungen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung oder zu einer Zerstörung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten.	Die Untere Naturschutzbehörde beim Kreis Düren hat keinen Schutz der bestehenden Streuobstwiese verlangt.

B 10	**BUND und NABU mit Schreiben vom 16.01.2025**	
Nr.	Wesentlicher Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Gemeinde Vettweiß
		Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.
B 10.4	Auch die „hochstaudenreiche Ackerbrache“ (Parzelle 290) und das naturnah angelegte Regenrückhaltebecken mit einer Wasserfläche, Binsen und Rohrkolben zwischen Tankstelle und Obstwiese sind wertvolle Lebensräume vor allem für Insekten, Amphibien und Vögel. Diese Lebensräume sind zu erhalten und eventuell zu optimieren. Der straßennahe Bereich der „hochstaudenreichen Ackerbrache“ wird zurzeit teilweise als Abstellplatz für Lastwagen und auch als Müllplatz genutzt. Dies sollte unterbunden werden. Diese Habitate sollten auch zum Schutz der Obstwiese vor Störungen nicht bebaut werden. Ebenso wie für die Obstwiese stellt sich hier die Frage, wie man solche Maßnahmen nach kurzer Zeit wieder überplanen kann?	Auch diese Flächen werden für die Erweiterung des Fachmarktzentrums benötigt. Auf die o.g. Abwägung zu Punkt 8.2 wird im Übrigen verwiesen. **Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird nicht gefolgt.
B 10.5	Das Plangebiet grenzt an den Dorfrand mit älteren, großen Bäumen und eine extensiv genutzte landwirtschaftlich genutzte Fläche, Acker- und Weideland mit Stall und Schuppen. Randlich wachsen Gebüsche und Hochstauden. Es ist daher. nicht auszuschließen, dass das Plangebiet auch für planungsrelevante Arten wie z.B. Hänfling, Steinkauz, Star, Schwarzkehlchen bedeutsam ist. Auch könnten im Umfeld brütende Feldvögel vergrämt werden. Eventuell sind Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Zu bedenken ist auch, dass mit Bebauung dieser Flächen, der landwirtschaftlich genutzte Streifen zwischen Baugebiet und Straße (L 33) schmaler würde und wegen der erhöhten Störungen an Wertigkeit verlöre. Hier könnten durch die Kulissenwirkung Feldlerchen vergrämt werden.	Es wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Dort wird zu den benannten Tierarten folgendes ausgeführt: Ein Vorkommen des Bluthänflings im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, da maßgebliche Habitatbestandteile (Büsche und Hecken) fehlen. Die Obstwiese weist noch keine für den Steinkauz geeigneten Habitatstrukturen auf. Die angepflanzten Bäume sind noch zu jung und bieten weder Nisthöhlen noch genügend Deckung für den Steinkauz. Die grasreiche Bodenvegetation ist darüber hinaus für die Bodenjagd nicht niedrig genug. Ein Vorkommen des Steinkauzes auf der Plangebietsfläche kann ausgeschlossen werden. Der Wegfall der Plangebietsflächen bedeutet für den Star keine Beeinträchtigung essentieller Lebensräume. Ausweichhabitate sind im angrenzenden Umfeld ausreichend vorhanden. Eine Beeinträchtigung der Art im Sinne des § 44 BNatSchG durch das geplante Vorhaben ist ausgeschlossen. Für das Schwarzkehlchen fehlen im Plangebiet und den im Kontext vorhandenen Flächen maßgebliche Habitatbestandteile wie magere und strukturierte Offenlandbereiche. Ein dauerhaftes Vorkommen der Arten ist sicher auszuschließen. Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen weisen zunächst eingeschränkt geeignete Habitatstrukturen für die primär auf Ackerflächen vorkommende Feldlerche auf. Aufgrund der Abstände zu natürlichen oder anthropogenen Vertikalstrukturen (Hochbauten des bestehenden Fachmarktgeländes, Tankstelle der Buir- Bliesheimer) unterschreitet die verbleibende Flächengröße die Mindestgröße für ein für die Art geeignetes Habitat auf den verbleibenden Restflächen des Plangebietes (gemäß LANUV bis zu 5 ha in ungeeigneten Habitaten). Ein Vorkommen der Feldlerche ist damit ausgeschlossen. Ein Vorkommen des Rebhuhns kann im Plangebiet schon aufgrund der vorhandenen Vertikalstrukturen des bestehenden Fachmarktgeländes und der Tankstelle ausgeschlossen werden. Ein Fortpflanzungs- und Ruhehabitat oder ein bedeutsames Nahrungshabitat ist ebenfalls nicht anzunehmen, da die Flächen einer zu intensiven Beunruhigung durch die angrenzenden Nutzungen unterliegt.

B 10	**BUND und NABU mit Schreiben vom 16.01.2025**	
Nr.	Wesentlicher Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Gemeinde Vettweiß
		Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.
B 10.6	Diese Flächen liegen wohl kaum noch im zentralen Versorgungsbereich Gereonstraße.	Es ist zutreffend, dass nur die Sondergebietsflächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen, den der Rat der Gemeinde Vettweiß bzgl. des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes festgelegt hat.
		Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.
B 10.7	Nördlich der Obstwiese befindet sich eine ehemalige Grünlandfläche (Parzelle 627) für die laut Umweltbericht der FNP schon geändert wurde. Diese Fläche bietet viel Raum für Bebauung. Die Gemeinde sollte von der nun vorgelegten Änderung des FNP Abstand nehmen. Für ein Gespräch stehen wir gerne zur Verfügung.	Diese Fläche ist als gemischte Baufläche im FNP dargestellt. Dort wäre nur kleinflächiger Einzelhandel möglich. Das Fachmarktzentrum soll aber laut dem vorgelegten Einzelhandelskonzept auch um großflächige Betriebsformen erweitert werden, die nur im dargestellten Sondergebiet zulässig sind.
		Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.
B 11	**Industrie- und Handelskammer Aachen mit Schreiben vom 17.01.2025**	
Nr.	Wesentlicher Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Gemeinde Vettweiß
B 11.1	Gegen die beabsichtigte Planung bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen keine Bedenken, da die aktuelle Einzelhandelsausstattung in Vettweiß nicht ausreicht, um den Bedarf der Gemeinde vollständig zu decken. Durch die Aufnahme der Fläche in den zentralen Versorgungsbereich durch die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts ist auch die weiteren landesplanerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs als erfüllt an. Schädliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten.	Kenntnisnahme
		Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme
B 11.2	Um künftig bei potenziellen Betriebserweiterungen nicht in Konflikte mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht in Konflikt zu geraten, empfehlen wir, eine Verkaufsflächenobergrenze für das Sondergebiet mit aufzunehmen. Aufgrund der begrenzten Fläche des Plangebiet ist dies aber nicht zwingend erforderlich.	Es wird ein Sondergebiet „groß- und kleinflächiger Einzelhandel“ (SO1) für Lebensmitteldiscounter, Multisortimenter/Nonfood- Discounter, Zoofachmarkt, Schuhfachmarkt) mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche (VKF) von insgesamt 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. Großflächig sind jedoch nur der Lebensmitteldiscounter und der Multisortimenter/Nonfood- Discounter.
		Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.

B 12	**Landesbetrieb Straßenbau NRW mit Schreiben vom 17.01.2025**	
Nr.	Wesentlicher Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Gemeinde Vettweiß
B 12.1	Gegen die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus Sicht des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ville-Eifel, grundsätzlich keine Bedenken. Weitere Aussagen habe ich in dem Parallelverfahren Bebauungsplan VE-23 „Sondergebiet" getätigt.	Kenntnisnahme **Beschlussvorschlag:** Kenntnisnahme
B 13	**Landesbetrieb Wald und Holz NRW mit Schreiben vom 17.01.2025**	
Nr.	Wesentlicher Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Gemeinde Vettweiß
B 13.1	Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Vettweiß bestehen aus forstbehördlicher Sicht keine Bedenken.	Kenntnisnahme **Beschlussvorschlag:** Kenntnisnahme