

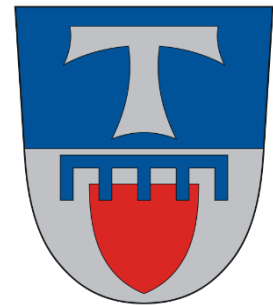
**Gemeinde Hellenthal**  
**37. Änderung des**  
**Flächennutzungsplans**

**„Erweiterung Gewerbegebiet Losheim“**

---

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

---



- 
- **Begründung gemäß §§ 2a und 5, Abs. 5, BauGB**
- 

Stand: Abschließende Planfassung  
gemäß **Genehmigungs-Verfügung**

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

Inhaltsverzeichnis	2
1 Rechtsgrundlagen	3
2 Plangebiet	3
3 Planungsrechtliche Situation	4
3.1 Regionalplan (früher „Gebietsentwicklungsplan“)	4
3.2 Flächennutzungsplan	4
3.3 Landschaftsplan	5
4 Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung	5
5 Der Standort	7
5.1 Rahmenbedingungen für Vorhabensumsetzung	7
5.2 Denkmalrechtliche Belange	8
6 Erfordernisse der (weiterführenden) Bauleitplanung	9
7 Siedlungsentwicklung	11
8 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	11
9 Verfahrensablauf	11
10 Sonstige Auflagen, Hinweise	12

## 1 Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung der Bauleitplanung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90- vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S 1057) sowie die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -GO NW- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916).

## 2 Plangebiet

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilflächen südöstlich der Ortslage Losheim, rd. 250 m von der Grenze zum Königreich Belgien. Mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Hellenthal soll eine Erweiterung des Gewerbegebiets Losheim (Bebauungsplan –BPlan- Nr. 49) im Bereich eines bestehenden Sägewerks erfolgen. Teilfläche 1 besteht aus einem Streifen des –ehemaligen- Bahnhofsgeländes Losheim nördlich des Bauflächenkomplexes, Teilfläche 2 liegt in dessen Mitte an der Bundesstraße B421, in Fahrtrichtung Hallschlag.

Die größere Teilfläche Nr. 1 ist rd. 1,3 Hektar (ha) groß und umfasst - jeweils teilweise – die Flurstücke 41, 206, 147, 204 und 205, Flur 6, Gemarkung Losheim. Die Fläche grenzt nördlich an die bestehende „Gewerbliche Baufläche – G“ des FNP (bzw. auf BPlan-Ebene „Gewerbegebiet - GE“) an, war bisher als „Fläche für Bahnanlagen“ dargestellt und soll zu „Gewerblicher Baufläche (G)“ werden. Frei geworden ist der Erweiterungstreifen durch Aufgabe und Entwidmung des Bahngeländes im Zusammenhang mit der Einrichtung des Kyll-Radweg-Verlängerungsstücks Jünkerath – Hallschlag – Losheimergraben, eröffnet Mai 2015. Der Radweg wurde an den nördlichen Rand der alten Bahnfläche gelegt, um im Inneren rund um das Bahnhofsgebäude Platz für bauliche Entwicklung zu schaffen.

Die kleinere Teilfläche Nr. 2 umfasst rd. 0,2 ha Fläche aus Flurstück 83, Flur 6, Gemarkung Losheim, ist südlich der B 421 „Hallschlagener Straße“ gelegen und bisher als „Gemischte Baufläche – M“ dargestellt. Auch diese Teilfläche soll planungsrechtlich in „Gewerbliche Baufläche -G“ des FNP umgewandelt werden. Die Größe der Änderungsbereiche beträgt damit insgesamt rd. 1,5 ha.

Das Plangebiet gehört naturräumlich zur westlichen Hocheifel – Losheimer Wald-. Die vor Ort vorzufindende Landschaft ist allerdings als ausgeräumt zu bezeichnen. Gleisanlagen, Lagerplätze, Parkplätze mit geringem bis hohem Versiegelungsgrad prägen den Bereich rund um den Losheimer Bahnhof. Der von Süd- in Nordrichtung das Gewerbegebiet querende Katerbach ist begradigt und auch aufgrund seines Bewuchses (ein typischer Erlen- bzw. Weidensaum fehlt vollständig) als naturfern anzusprechen.

Der nördliche Änderungsbereich 1 besteht aus aufgelassener, tlw. brachgefallener Bahnfläche nördlich und östlich des ehemaligen Bahnbetriebsgebäudes. Er soll zur Vergrößerung des schmalen Baulandstreifens zwischen Bahn und B421 dienen, der dann den Platzbedarf für die Ansiedlung eines Palettenwerks decken kann, als Weiterverarbeitungszweig zu dem Sägewerk auf der südlichen Seite der Straße. Ein Teil des neuen Werksgeländes ist bereits Eigentum des Vorhabenträgers, der Rest wird zuerworben.

Der Änderungsbereich 2 ist mit einem Einzelhaus in Alleinlage (Hallschlager Straße Nr. 1) mit umgebender Grünfläche belegt. Für dieses Objekt ist ein Erwerb durch den Betreiber des Sägewerks erfolgt, um seine Nutzungsmöglichkeiten zu verbessern. Flächenbedarf besteht z.B. für Trocknung und Lagerung.

### 3 Planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Regionalplan (früher „Gebietsentwicklungsplan“)

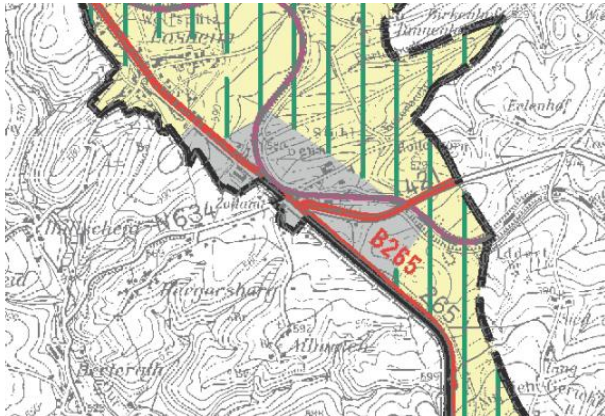


Abbildung 1: Regionalplan (GEP Region Aachen) vom 10.06.2003

Die Flächen der 37. FNP-Änderung 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 Flächennutzungsplanänderung erfolgt somit in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen der Regionalplanung.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

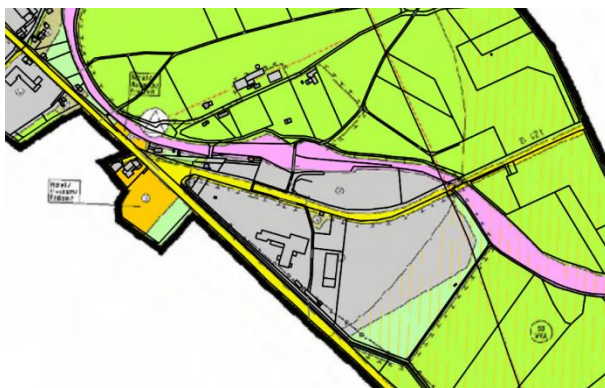
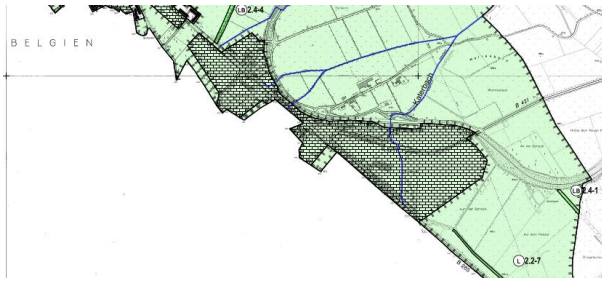


Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Gemeinde Hellenthal, Stand nach der 19. Änderung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hellenthal ist für den Bereich des Gewerbegebiets Losheim auf dem Stand der 19. Änderung. Diese wurde durchgeführt von 1995 bis 1999, parallel zum damaligen Aufstellungsverfahren des BPlans 49. Zuvor lag hier planungsrechtlich Bauen im Außenbereich, gemäß § 35 BauGB, vor.

Der nördliche FNP-Änderungsbereich stellt sich noch als –überholte- Fläche für Bahnanlagen dar, Relikt der ehemaligen Bahnstrecke Jünkerath - Büllingen, auf der heute der Kyll(tal)radweg entlangführt. Außerdem ist der kleine Änderungsbereich südlich der B 421 bis dato als Gemischte Baufläche, dargestellt. Um diese beiden Darstellungen den beabsichtigten neuen BPlan-Festsetzungen anzupassen, ist die 37. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren gemäß §§ 2 (1) und 8 (3) BauGB zu einer (3.) Änderung und Erweiterung des BPlans „Gewerbegebiet Losheim“ durchgeführt, so dass dieser mit seinen neuen Planungsvorstellungen aus dem FNP entwickelt sein wird.

### 3.3 Landschaftsplan



Der gültige 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).

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

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 den 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.

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 nicht erholungsrelevant sind. Die Landschaftsschutz-Darstellung tritt gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NW - mit Inkrafttreten der 3. Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung außer Kraft - jedenfalls sofern die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen im Beteiligungsverfahren zur 37. FNP-Änderung nicht widerspricht. **Der Träger der Landschaftsplanung hat der 37. Änderung des Flächennutzungsplans im Sinne des § 20 (4) LNatSchG nicht widersprochen. Die Darstellung in der FNP-Planzeichnung „Nach der Änderung“ entspricht bereits dem Stand nach Rechtskraft der Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung.**

## 4 Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die Erforderlichkeit der Planaufstellung ergibt sich aus der beabsichtigten planungsrechtlichen Sicherung und Erweiterung des ansässigen Sägewerks und dessen Weiterverarbeitung, der Vorsorge für Erweiterungsbedarf und der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung. Verbunden damit ist auch die Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen, um dem Auspendlerüberschuss der Gemeinde entgegen zu wirken. Bei dem Bauleitplanverfahren besteht somit eine bedarfsorientierte Ausrichtung.



Der Aufstellungsbeschluss für die 37. Änderung des FNP wurde vom Gemeinderat am 04.07.2019 gefasst, dto. für die 3. Änderung und Erweiterung des BPlans Nr. 49. Gleichzeitig hat der Rat die Durchführung der ersten, frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB beschlossen.

Ohne Verbesserung der planungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten ist mittelfristig mit produktionstechnischen Engpässen, einer wirtschaftlichen Verschlechterung und einer evtl. Abwanderung von Betrieben zu rechnen. Bei ausgeschöpften Erweiterungsmöglichkeiten besteht Planungsbedarf von Seiten der Gemeinde, um das bisherige Planungsrecht zu ergänzen und den aktuellen Bedürfnissen anzupassen:

Konkret ist zwischen B421 und Kyllradweg die Neuerrichtung eines Palettenwerks geplant, als Ersatz und Erweiterung für Produktionslinien, die derzeit noch in Hallschlag ausgelagert bzw. innerhalb des Sägewerks untergebracht sind. Um überhaupt den Flächenbedarf decken zu können, ist das Einbeziehen sämtlicher Flächenreserven, bis an den Radweg, erforderlich. Hauptziel des Planverfahrens ist somit, für die geplante Werksansiedlung eine ausreichend große, zusammenhängende Gewerbefläche zur Verfügung zu stellen.

Der südlich der Bundesstraße gelegene, kleine Änderungsbereich soll als „Gewerbliche Baufläche“, ausgewiesen werden, da das Anwesen vom Sägewerksbetreiber erworben werden konnte und zur Ergänzung des Rundholzlagerplatzes dienen soll. Dadurch bedarf es hier keiner Darstellung eines isolierten Mischgebietes / Gemischter Baufläche mehr.

Aufbauend auf der FNP-Darstellung „G – Gewerbliche Baufläche“ wird im BPlan, wie bisher, „Gewerbegebiet (GE)“ (nach § 8 BauNVO) als Art der baulichen Nutzung 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 decken diese Betriebsarten ab.

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 gewerblich überprägten Standort dasjenige zum Erhalt anderer Funktionen: Der Boden ist größtenteils schon befestigt und genutzt gewesen, 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.

Alle erforderlichen Genehmigungsdetails und -schritte sowie die Erschließungs- und Ver-/Entsorgungsvoraussetzungen des Werkes werden vom Vorhabenträger (bzw. dessen Planern) mit den jew. zuständigen Behörden und Ämtern parallel zum Bauleitplanverfahren abgeklärt. Die erforderlichen Regelungen erfolgen z.T. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, ansonsten im Anlagen-Genehmigungsverfahren oder vertraglich.

## 5 Der Standort

### 5.1 Rahmenbedingungen für Vorhabensumsetzung

Die grundlegenden Anforderungen an die Betriebsflächen bestehen in einem ausreichend großen und zusammenhängenden Grundstückszuschnitt für die geplante Palettenfertigung und einer unmittelbaren Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz.

Der Ansiedlungswunsch in Losheim basiert neben der Möglichkeit zur Flächenschaffung v.a. auf der Lagegunst zum benachbarten Sägewerk und der Verkehrsanbindung an zwei Bundesstraßen, und mittelbar an das Autobahnnetz.

Der Immissionsschutz von Nachbarnutzungen bzgl. Geräuschen wird auf Detailplanungsebene (im BPlan) gewährleistet. Neben den alten Regelungen (per Zonierung nach Abstandserlass NRW und Schallgutachten-alt) wurde für die 3. BPlan-Änderung und Erweiterung, insbes. die Ansiedlungsfläche zw. B421 und Kyllradweg, ein erneuertes Schalltechnisches (Prognose-)Gutachten erstellt. Die darin ermittelten Emissionskontingent-Sektoren und weitere Folgen sind durch zeichnerische sowie textliche Festlegungen in die BPlan-Änderung eingebaut. Dies gilt sowohl für die Ausdehnung der GE-Fläche in nördlicher Richtung als auch für die Statusänderung des südlichen Einzelanwesens. Für andere Emissionsarten, wie z.B. Geruch, Staub, Erschütterungen, ist bei Bedarf auf Ebene des Anlagenehmigungsverfahrens durch eine Einzelfallprüfung (ggf. gutachtlich) die Einhaltung der Immissionswerte gegenüber der benachbarten, schutzbedürftigen Bebauung nachzuweisen.

Anschlussmöglichkeit der zusätzlichen Flächen an die vorhandenen Infrastrukturanlagen ist gewährleistet, v.a. bzgl. Straßenverkehr. Die Anbauverbotszone von 20m Breite entlang der Fahrbahn der Bundesstraße wurde bereits im ursprüngl. Detail-Verfahren (BPlan) berücksichtigt. Am 23.06.2020 wurden sämtliche die Lage und Anbindung an die Bundesstraße betreffenden Aspekte mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW erörtert, inkl. Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten, Sichtdreiecke, Anbauverbots- und Werbeverbots- Zone, Anbaubeschränkungszone, Entwässerung, Werksbeschilderung und Einfriedung. Dies gilt auch für das zuerworbene Einzelhausgrundstück des Änderungsbereichs 2: 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 grundlegende ordnungsgemäße Entwässerbarkeit ist gegeben: Entwässerung des Gewerbegebiets wurde bei Aufstellung des urspr. BPlans als „qualifiziertes Mischsystem“ konzipiert, mit dezentraler, ortsnaher Einleitung von –nicht schädlich verunreinigten- Niederschlagswässern in die örtlichen Gewässer, v.a. Hartenbach und Katerbach, unter Zwischenschaltung einer ausreichend dimensionierten Rückhaltung. Dies kann ebenfalls für die Erweiterungsflächen so angewendet werden. Bei verunreinigten Wässern, z.B. von stark befahrenen Teilflächen, ist eine Vorreinigungseinrichtung (z.B. Absetzbecken, Regenklärbecken, Retentionsbodenfilterbecken) vorzuschalten. Zu stark verschmutztes Niederschlagswasser ist der vorh. Mischwasserkanalisation zuzuführen. Abwassertechnisch liegt das Plangebiet im Einzugsbereich der Kläranlage Kronenburg, Gemeinde Dahlem.

Für das Gelände von Sägewerk und Palettenwerk wurde zur Detailplanung (BPlan) ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Mischwasserkanalnetz. Das unbelastete Niederschlagswasser wird dem Katerbach zugeführt (gedrosselt, unter Einbau einer Rückhaltung). Das belastete Niederschlagswasser der Betriebsflächen wird einem Retentionsbodenfilter -als öffentliche Entsorgungsanlage- zur

Behandlung zugeführt und danach eingeleitet. Der Entwässerungsantrag 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. Vor neuer Hochbautätigkeit ist die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung baulich sicherzustellen (wobei in Straßenseitengräben und Durchlässe des Landesbetriebs an den Bundesstraßen keine Zuleitung von fremden Wässern (mehr) erfolgen darf). Detail-Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erfolgt bei der tiefbautechnischen Ausführungsplanung.

Quer durch das bestehende Sägewerk und auch das künftige Palettenwerk verläuft das Gewässer Katerbach. Dieser ist bereits begradigt, naturfern und großteils verrohrt. Zur Vermeidung von Havariefällen und zur Schaffung von Bewegungsfreiheit soll er in seinem Restverlauf bis zum Durchlass unter dem Bahndamm ebenfalls noch verrohrt werden. 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.

Alle abzuwägenden Belange werden von den jew. zuständigen Genehmigungsbehörden am Ende nochmals abschließend geprüft. Somit ist die Berücksichtigung des Immissions- und des Umweltschutzes in jedem Fall gewährleistet.

## 5.2 Denkmalrechtliche Belange

### Baudenkmal ehem. „Bahnhof Losheim“

(= südwestlich des Änderungsbereichs 1 gelegen)

Angrenzend an den Änderungsbereich 1 befindet sich ein ehemaliges Bahnhofsgebäude der sog. „Vennquerbahnlinie“ (erbaut 1910-12) von Jünkerath nach Weywertz in Belgien. Es wurde von der Gemeinde Hellenthal im Benehmen mit dem Landschaftsverband Rheinland am 09.10.1989 gem. §§ 3 u. 21 Denkmalschutzgesetz NRW als Baudenkmal „Bahnhof Losheim“ in die Denkmalliste eingetragen, und hat damit Bestands- und Umgebungsschutz, der bei allen Baumaßnahmen im Umfeld zu beachten ist. In die Bebauungsplanunterlagen, Zeichnung und Festsetzungen, ist es samt umgebender Grauwacke- bzw. Basaltlavaverpflasterung nachrichtlich übernommen (gemäß § 9 Absatz 6 Baugesetzbuch). 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.

Das Gebäude lag auch bisher schon in einer Gewerblichen Baufläche, vor Ort umgeben vom Abstellplatz einer Tiefbaufirma. Die geplante Nachfolgenutzung für die Freiflächen ist in etwa gleich gelagert, eine Verschlechterung des äußeren Erscheinungsbilds daher nicht zu erwarten. Das Gebäudeinnere soll/kann als Büro, Archiv oder Betriebswohnung genutzt werden.

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 Nrn. 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 (siehe unten in Kap. 10 „Sonstige Auflagen, Hinweise“).

## **6 Erfordernisse der (weiterführenden) Bauleitplanung**

Die Umsetzung der beschriebenen planerischen Zielsetzung stellt ein Planerfordernis im Sinne des BauGB dar. Nach § 1, Abs. 5 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. „Abschichtungsprinzip“) in einem sog. „Umweltbericht“ zu erfassen, 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 für diesen gewerblichen Ansiedlungsbereich 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.

Die Realisierung der Planung verursacht Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Nach § 30 BNatSchG oder § 42 LNatSchG NRW geschützte Biotope werden nicht beansprucht. Gebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sind nicht betroffen.

Der Umweltbericht 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 Brut-

vögeln 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.

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.

Der ökologische und funktionale Eingriff in den Katerbach 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. an einem Seitenzufluss des Schmidtsbachs zwischen Kehr, Afst und Allmuthen kompensiert (Profilentwicklung des Katerbaches nach einseitiger Entfernung des Uferverbaus bzw. Entwicklung einer natürlichen/naturnahen Bachaue nach Entfichtung).

Daneben ist die Kompensation des zusätzlichen baulichen Eingriffs auf BPlan-Ebene durch zeichnerische Darstellungen, textliche Festsetzungen und Hinweise zu regeln. Die erforderlichen Maßnahmen werden durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im „Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP)“ ermittelt und quantifiziert, und dann gemäß § 1a BauGB im Gebiet selbst bzw. außerhalb umgesetzt. Rest-Kompensation erfolgt hier unter Nutzung des Ersatzflächenkonzepts (Öko-Konto) der Gemeinde.

## 7 Siedlungsentwicklung

Ausgehend von der aktuellen Landesplanung, die ihren Ausdruck im Landesentwicklungsplan -LEP NRW- findet, und den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung soll die Neuausweisung von baulich in Anspruch nehmenden Flächen, gerade auch im ländlichen Raum, langfristig reduziert werden.

Im vorliegenden Fall begründet sich das Planungsziel, die Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet in die vorbereitende Bauleitplanung aufzunehmen, durch die wirtschaftliche und beschäftigungspolitische Bedeutung des zugrunde liegenden Vorhabens. Die Erweiterungsfläche stellt auch keine grundsätzliche Neuinanspruchnahme dar, sondern eine Konversion / Wiedernutzung von Bahn- und Lagerflächen.

## 8 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Darstellung im Regionalplan als „GIB- Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ ist für den gewerblich geprägten Bereich an den Bundesstraßen südlich von Losheim großflächig gegeben.

Die beabsichtigte FNP-Änderung setzt nach den Vorgaben des Landesplanungsgesetzes (LPIG NRW, § 34) eine landesplanerische Abstimmung und das Testat voraus, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang steht. 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, mit Schreiben vom 11.09.2019 bestätigt.

Eine auf BPlan-Ebene einzuplanende Fläche für eine Entsorgungsanlage (Retentionsbodenfilter), vorgesehen an der südöstlichen Abböschung des Bahnhofsgeländes, bedarf gemäß Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln (vom 16.03. und 30.06.2020) keiner Ausweisung auf der Maßstabebene des FNP; sie kann angesichts Abmessungen und Zweckbestimmung als aus der dortigen „Gewerblichen Baufläche“ entwickelt gelten.

Die Inanspruchnahme der gewünschten Bauflächen ist hier unumgänglich zur Verwirklichung kommunaler städtebaulicher wie auch übergeordneter Ziele der Wirtschaftsförderung und Arbeitsplatzschaffung. In einer ansonsten strukturschwachen Region überwiegen diese in der Abwägung über den Erhalt des Bodens und der Landwirtschaft – für die auch noch ausreichend anderweitige Flächen zur Verfügung stehen. Der Flächenbedarf für die konkret geplante Werksansiedlung wird hier im Wege der Nachverdichtung gedeckt, und der vorgesehene GE-typische Versiegelungsgrad (mit einer Grundflächenzahl von 0,8) wirkt gerade dem Erfordernis entgegen, noch größere Flächen umzuwidmen. Die umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht (als gesondertem Teil der Begründung) dargelegt.

## 9 Verfahrensablauf

Zur Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplans hatten die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit, zunächst im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung (gem. §§ 3 (1) bzw. 4 (1) BauGB) vom 16.09. bis 16.10.2019 Stellungnahmen zu dem Bauleitverfahren abzugeben.

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 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 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und der Feststellungsbeschluss erfolgte (nach Vorberatung im Ausschuss für Bauen und Planen 16.03.2021) durch den Gemeinderat Hellenthal am 23.03.2021. Die abschließende Genehmigung der FNP-Änderung gemäß § 6 BauGB erteilte die Bezirksregierung Köln am 08.11.2021.

## 10 Sonstige Auflagen, Hinweise

### Benachbarte Altlastenfläche „Bahnhof Losheim“

(= südwestlich des Änderungsbereichs 1 gelegen)

- Übernommen von der 19. Änderung des FNP:

Gemäß Hinweis der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Euskirchen (damals vom 16.09.1996) befindet sich zwischen Bahnhof Losheim und der B421 die im Altlastenkataster unter Nr. 5604/104 (inzw. weitere Nr. 5604/108, siehe unten) 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.

Soweit jedoch auf der Altlastenfläche durch bauliche Aktivitäten Bodenaushub anfällt, ist die Entsorgung hinsichtlich der PCB-Verunreinigungen mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Eine Kennzeichnung mit entsprechendem Hinweis wurde damals in die Detailplanung (BPlan) aufgenommen.

- Inzwischen gibt es für das westliche Teil-Flurstück der Altlastenfläche (Nr. 190 aus 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 einer Mitteilung der Unteren Bodenschutzbehörde Euskirchen vom 08.07.2008 wird hier eine gutachterliche Begleitung von Erdbauarbeiten für erforderlich gehalten, um eine ordnungsgemäße Entsorgung bzw. Wiedereinbau von Aushubmaterialien sicherzustellen. Eine vorherige Abstimmung wird empfohlen. Der Gutachter ist der Behörde 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 der Änderungen 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.

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

Entlang der Bundesstraße B421 gilt im Planungsbereich –außer für den Gebäudealtbestand „Hallschlager Str. 1“ und „Am Goldenbach 1“- eine „Anbau- und Werbeverbotszone“ von 20 m Breite, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (gem. § 9, Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz - FStrG). Darüber hinaus besteht eine sog. „Anbaubeschränkungszone“ von 40 m Breite gemäß § 9 (2) FStrG. Hier bedürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten Bau- und sonstige Genehmigungen der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde. Insgesamt sind die gesetzlichen Vorgaben des FStrG zu beachten. Beeinträchtigungen der Bundesstraßen B421 u. B265 und der dortigen Verkehrsteilnehmer sind zu vermeiden.

Da die örtl. Bundesstraßen bereits vor der Bauleitplanung bestanden, können keine Regressansprüche für deren Emissionen an die Straßenbauverwaltung gestellt werden. Eventuelle Schutzmaßnahmen -und deren Kosten- werden auch nicht von der Gemeinde übernommen, sondern sind gegebenenfalls von den Vorhabenträgern selbst zu tragen. (I.Ü. sind gemäß Aussage des Schallschutzgutachters zur BPlan-Erweiterung auch keine relevanten Verkehrslärmeinwirkungen zu erwarten.)

### Drainagen

Im Bereich des Losheimer Gewerbegebiets 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.

### 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 unverzüglich zu melden. Die §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 (Verhalten bei Aufdeckung von Bodendenkmalen) des DSchG NRW sind zu beachten.

### 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.



Stand:

Abschließende Planfassung

gemäß Genehmigungs-Verfügung

Nov. 2021

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\060-Endfassung\..137. Änd FNP Begründung