Hellenthal, den 26.09.2025

Gemeinde Hellenthal
Der Bürgermeister

(Rudolf Westerburg)

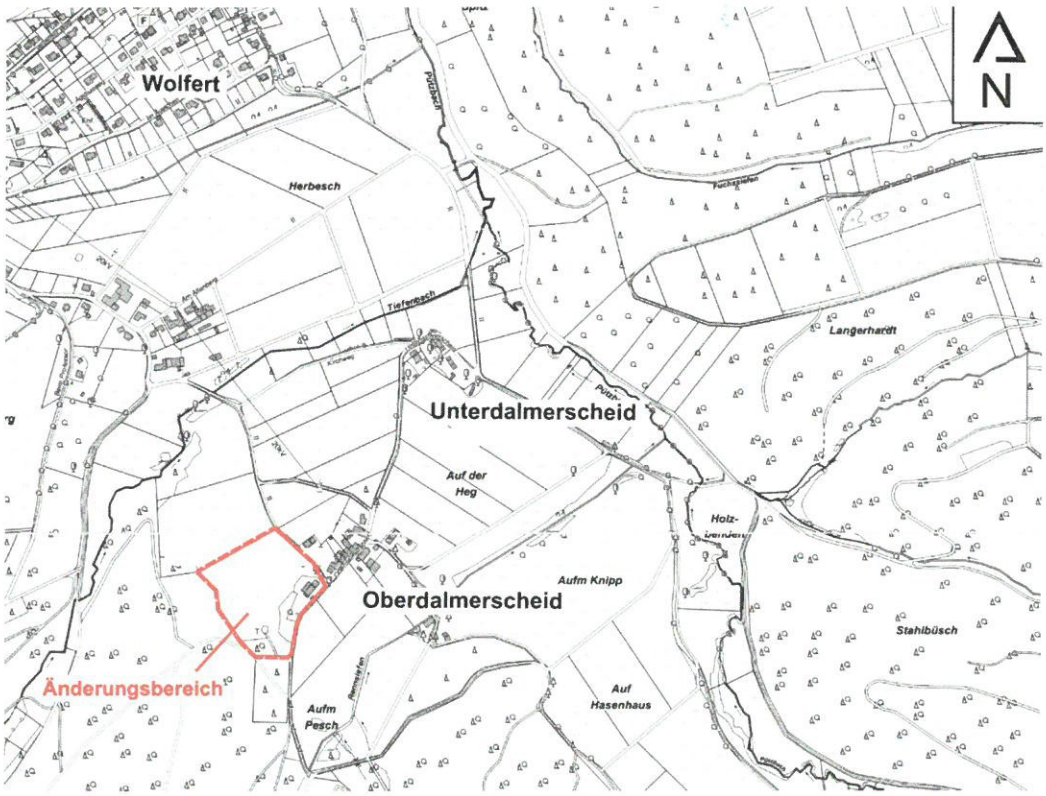
Gemeinde Hellenthal

Begründung

Gemäß §§ 2a und 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

41. Änderung des Flächennutzungsplans "Erlebbare Permakultur in Oberdalmerscheid"

TEIL I: Allgemeiner Teil
Stand: Abschließende Fassung, September 2025



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:	23-225

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen 4

2. Verfahrensweg und Beteiligungsverfahren 4

3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung 6

4. Lage und Abgrenzung des Plangebietes 7

5. Planungsrechtliche Situation 8
5.1 Regionalplanung 8
5.2 Flächennutzungsplan 9
5.3 Landschaftsplan 9
5.4 Verkehrliche Erschließung 10
5.5 Topographie 10
5.6 Städtebauliche Einbindung 10
5.7 Derzeitige Nutzung 11
5.8 Starkregengefährdung 11

6. Neue Plandarstellung 12

7. Belange von Natur und Landschaft 12

8. Auswirkungen der Planung 13

9. Städtebauliche Situation und raumordnerische Auswirkungen 15

10. Sonstige Hinweise 15

Begründung: Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen 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 abschließenden Beschlusses (Feststellungsbeschluss) durch den Rat der Gemeinde Hellenthal gültigen Fassung.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB 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 abschließenden Beschlusses (Feststellungsbeschluss) durch den Rat der Gemeinde Hellenthal 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 abschließenden Beschlusses (Feststellungsbeschluss) durch den Rat der Gemeinde Hellenthal gültigen Fassung.

2. Verfahrensweg und Beteiligungsverfahren

Bei diesem Verfahren handelt es sich um die 41. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hellenthal. Mit der beabsichtigten Ergänzung von zwei überlagernden Darstellungen auf einer „Fläche für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft“ im Ortsteil Oberdalmerscheid 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 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 hierzu erforderliche Landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz NRW wurde durch die Gemeinde Hellenthal mit Datum vom 13.02.2024 bei der Bezirksregierung Köln gestellt. Die Bestätigung der Regionalplanungsbehörde zur landesplanerischen Anfrage gem. § 34 LPlG wurde mit Schreiben vom 14.03.2024 ohne landesplanerische Bedenken erteilt. Durch das Dezernat 35 (Städtebau) bestanden zunächst allerdings Bedenken, die aber im Rahmen einer darauffolgenden Abstimmung zwischen der Gemeinde und der Bezirksregierung ausgeräumt wurden.

In der Sitzung des Rates der Gemeinde Hellenthal vom 11.06.2024 wurde ein Grundsatzbeschluss für die Durchführung der 41. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde

Hellenthal gefasst. Die Aufstellung der 41. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB) wurden vom Rat der Gemeinde Hellenthal mit Vorlage der Vorentwurfs-Unterlagen am 08.10.2024 beschlossen. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten vom 04.11.2024 bis zum 04.12.2024 Gelegenheit Stellungnahmen zum Vorentwurf der Bauleitplanung abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und sind in die Entwurfsfassung einbezogen worden. Insgesamt gingen von Seiten der Behörden insgesamt 16 Stellungnahmen ein. Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf der FNP-Änderung wurde überarbeitet und in den folgenden Punkten geändert:

- In die Begründung wurde eine Anmerkung des Kreises Euskirchen übernommen, dass im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren eine Ausnahme von den Verboten des Landschaftsplanes erforderlich ist.
- Die Erläuterungen zur Zweckbestimmung „mobile Bildungseinrichtungen“ wurden konkretisiert (gem. Stellungnahme Kreis Euskirchen).
- Übernahme von Hinweisen des Landesbetriebs Wald und Holz NRW in die Begründung

Darüber hinaus wurde die Begründung aufgrund der in den Stellungnahmen enthaltenen Informationen fortgeschrieben / ergänzt.

Der Rat der Gemeinde Hellenthal hat in seiner Sitzung vom 11.02.2025 der Empfehlung des Ausschusses für Bauen und Planen gefolgt, über die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu beschließen. Darüber hinaus hat der Rat beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Offenlage zu beteiligen. Die darauffolgende Beteiligung fand in der Zeit vom 03.03.2025 bis zum 03.04.2025 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und in den Unterlagen berücksichtigt. Insgesamt gingen von Seiten der Behörden insgesamt 13 Stellungnahmen ein. Aus der Öffentlichkeit ging keine Stellungnahmen ein.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Die Unterlagen wurden überarbeitet und in den folgenden Punkten geändert:

- Ein Hinweis des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege im Rheinland zum Auftreten archäologischer Bodenfunde wurde in die Begründung der FNP-Änderung genommen.

Darüber hinaus wurde die Begründung aufgrund der in den Stellungnahmen enthaltenen Informationen fortgeschrieben / ergänzt.

Der Rat der Gemeinde Hellenthal hat auf seiner Sitzung vom 27.05.2025 den Feststellungsbeschluss gefasst. Aufgrund eines formalen Fehlers in der Bekanntmachung musste die

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 26.06.2025 bis einschließlich 26.07.2025 wiederholt werden.

Im Rahmen der wiederholten Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Die wiederholte Fassung des Feststellungsbeschlusses erfolgte in der Ratssitzung am 11.09.2025.

3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Ein privater Vorhabenträger möchte auf seinen Eigentumsflächen in Hellenthal-Oberdalmerscheid ein Permakulturprojekt mit Waldgartenstreifen, Wassererntegräben und Teichen umsetzen. Um dieses Vorzeigeprojekt in der Region für interessierte Menschen erlebbar zu machen, sollen bis zu acht mobile Bildungsreinrichtungen (Tiny Houses), die als Unterkünfte für Gäste dienen sollen auf dem ortsnahen Teil des Grundstückes errichtet werden. Hierdurch soll den Gästen die Möglichkeit gegeben werden, auch durch aktive Mitarbeit, den Prozess der Permakultur näher kennen zu lernen. Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein Bestandswohnhaus, welches in das Gesamt-Projekt integriert werden soll. In dem Gebäude sollen zukünftig drei Wohneinheiten entstehen. Im Erdgeschoss ist darüber hinaus die Errichtung eines Unverpackt-Ladens vorgesehen, in dem unverpackte Lebensmittel sowie regionales Obst und Gemüse verkauft werden sollen. In dem Gebäude soll für Gäste eine Gemeinschaftsküche mit Aufenthaltsraum sowie ein Seminarraum eingerichtet werden. Die Tiny Houses werden aus Gründen der Nachhaltigkeit selbst hergestellt, bleiben mobil und sollen lediglich dem Schlaf- und Aufenthaltszweck dienen. Die Ver- und Entsorgung (z.B. mit Frisch- und Abwasser) verbleibt im Bestandsgebäude. Durch die mobilen Tiny Houses erfolgt somit kein Eingriff in den Boden.

Mit den verschiedenen geplanten Maßnahmen sollen vor Ort Bildungsinhalte der Permakultur aber auch andere Nachhaltigkeits-Themen vermittelt werden. Der übrige Teil des Grundstückes soll durch sog. Wassererntegräben, Teiche und Waldgartenstreifen modellhaft die Wasserspeicherung und den Bodenaufbau sicherstellen. Zwischen den Waldgartenstreifen sollen Flächen für die Mahd und Koppelwirtschaft entstehen.

Zur Umsetzung dieses Vorhaben beabsichtigt die Gemeinde Hellenthal im Ortsteil Oberdalmerscheid für Teile des Projektgebietes den Flächennutzungsplan zu ändern, sodass eine Genehmigung der geplanten Nutzungen möglich ist. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, soll die bestehende „Fläche für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft“ mit zwei überlagernden Darstellungen ergänzt werden. Das Bestandsgebäude erhält eine überlagernde Darstellung als „landwirtschaftliche Bildungseinrichtung“. Der Bereich, in welchem die Tiny Houses aufgestellt werden, soll mit einer überlagernden Darstellung „mobile Bildungseinrichtungen“ dargestellt werden. Der übrige Teil des Grundstückes wird im Zuge des Permakulturprojektes weiterhin landwirtschaftlich betrieben und verbleibt somit im Flächennutzungsplan als reine „Fläche für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft“.

Die Änderung des Flächennutzungsplans fördert ein Vorzeigeprojekt für die gesamte Eifel-Region. Besonders die Flutkatastrophe 2021 hat gezeigt, dass es wichtig ist, auch Niederschlagswasser-Abflüsse von landwirtschaftlichen Flächen zurückzuhalten. Mit dem Projekt wird das Niederschlagswasser in der Fläche verteilt, sodass es in den Boden einsickern kann

und dem Grundwasser wieder zur Verfügung steht. Wasser wird dadurch im Boden gespeichert und steht den Pflanzen der Permakultur für das Wachstum zur Verfügung.

Mit den geplanten Bildungseinrichtungen möchten die Vorhabenträger die Vermittlung der positiven Inhalte des Vorhabens als wesentlichen Bestandteil in das Projekt integrieren.

4. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt am südwestlichen Rand des Ortsteils Oberdalmerscheid, welcher nur wenige Wohnhäuser bzw. Gehöfte umfasst. Der Bereich hat eine Größe von ca. 2,2 ha und befindet sich in etwa auf dem südlichen Teil des Flurstücks 64, Flur 21, Gemarkung Hollerath. Das gesamte Permakultur-Projektgebiet erstreckt sich über das ganze Flurstück 64. Der Änderungsbereich setzt sich aus zwei Teilbereichen zusammen.

Der Teilbereich A hat eine Größe von ca. 2,0 ha und nimmt damit den größten Anteil des Änderungsbereiches ein. Es handelt sich dabei aktuell weitestgehend um Weideflächen, im südlichen Teil auch Gartenflächen mit baulichen Nebenanlagen (Schuppen, Unterstände) sowie kleinen Baum- und Strauchbeständen.

Der Teilbereich B hat eine Größe von ca. 0,2 ha und umfasst im Wesentlichen das Bestandsgebäude (Bauernhaus) mit dem unmittelbar darum liegenden Gartengrundstück.

Der Änderungsbereich grenzt im Norden an weitere Weideflächen, die teilweise zum Projektgebiet gehören. Im Osten begrenzt die Erschließungsstraße „Oberdalmerscheid“ den Bereich. Im Süden und Osten befinden sich Waldflächen.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Regionalplanung

Der Änderungsbereich (siehe Abb. 1, roter Kreis) ist im bisher gültigen Gebietsentwicklungsplan -GEP 2003- als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit der überlagernden Darstellung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt.

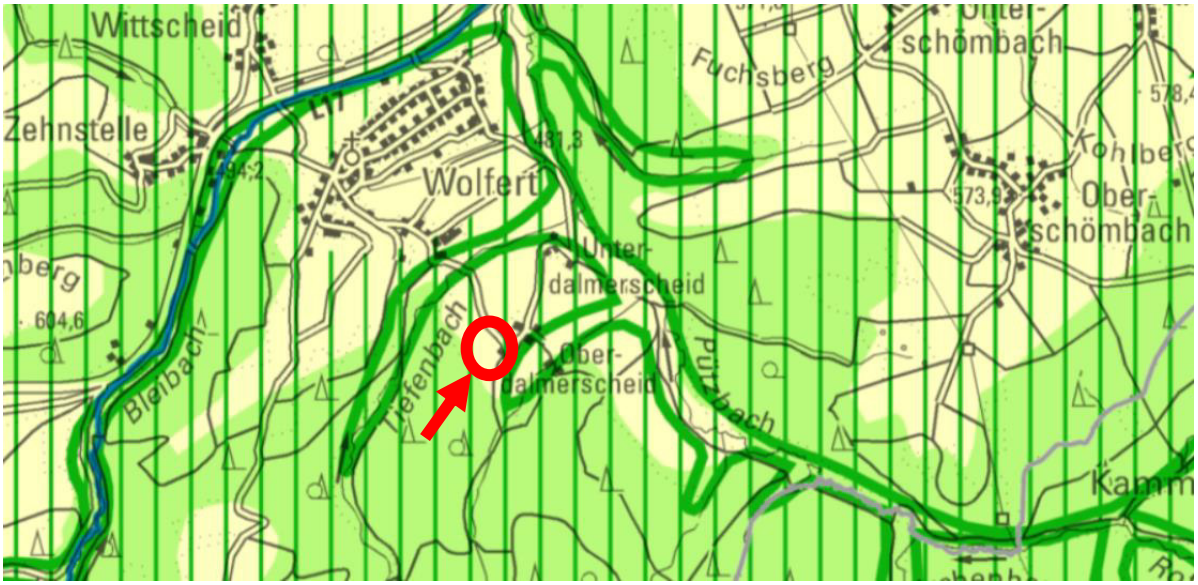


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Gebietsentwicklungsplan (GEP Region Aachen) vom 10.06.2003

Im bislang in Aufstellung befindlichen Regionalplan Köln (Stand: Feststellungsbeschluss, Juli 2025) ist der Änderungsbereich (siehe Abb. 2, roter Kreis) weiterhin als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit der überlagernden Darstellung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt.

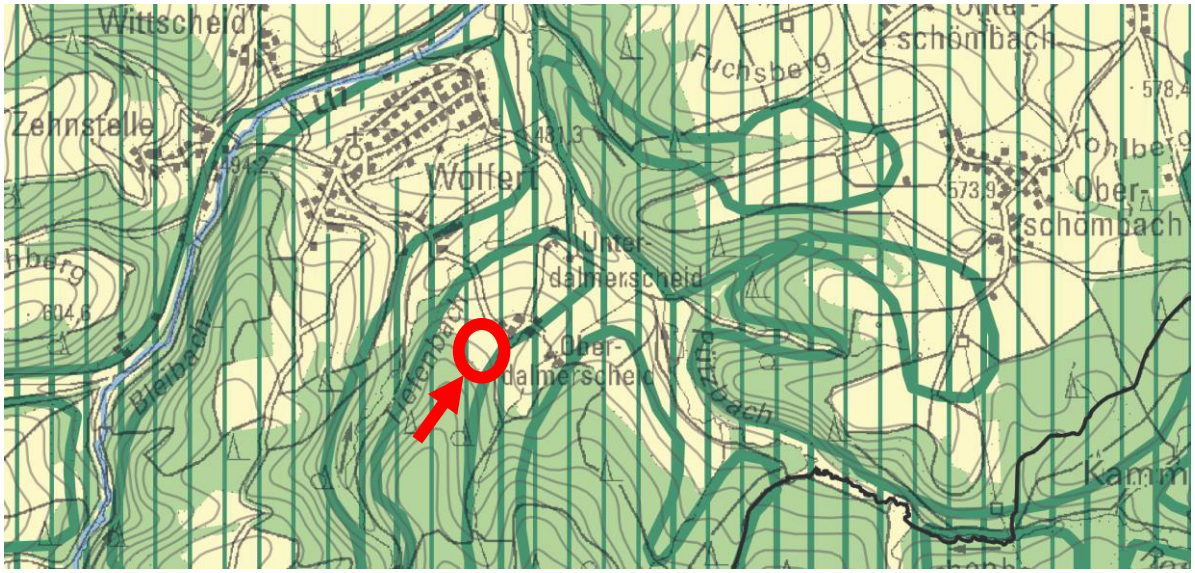


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Köln (Stand: Feststellungsbeschluss, Juli 2025)

5.2 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hellenthal als „Fläche für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft“ (siehe Abb. 3, roter Kreis) eingetragen. Eine überlagernde Darstellung stellt für große Teile des Änderungsbereiches „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dar. Die tatsächliche Nutzung im Änderungsbereich ist: Bestandsgebäude mit Weideflächen. Der Änderungsbereich ist umgeben von „Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft“. Im Zuge der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche zwei überlagernden Darstellungen „mobile Bildungsreinrichtungen“ (Teilbereich A) und „landwirtschaftliche Bildungseinrichtung“ (Teilbereich B) erhalten.

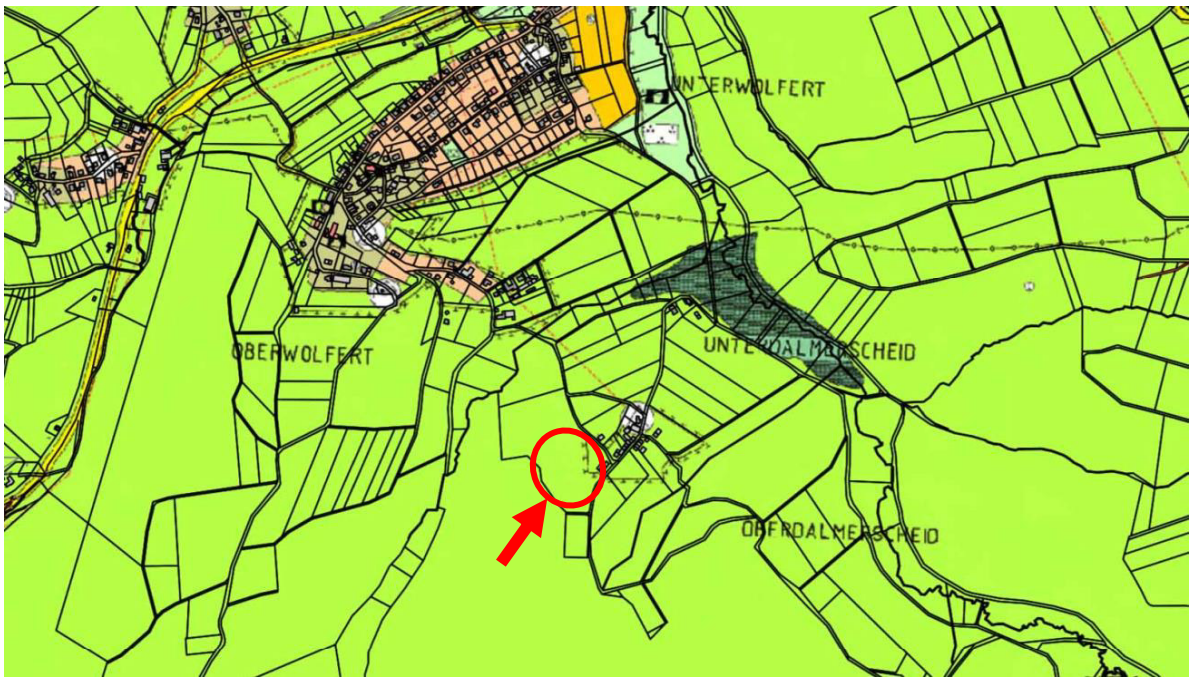


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hellenthal
(Stand nach der 38. Änderung)

5.3 Landschaftsplan

Der gültige Landschaftsplan „Hellenthal“ des Kreises Euskirchen datiert von Dez. 2005 (s. Abb. 4). Er befindet sich seit Beschluss des Kreistages von Apr. 2010 in einer formellen Überarbeitung (1. Änderung, noch Entwurfsstadium).

Im Änderungsbereich liegt der Teilbereich A (siehe Abbildung 3, roter Kreis) nahezu vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-4 „Hollerather Hochfläche“. Der Teilbereich B liegt dagegen außerhalb von Schutzgebieten.

Der Träger der Landschaftsplanung hat den Planungen im Rahmen der Beteiligung nicht widersprochen. Für die Errichtung der Tiny Houses ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren eine Ausnahme von den Verboten des Landschaftsplans erforderlich.

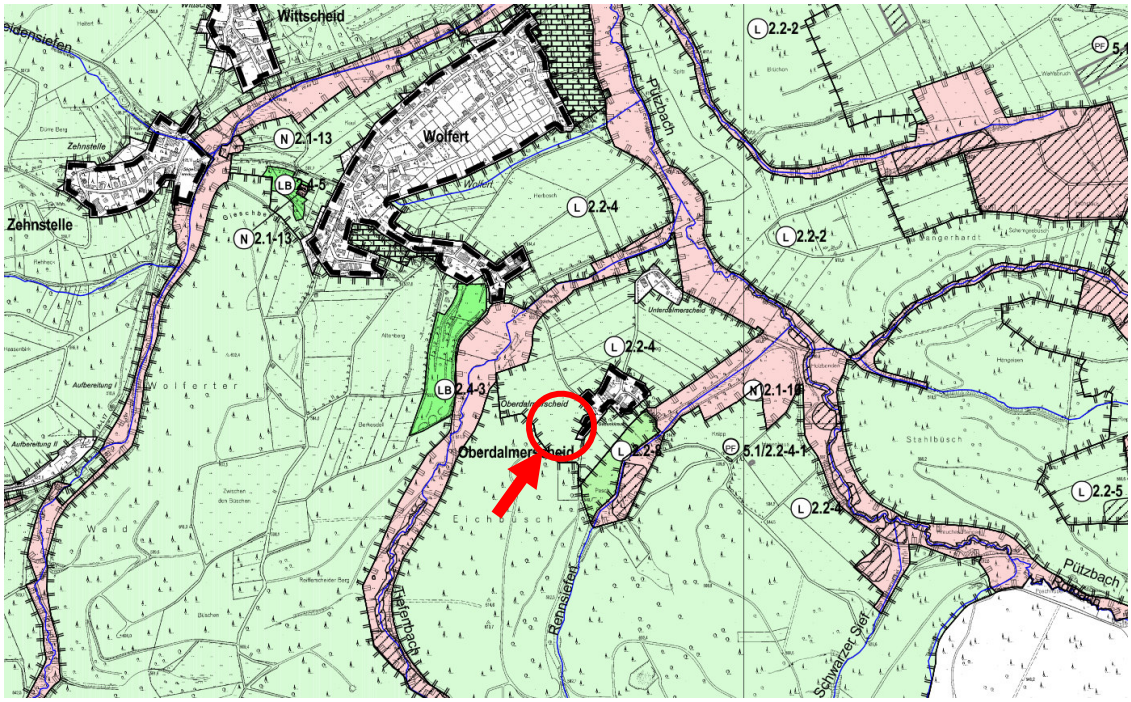


Abbildung 4: Gültiger Landschaftsplan "Hellenthal" (Stand: Dez. 2005) – Änderungsbereich

5.4 Verkehrliche Erschließung

Das Bestandswohnhaus ist über die Straße „Oberdalmerscheid“ erschlossen. Die Ortslage wird zusammen mit den Orten Unterdalmerscheid und Wolfert über einen Anschluss an der L17 an das regionale Straßennetz angebunden. Die Landesstraße bindet in nördliche Richtung an die B265 in Blumenthal (8 km) und in südliche Richtung an die B421 bei Kronenburg (13 km) an.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans ist lediglich mit einer geringen Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Die Einzelheiten der Erschließung sind kein Teil der vorbereitenden Bauleitplanung und werden in dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geklärt.

5.5 Topographie

Das Gelände fällt im Änderungsbereichs von Süden nach Norden hin ab. Der höchste Punkt liegt auf einer Höhe von ca. 548 m ü NHN. Der niedrigste Punkt liegt einer Höhe von ca. 530 m ü. NHN. Damit beträgt der Höhenunterschied im Änderungsbereich ca. 18 m.

5.6 Städtebauliche Einbindung

Bei dem Ortsteil Oberdalmerscheid handelt es sich um eine kleine landwirtschaftlich geprägte Ortslage bestehend aus wenigen Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Betrieben. Die verschiedenen Gehöfte besitzen weitläufige Grundstücke mit einer großen Zahl von Nebenanlagen, wie Schuppen, Hallen, Überdachungen, Holzunterständen usw. Die Ergänzung des im Änderungsbereich gelegenen Bestandswohnhauses mit mobilen Tiny Houses fügt sich städtebaulich in das bestehende Ortsbild von Oberdalmerscheid ein, da diese Einrichtungen ebenfalls dem Charakter der zahlreich im Ort befindlichen (meist landwirtschaftlichen) Nebenanlagen entsprechen. Da die Anlagen mobil sind, können die genauen Standorte variieren. Bei dem Teilbereich B, dem Bestandshaus handelt es sich lediglich um eine

Nutzungs-Erweiterung ohne städtebauliche Auswirkungen. Eine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten, da sich die mobilen Anlagen in die landwirtschaftliche Umgebung und die Bebauung des Ortsteils Oberdalmerscheid einfügen. Zudem wurde die geplante Aufstellfläche der Tiny Houses ortsnah gewählt, um den Charakter einer Splittersiedlung zu vermeiden.

5.7 Derzeitige Nutzung

Teilbereich A wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich als Weidefläche genutzt. Im südlichen Teil befinden sich auch Gartenflächen mit baulichen Nebenanlagen (Schuppen, Unterstände) sowie kleinen Baum- und Strauchbeständen.

Im Teilbereich B befindet sich das Bestandsgebäude (Bauernhaus) mit dem unmittelbar darum liegenden Gartengrundstück.

5.8 Starkregengefährdung

Gemäß dem Hochwasserportal des Kreises Euskirchen sind bei einem Starkregen SRI 9/10 mit 90 l/m² in einer Stunde mit keinen erheblichen Gefährdungen zu rechnen. Von der landwirtschaftlichen Fläche fließt Niederschlagswasser in Richtung des nördlich gelegenen Tiefbaches ab. Mit den in das Permakultur-Projekt integrierten Wassererntegräben und Teichen, kann der hier dargestellte Niederschlagswasser-Abfluss zukünftig zurückgehalten und in der Fläche verteilt werden, sodass das Wasser in den Boden einsickern kann und dem Grundwasser wieder zur Verfügung steht. Der Zulauf von Niederschlagswasser in den Tiefenbach wird sich damit verringern – was im weiteren Fließgewässer-Verlauf positive Auswirkungen auf eine mögliche Hochwassersituation an Reifferscheider Bach, Olef und Urft hat.

Abbildung 5: Auszug aus dem Hochwasserportal des Kreises Euskirchen - Starkregen SRI 9/10 (90 l/m² in 1h)

6. Neue Plandarstellung

Die 41. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hellenthal besteht aus einem Änderungsbereich, der zwei Teilbereiche umfasst. Die Flächennutzungsplan-Darstellung verbleibt im Änderungsbereich unverändert als „Fläche für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft“. Ergänzt wird in jedem Teilbereich jeweils eine überlagernde Darstellung.

Teilbereich A erhält die überlagernde Darstellung „mobile Bildungseinrichtungen“. Die geplanten Einrichtungen dienen dem Schlaf- und Aufenthaltszweck. Die Anzahl der Bildungsreinrichtungen wird auf maximal acht und der brutto umbaute Raum je Bildungsreinrichtung auf max. 50 m³ beschränkt. Damit soll die Anzahl der Einrichtungen auf der Fläche begrenzt werden und die Größe anhand eines bereits errichteten Prototyps auf die max. 50 m³ festgelegt und begrenzt werden.

Teilbereich B erhält die überlagernde Darstellung „landwirtschaftliche Bildungsreinrichtung“. Neben der Wohnnutzung als Mehrgenerationenhaus werden weiter zulässige Nutzungen im Hauptgebäude auf die Einrichtung eines Seminarraums, eines Unverpacktladens und einer Gemeinschaftsküche mit Aufenthaltsraum beschränkt.

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

7. Belange von Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich liegt zu großen Teilen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-4 „Hollerather Hochfläche“ (siehe auch Kap. 5.3). Der Träger der Landschaftsplanung hat den Planungen im Rahmen der Beteiligung nicht widersprochen. Für die Errichtung der Tiny Houses ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren eine Ausnahme von den Verboten des Landschaftsplans erforderlich.

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. (optional) 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 Aufstellung eines BPlans ist hier nicht vorgesehen. Die Untersuchung, Bewertung und Darstellung des geplanten Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild 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.

8. Auswirkungen der Planung

Mit der beschriebenen Zielsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von landwirtschaftlichen und mobilen Bildungsreinrichtungen im Rahmen eines Permakulturprojektes in Oberdalmerscheid geschaffen werden. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans fördert die Gemeinde Hellenthal ein Vorzeigeprojekt für die gesamte Eifel-Region. Dazu erhält eine bestehende „Fläche für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft“ zwei überlagernde Darstellungen für (A) „mobile Bildungseinrichtungen“ und (B) „landwirtschaftliche Bildungseinrichtung“.

Geplante Nutzungen

Der Vorhabenträger möchte künftig verschiedene Nutzungen im Änderungsbereich genehmigen lassen, was eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hellenthal zur Folge hat. Das Bestandswohnhaus soll in ein Mehrgenerationenhaus mit maximal drei Wohneinheiten für junge, alte und hilfsbedürftige Menschen umgebaut werden. Dem Kreis Euskirchen liegt dazu bereits eine genehmigte Bauvoranfrage vor. Im Erdgeschoss des mittleren Gebäudeteils soll ein Unverpackt-Laden eröffnet werden, in welchem neben unverpackten Lebensmitteln, auch regionales Obst und Gemüse verkauft werden sollen. Darüber sollen eine Gemeinschaftsküche mit Aufenthaltsraum sowie ein Seminarraum eingerichtet werden. Insgesamt sollen an diesem Ort Bildungsinhalte zur Permakultur und anderen Themen vermittelt, Veranstaltungen abgehalten und ein kreativer Austausch im Sinne einer landwirtschaftlichen Bildungseinrichtung etabliert werden.

Die an das Bestandswohnhaus anschließende landwirtschaftliche Fläche, die aktuell für die Heuernte genutzt wird, soll zu einem Vorzeigeprojekt für die gesamte Eifel-Region verändert werden, welches das Potential hat vervielfältigt zu werden. Dabei sollen die zwei natürlichen Prozesse Wasserspeicherung und Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Dies soll durch sog. Wasererntegräben (engl. swales), Teiche und angrenzende Waldgartenstreifen sichergestellt werden. Zwischen den Waldgartenstreifen werden Flächen für die Mahd und Koppelbewirtschaftung von Vieh verbleiben. Darüber hinaus soll dort ein lokaler Nahrungsmittelanbau im Sinne der Permakultur betrieben werden. Auf dieser Fläche sollen Besuchern die positiven Inhalte des Projektes vermittelt werden. Dazu sollen bis zu acht Tiny Houses als mobile Bildungseinrichtungen aufgestellt werden. Die Häuser werden mobil sein und lediglich dem Schlaf- und Aufenthaltszweck dienen. Eine Anpassung der jeweiligen Stellplätze hinsichtlich der örtlichen Gegebenheit (Sonnenausrichtung, Nässe etc.) ist somit möglich. Daher ist zur Wahrung der Flexibilität eine ausreichend große Fläche notwendig. Die Hauptinfrastruktur (Frisch- und Abwasser) verbleibt im Bestandswohnhaus. Dieses besitzt eine genehmigte, vollbiologische Kleinkläranlage. Die Größe der Tiny Houses soll max. 50m³ umbauter Raum betragen. Das optische Erscheinungsbild soll sich durch eine schlichte Architektur und Holzfassaden, bestmöglich in die Landschaft eingliedern. Auch die Wahl der Materialien zielt auf Nachhaltigkeit ab, da die Gebäude mit einem hohen Anteil recycelter Materialien errichtet werden.

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.

Bezüglich der Artenschutzbelange wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) durchgeführt. Im Zuge einer Datenrecherche wurde das potenziell mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet ermittelt. Auf Basis dieser Datenrecherche erfolgte eine Einschätzung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit des Vorhabens im Sinne einer ASP 1. Im Hinblick auf das Tötungsverbot für Baum- und Bodenbrüter ist eine Bauzeitenregelung zu beachten. Sofern erforderlich, sind Gehölze und Vegetation im Bereich der Obstwiese nur außerhalb der Vogelbrutzeit zu entfernen. Abweichungen hiervon erfordern eine vorhergehende Überprüfung auf aktive Bruten und eine Abstimmung mit der UNB des Kreises Euskirchen. Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann potenziell für Höhlenbrüter gegeben sein. Daher ist vor Eingriffen in Gehölze eine Kontrolle auf Höhlen durchzuführen.

Eine vertiefende Prüfung in Form einer ASP 2 ist nicht erforderlich.

Aus dem Umweltbericht ergibt sich, dass es durch die Änderung des Flächennutzungsplans zu keinen Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter kommt. Bei Einhaltung der in der ASVP formulierten Maßnahmen sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Weitere erhebliche negative Auswirkungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (gem. § 15 BNatSchG) erfolgt unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.

Entwässerung

Das Plangebiet ist teilweise drainiert und Bestandteil des Wasser- und Bodenverbandes Wolfert. Die Entwässerung wird im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsverfahren zweifelsfrei geklärt.

Verkehr

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans ist lediglich mit einer geringen Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Die Einzelheiten der Erschließung sind kein Teil der vorbereitenden Bauleitplanung und werden in dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geklärt.

Alternativplanung

Aufgrund eines projektbezogenen Planungszieles erübrigt sich die Prüfung von Standortalternativen. Hier überwiegt das Ziel ein Vorzeigeprojekt für nachhaltige Bildung, Permakultur, behutsamen Umgang mit Natur und Boden sowie Wasserrückhaltung und -nutzung zu fördern und zu entwickeln. Eine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten. Die Erholungsfunktion wird in diesem Bereich verbessert.

Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hellenthal stellt den Änderungsbereich aktuell und auch nach der Änderung als „Fläche für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft“ dar (siehe Kap. 5.2). Ergänzt werden zwei überlagernde Darstellungen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB besteht bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Sinne von § 201 BauGB eine Begründungs- und Abwägungspflicht. Die Fläche des Änderungsbereiches wird im Bestand größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Auch nach Umsetzung der Planungen steht im Plangebiet die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin im Vordergrund. Die Nutzung ändert sich von Weide- und Gartenland zu einer differenzierteren Nutzung mit Flächen für Permakultur, Waldgartenstreifen, Wasererntegräben, Weideflächen etc. Ergänzt

werden diese Nutzungen durch mobile und landwirtschaftliche Bildungseinrichtungen. Daher ist mit keinem Verlust an landwirtschaftlicher Fläche zu rechnen.

9. Städtebauliche Situation und 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.

Da es sich lediglich um eine Umnutzung eines Bestandswohnhauses sowie die Einrichtung von mobilen Bildungseinrichtungen handelt, die keinen Eingriff in den Boden verursachen, ist die tatsächliche Flächeninanspruchnahme marginal. Die Änderung schafft lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzung um mobile und landwirtschaftliche Bildungseinrichtungen. Der Versiegelungsgrad wird voraussichtlich nicht zunehmen. Das Projekt hat sich auf eine naturnahe Erholung und Bildung ausgerichtet. Für das Projekt liegen keine geeigneten Standortalternativen vor (siehe Kap. 8). Dem Vorhaben stehen keine öffentlichen Belange entgegen und die Erschließung ist über den Bestand gesichert.

Durch die beabsichtigte Ergänzung der „Fläche für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft“ sind voraussichtlich keine negativen raumordnerischen Auswirkungen auf das Umland zu erwarten. Die vorgesehene FNP-Änderung ist daher im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung angemessen.

10. Sonstige Hinweise

Der Änderungsbereich 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 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bebauung des Plangebietes –unter Berücksichtigung der Bedeutungskategorie des Bauwerks- zu beachten.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde Hellenthal als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, 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).

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. Außerdem muss dafür Sorge getragen werden, dass die randlichen Wald- und Traufstrukturen erhalten bleiben. Um negative Beeinträchtigungen des angrenzenden

Waldes durch Besucher zu vermeiden, muss eine Einfriedung des Geländes vorgenommen werden.

Gem. § 47 Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LFoG NRW) ist es nicht zulässig in einem Abstand von weniger als einhundert Meter vom Waldrand ein Feuer anzuzünden oder zu unterhalten. Auch das Benutzen eines Grillgerätes sowie das Lagern von leichtentzündlichen Stoffen ist nicht zulässig.

Bei einer Bebauung der Grundstücke dürfen gem. § 42 I Bauordnung für das Land NRW 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.

Stand: Abschließende Fassung, September 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