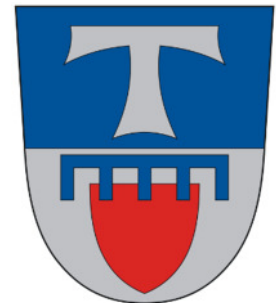


**Gemeinde Hellenthal**  
**Bebauungsplan Nr. 49**  
**„Gewerbegebiet Losheim“**

**- 3. Änderung und Erweiterung -**

---

Gemarkung: Losheim  
Gemeinde: Hellenthal  
Kreis: Euskirchen  
Regierungsbezirk: Köln



- 
- **Begründung gemäß §§ 2a und 9 Abs. 8 BauGB**  
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

---

**Stand: Satzungsbeschluss**

Bearbeitung durch:

PE Becker GmbH  
Kölner Str. 23-25  
D-53925 Kall



info@pe-becker.de • www.pe-becker.de  
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>2</b>
<b>Begründung</b>	<b>3</b>
1. Verfahren	3
1.1 Verfahrensart und -gegenstand	3
1.2 Verfahrensablauf	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung	4
3. Räumlicher Geltungsbereich	5
4. Beschreibung des Planbereichs	6
4.1 Derzeitige Nutzung	6
4.2 Topographie	6
4.3 Denkmalrechtliche Belange	7
5. Übergeordnete Planungen	8
5.1 Regionalplan	8
5.2 Flächennutzungsplan	9
5.3 Landschaftsplan	10
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	11
6.1 Bisherige Bauleitplanung	11
6.2 Art der baulichen Nutzung	11
6.3 Maß der baulichen Nutzung	12
6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
6.5 Gestalterische Festsetzungen	13
7. Auswirkungen der Planung	13
7.1 Verkehrstechnische Erschließung	13
7.2 Ver- und Entsorgung	16
7.3 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung	16
7.4 Immissionsschutz, Zonierung	18
7.5 Natur, Landschaft und Umweltbelange	19
7.6 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	21
7.7 Kompensationsmaßnahmen	22
7.8 Flächenbilanz	23
7.9 Bodenordnung, Kosten	24
8. Kennzeichnungen	24
9. Nachrichtliche Übernahmen	25
10. Sonstige Hinweise	26

## Begründung

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

### 1. Verfahren

#### 1.1 Verfahrensart und -gegenstand

Das Plangebiet liegt südöstlich der Ortslage Losheim zu beiden Seiten der Bundesstraße 421, „Hallschlager Straße“, nah der Grenze zum Königreich Belgien. Die 3. Änderung und Erweiterung betrifft Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans (BPlan) Nr. 49 der Gemeinde Hellenthal „Gewerbegebiet Losheim“.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) durchgeführt, hier als Regelverfahren mit jeweils zwei Beteiligungsrunden der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 und 4 BauGB. Die zugehörige Umweltprüfung (nach § 2 (4) und § 2 a BauGB) wird in Form eines sog. „Umweltberichts“ nach den Kriterien in Anlage 1 zum BauGB vorgenommen und dokumentiert. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hellenthal liegt dem Großteil der verfahrensgegenständlichen Flächen eine Darstellung als „Gewerbliche Baufläche - G“ zugrunde. Nördlich der bisherigen Bebauungsplanbegrenzung erfolgt am ehemaligen Bahnhof Losheim eine Erweiterung in die dortigen, brachgefallenen Bahnflächen hinein. Zur Aufweitung der Bauflächendarstellung muss daher eine (37.) Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden; dies geschieht gleichzeitig zum BPlan in einem Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.

Die Entwidmung der ehemaligen Bahnstrecke Losheimergraben - Jünkerath von Bahnbetriebszwecken ist bei der Verlängerung des Kyll(tal)radweges (eröffnet Mai 2015) für die aufgelassene Trasse vorgenommen worden. Der Radweg wurde hier an den nördlichen Rand der alten Bahnfläche gelegt, um im Inneren rund um das Bahnhofsgebäude Platz für bauliche Entwicklung zu schaffen. Jetzt kann die Brachfläche zwischen Bahnhof und Radweg einer Nachnutzung zugeführt werden.

Hinzu kommt als 2. Änderungsbereich in FNP und BPlan eine kleine Fläche südl. der Bundesstraße B421, bestehend aus einem Einzelhaus (Hallschlager Straße 1) mit umgebender Grünfläche. Hier steht eine Änderung von „Gemischter Baufläche – M“ im FNP (bzw. im BPlan „Mischgebiet - MI“ u. „Grünfläche“) in „Gewerbliche Baufläche – G“ (bzw. „Gewerbegebiet -GE“) an.

Eine einzuplanende Fläche für eine Entsorgungsanlage (Retentionsbodenfilter) bedarf gemäß Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln keiner Ausweisung auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplans, so dass dafür kein weiterer FNP-Änderungsbereich anfällt.

#### 1.2 Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur vorgezogenen, ersten Beteiligungsrunde der Öffentlichkeit und der Behörden für die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 wurde vom Rat der Gemeinde Hellenthal am 04.07.2019 gefasst, und gleichzeitig die einleitenden Beschlüsse zur 37. Änderung des Flächennutzungsplans.

Danach hatten die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit, Stellungnahmen zu dem Bauleitverfahren abzugeben, im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) bzw. 4 (1) BauGB vom 16.09. bis 16.10.2019.

Der Entwurfs- und Offenlagebeschluss für beide Verfahrensschienen erfolgte nach Vorberatung im Ausschuss für Bauen und Planen (am 27.08.2020) im Gemeinderat am 10.09.2020 (Beschlussfassung). Anschließend wurde dann die 2. Beteiligungsrunde durchgeführt, mit der öffentlichen Auslegung sämtlicher Planunterlagen zur Einsichtnahme und einer parallelen Aufforderung zur Stellungnahme an die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung wurde vor dem Satzungsbeschluss einer sachlich eingeschränkten vereinfachten Änderung gem. § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB unterzogen. Die Zustimmung der von dieser Änderung Berührten (Flächeneigentümer und Landesbetrieb Straßenbau NRW) wurde eingeholt. Nach der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 6 u. 7 BauGB wird die Bebauungsplanänderung und -erweiterung vom Rat der Gemeinde Hellenthal am 15.03.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

## 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Der Gemeinde Hellenthal liegt eine Anfrage eines ortsansässigen Unternehmers vor, der am Standort Losheim in direkter Nachbarschaft zum vorhandenen Sägewerk (Südseite der Bundesstraße B421) auf der gegenüberliegenden Seite, nördlich der Bundesstraße bis an den Kyllradweg, im Folgenden Bezeichnung als „Baublock 8“, eine Palettenproduktionsanlage errichten möchte. Diese soll Produktionslinien ersetzen (und erweitern), die derzeit noch in Hallschlag bzw. innerhalb des Sägewerks selbst untergebracht sind. Um überhaupt den Flächenbedarf decken zu können, ist das Einbeziehen sämtlicher Flächenreserven, bis an den Radweg, erforderlich. Ein Großteil des neuen Werksgeländes ist bereits Eigentum des Vorhabenträgers, der Rest wird zuerworben. Hauptziel des Planverfahrens ist somit, für diese geplante Werksansiedlung eine ausreichend große, zusammenhängende Gewerbefläche zur Verfügung zu stellen.

In der ersten Ausbaustufe sollen dann im Einschichtbetrieb mit 25 Mitarbeitern ca. 9.000 Paletten / Tag gefertigt werden; in der zweiten Stufe Zweischichtbetrieb und Spezialisierung auf bestimmten Typen. Unterzubringende Werksbestandteile werden sein: Schnittholzlager, Produktionshallen, Trockenkammern, Palettenlager, Lagerplatzflächen, Verladung, Parkplätze, Technik- und Sozialräume. Genehmigungsdetails und -schritte sowie die Erschließungsvoraussetzungen werden vom Vorhabenträger (bzw. dessen Planer) mit den jew. zuständigen Behörden parallel zum Bauleitplanverfahren abgeklärt. Weitergehende Regelungen können dann im Anlagen-Genehmigungsverfahren oder vertraglich getroffen werden.

Als weiteres Planungsziel und Änderungsteilbereich wird das inmitten der Werksanlagen eingeschlossene Einzelanwesen „Hallschlagler Straße 1“ erworben und dann zur Erweiterung des Rundholzlagerplatzes genutzt, so dass hierfür zukünftig keine Festsetzung als kleines separates „Mischgebiet“ mit umgebender Grünfläche mehr erforderlich ist. Auch die bisherige GE-Teilfläche „Büro“ des BPlans westlich daneben ist nicht mehr aktuell und soll ebenfalls aufgelöst werden.

Am Westende des Sägewerkslagerplatzes, beim Abzweig der B421 von der B265, kommt ein dritter kleiner Änderungsbereich hinzu. Dahinter steht eine vom Landesbetrieb Straßen-

bau NRW zugestandene Einfahrtmöglichkeit von der B421 aus. Die dort bisher ohnehin nicht umgesetzte alte Pflanzfläche aus dem Ur-BPlan entfällt.

Diese Änderungsbereiche südlich der Bundesstraße werden im Folgenden zusammengefasst als „Baublock 9“ bezeichnet.

Verbunden werden die betrieblichen Zielsetzungen mit einer allgemeinen Ordnung der städtebaulichen Entwicklung sowie der Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen, auch um dem Auspendlerüberschuss der Gemeinde entgegen zu wirken. Ohne Verbesserung der planungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten, Bündelung und Expansion der Werksanlagen ist bei hartem Wettbewerb mittelfristig mit produktionstechnischen Engpässen, einer wirtschaftlichen Verschlechterung und einer evtl. Abwanderung zu rechnen. Bei ausgeschöpften Erweiterungsmöglichkeiten wie hier besteht Planungsbedarf von Seiten der Gemeinde.

Aufgrund des bedarfsorientierten Planungszieles -Erweiterung eines bereits ansässigen Betriebs um einen darauf aufbauenden Produktionszweig- erübrigt sich die Prüfung von Standortalternativen. Auch überwiegt hier das Ziel der Förderung von Gewerbe und Arbeitsplätzen an einem bereits überprägten Standort dasjenige zum Erhalt anderer Funktionen: Der Boden ist großteils schon befestigt und genutzt gewesen (bis hin zu Altlastenflächen, siehe hinten), landwirtschaftliche Nutzung allenfalls noch auf den östlichen Restflächen möglich, Gehölzbewuchs nur noch randlich vorhanden, Landschaftsbild und Erholungsfunktion erheblich beeinträchtigt. Der Vorzug der Brachflächen-Inwertsetzung vor einer evtl. Neulflächen-Inanspruchnahme ist eindeutig.


Die Inanspruchnahme der gewünschten Bauflächen ist hier unumgänglich zur Verwirklichung städtebaulicher und wirtschaftlicher Ziele. In einer ansonsten strukturschwachen Region überwiegen diese in der Abwägung über den Erhalt des Bodens mit tlw. landwirtschaftlicher Nutzung (im Sinne des § 201 BauGB) – für die auch noch ausreichend anderweitiger Ersatz zur Verfügung steht. Der Flächenbedarf für die konkret geplante Werksansiedlung wird hier im Wege der Nachverdichtung gedeckt, und der vorgesehene GE-typische, hohe Versiegelungsgrad wirkt dem Erfordernis entgegen, noch größere Flächen umwidmen zu müssen. Die umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht (als gesondertem Teil der Begründung) dargelegt.


### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplans, der zu überplanenden Änderungsbereiche und der Plangebietserweiterung sind dem zeichnerischen Teil des BPlans zu entnehmen, wo sie durch Signaturen nach der Planzeichenverordnung eindeutig gekennzeichnet sind. Die zu überplanenden Bauflächen stehen größtenteils schon im Eigentum des/der Vorhabenträger/s, oder es sind geplante Zuerwerbsflächen.

Der nördliche Änderungs- und Erweiterungsbereich liegt zwischen der B 421 und dem Kyll(tal)-Radweg als nördliche Begrenzung (= Baublock 8). Das Areal erstreckt sich über rund 650 m Länge bei einer maximalen Tiefe von ca. 125 m und umfasst einen Änderungsbereich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan im Umfang von ca. 43.800 m<sup>2</sup> sowie eine nördlich angrenzende Erweiterungsfläche von ca. 12.800 m<sup>2</sup>. Dort soll eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche ohne trennende Elemente geschaffen werden, um das Bauprogramm unterbringen zu können. Dadurch fallen die bisher dort eingeschobenen Verkehrs- und Grünflächen weg. Die Baugrenze für den überbaubaren Grundstücksflä-

cheanteil wird ringsum so weit als möglich aufgeweitet, bis auf freizuhaltende randliche Abstandstreifen sowie eine Fläche zur Niederschlagwasserbehandlung.

Hinzu kommt ein zweiter, kleinerer Änderungsbereich südlich der Bundesstraße in einer Größe von ca. 6.600 m<sup>2</sup>. Dessen östliche Hälfte war bis dato festgesetzt als „Mischgebiet – MI“ für ein dort befindliches Einzelhaus („Hallschlager Straße 1“), umgeben von „Privater Grünfläche“ (Symbol „Priv.“), die westliche Hälfte als „Gewerbegebiet – GE“ mit Zweckbestimmung „Büro“ (= Baublock ). Nach erfolgtem Erwerb des Anwesens Hallschlager Straße 1 durch den Sägewerksbetreiber und Auszug der bisherigen Bewohner ist ein alsbaldiger Abriss und Umwandlung in eine Lagerplatz-Vergrößerung beabsichtigt. Bedarf für ein neues Bürogebäude wird ebenfalls keiner mehr gesehen, so dass dieser Änderungsbereich jetzt vollständig als „Gewerbegebiet – GE“, ohne Festlegung auf eine spezifische Zweckbestimmung, ausgewiesen wird.

Ein dritter, untergeordneter Änderungsteilbereich befindet sich am westlichen Ende des Lagerplatzes neben der Einmündung der B421 in die B265, mit einer Fläche von ca. 700 m<sup>2</sup> (= zugeschlagen zum Baublock ). Dort fand sich bis dato planungsrechtlich ein Eintrag für eine Anpflanzungsfläche, die aber vor Ort nicht angelegt wurde. Im Verfahrensgang hat nun der Landesbetrieb Straßenbau NRW angeboten, an einer dort örtlich vorhandenen Wirtschaftsweganbindung eine Einfahrt zum Werksgelände zuzulassen. Daher soll jetzt im BPlan die Pflanzfläche entfallen und stattdessen ein Symbol für eine Einfahrt(smöglichkeit) auf den Lagerplatz eingetragen werden.

## 4. Beschreibung des Planbereichs

### 4.1 Derzeitige Nutzung

Der große Block „Furtenknopf“ stand von Beginn an bereits im Eigentum des Vorhabenträgers. Er ist bis dato überwiegend noch unberührt und besteht aus Wirtschaftsgrünlandflächen. Der mittige gemeindliche Wirtschaftsstichweg (früher dargestellt als Verkehrsfläche, wird jetzt der Baufläche zugeschlagen) ist geschottert und dient als Zufahrt zu einem Pkw-Abstellplatz. Daneben hatte der Sägewerksbetreiber sich -auf rechtskräftiger GE-Baufläche- einen Löschwasserteich angelegt (der aber inzw. durch eine Zisterne vor der Sägehalle ersetzt wurde).

Auf der westl. Hälfte befinden sich ein ehem. Zollhaus („Am Goldenbach 1“), das alte Bahnhofsgebäude sowie ringsum Abstell- und Lagerflächen, zuletzt genutzt von einer Tiefbauunternehmung. Nördlich schließen sich bis an den Kylltal-Radweg aufgelassene und brachgefallene ehemalige Bahnflächen an. Die Fläche zwischen Bahnhof Losheim und der B421 ist im Altlastenkataster des Kreises Euskirchen als Altlast "Bahnhof Losheim" verzeichnet. Die Planzeichnung enthält eine entsprechende Kennzeichnungssignatur; näheres siehe unten, Kap. „Kennzeichnungen“.

Das Einzelanwesen südlich der B421 mit seiner Freifläche wurde inzw. vom Sägewerks-Eigentümer angekauft. Auf den restlichen Änderungsflächen südlich der B421 befindet sich der große Rundholzlagerplatz des bestehenden Sägewerksbetriebes.

### 4.2 Topographie

Für den Änderungs- und Erweiterungsbereich liegt eine topographische Geländeaufnahme vor. Sowohl der Streifen im Süden als auch das gestreckte, große Baufeld im Norden wird

vom Gewässer „Katerbach“ durchflossen. Die Hauptentwässerungsrichtung geht nach Nordosten.

Die noch nicht in Anspruch genommene Wiesenfläche „Furtenknopf“ nordöstlich der B 421 ist recht stark reliefiert. Von einer Mulde neben dem Kyllradweg im Nordosten (563 m üNHN) steigt das Gelände bogenförmig zur B 421 hin an (569 m üNHN), um dann in westl. Richtung wieder abzufallen (559 m üNHN). Der höchste Punkt befindet sich mit 569 m NHN im Bereich der leichten Kurve der Hallschlager Straße (B 421), der tiefste an der Querung des Katerbachs durch die Baufläche hindurch. Dieser verlässt auf 557 m ü NN das Plangebiet in einem 1,4 m hohen Durchlass unter dem (ehem.) Bahndamm. Auf dieser Bauflächenhälfte ist ein Massenausgleich mittels eines digitalen Geländemodells zur Schaffung eines durchgehenden, ebenen Bauplateaus (bei ca. 565,8 m üNHN) vorgesehen, zur Aufnahme der Palettenproduktion und -Lagerung.

Die westliche Hälfte des Baublocks wird von dem erhöhten, ebenen Plateau des Bahnhofsgeländes eingenommen (566 - 567 m üNHN). Zum Katerbach hin gibt es eine ausgeprägte Geländeabböschung von 9 bis 10m, die später mittels einer Rampe zu dem gegenüberliegenden Kern des Werkgeländes überwunden werden soll. In der derzeitigen Senke dazwischen wird auf der einen Seite eine Werkszufahrt angeschüttet, auf der anderen ein Retentionsbodenfilterbecken abgegraben. Bei diesen Bodenbewegungen und zur Vermeidung von Havariegefahr soll dann der dortige -ohnehin nur noch naturferne- Restverlauf des Katerbachs auch noch verrohrt werden, bis er ohnehin unter dem Bahndamm verschwindet.

Südlich der B ist das Gelände um das Einzelhaus herum relativ eben (561 – 564 m ü NHN), mit leichter Neigung zum Katerbach. Das Westende des Sägewerks-Lagerplatzes mit der neuen Einfahrt ist gleichermaßen eben (564 – 565 m ü NHN).

### 4.3 Denkmalrechtliche Belange

#### Baudenkmal ehem. „Bahnhof Losheim“

Im Plangebiet, westl. Hälfte, befindet sich ein ehemaliges Bahnhofsgebäude der sog. „Vennquerbahnlinie“ von Jünkerath nach Weywertz in Belgien. Es wurde als Baudenkmal „Bahnhof Losheim“ 1989 in die Denkmalliste der Gemeinde eingetragen, und hat damit Bestands- und Umgebungsschutz, der bei allen Baumaßnahmen im Umfeld zu beachten ist. In die Bebauungsplanunterlagen, Zeichnung und Festsetzungen, ist es nachrichtlich übernommen (gemäß § 9 Absatz 6 Baugesetzbuch). Nähere Ausführungen dazu s. unten in Kap. 9.

Das Gebäude lag auch bisher schon in einer Gewerbegebietsfläche, umgeben vom Abstellplatz einer Tiefbaufirma. Geplante Nachfolgenutzung für die Freiflächen ist Stellplatzfläche für Kfz und LKW, Schnittholzlager und -halle, also in etwa gleich gelagert. Eine Verschlechterung des äußeren Erscheinungsbilds ist nicht zu erwarten. Das Gebäudeinnere soll/kann als Büro, Archiv oder Betriebswohnung genutzt werden (dto. das Einzelhaus „Am Goldenbach 1“, an der Betriebszufahrt von Westen).

Der Aspekt Umgebungsschutz wurde zwischenzeitlich mit dem Landschaftsverband Rheinland – LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland - anhand der -vorläufigen- Vorhabensplanung vorabgestimmt. Demnach ist im Baugenehmigungsverfahren mit größeren Auflagen nicht zu rechnen, da Bahnhofsumfelder immer schon von großformatigen gewerblichen Anlagen geprägt waren.

## Sachverhaltsermittlung Bodendenkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Daher hat das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass das Planareal im Nordwesten auf die ehemalige Strecke der Vennquerbahn / Kylltalbahn ausgreift und es sich dabei um ein vermutetes Bodendenkmal handelt, das planerisch berücksichtigt werden müsse. Ferner befinde sich südlich der Streckenführung das Bahnhofsgelände des ehemaligen Ausladebahnhofs Losheim. Dort müssten archäologische Sachverhaltsermittlungen durchgeführt werden, zur Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange.

Nördlich des ehem. Bahnhofsgeländes ist daher zwischenzeitlich eine archäologische Absuchung durch eine Fachfirma (per Geländeschnitt) quer durch die ehem. Bahntrasse erfolgt. Das Grabungskonzept wurde zuvor mit den Denkmalbehörden abgestimmt und die Erlaubnis zur Durchführung des Suchschnitts eingeholt. Erhaltenswerte Schutzgüter wurden dabei keine festgestellt. Dementsprechend hat das LVR-Amt nach Vorlage des Untersuchungsberichts die Freigabe zur Bebauung erteilt - unter Beachtung der üblichen vorsorglichen Bestimmungen gemäß Denkmalschutzgesetz NRW. Diese sind unten in Kap. 10 „Sonstige Hinweise“ enthalten.

## 5. Übergeordnete Planungen

### 5.1 Regionalplan

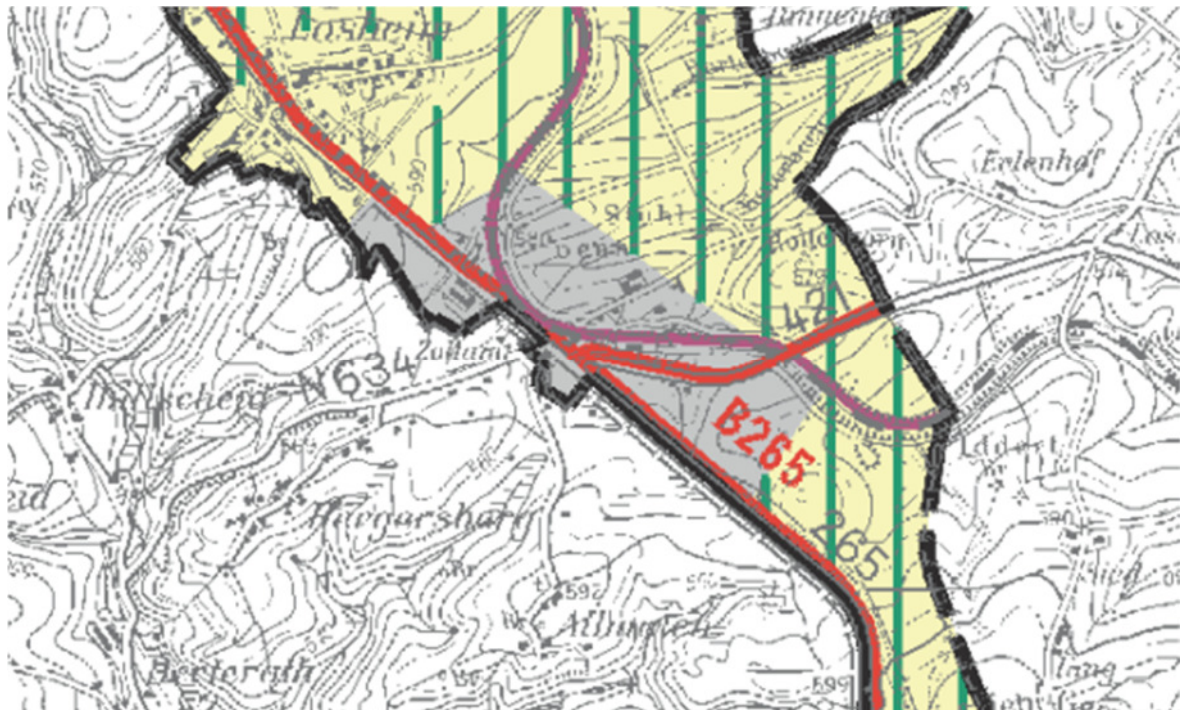


Abbildung 1: Regionalplan (GEP Region Aachen) vom 10.06.2003

Die Flächen des Änderungs- und Erweiterungsbereichs liegen im derzeit (noch) gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (2003), in einem



großflächigen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“, mit hindurchführendem, inzw. aufgegebenem Schienenweg und den beiden örtlichen Bundesstraßen.

Die Bauleitplanung erfolgt somit in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen der Regionalplanung.

## 5.2 Flächennutzungsplan

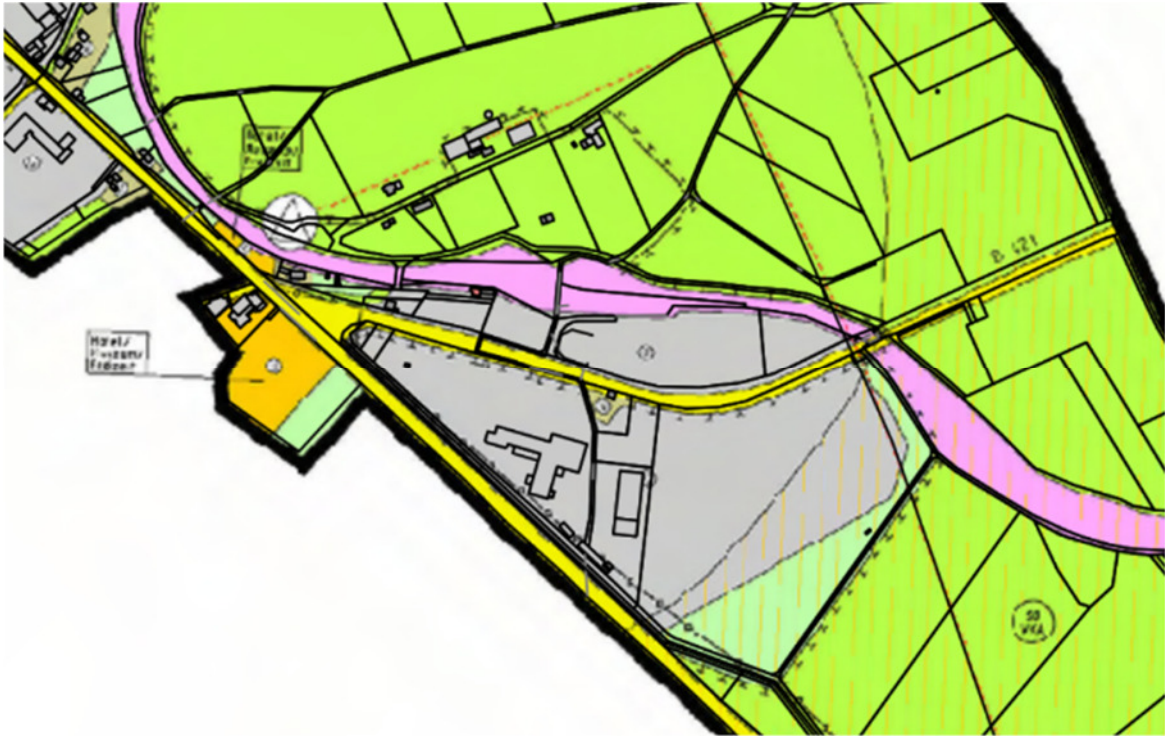


Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Gemeinde Hellenthal, Stand nach der 19. Änderung (damaliges Parallelverfahren zur Aufstellung des Ur-BPlans 49)

Der Flächennutzungsplan weist den Änderungsbereich nördlich der Hallschlager Straße (B 421) bereits als „Gewerbliche Baufläche (G)“ aus. Der daran nördlich anschließende Erweiterungsbereich ist bis dato als „Fläche für Bahnanlagen“ dargestellt. Auf der ehemaligen Bahntrasse (Weywertz-Büllingen-Jünkerath), verläuft heute der Kyllradweg, welcher aber um das ehemalige Bahnhofsgelände Losheim herum einen Bogen am nördlichen Rand der dortigen Lagerflächen macht. In dem zweiten BPlan-Änderungsbereich, südlich der B 421, ist aktuell an dem Einzelhaus Hallschlager Straße 1 eine „Gemischte Baufläche (M)“ dargestellt. Die weiteren Teilflächen der BPlan-Änderungen sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Entsorgungsfläche für den Retentionsbodenfilter hat, wie oben bereits dargelegt, keine Relevanz für den Flächennutzungsplan; sie kann gemäß Abstimmung mit der Bez.-Reg. Köln als aus der „Gewerblichen Baufläche“ entwickelt gelten.

Um die FNP-Darstellungen den Planungsabsichten des Bebauungsplans anzupassen, ist eine (37.) Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese wurde im Parallelverfahren gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 8 (3) BauGB durchgeführt, so dass der Bebauungsplan nach seiner 3. Änderung und Erweiterung wieder aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Die diesbezügliche Landesplanerische Anfrage (nach § 34 Landesplanungsgesetz NRW - LPIG) wurde von der Gemeinde Hellenthal am 01.08.2019 gestellt und von der Bezirksregierung Köln, zuständig im Dez. 32 für Regionalentwicklung und auch als Genehmigungsbehörde, mit Schreiben vom 11.09.2019 bestätigt.

### 5.3 Landschaftsplan

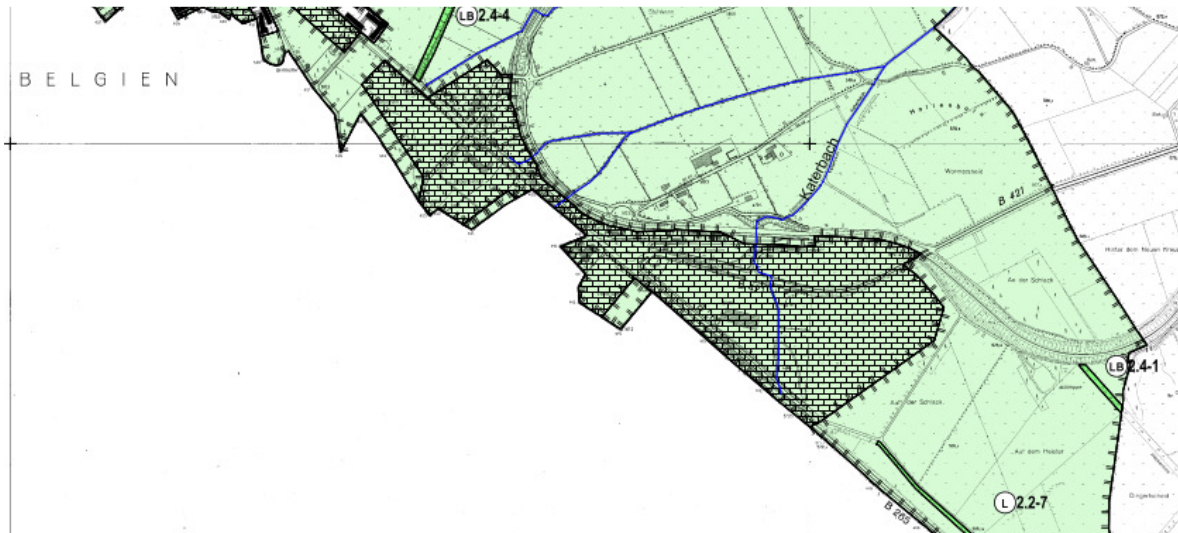


Abbildung 3: Gültiger Landschaftsplan „Hellenthal“ (Stand: Dezember 2005)

Der Landschaftsplan „Hellenthal“ des Kreises Euskirchen datiert von Dez. 2005 (s. Abb.). Er befindet sich seit Beschluss des Kreistages von Apr. 2010 in einer formellen Überarbeitung (1. Änderung, noch Entwurfsstadium).

Dementsprechend gibt die Abb. auch nicht den letzten Stand der Bauleitplanung der Gemeinde Hellenthal wieder, denn der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet wurde rechtsgültig mit Bekanntmachung vom Juli 2006. Der noch gültige Landschaftsplan ist also älter und stellt daher für den BPlan- Geltungsbereich noch temporären Landschaftsschutz bis zur baulichen Inanspruchnahme dar (nach § 29 (3) des damaligen Landschaftsgesetzes für NRW - LG NW). Gleiches zeigte sich auch noch bei Offenlage der 1. Änderung des Landschaftsplans 2010. Rechtlich ist allerdings der Landschaftsschutz im Geltungsbereich des BPlans bei dessen Rechtsgültigkeit automatisch zurückgetreten.

Lediglich der Erweiterungsbereich zwischen bisherigem Bebauungsplan und Kyll(tal)radweg liegt noch innerhalb des Landschaftsschutzgebiets 2.2-7 „Agrarlandschaft bei Losheim“. Dessen Ziele sind die Erhaltung und Wiederherstellung einer strukturreichen Kulturlandschaft, die Erhaltung der Gehölzstrukturen (Feldgehölze, Hecken, Baumreihen etc.), die Erhaltung des Grünlandes, die Erhaltung und Entwicklung wichtiger Lebensräume und Trittsteinbiotope in dem landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraum sowie die Optimierung des Gesamttraumes für den Arten- und Biotopschutz. Außerdem soll das Landschaftsschutzgebiet für die Naherholung bedeutsam sein – wobei der Bereich um den Bahnhof und das Sägewerk weitgehend ausgeräumt und sicher nicht erholungsrelevant sind. Die Landschaftsschutz-Darstellung wird gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NW mit Inkrafttreten der Bebauungsplan-Erweiterung außer Kraft treten, jedenfalls sofern die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen im Beteiligungsverfahren zur 37. FNP-Änderung nicht widerspricht. Dieser Stand ist in der BPlan-Zeichnung auch

bereits -im Vorgriff- angrenzend an die Baugebietsflächen mit der Signatur für „Landschaftsschutz - L“ –nachrichtlich- dargestellt.

## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen


### 6.1 Bisherige Bauleitplanung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 49 (bearbeitet 1995-2002) setzt für den Änderungsbereich nördlich der Bundesstraße bisher „Gewerbegebiets“-Flächen (GE) sowie Verkehrs- und Grünflächen bzw. Flächen für Anpflanzungen fest. Südlich der Bundesstraße ist ein kleiner Mischgebietszuschnitt (MI) am Haus Hallschlager Straße 1 mit umgebender Grünfläche als Puffer festgesetzt, ansonsten ebenfalls GE-Gebiet. Für Details wird auf die linke Seite der Planzeichnung, „Vor der Änderung“, und die bei der Gemeinde vorliegenden Textteile des Ur-Bebauungsplans verwiesen, insbesondere auf dessen Begründung mit Ausführungen zu Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung, Immissionsschutz, getroffene Festsetzungen, usw. Für den Erweiterungsbereich bis zum Kylltal-Radweg existierte noch keine verbindliche Bauleitplanung.

Eine 1. Änderung des Bebauungsplans (2008, zur erstmaligen Planung eines Bodenfilterbeckens am Rand des Bahnhofsgeländes) wurde letztlich nicht zur Rechtskraft geführt, v.a. wegen Unsicherheiten bzgl. der an dieser Stelle entstehenden Kosten. Die 2. Änderung (2008/09) betraf das Gelände der Tiefbauunternehmung an der B265 Richtung Ortskern Losheim. Die dortigen Änderungen (für eine Brecheranlage) sind hier unerheblich.

In Ergänzung der Planzeichnung werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (BPlan) Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise getroffen. Dabei gelten die bisherigen Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise, inkl. vorheriger Änderungen, weiter, soweit sie nicht für die 3. Änderung und Erweiterung durch neue ersetzt, gestrichen, geändert oder ergänzt werden (im Textteil markiert durch *Kursiv-Schrift*).

### 6.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird wie bisher „Gewerbegebiet (GE)“ (nach § 8 BauNVO) festgesetzt. Sägewerk wie auch Palettenwerk sind weder Störfallbetriebe, noch umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig nach UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz), noch genehmigungspflichtig nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) (Anm.: Wobei auch solche Betriebe oder untergeordnete Betriebsanlagen -bei entsprechender Auslegung der Parameter- in einem GE-Gebiet zulassungsfähig sein können). Auch die immissionsschutzrechtlichen Festlegungen des BPlans anhand des sog. „Abstandserlass NRW“ decken diese Betriebsarten ab. -Es erfolgt nur jetzt eine Umstellung von der Fassung 1998 bei Aufstellung des Ur-BPlans auf die aktuell gültige Fassung 2007; am Gehalt ändert sich dadurch nichts. Und der Baublock , für das neue Palettenwerk, wird umgestellt von Abstandsklassen-Zonierung auf Geräuschkontingentierung, s.u.-

Durch den Wegfall des Außenbereichsanwesens Hallschlager Str. 1 treten nunmehr sogar günstigere Voraussetzungen ein, das alte Schallgutachten könnte man diesbezüglich aufbessern. Für das Sägewerksgelände im Bestand ist die alte Form der Regelung über Abstandsklassen weiterhin ausreichend und kann daher bleiben. Für die Ansiedlung des Palettenwerks können alte Einschränkungen des Ur-Plans, z.B. ein damals enthaltener

Schallschutzwand und eine stark limitierte Teilfläche, entfallen. Statt aber nur das alte Gutachten zu aktualisieren, wurde für den Baublock 8, Palettenwerk, in einem neuen Schallgutachten eine Umstellung auf Sektoren mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln vorgenommen (Graner + Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach, 13.01.2020). Dann muss in dessen Baugenehmigungsverfahren nur noch die Einhaltung der Schallpegel nachgewiesen werden, siehe dazu eigenes Unterkapitel 7.4 unten.

Unterarten an Nutzungen, für die hier keine geeigneten Bedingungen bestehen, werden in den Textlichen Festsetzungen ausgeschlossen, und zwar die nach § 8 Abs. 2 BauNVO an sich zulässige Nutzungsart Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die nach § 8, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nrn. 2 und 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten). Als Ziel sollen die gewerblichen Bauflächen den (bereits ansässigen bzw. vorgesehenen) Betrieben mit hohem Flächenbedarf zur Verfügung stehen, ohne dass (auch zukünftig) eine Zweckentfremdung des Gewerbegebiets stattfinden kann.

Einzelhandelsbetriebe wurden bereits im Ur-BPlan weitestgehend ausgeschlossen, um den raumordnerischen Zielsetzungen zu entsprechen und schädliche Auswirkungen im Sinne des § 11, Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu vermeiden.

Die in der Planzeichnung dargestellte „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen“ (gemäß § 9, Abs. 1, Nrn. 12,14 BauGB) dient der Unterbringung eines Retentionsbodenfilters zur Behandlung und Beseitigung von Niederschlagswasser. Zulässig sind ferner dazu gehörige Nebenanlagen, Zufahrten, Abstellflächen oder sonstige Befestigungen.

### 6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den Baugebietsteilen ist der jeweiligen Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

Für die große zusammenhängende GE-Fläche Palettenwerk-neu, Baublock 8, soll angesichts der dort geplanten Baukörper und Versiegelungen die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,8 heraufgesetzt werden, die Baumassenzahl (BMZ) von 4,0 auf 10,0. Ferner wird eine Festsetzung ergänzt, dass eine Überschreitung des zulässigen Höchstmaßes für die von baulichen Anlagen überdeckte Grundfläche gem. § 19 (4) Baunutzungsverordnung - BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ausnahmsweise zugelassen werden kann. Da das Baugelände ohnehin recht knapp ist für das Vorhaben, soll die Ausnutzbarkeit auf diese Weise günstiger gestaltet werden. Die zulässige Trauf- und Firsthöhe wird -bis auf schmale Streifen am westl. Rand in Richtung der nächstgelegenen Nachbarbebauung- von 576 auf (max.) 578 m üNN erhöht. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt Außenwand / Außenseite Dachhaut - oder bis zum oberen Abschluss der Wand -.

Auf den GE-Flächen zw. der B421 und dem Kyllradweg (= Baublock-neu Nr. 8) können für untergeordnete Anlagen, Bauteile und Dachaufbauten, wie Kamine, Schornsteine, Anlagen zur Luftreinhaltung, Dampferzeuger, Lüfter, Dachausstiege, Anlagen zur Energieerzeugung, Silos o.ä., deren Errichtung auf dem Gelände innerhalb der festgesetzten Höhen technisch nicht möglich ist, ausnahmsweise (§ 31, Abs. 1 BauGB, i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO) bis zu 5 m größere Höhen als nach der jeweiligen Nutzungsschablone zugelassen werden. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus technischen u./o. immissionschutzrechtlichen Gründen ergebende notwendige Höhe zu beschränken. Evtl. Schallquellen auf Dächern und/oder an anderen hochgelegenen Bauteilen sind bei Bedarf gegenüber

schutzwürdigen Bepflanzungen im Vorhabens-Umfeld abzuschirmen. Details sind im Bau- oder im Immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu regeln.

Für die südliche Teilfläche, ehemals „MI“ und „GE: Büro“, wird die Nutzungsschablone des „GE: Büro“ übernommen, und nur auf „GE (B)“, Gewerbegebiet mit Abstandsklasse B, umgestellt, analog zu den rings umgebenden Flächen mit der gleichen Klasse. Diese Umstellung ist auch von dem neuen Schallgutachten abgedeckt, Seite 10 / 11.

#### **6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Es ist / wird abweichende Bauweise festgesetzt. Entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO ist dazu in den Textlichen Festsetzungen definiert, dass die vorderen, seitlichen und rückwärtigen Grenzabstände gemäß der jeweils gültigen Landesbauordnung einzuhalten sind – ohne Längenbeschränkung-. Da die Palettenfertigung in einer großen Produktionshalle untergebracht werden soll, ist eine flexible Regelung der zulässigen Gebäudedimensionen erforderlich. In der gleichen Intention wird auch die Baugrenze für die überbaubare Grundstücksfläche über das gesamte nördliche Gelände ausgedehnt (an der B421 entlang muss allerdings die sog. „Anbauverbotszone“ freigehalten werden, s.h.)

Im südlichen Änderungsbereich beschränkte sich die überbaubare Grundstücksfläche auf das vorhandene Einzelgebäude, da an dieser Stelle kein Erweiterungsbedarf bestand und im Wesentlichen nur der Bestandsschutz zu gewährleisten war. Nutzungsabsicht für die Zukunft ist hier Erweiterung Rundholzplatz, so dass es bei dem kleinen Baufenster um das Bestandsgebäude bleiben kann.

#### **6.5 Gestalterische Festsetzungen**

Eine spezielle Dachform (SD - Satteldach) und zulässige Dachneigung sind nur für das Baufenster Einzelhaus an der B421 vorgegeben (in der Nutzungsschablone).

Weiterhin gibt es Auflagen für Werbeanlagen: Das Anbringen, Aufstellen usw. betriebsfremder Werbeanlagen ist im Geltungsbereich nicht zulässig, und für Solar- und Photovoltaikanlagen: sind auf den Dachflächen zulässig, sofern diese um mindestens 0,8 m von der Traufe / Attika zurückversetzt werden.

Beides soll zum äußeren Erscheinungsbild des Gebiets einen Beitrag leisten.

### **7. Auswirkungen der Planung**

#### **7.1 Verkehrstechnische Erschließung**

Als Haupterschließungsachse des Gebiets dient die Bundesstraße B421 („Hallschlager Straße“), die hier von der Bundesstraße B265 Hellenthal – Prüm abzweigt. Die weitere Erschließung ist gewährleistet durch gemeindliche Nebenstraßen / Wege und bestehende Zufahrten: 2 Zu-/Ausfahrten für Palettenwerk über Straße „Am Goldenbach“ im Westen (Nebenzufahrt) und Verkehrsflächenstück (auf bisherigem Gemeindeweg) in der Mitte des Baugeländes (als Hauptzufahrt). Das Sägewerk hat genau dort gegenüber seine genehmigte Ein-/Ausfahrtsstelle.

Am 23.06.2020 wurden sämtliche die Lage und Anbindung an die Bundesstraße betreffenden Aspekte mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW erörtert (und dann nach der öffentlichen Auslegung nochmals am 20.01.2021). Daraus resultierte -u.a.- das Angebot zweier

weiterer Zufahrtsmöglichkeiten zu den Bauflächen: a) eine Einfahrt am Westende des Sägewerksgeländes, „vor Kopf“ des Rundholzlagerplatzes, und b) eine Ausfahrtsmöglichkeit am Ostende des künftigen Palettenwerks (Einfahrt nur im Notfall für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge). Den dafür jew. erforderlichen Antrag auf Sondernutzung hat der jew. Betriebsinhaber beim Landesbetrieb Straßenbau zu stellen (außerhalb der Bauleitplanung). Für die Ausfahrtsstelle ist dabei auch die Beschilderung darzustellen und es ist eine Verwaltungsvereinbarung zwischen Landesbetrieb Straßenbau und Gemeinde vor Baubeginn zu erstellen.

Der Knotenpunkt an der Hauptzufahrt Palettenwerk („Tor 2“) ist auf der Bundesstraße bereits vollständig ausgebaut, mit Linksabbiegespuren. Der abzweigende gemeindliche Wirtschaftsweg wird verbreitert und auf einer Länge von 30 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Das Werkstor ist dann dahinter zu errichten. Dadurch wird hier das Entstehen einer Sondernutzung vermieden. Bau- und Ablösekosten fallen bei dieser Ausgestaltung und angesichts des örtlich schon vorhandenen Ausbaustands keine an. Für die Änderung am Zuschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt verfahrenstechnisch eine eingeschränkte vereinfachte Änderung gemäß § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB vor dem Satzungsbeschluss, mit Einholung der Zustimmung durch die einzigen Betroffenen, den Eigentümer des GE-Flächen-Blocks und den Landesbetrieb Straßenbau.

Die Zufahrt über Gemeindestraße „Am Goldenbach“ („Tor 1“) wird nur benötigt für Anlieferung von Schnittholz vom Sägewerk (4 LKW pro Tag), und als Zufahrt für Mitarbeiter (ca. 35 pro Schicht). Bei Nachweis ausreichender Schleppkurvenfläche für LKW (v.a. Rechtsabbieger) wird Zu-/Ausfahrt genehmigt (auf Ebene der Vorhabensbeantragung).

Grundsätzlich wurde seitens des Landesbetriebs die zusätzliche östliche Zufahrt auf die B421 am geplanten Tor 3 auch mit Blick auf weitere Entwicklungen als genehmigungsfähig angesehen. Voraussetzung dafür sind folgende Punkte:

Eine waagerechte Aufstellfläche für den LKW (Länge ca. 20 m) ist einzurichten, sodass der ausfahrende Verkehr zügig auf die Bundesstraße einbiegen kann.

Es ist baulich sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von der privaten Zufahrt auf die Bundesstraße läuft.

Die Breite der Ausfahrt soll einspurig ausgeführt werden. Ein Abbiegen von der Bundesstraße auf das Betriebsgrundstück wird durch eine entsprechende Beschilderung untersagt. Unter diesen Voraussetzungen sind bauliche Veränderungen an der Bundesstraße nicht erforderlich. (Bei Falschfahrten (entgegen der Einbahnstraßenlösung) werden bauliche Maßnahmen in der Fahrbahn der B 421 zu Lasten der Gemeinde/ des Investors angelegt (Mitteltrennung).

Das Tor 3 ist in einem Abstand von (mind.) 20 m zum Fahrbahnrand der B zu installieren.

Die Zufahrtssituation wird gegenüber dem BPlan-Entwurf für die öffentliche Auslegung um rd. 65 m nach Westen verschoben, so dass eine spätere Errichtung einer Linksabbiegespur für das gegenüberliegende Gewerbegrundstück installiert werden kann, ohne bauliche Maßnahmen am benachbarten Brückenbauwerk (Fahrtrichtung Hallschlag) durchführen zu müssen. Vorgabe ist, dass die Zufahrten dann einander gegenüber, also ohne Versatz, angeordnet werden.


Die Verschiebung der „Ausfahrtsstelle Ost“ in der BPlan-Zeichnung erfolgt ebenfalls im Zuge der oben bereits erwähnten eingeschränkten vereinfachten Änderung.

Die gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz vorgeschriebene sog. „Anbauverbots- und Werbeverbots- Zone“ von 20 m längs der Bundesstraßenfahrbahn ist bei der urspr. Bebauungsplanaufstellung schon eingetragen und bei der Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt worden (Ausnahme: die beiden einzelnstehenden Alt-Gebäude, deren Bestandschutz zu wahren ist). Die Planzeichnung enthält dazu eine Strichlinie als nachrichtliche Darstellung; Ausführungen dazu, insbes. zu den rechtlichen Folgen s.u., Kapitel 9 „Nachrichtliche Übernahmen“.

Der Massenausgleich zur Schaffung eines Bauplateaus für das Palettenwerk führt gemäß DGM zu einer Aufschüttung i.H.v. (rd.) 4 m östlich neben dessen Hauptzufahrt = „Tor 2“ der Vorhabensplanung (und zu einer Abgrabung in die andere Richtung (Fahrtrichtung Hallschlag / Stadtkyll, ferner beim Retentionsbodenfilter). Die Aufschüttung umfasst das Baufenster mit der Baugrenz-Signatur sowie eine daran angrenzende Umfahrung von 4m Breite (auch als Feuerwehrzufahrt). Diese ragt (leicht) in die Anbauverbotszone hinein und hat ebenfalls ihre Abböschung in Richtung der B421. Bei Vorlage der zur Beurteilung erforderlichen Schnittzeichnungen und Einplanung einer -privaten- Böschungsentwässerung am Fuß der Anschüttung (keine Einleitung in den Straßenseitengraben) wurde hier eine Ausnahmeregelung in Aussicht gestellt (Abwicklung außerhalb des Bauleitplanverfahrens).

Ergänzt wurde jetzt auf beiden Seiten der B noch eine ebensolche nachrichtliche Signatur für die sog. „Anbaubeschränkungszone“. Die umfasst einen Korridor von 20 bis 40 m Abstand von der Bundesstraßenfahrbahn, in dem bauliche und Werbe-Anlagen der Zustimmung des Landesbetriebs Straßenbau bedürfen. Näheres zu den rechtlichen Bestimmungen siehe unten.

Eine Lösung für Werksbeschilderung soll zu einem späteren Zeitpunkt auf Ebene der Vorhabensumsetzung abgestimmt werden. Hinweisschilder für LKW-Fahrer an den Betriebszufahrten wären zulässig, stattdessen allerdings u.U. besser ein großes Schild am Werksneubau, außerhalb der Werbeverbotszone.

An den Einmündungen auf der nördlichen Seite der Bundesstraße B421 (vom neuen Baublock  aus) sind im zeichnerischen Teil Sichtdreiecke, für eine Fahrgeschwindigkeit von 70 km/h, eingetragen. Diese sind von Aufwuchs, Bebauung und sonstigen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe, bezogen auf die jeweilige Fahrbahnhöhe, freizustellen und dauerhaft freizuhalten. (Dies gilt analog für die Sägewerkszufahrt. Da Bestand, nicht im BPlan dargestellt.)

Am Rand der Baugebietsflächen ist in Richtung der B421 eine lückenlose, nicht übersteigbare Einfriedung einzurichten (mit Ausnahme der Ein-/Ausfahrten). Bei allen baulich stabilen Einfriedungen (v.a. Mauern, auch Zaunpfosten) in der 20m breiten Anbauverbotszone wird dabei ein Aufprallschutz in Gestalt einer Leitplanke erforderlich. Einfriedung gilt auch für das zuerworbene Einzelhausgrundstück Hallschlager Straße 1: Die bisherige Hofzufahrt ist nach Auszug der Bewohner zu schließen, dann hier künftig keine Ein-/Ausfahrt mehr zulässig. Als Einfriedung ist im BPlan bereits ein Pflanzstreifen eingetragen.

Die Entwässerung des Sägewerks, und analog auch des neuen Palettenwerks, ist so zu regeln, dass das bisherige Zufließen von Niederschlagswasser vom Sägewerk in den Seitengraben der Bundesstraße künftig verhindert wird (geplant durch eine parallel anzulegende Rinne auf Privateigentum). Entwässerungsantrag zur ordnungsgemäßen Entsorgung aller anfallenden Wässer ist bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) Kreis Euskirchen zu stellen. Dazu wird auf der nördlichen Seite ein Retentionsbodenfilterbecken angelegt, siehe un-

ten Kap. 7.3. Für den Durchlass unter der B hindurch wird ein Querungsantrag beim Landesbetrieb eingereicht. Durchlass und Retentionsbodenfilter werden öffentliche Anlagen.

Aus dem Bebauungsplan heraus bestehen gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der B 265 / B 421, auch künftig nicht. Bei Hochbauten ist mit Lärmreflexionen zu rechnen. Da die Bundesstraßen bereits vor der Bauleitplanung bestanden, können keine Regressansprüche gestellt werden. Eventuelle Schutzmaßnahmen -und deren Kosten- werden auch nicht von der Gemeinde übernommen, sondern sind gegebenenfalls von den Vorhabenträgern im Gewerbegebiet selbst zu tragen.

Im Übrigen besteht gemäß Aussage des Schallschutzgutachters der Bebauungsplanerweiterung auch kein Bedarf dazu, da relevante Verkehrslärmeinwirkungen ausgeschlossen werden können (DTV-Wert 2015 auf der B421: aufgerundet 1.800 Kfz/24h). Im Gewerbegebiet ist ohnehin von einer plangebenden Vorbelastung tags von 65 dB(A) auszugehen.

## 7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Telekommunikation ist durch den Anschluss an die bereits vorhandenen Anlagen grundsätzlich gewährleistet.

Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen, z.B. für Wasserversorgung, Abwasser, Strom, Telekom etc., sind bei den späteren Bauvorhaben zu berücksichtigen. Bestandspläne sind dazu vom jeweiligen Bauherrn bei den jew. Versorgungsunternehmen anzufordern. Für die Bestandsleitungen zum Bahnhofsgebäude und für die Schmutzwasserableitung des Sägewerks sind Geh-/Fahr-/Leitungsrechte in die Planzeichnung eingetragen. Eine Stromfreileitung vom Bahnhof aus quer zum Haus Hallschlagler Straße 1 wird zumindest an der künftigen Palettenwerkszufahrt u.U. verlegt werden müssen; Details dazu werden dann im Zuge der Bauausführungsplanung mit dem Träger der Leitung geregelt.

Die bestehende 20kV-Leitung am äußersten östlichen Rand (Kreis-Energie-Versorgung Schleiden GmbH / e-regio) liegt mit ihrem 10m- Schutzstreifen angrenzend an den Änderungsbereich.

Zur Löschwasserversorgung besteht ein Mindest-Bedarf von 1.600 l/min. als öffentliche Grundversorgung (Aufgabe der Gemeinde). Dazu können aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz 400 l bereitgestellt werden, der Rest aus einem Teich als Löschwasserreservoir mit jederzeit mind. 216 qm Inhalt, abgesichert durch eine Vereinbarung zwischen Gemeinde und dem -privaten- Eigentümer. Anfahrmöglichkeit des Teichs für die Feuerwehr ist gegeben. Die übrige Versorgung für den, je nach Brandlast erweiterten Objektschutz muss der jeweilige Bauherr selbst realisieren (etwa durch einen Löschteich, eine Zisterne o.a.) und im Baugenehmigungsverfahren nachweisen (siehe Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. –DVGW- „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“). Das Sägewerk hat einen unterirdischen Löschwassertank, Lösung für die gegenüberliegende Seite gehört mit zur Werksplanung, ebenso wie Feuerwehrezufahrten, Aufstellflächen, Rettungspläne, etc.. Regelung dann im Baugenehmigungsverfahren.

## 7.3 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW i.V.m. § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt



oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah an ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dabei besteht eine Gleichwertigkeit von Versickerung, Verrieselung oder ortsnaher Einleitung.

Bei dem Gewerbegebiet Losheim ist zu berücksichtigen, dass die Flächen tlw. drainiert sind und somit hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeiten Einschränkungen bestehen. Eine Versickerung scheidet ferner aus wasserrechtlichen Gründen zumindest für einen Teil der Flächen aufgrund der Beschaffenheit der Niederschlagswässer (Festsetzung als Gewerbegebiet, mit resultierendem Verkehrsaufkommen) aus.

Bei Aufstellung des Ur-BPlans wurde daher folgendes festgesetzt: Das Regenwasser ist - soweit als vom Verschmutzungsgrad her zulässig- in die vorhandenen Gewässer dezentral ortsnah einzuleiten, ggf. unter Zwischenschaltung eines Rückhaltebeckens bzw. bei verschmutztem Niederschlagswasser -je nach seinem Verschmutzungsgrad- über eine Vorreinigung (Absetzbecken, Regenklärbecken, Bodenfilterbecken). Zu stark verschmutztes Niederschlagswasser ist der Mischwasserkanalisation zuzuführen. Abwassertechnisch liegt das Plangebiet im Einzugsbereich der Kläranlage Kronenburg, Gemeinde Dahlem.

Im BPlan-Gebiet sind mehrere Gewässer (Katerbach, Hartenbach, namenlose) vorhanden, deren hydraulische Leistungsfähigkeit im Rahmen der zu erstellenden Einleitungs genehmigungen zu überprüfen und zu berücksichtigen ist. Die vorhandenen Gewässer gewährleisten in Verbindung mit vorhandenen Regenwasserleitungen und Durchlässen eine Möglichkeit zur ortsnahen Einleitung unter zumutbarem Aufwand, so dass die Durchführbarkeit der Festsetzung gesichert ist.

Die Kriterien für die Dimensionierung von Rückhaltungen und Vorreinigungsstufen sind mit der Unteren Wasserbehörde (UWB) des Kreises Euskirchen zu klären, die Einleitungsanträge dort zu stellen. Der jeweilige Vorhabenträger hat die erforderlichen Nachweise, Genehmigungen bzw. Erlaubnisse einzuholen und eine grundstücksspezifische Niederschlagswasserbeseitigung im Bau-/Anlagenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Entwässerung des Gewerbegebiets ist somit als „qualifiziertes Mischsystem“ konzipiert worden, mit Einleitung der häuslichen Schmutzwässer in den Mischwasserkanal und von – nicht schädlich verunreinigten- Niederschlagswässern in die örtlichen Gewässer. Dies kann ebenfalls für die Erweiterungsflächen so angewendet werden –unter Vorschaltung einer bedarfsgerechten Regenwasserrückhaltung. Für die verunreinigten Wasseranteile, z.B. von stark befahrenen Flächenanteilen, ist allerdings eine Reinigungsseinrichtung, z.B. in Gestalt eines Retentionsbodenfilters, vorzuschalten.

Für die Geländeanteile von Sägewerk und Palettenwerk wurde zwischenzeitlich ein eigenes Entwässerungskonzept erstellt. Dieses ist der Planung als Anlage beigelegt und enthält folgendes als wesentliche Elemente (weiteres siehe dort):

Zur Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet dient der vorhandene Mischwasserkanal DN300 zur Kläranlage Kronenburg. Da im Plangebiet Gewerbe angesiedelt ist/wird, mit einem nur geringen Schmutzwasseranfall (unter 2,0 l/sec.), bestehen hierfür keine Engpässe.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers allerdings, ist aus Kapazitätsgründen nicht über die vorhandene Mischkanalisation möglich. Somit ist die getrennte Ableitung in

einen Vorfluter, mit Schaffung von zentralem Rückhalteraum und Vorreinigung für belastete Wasseranteile, vorzusehen. Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen wird dem -noch zu verrohrenden- Katerbach zugeführt. Für den östlichen Bereich des Palettenwerksgeländes kann aufgrund der natürlichen Topografie u.U. ein dort vorhandener Durchlass unter dem Dammkörper der ehem. Bahntrasse für eine Teillageitung genutzt werden.

Das Niederschlagswasser der Betriebsflächen ist aufgrund der anfallenden Stoffzusammensetzung als belastet einzustufen. Aus diesem Grund wurde bereits bei der Planung der notwendigen Behandlungseinrichtung für das belastete Niederschlagswasser des Sägewerks das Hinzukommen des zweiten Werksgeländes bei der Bemessung mit eingerechnet. Dafür wird auf der Nordseite der Bundesstraße, am bisherigen Abhang des Bahnhofsbereichs, ein Retentionsbodenfilterbecken, mit Schilfbestand, auf einer –öffentlichen- Entsorgungsfläche angelegt. Von dort wird das Wasser nach der Vorbehandlung gezielt und gedrosselt in den Katerbach eingeleitet. Der Genehmigungsantrag gem. § 57 (2) LWG NRW für Errichtung und Betrieb der Abwasserbehandlungsanlage sowie der Antrag auf Erlaubnis zur Benutzung eines Gewässers („Einleitungsantrag“) gem. §§ 8-10 WHG wurde am 17.06.2020 von der Gemeinde Hellenthal bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen gestellt, und von dieser am 20.07.2020 genehmigt.

Bei der entwässerungstechnischen Einrichtung (Mulden / Regenabläufe / Sammelleitungen) auf den Werksgeländen wird sichergestellt, dass das belastete Niederschlagswasser auch tatsächlich dort gefasst und zielgerichtet der Niederschlagswasserbehandlungsanlage zugeführt wird, ohne Zuleitung von Wässern in Straßenseitengräben der Bundesstraßen.

Mit dieser Konzeption kann die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser als gesichert angesehen werden. Vor neuer Hochbautätigkeit ist die konkrete Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung sicherzustellen. Die dafür erforderlichen (technischen) Detailregelungen mit der Unteren Wasserbehörde erfolgen auf Ebene der tiefbautechnischen Ausführungsplanung, die (finanziellen) Regelungen in einem Vertragswerk zwischen Gemeinde und den anzuschließenden Betrieben.

## 7.4 Immissionsschutz, Zonierung

Schützenswerte Nachbarbelange hinsichtlich Lärmentwicklung, als der hier hauptsächlichen Art von Emissionen, wurden speziell für die 3. BPlan-Änderung und -Erweiterung in einem eigenen Schalltechnischen (Prognose-)Gutachten (über das ursprüngliche hinaus) nochmals untersucht (Graner + Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach, 13.01.2020) und auf aktuellen Stand gebracht. Dies gilt sowohl für die Ausdehnung der GE-Fläche in nördlicher Richtung als auch für die Statusänderung des südlichen Einzelanwesens.

Das geeignete Instrument zur Sicherstellung der angestrebten Schutzziele stellt eine Geräuschkontingentierung des Baublocks zwischen B421 und Radweg für das Palettenwerk dar, anstelle der bisherigen Gliederung nach Abstandserlass NRW. Die übliche Vorgehensweise auf Basis der DIN 45691 sieht die Festsetzung von Emissionskontingenten  $L_{EK} / m_2$  Fläche im Bebauungsplangebiet vor. Bei der Emissionskontingentierung werden die Schallabschirmungen durch bestehende Gebäude innerhalb und außerhalb des Plangebietes nicht berücksichtigt, sondern theoretisch von freien Schallausbreitungsbedingungen vom Plangebiet in Richtung Wohnnachbarschaft ausgegangen. Die tatsächlichen baulichen Randbedingungen sind dann beim schalltechnischen Nachweis eines konkreten Bauvorhabens im nachgeschalteten Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Ziel der Geräuschkontingentierung ist es, letztendlich zu gewährleisten, dass durch die Summe der Schallabstrahlungen der Gewerbegebietsflächen im Bebauungsplangebiet an den in der Nachbarschaft befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen und erheblichen Belästigungen durch Geräusche hervorgerufen werden. Dazu wurden im Gutachten zwei Sektoren mit jeweils einzuhaltenden Emissionskontingenten definiert, und dann mit ihren Bestimmungen in BPlan-Zeichnung und -Festsetzungen eingebaut; Details siehe dort, Ziff. 2.2.6.8. Zulässig sind Vorhaben, deren Geräusche die Werte für tags und nachts nicht überschreiten.

Bei Ansiedlung von geruchsemitterenden Nutzungen ist durch eine Einzelfallprüfung (ggf. gutachtlich) die Einhaltung der Immissionswerte „Geruch“ gegenüber der benachbarten, schutzbedürftigen Bebauung nachzuweisen.

Andere, bei den Betriebstypen hier weniger relevante Emissionsarten -sowie auch die schallschutztechnischen Details- sind hinsichtlich ihrer Nachbarschafts-Verträglichkeit in einer Einzelfallprüfung im Rahmen des Bau-/Anlagengenehmigungsverfahrens zu belegen. Dann ist der Bauaufsichtsbehörde auf Grundlage von konkreten Bauplänen, Freiflächenutzungen und Betriebsbeschreibung ein vorhabenbezogenes, umfassendes Immissionschutzkonzept mit einer Simulationsberechnung über alle Betriebsflächen und -vorgänge vorzulegen. Kontrolle erfolgt durch die zuständige Genehmigungsbehörde.

Auch zum Schutz von (ausnahmsweise zulässigen) Betriebswohnungen oder sonstigen schutzwürdigen Nutzungen, wie z.B. Büroräumen, beinhaltet der BPlan eine Festsetzung. Dazu ist eine immissionschutzrechtliche Einzelfallbetrachtung erforderlich. Grundsätzlich kann der Bauherr für den eigenen, passiven Schallschutz seiner schutzwürdigen Räume selbst sorgen. Die Einhaltung der zulässigen Innengeräuschpegel ist vom Antragsteller im jew. Bau- / BImSch - Genehmigungsverfahren (oder Nutzungsänderungs-Verfahren) gegenüber dem zuständigen Bauordnungsamt zu belegen.

## 7.5 Natur, Landschaft und Umweltbelange

Das Plangebiet gehört naturräumlich zur westlichen Hocheifel – Losheimer Wald-. Die vor Ort vorzufindende Landschaft ist allerdings als ausgeräumt zu bezeichnen. Waldflächen sind in diesem Gebiet nicht anzutreffen. Bereits jetzt werden die Flächen zum Großteil gewerblich genutzt. Gleisanlagen, Lagerplätze, Parkplätze mit geringem bis hohem Versiegelungsgrad prägen den Bereich rund um den Losheimer Bahnhof.

Naturnahe Landschaftselemente, wie Hecken, Baum- und Strauchgruppen, sind vor allem noch im östlichen bzw. im nordöstlichen Bereich des Plangebietes vorzufinden. Der von Süd- in Nordrichtung fließende Katerbach ist begradigt und auch aufgrund seines Bewuchses (ein typischer Erlen- bzw. Weidensaum fehlt vollständig) als naturfern anzusprechen.

Die Realisierung der Planung verursacht Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. An tatsächlichen Freiflächen wird nur im Ostteil noch vorhandenes Grünland in Anspruch genommen. Nach § 30 BNatSchG oder § 42 LNatSchG NRW geschützte Biotope werden nicht beansprucht. Gebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sind nicht betroffen.

Nach § 1, Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigen. Alle berührten Umweltbelange sind auf bauleitplanerischer Ebene (zuerst im FNP, anschl. im BPlan, im sog. „Ab-

schichtungsprinzip“) in einem „Umweltbericht“ zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Ein möglichst schonender und sparsamer Umgang mit den natürlichen Ressourcen, beginnend bei Grund und Boden ist gem. § 1a, Abs. 2 BauGB in allen bauleitplanerischen Verfahren anzustreben. Allerdings ist die grundsätzliche Abwägungsentscheidung hier bereits in den Vorverfahren - mit Einplanung in Regionalplan und Flächennutzungsplan - zugunsten der Ausweisung von Bauflächen erfolgt und in der Abwägung aller Belange überwiegt nach wie vor das Ziel der Förderung der örtlichen Wirtschaftskraft, der Schaffung weiterer Ansiedlungsmöglichkeiten und Arbeitsplätze.

In den Umweltbericht integriert ist der Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) mit der Bilanzierung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (EAB)). Darüber hinaus wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP, Stufe I und II) des Plangebietes vorgenommen.

Der Umweltbericht mit LBP fasst zusammen, dass Beeinträchtigungen für alle Schutzgüter entstehen, teilweise jedoch nur baubedingt und damit temporär. Besonders betroffen sind die Schutzgüter Boden, sowie Tiere und Pflanzen. Für diese Beeinträchtigungen müssen bestimmte Verminderungsmaßnahmen beachtet bzw. Ausgleichsmaßnahmen angelegt werden.

Für die Planung wurden artenschutzrechtliche Fragen zunächst im Rahmen einer Artenschutzvorprüfung der Stufe I (ASVP) abgeklärt. Etwaige Betroffenheiten wurden bei den Brutvögeln und Reptilien identifiziert. Die Brutvögel wurden durch die Formulierung von Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Beschränkung der Gehölzentfernung) zum Großteil vor Beeinträchtigungen geschützt. Es verblieb eine mögliche Beeinträchtigung der Bodenbrüter Feldlerche und Baumpieper, weshalb im Anschluss eine Artenschutzprüfung der Stufe 2 (ASP II) durchgeführt wurde.

Diese ergab, dass im Plangebiet keine Vorkommen der beiden Arten existieren. Planungsrelevante Vogelarten im Plangebiet sind der Bluthänfling mit 2 Brutrevieren, der Star mit einer Brutkolonie und die Wachtel mit einem Brutvorkommen am äußersten Rand der Planung. Eine Beeinträchtigung dieser Arten ist nicht zu erwarten, da sie entweder durch bereits formulierte Vermeidungsmaßnahmen geschützt (Bluthänfling), von der Planung nicht betroffen (Star) oder mit dem Brutrevier außerhalb der Planung ansässig sind (Wachtel). Der Wegfall eines Löschteichs als Jagdhabitat für Schwalben und Fledermäusen wird durch die Anlage des in gleicher Weise (oder sogar besser) nutzbaren Retentionsbodenfilterbeckens mit Schilfbestand wieder ausgeglichen.

Ein im Rahmen der ASVP entdecktes Waldeidechsenvorkommen wird vor Beginn der Baumaßnahmen umgesiedelt und eine vorzeitige Rückwanderung in das Baufeld durch den temporären Einsatz eines Reptilienzauns verhindert. Eine Fläche zur abschließenden Aufnahme der Population wird am Rand des Plangebietes in einem Pflanzstreifen eingerichtet.

Die Zerstörung von nutzbaren Horsten und Baumhöhlen wurde bereits anhand einer Horst- und Höhlenbaumkartierung im Dezember 2019 ausgeschlossen, die nachwies, dass die Gehölze im Geltungsbereich der BPlan-Änderung und -Erweiterung keine solchen Strukturen enthalten.

Die aus den Artenschutzuntersuchungen resultierenden Folgerungen fließen in die BPlan-Festsetzungen ein, in Gestalt von speziellen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen oder von ökologischen Kompensationsmaßnahmen (Anpflanzungen und Geländegestaltungen), die gleichzeitig bestimmten Arten zu Gute kommen.

Quer durch beide Werksgelände verläuft das Gewässer Katerbach. Dieser war zuvor schon begradigt, naturfern und großteils verrohrt. Zur Vermeidung von Havariefällen und zwecks durchgehender baulicher Nutzbarkeit soll er im Geltungsbereich der jetzigen BPlan-Änderung vollständig verrohrt werden, bis zum Durchlass unter dem Bahndamm. Die Verrohrungsabschnitte sind in der Planzeichnung mit einer Markierung ( - \* ) gekennzeichnet. Das dafür erforderliche wasserrechtliche Plangenehmigungsverfahren hat für die Südseite bereits stattgefunden, die Plangenehmigung wurde am 03.12.2019 erteilt (Kreis Euskirchen, UWB), Umsetzung steht an. Für den nördlichen Abschnitt läuft ein weiteres parallel zur Bauleitplanung, die Unterlagen dafür wurden erstellt und der Antrag auf Erteilung der Plangenehmigung / Planfeststellung gem. § 68 WHG an die Untere Wasserbehörde Kreis Euskirchen am 06.04.2020 gestellt.

Der ökologische und funktionale Eingriff in das Gewässer und seinen Randstreifen (aquatisch und terrestrisch) wird im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durch gewässerbezogene, funktionale Maßnahmen etwas weiter nördlich am freien Verlauf des gleichen Bachs bzw. am Oberlauf eines Seitenzuflusses des Schmidtsbachs zwischen Kehr, Afst und Allmuthen (im Königreich Belgien) kompensiert (Profilentwicklung des Katerbaches nach einseitiger Entfernung des Uferverbau bzw. Entwicklung einer natürlichen/naturnahen Bachau nach Entfichtung). Die dadurch eintretende ökologische Wertsteigerung lässt sich multifunktional auf das Defizit im BPlan-Gebiet anrechnen.

Alle hier umweltrechtlich betroffenen Belange werden von den jew. zuständigen Prüf- und Genehmigungsbehörden zum Abschluss nochmals geprüft. Somit ist die Berücksichtigung des Immissions-, Gewässer- und Naturschutzes in jedem Fall gewährleistet.

## 7.6 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zu den Konsequenzen aus Umweltbericht und Artenschutzprüfung wurden Vermeidungs- und Minimierungsgebote formuliert und in die Textl. Festsetzungen des BPlans aufgenommen, z.B. eine strikte zeitliche Beschränkung für das Roden von Gehölzen. Weitere Bestimmungen siehe dort, Ziffer 2.2.3.1.

-Die Baufeldfreimachung/Gehölzentfernung darf zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen (Anm.: für Fledermäuse hier keine Betroffenheit). Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist ein fachgutachterlicher Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden, und der Eingriff vorab mit der UNB abzustimmen.

-Gebäudeabriss darf ebenfalls ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen – also in einem Zeitfenster vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar. Sofern ein Abriss innerhalb der Brutzeit erforderlich wird, sind die betroffenen Gebäude zuvor auf eine Brutnutzung durch Gebäudebrüter zu kontrollieren (Schwalben, Haussperling). Der Abriss darf nur dann erfolgen, wenn eine Zerstörung aktiver Bruten sicher ausgeschlossen werden kann. Evtl. entfallende Brutmöglichkeiten sind auszugleichen.

-Vor Gebäudeabriss sind diese im Rahmen des Genehmigungsverfahrens auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren. Wenn Fledermausvorkommen festgestellt werden, darf der Abriss nur in einer Phase erfolgen, in der weder überwinterte Tiere noch flugunfähige Jungtiere getötet werden können. Für die in der ASVP genannten Arten wäre

dies im September oder April möglich. Abweichungen von diesem Vorgehen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzusprechen. Evtl. entfallende Quartiere werden ausgeglichen.

-Im Bereich des bisherigen Feuerlöschteichs, des Bahndamms und des südlich ausgerichteten Steilhangs über dem bisherigen Mitarbeiterparkplatz sind vorkommende Waldeidechsen rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen abzusammeln und in einen Streifen etwas weiter östlich am Kyllradweg (zunächst auf dessen nördl. Seite) umzusiedeln, umgeben von einem temporären Reptilienzaun gegen vorzeitige Rückwanderung in das Baufeld (s.v.).

-Sollten bei der Kontrolle der Gebäude, Bäume und Gehölze und während der Bauarbeiten weitere planungsrelevante Arten entdeckt werden, die bisher im betroffenen Messtischblatt nicht bekannt waren, so ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

-Stellplätze sind, soweit möglich und wasserrechtlich zulässig, in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster mit mindestens 1,0 cm breiten Fugen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen.

## 7.7 Kompensationsmaßnahmen

Die durch Aufstellung dieser Bebauungsplan-Ergänzung zu erwartenden zusätzlichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden gemäß § 1a BauGB, in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 31 Landesnaturschutzgesetz (LNatschG), durch Aufnahme der aus den Umweltfachbeiträgen resultierenden Maßnahmen in Zeichnung und v.a. Textteil des BPlans geregelt.

Der Wegfall von bisherigen Pflanzfestsetzungen, die Erhöhung der baulichen Nutzungsparameter, der Wegfall von Habitaten für einzelne Tierarten und die Restverrohrung des Bachlaufs ist vom Vorhabenträger durch zusätzliche ökologische und wasserrechtlich-funktionale Kompensation (neben der nach dem alten BPlan) auszugleichen, zunächst einmal im Plangebiet selbst:

-Der nördliche Pflanzstreifen entlang des Kyllradwegs ist als Baumreihe mit lebensraumtypischen Baumarten zu gestalten. Hier wurden bereits heimische Baumarten durch die UNB am Rand des ehemaligen Bahnhofsgeländes angepflanzt. Diese sollen erhalten und nach Osten entsprechend der Pflanzliste erweitert werden.

-Dort, wo der nördliche Pflanzstreifen an seinem Ostende den Kyllradweg verlässt, hat eine Attraktivierung des Gebietes für die Waldeidechse zu erfolgen – hierhin können abgefangene Waldeidechsen sich dann wieder ausbreiten, wenn der Bauablauf auf der südl. Seite erfolgt ist und die temporäre Biotopfläche nördl. des Radwegs geöffnet werden kann. Hier ist ein gehölzfreier Saum zu schaffen, der an die zwischen Pflanzstreifen und Radweg noch bestehenden Gehölze anschließt. Durch Stein- und Totholzhaufen sind hier Versteckmöglichkeiten für die Waldeidechse zu schaffen.

-In den Pflanzstreifen der GE-Flächen zw. der B421 und dem Kyllradweg (= Baublock-neu Nr. 8 ) können ausnahmsweise Mulden zur Rückhaltung von unverschmutztem Niederschlagswasser (insbes. von Dachflächen) zugelassen werden, soweit sich diese in die ökologischen Anpflanzungs- und Gestaltungsaufgaben integrieren lassen.

-Der Retentionsbodenfilter ist im dafür vorgesehenen Bereich entsprechend der Tiefbauplanung anzulegen, mit Schilfbestand und Brachflächen auf den Böschungen. Er ist gleichzeitig Ausgleichsfläche für den Wegfall eines bish. Löschteichs als Jagdhabitat für Schwalben und Fledermäuse.

-Sofern durch Gebäudeabriss Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter und Ruheplätze für Fledermäuse verloren gehen, so sind deren Verluste entsprechend auszugleichen – z. B. durch Nisthilfen und/oder Fledermauskästen an benachbarten Gebäuden bzw. Bäumen. Die konkrete Regelung hat im jew. Abrissgenehmigungsverfahren zu erfolgen.

-Diese Ausgleichsmaßnahmen sind den zusätzlichen Eingriffen im Geltungsbereich anteilig zugeordnet. Auf öffentlichen Flächen erfolgt die Durchführung durch die Gemeinde Hellenthal anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger im Plangebiet (§ 135a BauGB), innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Erschließungsarbeiten. Auf den Baugrundstücken hat die Durchführung durch den jeweiligen Vorhabenträger zu erfolgen, spätestens in der Pflanzperiode nach Inanspruchnahme (durch Baufeldräumung, Erschließung). Die Pflanzungen sind vom jew. Eigentümer auf Dauer zu unterhalten und zu pflegen.

Neben randlichen Pflanzstreifen um die neuen Werksflächen herum, fallen dann noch ergänzende Maßnahmen außerhalb des Plangebiets an, um das dann noch verbleibende Defizit i.H.v. 73.176 Ökowertpunkten auszugleichen (davon rd. 85 % auf den Baublock 8 Palettenwerk entfallend, und rd. 15 % für den zusammengefassten „Baublock 9“). Anm.: Der ursprüngliche BPlan enthielt / enthält die „Baublock-Kennziffern“ 1 bis 7, zwecks eindeutiger Bezeichnung der BPlan-Teilflächen und der bei ihrer Versiegelung anfallenden Ausgleichsmaßnahmen. Die alten „Baublocks“ 5 und 6 sind jetzt überlagert von der neuen Nr. 8; die Kennziffern bleiben aber weiterhin auf der Planzeichnung, um den Bezug zur alten Ausgleichsfestsetzung Nr. 2.2.3.3.2 zu wahren. Dto. wird der große alte Baublock 7 jetzt auf Teilflächen überlagert durch Nr. 9.

Auf das Defizit können zunächst die Maßnahmen aus den Wasserrechtsverfahren mit ihrem ökologischen Wert angerechnet werden, der Rest soll über das Ersatzflächenkonzept (Öko-Konto) der Gemeinde abgelöst werden (resultierend aus einer Aufforstung). Details zu Lage, Art und Punktezahl der externen Kompensation sind aus der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichts mit LBP und den Textl. Festsetzungen zu entnehmen.

Die Kompensationsmaßnahme zur Profilentwicklung des Katerbaches weiter nördlich ist gemäß zugehörigem Wasserrechtsbescheid vom Vorhabenträger spätestens ein Jahr nach Abschluss der genehmigten Ausbaumaßnahme des Katerbaches (südlich der B421) vollständig fertig zu stellen. Beginn und Fertigstellung sind der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) und der Unteren Wasserbehörde, Kreis Euskirchen, unaufgefordert anzuzeigen. Die Kompensationsmaßnahme ist als dingliche Sicherung in das Grundbuch einzutragen und der Nachweis darüber bis zum Beginn der Ausbaumaßnahme bei der UNB vorzulegen. Bei der Entfichtung und Bachauenentwicklung auf belgischer Seite ist analog zu verfahren.

Die Kompensationsmaßnahmen außerhalb sind nach § 9, Abs.1a BauGB den zusätzlichen Eingriffen durch die 3. Änderung und Erweiterung des BPlans anteilig zugeordnet. Auf öffentlichen Flächen erfolgt die Durchführung durch die Gemeinde Hellenthal anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger im Plangebiet (§ 135a BauGB). Hierzu werden vertragliche Regelungen zwischen der Gemeinde Hellenthal und den Vorhabenträgern abgeschlossen. Auf privaten Grundstücken hat die Durchführung durch den jeweiligen Vorhabenträger zu erfolgen. Die Maßnahmen sind vom jew. Eigentümer auf Dauer zu unterhalten und zu pflegen.

## 7.8 Flächenbilanz

Die im Planungsumgriff enthaltenen rd. 6,4 ha Fläche sind bzw. werden weitestgehend zu gewerblichen Bauflächen, Kategorie „GE“. Lediglich rd. 0,26 ha „Fläche für Ver- und Ent-

sorgungsanlagen“ sowie rd. 0,01 ha Verkehrsfläche haben eine andere Nutzungsart. Die in der Planzeichnung eingetragenen randlichen Pflanzstreifen summieren sich zu rd. 0,57 ha.

## 7.9 Bodenordnung, Kosten

Der Zuerwerb der für das Bauvorhaben erforderlichen Flächen ist auf dem Wege der freiwilligen Bodenordnung (notarielle Kauf- bzw. Tauschverträge) vorgesehen und in die Wege geleitet. Ansonsten wäre ein Umlegungsverfahren gem. § 45 ff. BauGB durchzuführen.

Kosten für Erschließung und Ausgleich sind vom Vorhabenträger zu erbringen. Für zusätzliche Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur werden Beiträge / Abgaben erhoben. Ergänzende Regelung von Details zwischen Gemeinde und Vorhabenträger kann auf vertraglichem Wege erfolgen.

## 8. Kennzeichnungen

„Gekennzeichnet“, i.S. einer Hinweisfunktion, sollen nach § 9, Abs. 5 BauGB solche Flächen werden, an deren spätere Bebauung besondere Sicherheitsstandards anzulegen sind, z.B. bei Gefahr von äußeren Einwirkungen, unterirdischem Bergbau oder Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen.

### Altlastenfläche

Als Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist die registrierte Altlast „Bahnhof Losheim“ zeichnerisch in die Planunterlage aufgenommen worden.

- Dazu erfolgten bereits im urspr. BPlan folgende Hinweise und Auflagen: Gemäß Hinweis der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Euskirchen (damals 16.09.1996) befindet sich zwischen Bahnhof Losheim und der B421 die im Altlastenkataster unter Nr. 5604/104 (inzw. weitere Nr., s.u.) registrierte Altlast "Bahnhof Losheim". Auf diesem Altstandort wurden eine Teermischanlage und eine Altölsammelstelle betrieben. Bei den festgestellten Verunreinigungen handelt es sich im Wesentlichen um Verunreinigungen des Bodens durch Polychlorierte Biphenyle-PCB. Aufgrund der festgestellten Belastung des Bodens und der hohen Immobilität der Polychlorierten Biphenyle wurde durch den Gutachter keine Sanierungsnotwendigkeit gesehen. Sollte jedoch auf der Altlastenfläche durch bauliche Aktivitäten Bodenaushub anfallen, ist die Entsorgung hinsichtlich der PCB-Verunreinigungen mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

- Inzwischen gibt es für das östliche Teilstück der Altlastenfläche (Nr. 190, Flur 6) eine eigene Altlasten-Nr. 5604/108. Es handelt sich um einen ehem. Schwellenlagerplatz mit bis zu 1,5 m mächtigen Auffüllungen, durchsetzt mit Asche- und Schlackenbestandteilen. Zwei Flächenbereiche sind den Einbauklassen Z1 und Z2 zuzuordnen. Gemäß Mitteilung der Unteren Bodenschutzbehörde vom 08.07.2008 wird hier eine gutachterliche Begleitung von Erdbauarbeiten erforderlich, um die ordnungsgemäße Entsorgung von Aushubmaterialien sicherzustellen. Eine vorherige Abstimmung wird empfohlen. Der Gutachter ist vor Beginn von Baumaßnahmen schriftlich zu benennen. Alle Maßnahmen sind vom Gutachter zu dokumentieren. Nach Abschluss des Bauvorhabens ist der Behörde ein Abschlussbericht vorzulegen.



### Erdbebenzone

Der Geltungsbereich befindet sich in der Erdbebenzone 0, Untergrundklasse R, gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland NRW (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassg. April 2005).“ Die in der DIN (bzw. den Teilen 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998)) genannten bautechnischen Maßnahmen sind –unter Berücksichtigung der Bedeutungskategorie des Bauwerks- bei der Bebauung zu beachten.

## **9. Nachrichtliche Übernahmen**

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nicht dem planerischen Willen der Kommune entstammen, sondern nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen „nachrichtlich übernommen“ werden (gemäß § 9, Abs. 6 BauGB); in Aussicht stehende sollen „vermerkt“ werden. Zweck ist die Kenntlichmachung von Fremdplanungen, die sich auf die städtebauliche Entwicklung oder deren Verständnis auswirken (können).

### Denkmal (ehem.) „Bahnhof Losheim“

In der westl. Hälfte des Geltungsbereiches (Gem. Losheim, Flur 6, Fl.-St. 187 u.186) liegt an der ehem. Bahnstrecke Jünkerath-Weywertz (sog. „Vennquerbahn“, erbaut 1910-12) das Denkmal „Bahnhof Losheim“, mit dem aus Bruchstein errichteten Bahnbetriebsgebäude, Stellwerksanbau, Eingangshalle, Verbindungsbau, Güterschuppen und tlw. noch erhaltener umgebender Grauwacke- bzw. Basaltlavaverpflasterung. Das Denkmal wurde am 09.10.1989 gem. §§ 3 u. 21 Denkmalschutzgesetz NRW von der Gemeinde Hellenthal im Benehmen mit dem Landschaftsverband Rheinland in die Denkmalliste eingetragen. Damit unterliegt es den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetz NRW, dessen Belange bei allen Maßnahmen am und im Umfeld des Denkmals zu beachten sind. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind im Bau-/BlmSch-Genehmigungsverfahren von der/n zuständigen Behörde/n in angemessener Weise zu berücksichtigen. Bauvorlagen / Detailplanungen, die den Schutz des Denkmals und/oder seiner Umgebung berühren, sind im Vorfeld vom Vorhabenträger den zuständigen Denkmalbehörden, Gemeinde Hellenthal sowie LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland, zur Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis vorzulegen.

### Anbau- und Werbeverbotszone, Anbaubeschränkungszone an der B421

Entlang der Bundesstraße B421 gilt im Planungsbereich –außer für den Gebäudealtbestand „Hallschlager Straße 1“ und „Am Goldenbach 1“- die sog. „Anbauverbotszone“ von 20 m Breite, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, gemäß § 9, Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) (nachrichtliche Darstellung durch eine Signatur in der Planzeichnung). Außerhalb der Ortsdurchfahrten (und rechtskräftig zustande gekommener Bebauungspläne mit evtl. abweichenden Regelungen) dürfen hier Hochbauten jeder Art und sonstige bauliche Anlagen nicht errichtet werden; dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Eine Ausnahme hiervon ist möglich unter der Voraussetzung einer Genehmigung durch die zuständige Straßenbaubehörde.

Entlang der Bundesstraße B421 gilt darüber hinaus die sog. „Anbaubeschränkungszone“ von 40 m Breite, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, gemäß § 9, Abs. 2 FStrG (Signatur nachrichtlich in Zeichnung). Hier bedürfen außerhalb der Ortsdurchfahr-

ten Bau- und sonstige Genehmigungen der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Die Zustimmung darf nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist (Abs. 3 § 9).

Anlagen der Außenwerbung (Abs. 6 § 9) stehen den Hochbauten des Abs. 1 bzw. den baulichen Anlagen des Abs. 2 § 9 FStrG gleich, d.h. in der 20m-Zone sind Werbeanlagen ausgeschlossen, bis 40m Abstand zustimmungspflichtig.

Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistungen und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Gebäuden sind so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise (z.B. durch Ablenkung der Verkehrsteilnehmer) beeinträchtigt wird.

Insgesamt sind die gesetzlichen Vorgaben des FStrG zu beachten. Beeinträchtigungen der Bundesstraßen B421 u. B265 und der dortigen Verkehrsteilnehmer sind zu vermeiden. Bei Anschüttungen entlang von Bundesstraßen ist in einem Freihaltestreifen eine -private- Böschungsentwässerung einzuplanen (keine Einleitung von privaten Niederschlagswässern in Straßenseitengräben). Bei Anpflanzung von Bäumen an Straßen sind die „Empfehlungen zum Schutz vor Unfällen mit Aufprall auf Bäume“ -ESAB-, Ausgabe 2009, zu beachten.

### Landschaftsschutz

Der Landschaftsplan „Hellenthal“ des Kreises Euskirchen datiert von Dez. 2005. Er befindet sich seit Beschluss des Kreistages von Apr. 2010 in einer formellen Überarbeitung (1. Änderung, noch Entwurfsstadium). Der urspr. Bebauungsplan für das Gewerbegebiet wurde rechtmäßig mit Bekanntmachung vom Juli 2006. Rechtlich ist damit der Landschaftsschutz im Geltungsbereich des BPlans automatisch zurückgetreten.

Der Erweiterungsbereich zwischen bisherigem Bebauungsplan und Kyll(tal)radweg liegt bis dato noch innerhalb des Landschaftsschutzgebiets 2.2-7 „Agrarlandschaft bei Losheim“. Diese Landschaftsschutz-Darstellung wird gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NW mit Inkrafttreten der Bebauungsplan-Erweiterung außer Kraft treten, jedenfalls sofern die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen im Beteiligungsverfahren zur 37. FNP-Änderung nicht widerspricht. Dieser Stand ist -im Vorgriff auf die Rechtskraft- auch bereits in der BPlan-Zeichnung angrenzend an die Baugebietsflächen mit der Signatur für „Landschaftsschutz - L“ nachrichtlich dargestellt.

## **10. Sonstige Hinweise**

### Bodenschutz

Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) zu schützen.

Oberboden ist von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und – sofern möglich- wieder zu verwenden. Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

### Baugrunduntersuchung

Die Tragfähigkeit des Baugrundes ist im Hinblick auf die geplante Bebauung zu untersuchen und zu bewerten. Baugrunduntersuchungen nach den Vorgaben der DIN EN 1997-1 / -2 (Eurocode 7) und DIN 1054 sowie DIN 4020 werden empfohlen.

### Bodenbelastungen

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen unverzüglich zu informieren.

Liegen im Zusammenhang mit Bodeneingriffen Hinweise und Erkenntnisse über Schadstoffbelastungen des Bodenaushubs oder der sonstigen Bauabfälle vor, so sind diese Abfälle bei den Bauarbeiten getrennt von den unbelasteten Materialien zu halten und in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu untersuchen und zu entsorgen.

### Drainagen / Grundwasser

Im BPlan-Gebiet befanden sich gemäß Mitteilung der Unteren Wasserbehörde vom 16.09.1996 Drainagen des Wasser- und Bodenverbandes Losheim. Bei Konkretisierung von Planungen auf drainierten Flächen ist diesbezüglich eine Abstimmung mit dem Vorsteher des Wasser- und Bodenverbands sowie der Unteren Wasserbehörde zu treffen.

Bei der Planung von unterirdischen Anlagen sind ggf. bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen. Ferner ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgt, und dass keine schädliche Veränderung der Beschaffenheit von Grund- oder Oberflächenwasser eintritt.

### Kampfmittel

Bei evtl. Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition, o.ä.) während der späteren Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion nach dem Merkblatt des KBD für Baugrundeingriffe empfohlen.

### Bodendenkmalpflege

Bei späteren Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW der Gemeinde Hellenthal als Unterer Denkmalbehörde oder dem LVR - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, unverzüglich zu melden. Die §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 (Verhalten bei Aufdeckung von Bodendenkmalen) des DSchG NRW sind zu beachten. Die zur Anzeige Verpflichteten (Eigentümer/Bauherr/Leiter der Arbeiten) haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### Schutz von Leitungen

Vorhandene Leitungsverläufe im Plangeltungsbereich sind zu erhalten oder, unter Wahrung ihrer Erschließungsfunktion, umzuverlegen.

#### Militärische und flugbetriebliche Belange

Das Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Nörvenich und im Bereich des Militärstraßengrundnetzes B 421. Im Bereich des militärischen Fluggebietes ist mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen. Lt. Stellungnahme des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr werden deren Belange nicht beeinträchtigt – vorausgesetzt, bauliche Anlagen einschl. untergeordnete Gebäudeteile überschreiten nicht eine Höhe von 30 m über Grund.

Weitere nicht unmittelbar im BPlan-Verfahren zu lösende Sachverhalte, wie z.B. Immissionschutz- und Brandschutzaufgaben, Feuerwehr- und Rettungspläne, Stellplatznachweis, bauordnungsrechtliche Abstandsflächen, gestalterische Regelungen, Beachtung (oder Umverlegung) vorhandener Leitungen, wasserrechtliche Regelungen zur Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung, Absicherung und Durchführung von Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets, etc., sind vom Vorhabenträger bzw. dessen Architekten bei den noch nachfolgenden Bauausführungsplanungen bzw. im Anlagen-Genehmigungsverfahren zu beachten und mit den zuständigen Behörden zu regeln.

Stand: Satzungsbeschluss

Januar 2022

Bearbeitet durch:

PE Becker GmbH  
Kölner Str. 23-25  
D-53925 Kall



info@pe-becker.de • www.pe-becker.de  
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

XI..124-512\051\..13.Ä u E BP49 - Begründung