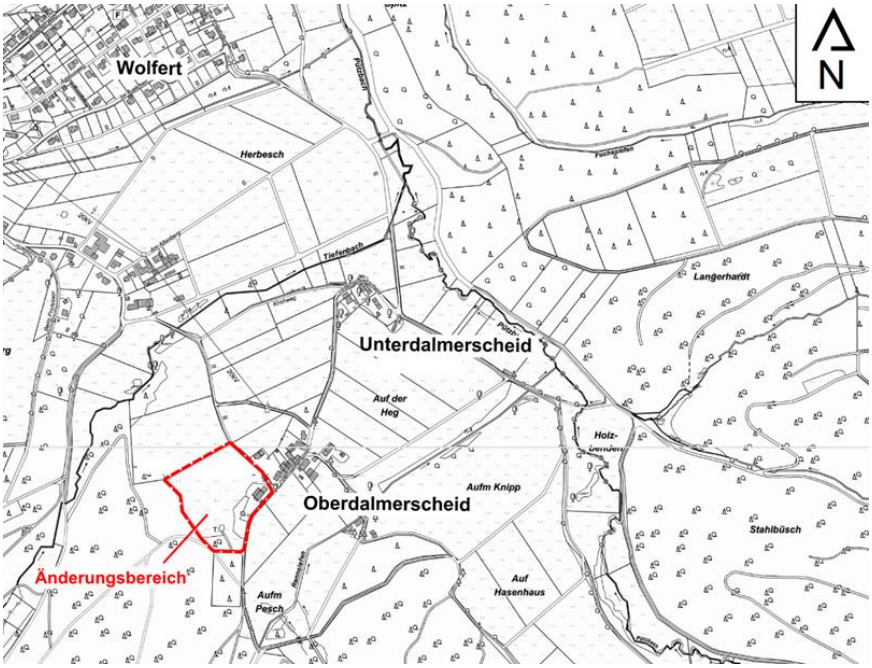
Stand: Abschließende Fassung, September 2025

Gemeinde Hellenthal

Zusammenfassende Erklärung zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans „Erlebbare Permakultur in Oberdalmerscheid“

gemäß § 6 a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)



Lage des Plangebiets

_____ Ausfertigung

Bearbeitung durch:

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

23-225

Inhaltsübersicht

1. Verfahrensablauf 2
2. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans 3
3. Berücksichtigung der Umweltbelange 4
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Ergebnis der Abwägung 5
5. Alternativenprüfung und Auswahlbegründung 5

1. Verfahrensablauf

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.

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.

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.

Mit Schreiben vom …… wurde die Genehmigung durch die Bezirksregierung erteilt. Durch Bekanntmachung vom ……. wurde die Änderung rechtskräftig und das Verfahren formal abgeschlossen.

2. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans

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.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Im gültigen Landschaftsplan „Hellenthal“ des Kreises Euskirchen datiert von Dez. 2005 liegt der Teilbereich A 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.

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 berücksichtigen. Alle berührten Umweltbelange sind im sog. „Abschichtungsprinzip“ (zuerst FNP, anschl. BPlan) zu erfassen, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Im Rahmen des FNP-Verfahrens ist daher eine Umweltprüfung durchgeführt und ein sog. „Umweltbericht“ gem. den §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB erstellt worden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde bei der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

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.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Ergebnis der Abwägung

Zur Aufstellung der 41. Änderung des Flächennutzungsplans hatten die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit, im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung (gem. §§ 3 (1) bzw. 4 (1) BauGB) sowie der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen (gem. § 3 (2) BauGB), mit parallel dazu erfolgter nochmaliger Behördenbeteiligung (gem. § 4 (2) BauGB), Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren abzugeben. Daraus resultierten v.a. nachfolgende Beteiligungsergebnisse für die FNP-Änderung:

Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, soweit sie die Änderung des Flächennutzungsplans betreffen:

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

5. Alternativenprüfung und Auswahlbegründung

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.

Aufgestellt: Kall, 12.09.2025

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