Anlage 3

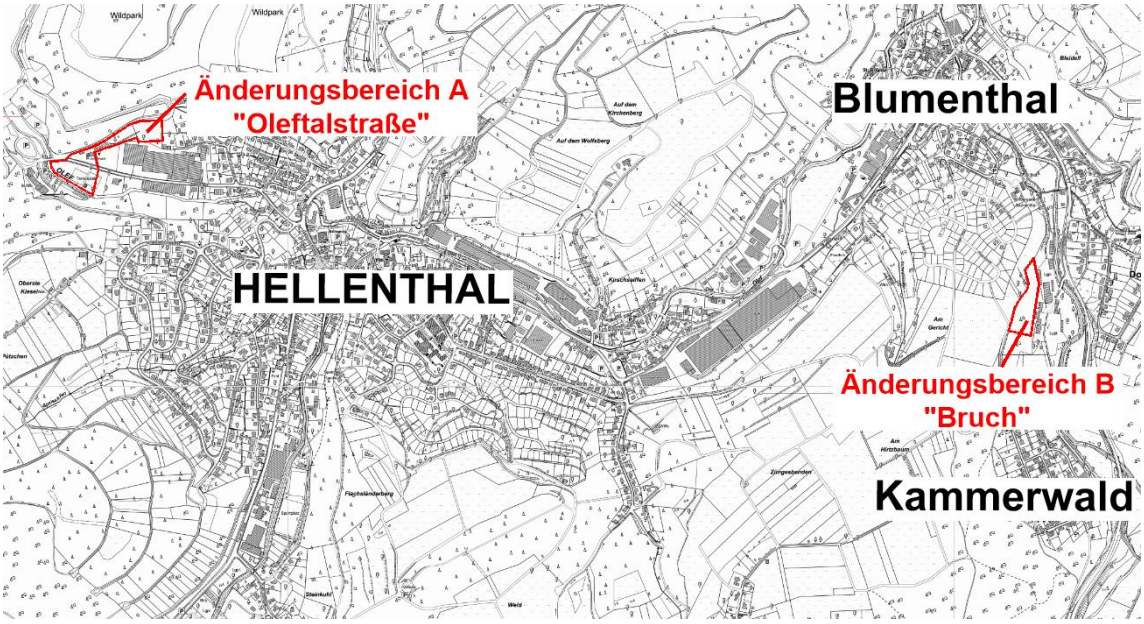
Gemeinde Hellenthal

Begründung

Gemäß §§ 2a und 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

39. Änderung des Flächennutzungsplans
"Erweiterung Gewerbegebiet Oleftalstraße u. Tauschfläche Bruch"

TEIL I: Allgemeiner Teil
Stand: 03.06.2025
Änderung nach erneuter frühzeitiger Beteiligung in blau



Auftraggeber	Gemeindeverwaltung Hellenthal Fachbereich 3 – Bauen und Planen Rathausstraße 2 D-53940 Hellenthal
Auftragnehmer:	PE Becker GmbH Kölner Str. 23-25 D-53925 Kall PE BECKER GmbH PLANUNG + ENTWICKLUNG Zukunft ist planbar! info@pe-becker.de • www.pe-becker.de Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40
Bearbeitung:	Christian Schmitz, M.Sc. Raumplanung
Projektnummer:	23-221

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlagen 4

2. Verfahrensweg und Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 4

3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung 5

4. Lage und Abgrenzung des Plangebietes 6

5. Planungsrechtliche Situation 7
5.1 Regionalplanung 7
5.2 Flächennutzungsplan 7
5.3 Landschaftsplan 8

6. Aktuelle Situation 9
6.1 Derzeitige Nutzung 9
6.2 Verkehrliche Erschließung 9
6.3 Topographie 10
6.4 Starkregengefährdung 10
6.5 Hochwasserschutz 11
6.6 Denkmalschutz 11

7. Neue Plandarstellung 11

8. Belange von Natur und Landschaft 12

9. Auswirkungen der Planung 12
9.1 Geplante Nutzungen 12
9.2 Denkmalschutzbelange 13
9.3 Umweltbelange 13
9.4 Artenschutz 13
9.5 Umweltbericht 14
9.6 Verkehrliche Erschließung 14
9.7 Ver- und Entsorgung 14
9.8 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen 14
9.9 Städtebauliche Einbindung, Landschaftsbild 14
9.10 Raumordnerische Auswirkungen 15

10. Sonstige Auflagen und Hinweise 15
10.1 Erdbebengefährdung 15
10.3 Pegel der Oleftalsperre 15
10.4 Schutz des Waldes 15
10.5 Archäologische Funde 16

BEGRÜNDUNG: DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1. Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung der o. g. Bauleitplanung sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanZV) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -GO NRW- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.

2. Verfahrensweg und Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Bei diesem Verfahren handelt es sich um die 39. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hellenthal. Aufgrund der Änderung der Darstellung der Flächenkategorie im Plangebiet sind die Grundzüge der Planung berührt, so dass kein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) wird daher als „vollständiges“ Bauleitplanverfahren mit zwei Beteiligungsrunden und Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichts dokumentiert wird (gesondertes Dokument), durchgeführt. Darüber hinaus wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) erstellt.

Die beabsichtigte FNP-Änderung mit Flächentausch setzt nach den Vorgaben des Landesplanungsgesetzes (§ 34 LPlG NRW) eine landesplanerische Abstimmung und das Testat voraus, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang steht. Die erste Landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz NRW wurde mit Datum vom 16.11.2021 bei der Bezirksregierung Köln gestellt. Die Bestätigung der Regionalplanungsbehörde zur landesplanerischen Anfrage gem. § 34 LPlG zur Ausweisung einer „Gewerblichen Baufläche“ wurde mit Schreiben vom 09.12.2021 zunächst ohne Bedenken erteilt. Aufgrund der zwischenzeitlichen Vergrößerung des Änderungsbereiches wurde die landesplanerische Anfrage mit Datum vom 30.01.2024 ergänzt. Mit Schreiben vom 15.03.2024 teilte die Bezirksregierung mit, dass aus landesplanerischer Sicht Bedenken gegen die Bauleitplanung bestehen. Daraus folgt, dass für die Genehmigung der FNP-Änderung eine Tauschfläche eingebracht werden muss, die normalerweise in ihrer Wertigkeit einer gleich großen gewerblichen Reserve entspricht, um dem Ziel 6.6-1 des LEP NRW zu entsprechen. Da es sich allerdings in vorliegenden Fall um eine betriebsgebundene Erweiterung handelt, wird die Tauschfläche nur hälftig angerechnet.

Die Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung (gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB) wurde vom Rat der Gemeinde Hellenthal im ursprünglichen Planungsumfang am 27.09.2022 beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung (gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB) fand in der Zeit vom 14.11.2022 bis zum 15.12.2022 statt. Mit der Vergrößerung des Änderungsbereichs und dem Einbringen einer Tauschfläche wurde der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung vom Rat in seiner Sitzung am 11.02.2025 erneut gefasst. Die zuvor eingegangenen Stellungnahmen wurden soweit möglich in der neuen Vorentwurfs-Fassung bereits berücksichtigt. Die erneute frühzeitige Beteiligung (gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB) fand in der Zeit vom 03.03.2025 bis zum 03.04.2025 statt. Die Bekanntmachung erfolgte in der Bürgerinfo vom 22.02.2025. Insgesamt gingen 13 Stellungnahmen der Behörden ein, die in den Entwurfsunterlagen berücksichtigt wurden. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Die Erforderlichkeit der Planaufstellung ergibt sich aus der beabsichtigten planungsrechtlichen Sicherung und Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens mit ca. 700 Mitarbeitern im Kernort von Hellenthal. Zur Stärkung des örtlichen Gewerbes plant die Gemeinde eine bisher im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft“ ausgewiesenen Teilbereich als „Gewerbliche Baufläche“ zu entwickeln. Die Fläche schließt sich unmittelbar westlich an die bereits ausgewiesenen „Gewerblichen Bauflächen“ der Oleftalstraße an. Darüber hinaus möchte das Unternehmen sich weiter zukunftsfähig aufstellen und neben den geplanten baulichen Investitionen in erneuerbare Energien investieren. Daher ist ein Bereich nördlich des Betriebes ebenfalls Bestandteil des Änderungsbereiches zur Errichtung einer PV-Anlage in Südhang-Lage. Auch dort soll ein bisher im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft“ ausgewiesene Fläche als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen werden.

Da für den Betrieb aktuell die Erweiterungsmöglichkeiten weitestgehend ausgeschöpft sind soll mit der 39. Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung und Sicherung des Standortes inkl. einer eigenen Energieversorgung geschaffen werden. Verbunden damit ist auch die Neuschaffung von Arbeitsplätzen, um dem Auspendlerüberschuss der Gemeinde entgegenzuwirken. Bei dem Bauleitplanverfahren besteht somit eine bedarfsorientierte Ausrichtung. 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:

Der Änderungsbereich A wird von der Oleftalstraße (Gemeindestraße) durchquert. Der Betrieb plant eine bauliche Erweiterung in Richtung Westen. Um den Flächenbedarf dieser Erweiterung decken zu können, ist das Einbeziehen sämtlicher Flächenreserven, bis kurz vor die Olefbrücke zum Oleftalsperren-Parkplatz erforderlich. Hauptziel des Planverfahrens ist somit, für die geplante Betriebserweiterung eine ausreichend große, zusammenhängende Gewerbefläche zur Verfügung zu stellen. Zwischen Olefbrücke und den Eigentumsflächen des Unternehmens befindet sich noch ein Grundstück des ortsansässigen Wasserbandes

Oleftal, welches im Zuge der FNP-Änderung als „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Wasser“ dargestellt werden soll. In nördliche Richtung soll der Flächennutzungsplan in „Gewerbliche Baufläche“ geändert werden, um die Errichtung einer PV-Anlage zur Versorgung des Betriebes in Zukunft zu ermöglichen.

Aufgrund des bedarfsorientierten Planungszieles -bauliche Erweiterung eines bereits ansässigen Betriebs- erübrigt sich die Prüfung von Standortalternativen. Auch überwiegt hier das Ziel der Förderung von Gewerbe und Arbeitsplätzen. Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich das Wasserwerk des Wasserverbandes Oleftal. Damit ist der Änderungsbereich bereits gewerblich vorgeprägt. Daher sind auch das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion in diesem Bereich bereits jetzt erheblich beeinträchtigt.

Durch die Planung entstehen erstmalig insgesamt weitere 1,6 ha betriebsgebundene Reserven zzgl. 0,2 ha Fläche für den ortsansässigen Wasserband Oleftal (Summe ca. 1,8 ha). Um dem Ziel 6.6-1 des LEP NRW zu entsprechen ist eine Tauschfläche (Gewerbe) notwendig, die einer Wertigkeit von ca. 0,9 ha gewerblicher Reserve entsprechen muss, da nach den landeseinheitlichen Regelungen zur Erfassung gemäß Siedlungsflächenmonitoring betriebsgebundene Reserven nur hälftig angerechnet werden. Die Rücknahme der eingebrachten Tauschfläche ist daher ebenfalls Teil dieses FNP-Änderungsverfahrens. Die 0,9 ha große Tauschfläche befindet sich in Hellenthal-Bruch, südlich von Blumenthal gelegen. Dort wird eine bewaldete und in Hanglage befindliche „Gewerbliche Baufläche“ westlich des ehemaligen Sägewerks Bruch in „Fläche für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft“ geändert.

4. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die 39. Änderung des FNP setzt sich aus einem Änderungsbereich A an der Oleftalstraße am westlichen Ortsrand von Hellenthal und einem Änderungsbereich B in Bruch zusammen.

Der Änderungsbereich A befindet sich am westlichen Ortsrand des Kernortes der Gemeinde Hellenthal im Bereich der Oleftalstraße. Das Plangebiet ist durch einen Bestandsbetrieb gewerblich vorbelastet. In etwa 200 m Entfernung zum Änderungsbereich befindet sich die Staumauer der Oleftalsperre. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1,8 ha und umfasst Teile der Flur 65, Gemarkung Hellenthal. Der Bereich schließt westlich und nördlich an den Bestandsbetrieb in der Oleftalstraße an. Nördlich grenzt die Zufahrts- bzw. Unterhaltungsstraße der Oleftalsperre (gesperrt für Kfz-Verkehr) und südlich die Olef an den Änderungsbereich. Nordöstlich schließt die Wohnbebauung der Straße „An der Lichtenhardt“ an den Änderungsbereich A.

Der Änderungsbereich B (Tauschfläche) befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Bruch zwischen Blumenthal und Kammerwald. Der Änderungsbereich hat eine Fläche von 0,9 ha und umfasst Teile der Flur 21, Gemarkung Hellenthal. Das Gebiet umfasst ein Waldstück in Hanglage zwischen dem ehemaligen Sägewerk Bruch und dem Südrand des Neubaugebietes im Bereich „Haspelsrott“ in Blumenthal.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Regionalplanung

Der Änderungsbereich A ist im aktuellen Gebietsentwicklungsplan -GEP 2003- größtenteils als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Ein kleiner Teil im Westen des Änderungsbereiches ragt in „Waldbereiche“ mit der überlagernden Darstellung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ hinein.

Der Änderungsbereich B ist im aktuellen Gebietsentwicklungsplan -GEP 2003- vollständig als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt.

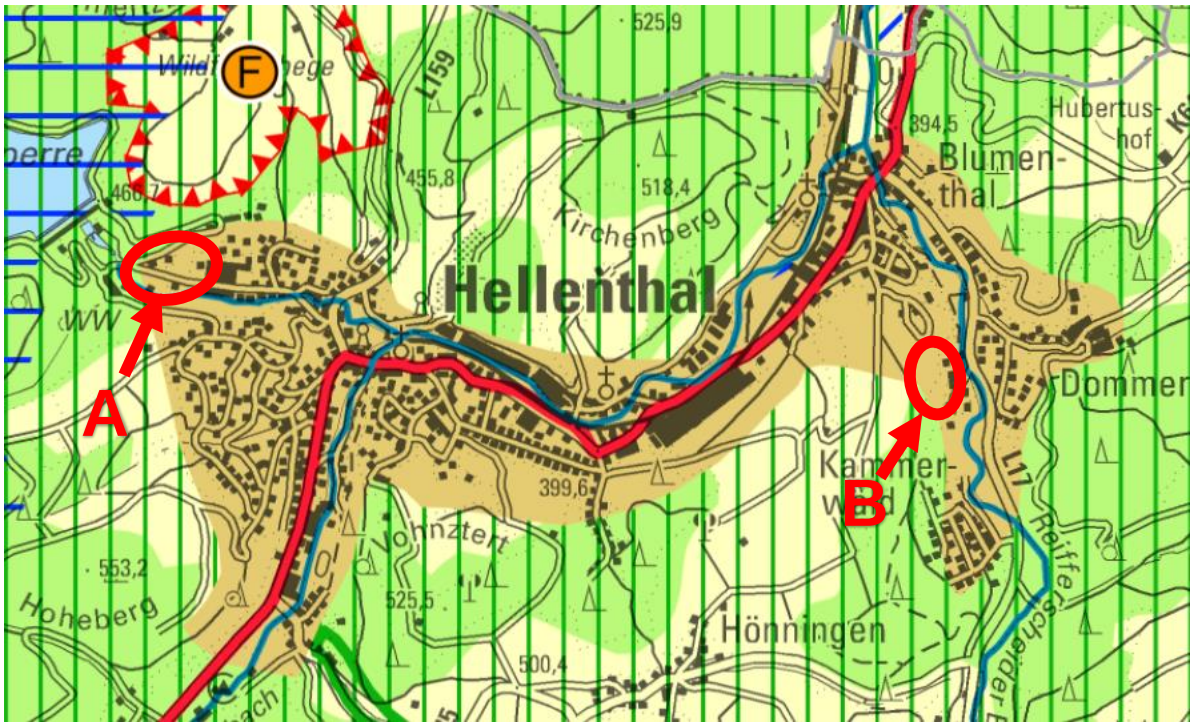


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Gebietsentwicklungsplan (GEP Region Aachen) vom 10.06.2003

5.2 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich A ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hellenthal als „Fläche für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft“ dargestellt (siehe Abb. 2, roter Kreis). Nördlich, südlich und westlich schließt ebenfalls „Fläche für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft“ an. Östlich grenzt vorwiegend „Gewerbliche Baufläche“ an. Im Zuge der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche größtenteils zu „Gewerbliche Baufläche“ geändert werden. Am westlichen Rand des Plangebietes soll ein Bereich als „Fläche für Versorgungsanlagen“ für den Wasserverband Oleftal dargestellt werden.

Der Änderungsbereich B ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hellenthal als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt (siehe Abb. 2, roter Kreis). Nördlich, östlich und südlich liegen ebenfalls „Gewerbliche Bauflächen“. Im Zuge der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes dient die Fläche als Tauschfläche für den Änderungsbereich A und soll daher zu „Fläche für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft“ geändert werden. Außerdem ist im Änderungsbereich B ein Teil einer Hauptwasserleitung dargestellt.

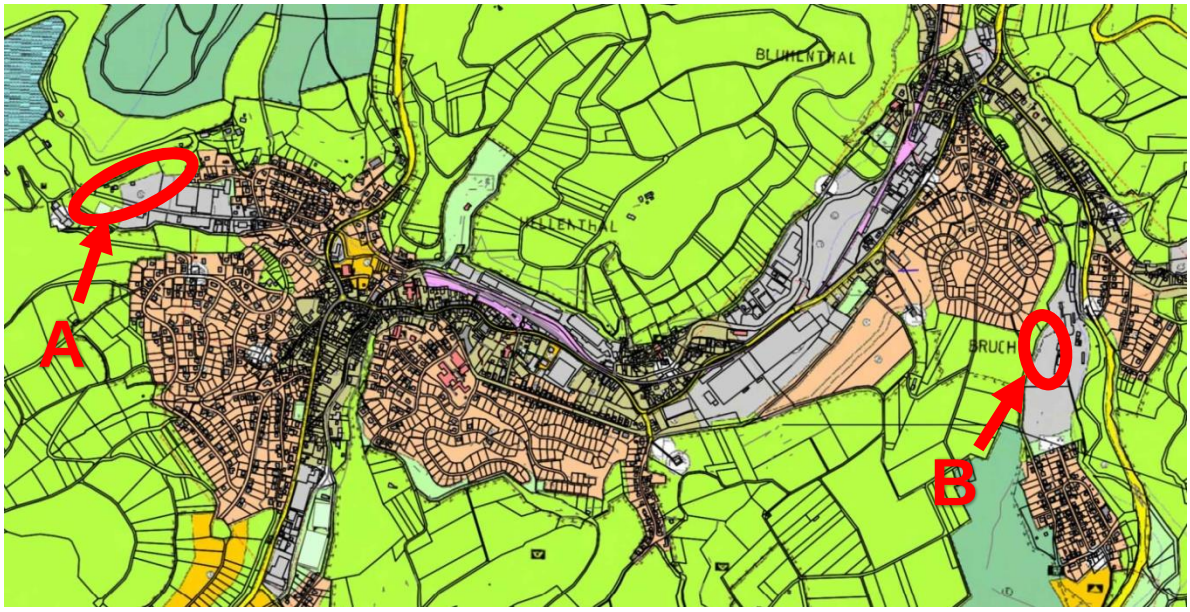


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hellenthal (Stand nach der 38. Änderung)

5.3 Landschaftsplan

Der gültige Landschaftsplan „Hellenthal“ des Kreises Euskirchen datiert von Dez. 2005 (s. Abb. 3). Er befindet sich seit Beschluss des Kreistages von Apr. 2010 in einer formellen Überarbeitung (1. Änderung, noch Entwurfsstadium). Der Änderungsbereich A liegt außerhalb von Schutzgebieten. Lediglich das Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 „Hellenthaler Wald“ rückt nah, aber nicht bis an die Umgrenzung des Änderungsbereiches heran.

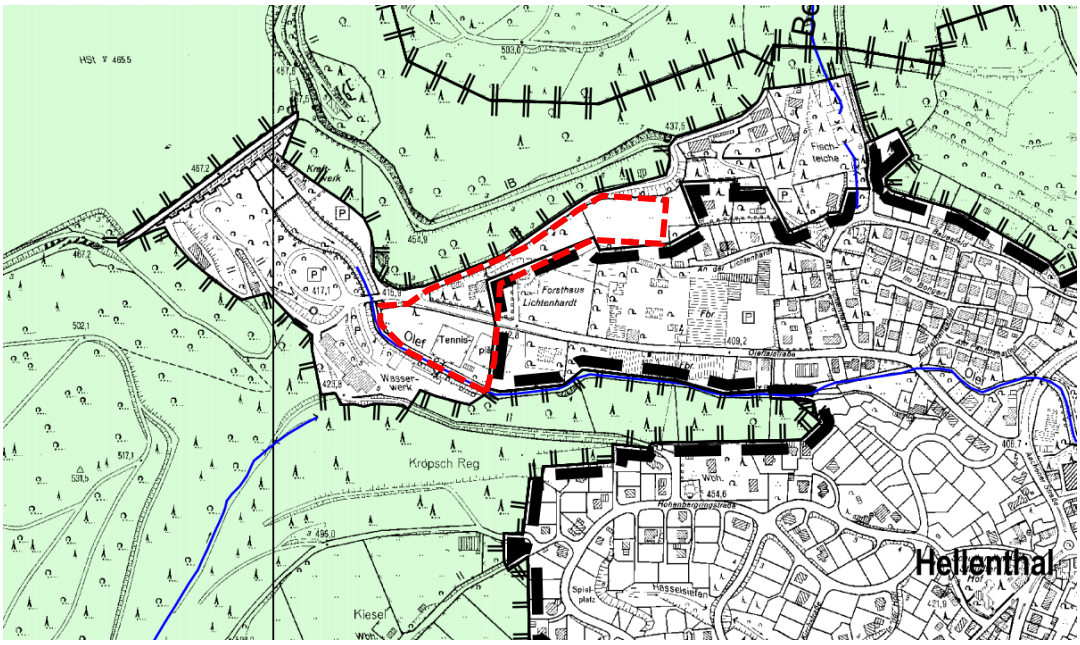


Abbildung 3: Änderungsbereich A - Gültiger Landschaftsplan „Hellenthal“ (Stand: Dez. 2005)

Der Änderungsbereich B liegt vollständig innerhalb eines temporären Landschaftsschutzgebietes (bis zur baulichen Inanspruchnahme). Mit der Änderung des FNP von „Gewerbliche Baufläche“ zu „Fläche für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft“ entfällt der

temporäre Landschaftsschutz und die Fläche wird dem westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet LSG 2.2-4 „Hollerather Hochfläche“ zugeteilt.

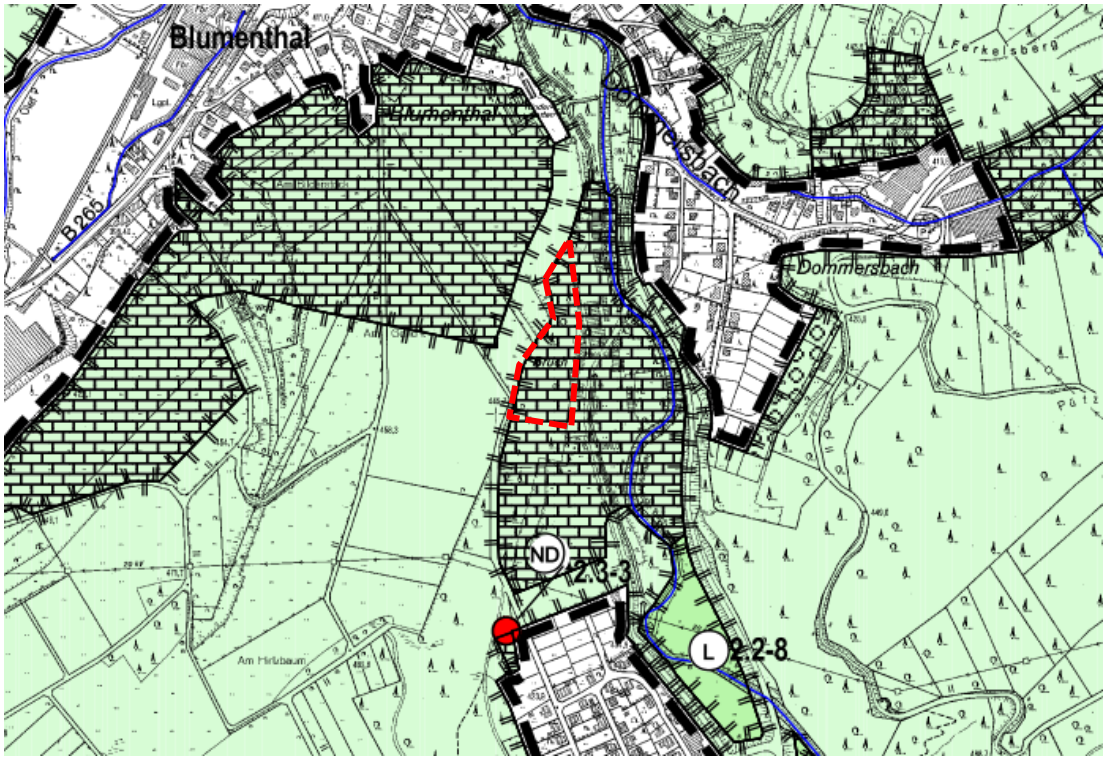


Abbildung 4: Änderungsbereich B - Gültiger Landschaftsplan Hellenthal (Stand: Dez. 2005)

6. Aktuelle Situation

6.1 Derzeitige Nutzung

Aktuell wird der Änderungsbereich A vielseitig genutzt. Nördlich der Oleftalstraße befindet sich ein ehemaliges Forsthaus mit Hauptgebäude und dazugehörigen Stallungen. Das Anwesen ist derzeit nicht in Nutzung. Alle dazugehörigen Gebäude unterliegen dem Denkmalschutz. Alle weiteren Flächen nördlich der Oleftalstraße werden als Grünland genutzt und liegen vorwiegend in Hanglage. Südlich der Oleftalstraße befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches ein Bolzplatz, ein ehemaliger Tennisplatz sowie Teile der Strecke eines Modellbauvereins. Es befinden sich nur wenige Gehölze im Plangebiet.

Der Änderungsbereich B ist vollständig bewaldet und wird daher forstwirtschaftlich genutzt.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Betriebserweiterung sowie der Fläche für den Wasserverband (Änderungsbereich A) wird über die Oleftalstraße gewährleistet. Diese schließt östlich in 600 m Entfernung an die Aachener Straße (L159) und die B265 an. Im weiteren Verlauf bindet die Oleftalstraße die Betriebsbereiche der Oleftalsperre (WVER) und des Wasserwerkes (WVO) an. Außerdem befindet sich dort ein Wohnmobilstellplatz sowie einen Parkplatz für Wanderer und Radfahrer.

Die Oleftalstraße weist einen Gesamtquerschnitt von 9 m auf. Die Fahrbahnbreite beträgt 6 m. Beidseitig verlaufen Gehwege mit je 1,50 m Breite. Damit ist die Straße für den bestehenden und künftigen gewerblichen Verkehr ausreichend leistungsfähig.

6.3 Topographie

Der westliche Teil des Änderungsbereiches A liegt weitestgehend ebenerdig auf dem Talboden des Oleftals in einer Höhe von ca. 413 m ü NHN. Nördlich und südlich grenzen die Hangflanken des Oleftals an. Der östliche Teil des Änderungsbereiches erstreckt sich über den nördlich des Betriebes gelegenen Hang, der auf eine Höhe von ca. 428 m ü. NHN ansteigt.

Der Änderungsbereich B liegt vollständig in einer Hanglage. Das Gelände fällt von Westen (445 m ü. NHN) in Richtung Osten (405 m ü. NHN) um ca. 40 Höhenmeter ab.

6.4 Starkregengefährdung

Gemäß dem Hochwasserportal des Kreises Euskirchen sind für den Änderungsbereich A bei einem Starkregen SRI 9/10 mit 90 l/m² in einer Stunde nur teilweise mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Nördlich der Oleftalstraße entstehen keine erheblichen Gefährdungen durch Starkregen. Südlich der Oleftalstraße sammelt sich in Staulagen bzw. Senken im Bereich des aktuellen Bolzplatzes und der ehemaligen Tennisplätze Niederschlagswasser.

Mögliche Wasseransammlungen bei Starkregen können ggf. zu statischen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen führen. Insofern sind bei zukünftigen Nutzungen für diese Anlagen Maßnahmen so auszuwählen und zu bemessen, dass ihre Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird.

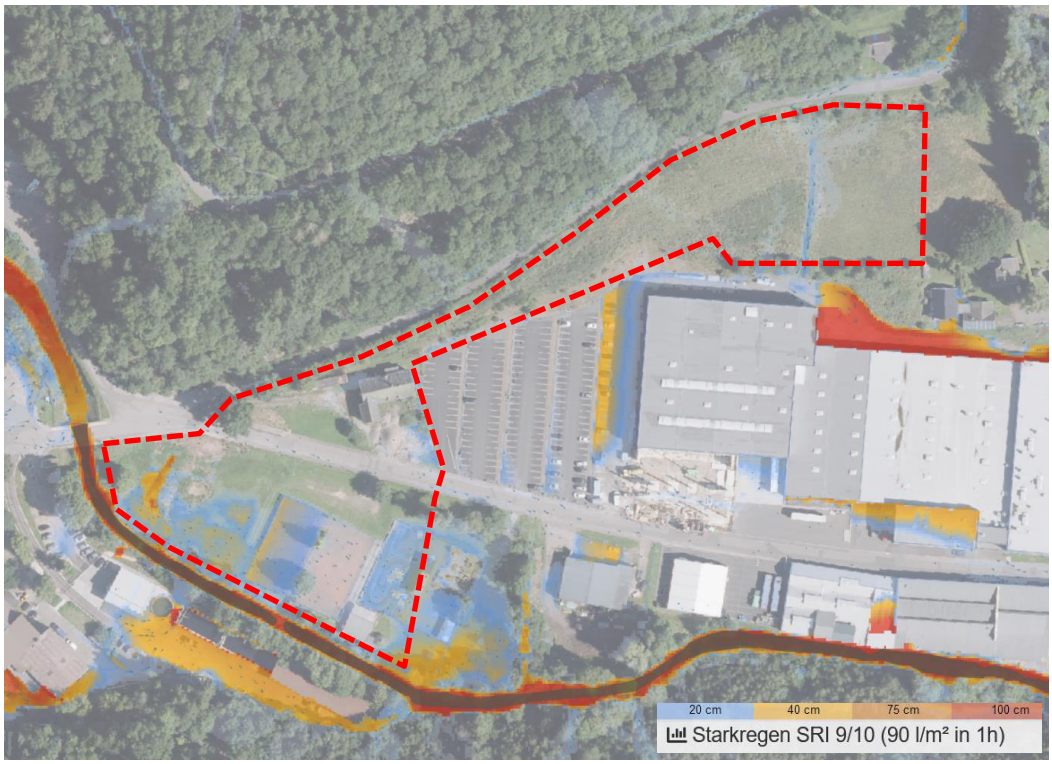


Abbildung 4: Auszug aus dem Hochwasserportal des Kreises Euskirchen - Starkregen SRI 9/10 (90 l/m² in 1h)

6.5 Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich A befindet sich aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Oleftalsperre in einer besonders hochwassersicheren Lage. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet verlässt in diesem Bereich nicht das Bachbett der Olef. Allerdings werden die Abflüsse der Olef derzeit durch die Bezirksregierung Köln neu bewertet.

6.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches A sind denkmalpflegerische Belange betroffen, da sich nördlich der Oleftalstraße das Baudenkmal „ehem. Forsthaus Lichtenhardt“ gemäß § 3 DSchG NRW (alte Fassung) befindet. Gemäß dem Eintragungstext vom 30.09.1993 ist das Forsthaus bedeutend für die Geschichte des Menschen und die Arbeits- und Produktionsverhältnisse.

Das Baudenkmal umfasst ein Hauptgebäude und ein Nebengebäude (Stallung). Beide Gebäude besitzen ein Satteldach. Das Hauptgebäude hat eine unverputzte Naturstein-Fassade und das Nebengebäude eine Fachwerk-Ziegelstein-Fassade. An das Hauptgebäude ist unmittelbar ein weiterer Stall angebaut, sodass das Gebäude einen L-förmigen Grundriss besitzt (siehe Abbildung 5). Aktuell befinden sich beide Gebäude-Teile nicht in Nutzung.

Das Baudenkmal ist in der Planzeichnung zur FNP-Änderung mit den entsprechenden Planzeichen (Umgrenzung und Symbol „D“) dargestellt.

Abbildung 5: Baudenkmal "ehem. Forsthaus Lichtenhardt" (links Nebengebäude, rechts Hauptgebäude)

Darüber hinaus grenzt der historische Kulturlandschaftsbereich KLB 224 Oleftalsperre (Hellenthal) gemäß Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Köln (LVR, 2016) an den Änderungsbereich. Kulturlandschaftliches und denkmalpflegerisches Ziel im Rahmen der Regionalplanung ist eine erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung.

7. Neue Plandarstellung

Die 39. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hellenthal umfasst zwei Änderungsbereiche. Der Änderungsbereich A erhält im westlichen Teil die Darstellung „Flächen für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Wasser“ und im übrigen größeren Teil

„Gewerbliche Baufläche“. Der Änderungsbereich B erhält die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft“.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist in einer Planzeichnung im Maßstab 1 : 2.000 eindeutig dargestellt.

8. Belange von Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich A liegt außerhalb von Schutzgebieten. Der Änderungsbereich B liegt vollständig innerhalb eines temporären Landschaftsschutzgebietes (siehe auch Kap. 5.3).

Nach § 1, Abs. 5 Baugesetzbuch (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, insbesondere der Tiere, der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Luft und des Klimas, das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt berücksichtigen. Alle berührten Umweltbelange sind auf bauleitplanerischer Ebene (zuerst im FNP, anschl. im BPlan, im sog. „Abschichtungsprinzip“) in einem „Umweltbericht (UB)“ als gesonderten Teil der Begründung (nach § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB) zu erfassen, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Die Untersuchung, Bewertung und Darstellung des geplanten Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG und § 31 LNatSchG NRW erfolgen in einem Umweltbericht, welcher als Anlage Bestandteil dieser Flächennutzungsplanänderung ist.

Außerdem wurde für das Änderungsverfahren des FNP eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung angefertigt.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Geplante Nutzungen

Mit der beschriebenen Zielsetzung der Planung soll im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans eine Erweiterung der „Gewerblichen Baufläche“ des bestehenden Gewerbegebietes an der Oleftalstraße ermöglicht werden. Für den Bestandsbetrieb, der Erweiterungsflächen benötigt ergibt sich aufgrund der vorhandenen Bebauung sowie der Topographie lediglich die Möglichkeit in diese Richtung, nach Westen hin zu erweitern.

Auf Wunsch des LVR wurde durch den Betrieb ein grobes Konzept für die Betriebserweiterung in Bezug auf den Umgang mit dem Baudenkmal erstellt. Daraus ergibt sich, dass geplante Bebauung einen für den LVR akzeptablen Abstand zu dem Forsthaus einhält, damit die Sicht auf das Denkmal nicht beeinträchtigt ist. Das Forsthaus selbst soll künftig für die Nutzung als Betriebs-Archiv und die Unterbringung von Seminarräumen umgebaut werden.

Der Tennisplatz ist aktuell ungenutzt und kann daher entfallen. Für den Bolzplatz und die Strecke des Modellbauvereins ist es anzustreben einen geeigneten Alternativstandort zu finden. Bei einer tatsächlichen Inanspruchnahme der Flächen sollte die Erforderlichkeit einer Umsiedlung geprüft und geklärt werden.

Darüber hinaus möchte das Unternehmen sich weiter zukunftsfähig aufstellen und neben den geplanten baulichen Investitionen in erneuerbare Energien investieren. Daher ist ein

Bereich nördlich des Betriebes ebenfalls Bestandteil des Änderungsbereiches zur Errichtung einer PV-Anlage in Südhang-Lage.

9.2 Denkmalschutzbelange

Das Baudenkmal „ehem. Forsthaus Lichtenhardt“ ist durch die Planungen betroffen, da es innerhalb des Änderungsbereiches A liegt. Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden durch die Änderung der Darstellungen keine konkreten Auswirkungen ausgelöst, dennoch wurde in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege ein Bebauungskonzept für die geplante Betriebserweiterung erstellt, um eine angemessene Gestaltung der Umgebung des Denkmals abstimmen zu können.

Das Baudenkmal soll vollumfänglich erhalten und durch den Bestandsbetrieb gepflegt und einer Nutzung zugeführt werden. Die potentiell geplante Bebauung soll von dem Baudenkmal weitgehend abgerückt werden. Sichtachsen aus Richtung der Oleftalstraße werden freigehalten. Eine mögliche Bebauung südlich der Oleftalstraße bewertet der LVR als unkritisch für das Baudenkmal, dennoch wurde auch dieser Bereich in das Konzept mit einbezogen, um dem LVR in Bezug auf das Denkmal Planungssicherheit für die Zukunft zu geben. Grundsätzlich ist es für den Betrieb auch möglich das Denkmal baulich zu erweitern oder in gewissem Rahmen Wände zu versetzen, um das Gebäude vollständig in Nutzung und wieder in Wert setzen zu können. Dabei darf der Charakter oder die Sicht auf das Gebäude allerdings nicht verändert werden. Der Betrieb plant nun das Baudenkmal als Archiv und für Seminarräume zu nutzen.

9.3 Umweltbelange

Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden durch die Änderung der Darstellungen keine konkreten Auswirkungen ausgelöst. Dennoch erfolgt auch auf dieser Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Umweltbericht, aber auch in einer Artenschutzprüfung, eine erste überschlägige Untersuchung der Umwelt- und Artenschutzbelange.

9.4 Artenschutz

Im Zuge der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde das potenziell mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet ermittelt.

Im Hinblick auf das Tötungsverbot, sollte die Baufeldfreimachung, inklusive Abschieben des Oberbodens, außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Winterhalbjahr zwischen dem 01.10. bis 28./29.02. eines Jahres vorgenommen werden. Sollten die Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums stattfinden müssen, muss vorab gutachterlich nachgewiesen werden, dass sich aktuell keine Fortpflanzungsstätten von Vögeln in dem Bereich befinden. Gehölze sind weitgehend zu erhalten. Von der weiteren Planung eventuell betroffene Bäume sowie leerstehende Gebäude sind vor Rodung bzw. Abriss auf Höhlen, Brutgeschehen von Vögeln sowie eine Nutzung durch Fledermäuse zu überprüfen. Das weitere Vorgehen ist dann mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen abzustimmen.

Um Beeinträchtigungen für die Zauneidechse sicher ausschließen zu können, ist diese Art im Zuge weiterer Bebauungsplan- und Genehmigungsverfahren durch eine ASP 2 näher zu untersuchen.

Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen können Beeinträchtigungen für die anderen planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen von Tierarten auf der Tauschfläche können ausgeschlossen werden, da sich lediglich die Darstellung im FNP ändert und an der bisherigen Nutzung festgehalten wird.

9.5 Umweltbericht

Aus dem Umweltbericht ergibt sich, dass Beeinträchtigungen für alle Schutzgüter entstehen können, teilweise jedoch nur baubedingt und damit temporär. Für diese Beeinträchtigungen sind im Rahmen der weiteren Bebauungsplan- oder Genehmigungsverfahren entsprechende Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

9.6 Verkehrliche Erschließung

Da es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Betriebes auf seinen Eigentumsflächen handelt wird die verkehrliche Erschließung, wie im Bestand, über die Oleftalstraße sichergestellt. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung kann noch keine verlässliche Prognose zum zu erwartenden Mehrverkehr auf der Oleftalstraße abgegeben werden. Bei dem Knotenpunkt mit der L159 (Aachener Straße) handelt es sich um einen vollausgebauten Knoten inkl. Linksabbiegespur. Daher ist auch dort mit keinen negativen verkehrlichen Auswirkungen zu rechnen.

9.7 Ver- und Entsorgung

Konkrete Aussagen zur Ver- und Entsorgung werden im Zuge der nachfolgenden Verfahren (verbindliche Bauleitplanung, Baugenehmigungsverfahren) geklärt. Grundsätzlich kann die Ver- und Entsorgung der Flächen über Anpassung vorhandener Netze erfolgen.

Gemäß dem Wasserband Eifel-Rur ist der Änderungsbereich A in der Betrachtung der Netzanzeige Kläranlage Schleiden (2017) berücksichtigt. Die Fläche entwässert gem. Netzanzeige im Mischsystem zum RÜB 5 „Lina Hoss“.

9.8 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hellenthal stellt den Änderungsbereich A aktuell als „Fläche für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft“ dar (siehe Kap. 5.2). Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB besteht bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Sinne von § 201 BauGB eine Begründungs- und Abwägungspflicht. Bei der durch die FNP-Änderung in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich in der Realität vorwiegend um keine landwirtschaftlichen Flächen gemäß § 201 BauGB. Das Grünland im östlichen Teil des Änderungsbereiches A befindet sich in einer Hanglage und ist daher ohnehin nur eingeschränkt nutzbar. Durch den Flächentausch in Bruch (Änderungsbereich B) wird eine im FNP als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellte Fläche zu einer „Fläche für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft“ geändert. Der dort tatsächlich vorhandene Wald bleibt damit von einer gewerblichen Bebauung verschont.

9.9 Städtebauliche Einbindung, Landschaftsbild

Die Betriebserweiterung und die Anlagen des Wasserbandes fügen sich städtebaulich in die Umgebung ein, da ein unmittelbarer Anschluss an die jeweiligen Betriebsanlagen besteht. In

der Umgebung sind mit dem Wasserwerk und den Betriebsanlagen der Oleftalsperre visuelle Vorbelastungen vorhanden. Das Orts- und Landschaftsbild wird damit in einem vertretbaren Rahmen beeinträchtigt.

9.10 Raumordnerische Auswirkungen

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 nehmbaren Flächen, gerade auch im ländlichen Raum, langfristig reduziert werden.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgt vorwiegend über bereits baulich genutzte Flächen und stellt daher keine gänzlich neue Flächeninanspruchnahme dar. Durch die Gewerbenutzung ist allerdings zu erwarten, dass der Versiegelungsgrad zunehmen wird. Für den Bestandsbetrieb liegen keine geeigneten Alternativen vor.

Durch die beabsichtigte Änderung des Gebietscharakters auf FNP-Ebene von „Fläche für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft“ in eine „Gewerbliche Baufläche“ sind voraussichtlich keine negativen raumordnerischen Auswirkungen auf das Umland zu erwarten. Durch die Änderung werden Arbeitsplätze im ländlichen Raum gesichert. Die vorgesehene FNP-Änderung ist daher im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung angemessen.

10. Sonstige Auflagen und Hinweise

10.1 Erdbebengefährdung

Der Änderungsbereich A befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse R, gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland NRW (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).“ Die in der DIN 4149, 2005 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bebauung des Plangebietes –unter Berücksichtigung der Bedeutungskategorie des Bauwerks- zu beachten. Des Weiteren kann der VCI-Leitfaden „Der Lastfall Erdbeben im Anlagenbau, März 2022, aktueller Stand Mai 2023)“ als Erkenntnisquelle herangezogen werden. Bei Anlagen oder Anlagenteilen, die besonderen Belastungen (insbesondere Brände, Erdbeben, Überschwemmungen) ausgesetzt werden können, sind diese zusätzlichen Belastungen beim Nachweis der Standsicherheit zu berücksichtigen.

10.2 Pegel der Oleftalsperre

Im Bereich südlich der Oleftalstraße befindet sich die Zufahrt zum Unterwasserpegel der Oleftalsperre. Dieser wird vom Unternehmensbereich Talsperren des Wasserverbandes Eifel-Rur betrieben. Im Zuge der nachfolgenden Verfahren (z.B. verbindliche Bauleitplanung) muss die Zufahrt zum Pegel weiterhin zur Nutzung und zur baulichen und technischen Unterhaltung ermöglicht werden.

10.3 Schutz des Waldes

Um potentielle Gefahrenpotentiale zwischen dem angrenzenden Wald und den geplanten Nutzungen im Änderungsbereich auszuschließen, muss im Rahmen der nachfolgenden

Genehmigungsverfahren ein angemessener Sicherheitsabstand (i.d.R. 35 Meter) eingehalten werden.

Gem. § 47 Abs. 1 Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen ist das Unterhalten eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgerätes sowie das Lagern von leichtentzündlichen Stoffen in einem Abstand von weniger als einhundert Meter vom Waldrand außerhalb einer von der Forstbehörde errichteten oder genehmigten Anlage nicht zulässig ist.

Gem. § 42 I Bauordnung für das Land NRW dürfen Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe in einem Abstand von weniger als 100 Meter zu einem Wald nur errichtet oder betrieben werden, wenn durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass kein Waldbrand entsteht.

10.4 Archäologische Funde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Kommune Hellenthal als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax 02425/9917-160, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

Stand: Entwurf, Juni 2025

PE Becker GmbH
Kölner Str. 23-25
D-53925 Kall
Zukunft ist planbar!
info@pe-becker.de • www.pe-becker.de
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40