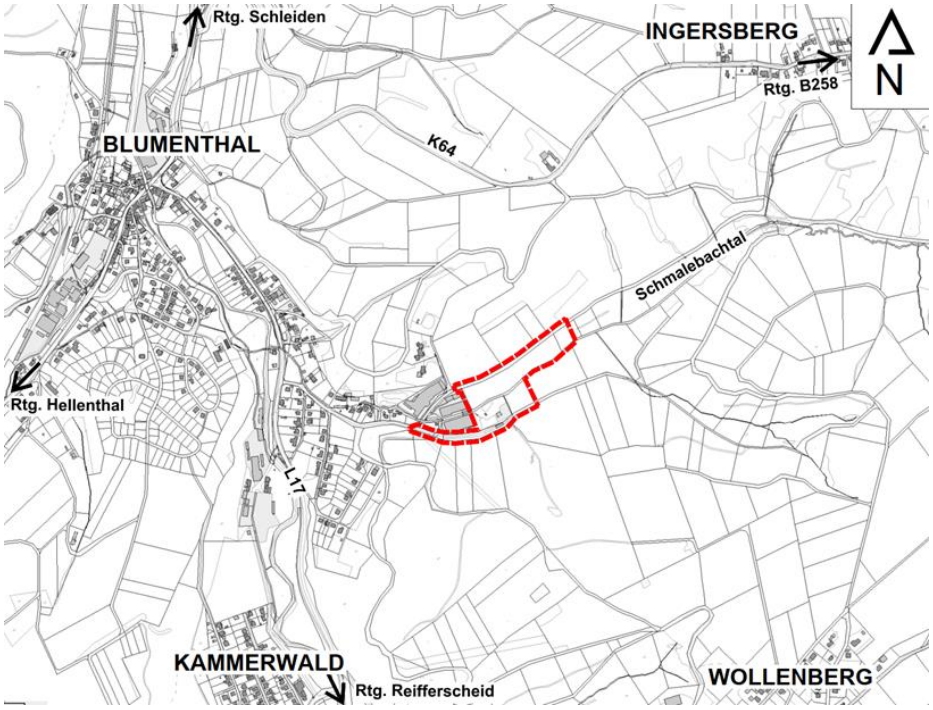
Stand: Dezember 2024

# Gemeinde Hellenthal

## Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 62 „Gewerbegebiet Dommersbach“

gemäß § 10 a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)




Lage des Plangebietes


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


24-522

**Inhaltsübersicht**

1. Verfahrensablauf ..... 2
2. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ..... 2
3. Berücksichtigung der Umweltbelange ..... 3
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Ergebnis der Abwägung ..... 5
5. Alternativenprüfung und Auswahlbegründung ..... 7

## 1. Verfahrensablauf

Am 07.06.2022 wurde von dem Rat der Gemeinde Hellenthal der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 „Gewerbegebiet Dommersbach“ gefasst.

Gleichzeitig wurde der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gefasst. Die frühzeitige Beteilung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde daraufhin durchgeführt. Insgesamt wurden 11 Stellungnahmen abgegeben. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Nach Abwägung und Einarbeitung der Belange aus der frühzeitigen Beteiligung hat der Rat der Gemeinde Hellenthal in seiner Sitzung am 11.06.2024 den Verfahrensschritt der Offenlage, die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.07.2024 gebeten ihre Stellungnahme bis einschließlich 08.08.2024 abzugeben. Gemäß der öffentlichen Bekanntmachung vom 29.06.2024 lagen die Planunterlagen in der Zeit vom 08.07.2024 bis einschließlich 08.08.2024 öffentlich aus. Es gingen insgesamt 17 Stellungnahmen ein. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gem. § 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurde der Bebauungsplan am 03.12.2024 vom Rat der Gemeinde Hellenthal als Satzung (gem. § 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

## 2. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Ein ortsansässiges Unternehmen möchte angrenzend an sein bestehendes Betriebsgelände Erweiterungsmöglichkeiten für die langfristige Standortsicherung in Hellenthal-Blumenthal schaffen. Der Hauptsiedlungskörper von Blumenthal (inkl. Dommersbach) liegt in den Tälern von Olef und Reifferscheider Bach. Der Betrieb befindet sich von dort etwas abseits gelegen in dem nach Osten abzweigenden Schmalebachtal. Die einzig mögliche Erweiterungsrichtung des Betriebes ergibt sich aufgrund der topographischen Verhältnisse entlang des Schmalebaches in Richtung Nordosten.

Die Gemeinde Hellenthal stellt den Bebauungsplan auf, um dem Bestandsbetrieb potentielle zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten auf seinen Eigentumsflächen rechtlich zu sichern. Der Betrieb beabsichtigt aktuell nicht, die Anzahl der Mitarbeitenden oder den Produktionsumfang signifikant zu erhöhen, sondern vielmehr mit den zusätzlichen Flächen Möglichkeiten zu schaffen, seine bisherigen beengten und teilweise ungünstigen Produktions- und Lagerhaltungsbedingungen zu optimieren und auch seine Verwaltungsräumlichkeiten nach heutigem Standard weiterentwickeln zu können.

Ziel des Planverfahrens ist es, für die geplante Betriebserweiterungsfläche eine große zusammenhängend nutzbare Gewerbegebietsfläche zu schaffen. Zu diesem Zweck müssen Flächen beidseitig des Schmalebaches in das Plangebiet mit aufgenommen werden.

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

## 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet liegt im derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (2003), am Rand (größtenteils innerhalb) des „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ von Hellenthal und Blumenthal (inkl. Dommersbach und Kammerwald). Außerhalb dieses ASB reicht das Plangebiet in „Allgemeine Freiraum- und Agarbereiche“, die gleichzeitig dem „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte[n] Erholung“ dienen. Nördlich und südlich grenzen im Regionalplan, wie auch in der Realität „Waldbereiche“ an.

Das Plangebiet liegt gem. dem Landschaftsplan „Hellenthal“ zum größten Teil innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets (LSG) mit Befristung. Dieses LSG tritt mit der baulichen Inanspruchnahme zurück. Lediglich ein schmaler Streifen am nördlichen Rand des Geltungsbereiches liegt innerhalb des LSG „Hollerather Hochfläche“. Dort werden Teile eines bestehenden Wirtschaftsweges innerhalb des Geltungsbereiches als Verkehrsfläche überplant. Der westliche Teil der Planstraße B (südlich des Bestandsbetriebes) liegt außerhalb von Schutzgebieten. Südlich grenzt ebenfalls das LSG „Hollerather Hochfläche“ an den Geltungsbereich. Der Träger der Landschaftsplanung hat im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens dem Außerkrafttreten des Landschaftsschutzgebietes mit Befristung innerhalb des Plangebietes nicht widersprochen.

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. Sofern durch das Bauleitplanverfahren Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 30 Landesnaturschutzgesetz (LNatschG NRW) ausgelöst werden, sind diese gemäß § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 31 LNatSchG NRW bis zur Offenlage des Bebauungsplanes zu regeln.

Die Umweltbelange wurden in einem Umweltbericht untersucht. In den Umweltbericht integriert ist der Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) mit der Bilanzierung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (EAB)). Darüber hinaus wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP, Stufe I und II) des Plangebietes vorgenommen. Die ASP II wurde im Jahr 2022 durchgeführt.

Im beigefügten Umweltbericht wurden u.a. die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Orts- und Landschaftsbild, Erholung, Mensch und menschliche Gesundheit, Kultur- und Sachgüter sowie Auswirkungen durch Störfallbetriebe bewertet und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen formuliert, um die Auswirkungen möglichst gering zu halten.

Im Rahmen der integrierten landschaftspflegerischen Begleitplanung wurde eine Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung vorgenommen. Das entstehende ökologische Kompensationsdefizit in Höhe von -44.796 Wertpunkten wird zum Großteil durch externe Kompensationsmaßnahmen in Form einer Waldauflichtung und -verbesserung ausgeglichen, die gleichzeitig dem Baumpieper als CEF-Maßnahme dient. Die verbleibenden 48 Punkte Defizit werden über das Ökokonto der Gemeinde Hellenthal ausgeglichen.

Die artenschutzrechtlichen Belange des Vorhabens wurden in einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP der Stufe I) untersucht. Laut der ASP I können Beeinträchtigungen für Boden-, Gebüsch und Höhlenbrüter nicht vollständig ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf das Tötungsverbot für planungsrelevante Vogelarten ist eine Bauzeitenregelung zu beachten. Der Beginn der Bauarbeiten, insbesondere die Baufeldfreimachung, sollte außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Abweichungen hiervon erfordern eine vorhergehende Überprüfung auf möglicherweise brütende Vögel und sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen abzustimmen.

Störungstatbestände sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wurden im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe 2 untersucht. Diese Untersuchung wurde im Jahr 2022 durchgeführt - mit folgenden Ergebnissen:

Es ergaben sich ein Brutverdacht für den Baumpieper und den Gartenrotschwanz. Für diese beiden Arten wurden CEF-Maßnahmen entwickelt, um eine mögliche Beeinträchtigung zu minimieren. Bei Beachtung aller Vermeidungs-, sowie der CEF-Maßnahmen kann eine negative Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten verhindert werden.

Im Baugenehmigungsverfahren ist dafür Sorge zu tragen, dass durch die Anlagen im Gewerbegebiet keine schädlichen Umweltauswirkungen und/oder erhebliche Belastungen hervorgerufen werden.

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

Zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 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 Bebauungsplanaufstellung:

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

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

<u>Bezirksregierung Köln, Dezernat 53 – Immissionsschutz: berücksichtigt</u>

- Hinweis, dass in der vorgesehenen Gliederung durch den Abstandserlass auch störende Industriebetriebe im Plangebiet zulässig sind. Da der Bebauungsplan entsprechende Ausnahmeregelungen und Einzelfallentscheidungen vorsieht, wird an der Gliederung festgehalten. Auch an der Gebietsausweisung GE wird festgehalten.
- Hinweis, dass sich der Schutzansprüche der nahegelegenen Bebauung nicht auf bestehendes Bauplanungsrecht oder immissionsschutzrechtliche Bewertungen bezieht. Die Begründung wurde angepasst.
- Hinweis auf nicht beigefügte Gutachten und Einschätzungen des Schallgutachters.
- Ergänzung von Aspekten zu betriebsbedingtem Lärm und luftverunreinigender Stoffe im Umweltbericht.
- Ergänzung Umgang mit Störfallbetrieben – es ist nicht beabsichtigt Betriebsbereiche im Plangebiet zu errichten. Ein vollständiger Ausschluss wird aber nicht vorgenommen, sondern eine Prüfung auf das Genehmigungsverfahren bzw. die Prüfung der Anlagenverträglichkeit verschoben.

- Die Begründung und der Umweltbericht wurden hinsichtlich des bestehenden Flüssiggastanks angepasst, da es sich um keinen Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG handelt.

Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst: berücksichtigt

- Ergänzung Hinweise und Empfehlungen zu Überprüfung der Flächen auf Kampfmittel

Deutsche Telekom Technik GmbH: berücksichtigt

- Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen werden der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich angezeigt.

Kreis Euskirchen, Geschäftsbereich V, Bauen, Umwelt, ÖPNV und Abfall: berücksichtigt

- In Abstimmung mit dem Kreis Euskirchen wurde eine Entwässerungskonzeption sowie eine Betrachtung zur Hochwasserschutzvorsorge erarbeitet und damit alle Bedenken ausgeräumt.
- Entfall der Textlichen Festsetzung zu Kamin- und Schornsteinhöhen.
- Ergänzung der Textlichen Festsetzung bzgl. ausnahmsweise zulässiger Anlagen in verschiedenen immissionsschutzrechtlichen Abstandsklassen.
- Eine ASP II und Kompensationsmaßnahmen wurden in Abstimmung mit dem Kreis Euskirchen erarbeitet.
- Übernahme von verschiedenen Empfehlungen zum Insektenschutz, Artenschutz, Vogelschutzverglasung usw.
- Der Träger der Landschaftsplanung hat den Planungen nicht widersprochen.
- Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren wird für die wegemäßige Erschließung und die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ein Brandschutzkonzept erstellt.
- Ein Herstellungs- und Pflegeplan für die CEF-Maßnahme 1 wurde in die Unterlagen integriert.

Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Nationalparkforstamt Eifel: teilweise berücksichtigt

- Forderung von schriftlicher Vereinbarung zwischen Bestandsbetrieb und Waldbesitzern über Verkehrssicherung und Durchführung von Baumkontrollen. Aufnahme einer Bestimmung, dass der betreffende Produktionsbetrieb angesichts der Bestandssituation etwaige Beeinträchtigungen ausgehend von den benachbarten Waldflächen zu dulden hat, keine Entschädigungsforderungen an die Waldbesitzer/-eigentümer stellen kann und auch die Nutzung der Wege („Planstraße“ A und B) auf eigene Gefahr der Nutzer erfolgt.

- Hinweis, dass Bebauungsflächen ggf. von Waldflächen beeinflusst werden können (z.B. Schattenwurf auf PV).

Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Euskirchen: berücksichtigt

- Bei der Suche nach Kompensationsflächen wurde Rücksicht auf keine weiteren Verluste von landwirtschaftlichen Flächen genommen.

Straßen.NRW, Landesbetrieb Straßenbau: teilweise berücksichtigt

- Hinweis zu Gefahrenpunkt an der L17. Da es sich um bei dem Vorhaben um eine Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, ist mit keinen signifikanten Mehrverkehren zu rechnen. Es handelt sich bei der Einmündung der Straße „Dommersbach“ auf die L17 um einen funktionierenden vollausgebauten Knotenpunkt. Um die Funktionalität und Sicherheit des Knotenpunktes nachzuweisen, wurden im Zuge der Entwurfsplanung die verschiedenen Sichtfelder, die sich im Kreuzungsbereich mit der L17 ergeben anhand der RASt überprüft. Es befinden sich keine weiteren Hindernisse innerhalb der Sichtfelder. Die vorhandene Fahrbahneinengung auf der L17 hat einen zusätzlich bremsenden Effekt für den in den Ort einfahrenden Verkehr.
- Forderung einer Prognose des Mehrverkehrs und eines Sicherheitsaudits. Da der Betrieb aktuell nicht beabsichtigt die Anzahl der Mitarbeitenden oder den Produktionsumfang signifikant zu erhöhen und es sich somit um eine Bevorratung von Flächen für einen bestehenden eingeengten Betrieb handelt, ist mit keinen signifikanten Mehrverkehren zu rechnen. Aufgrund derzeit noch nicht bestehender konkreter Bauvorhaben wird auf Ebene des Bebauungsplans auf eine zusätzliche Verkehrs-Prognose und Anfertigung eines Sicherheitsaudits verzichtet, da ansonsten Annahmen für Bauvorhaben ohne jegliche Grundlage getroffen werden. Stattdessen sollte bei späteren konkreten Bauantragsverfahren anhand der dann tatsächlich bekannten Parameter entschieden werden, ob relevante Auswirkungen auf den Verkehr auf der Landesstraße zu besorgen sind.

Wasserverband Eifel-Rur, Flussgebietsmanagement: berücksichtigt

- Hinweis zu geplanten Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes. Verweis auf das erstellte Entwässerungskonzept, in welcher die Maßnahmen teilweise integriert sind. Mit den Maßnahmen soll keine Verschärfung der Hochwassersituation der Unterlieger hervorgerufen werden.

## 5. Alternativenprüfung und Auswahlbegründung

Aufgrund des bedarfsorientierten Planungszieles -Erweiterung eines bereits ansässigen Betriebs- erübrigt sich die Prüfung von Standortalternativen. Auch überwiegt hier das Ziel der Förderung von Gewerbe und Arbeitsplätzen an einem bereits durch zwei mittelständige

Betriebe vorgeprägten Standort im Schmalebachtal. Die Nutzung von Erweiterungsflächen angrenzend an den Betrieb ist zweckmäßiger als eine Neuflächen-Inanspruchnahme.

Aufgestellt: Kall, 12.12.2024

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