

Gemeinde Hellenthal

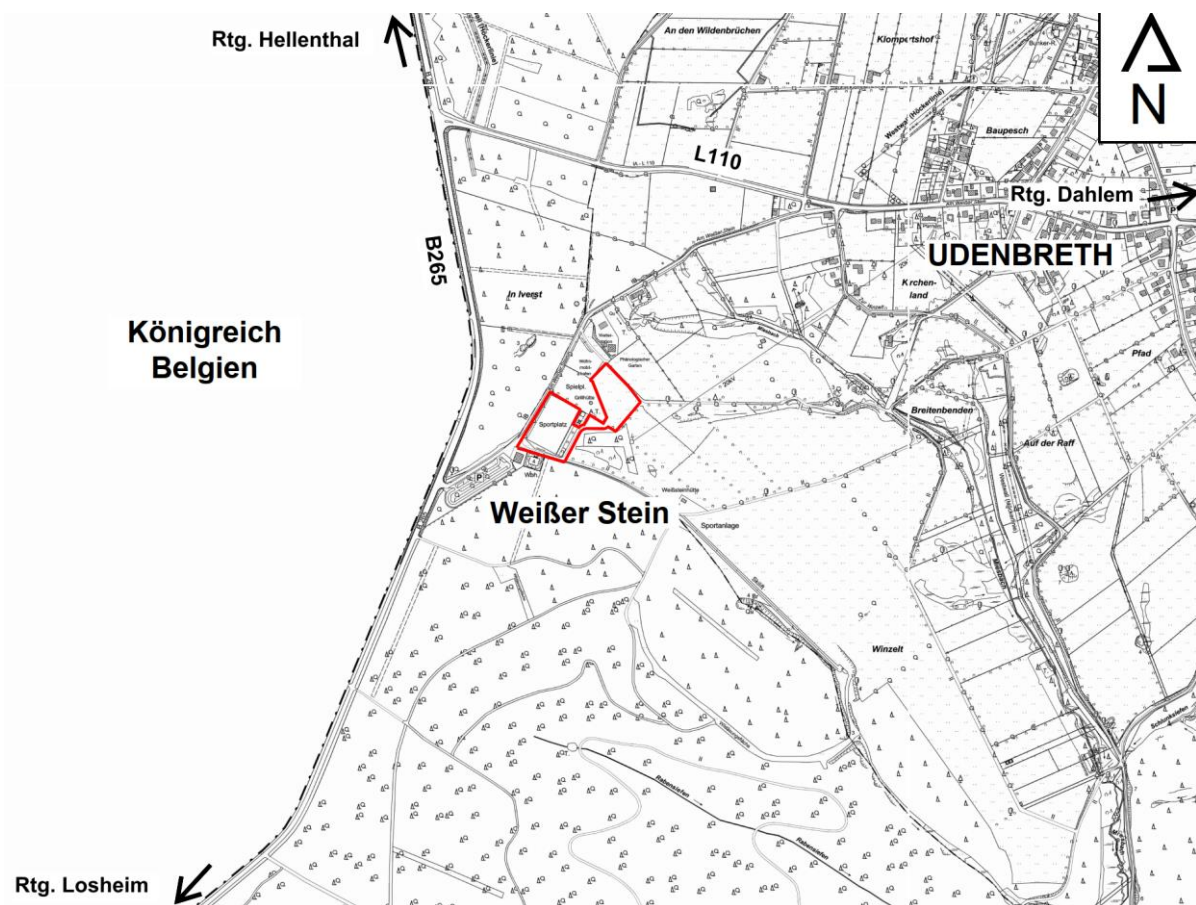
Begründung

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Weißer Stein“

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Stand: 19.02.2024



Auftraggeber

Gemeinde Hellenthal

Rathausstraße 2

53940 Hellenthal

Auftragnehmer:

PE Becker GmbH
Kölner Str. 23-25
D-53925 Kall



Info@pe-becker.de • www.pe-becker.de
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

Bearbeitung:

Christian Schmitz, M.Sc. Raumplanung

Projektnummer:

24-636

INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahren	5
1.1 Verfahrensart	5
1.2 Verfahrensablauf.....	6
2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung	6
3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans	7
4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs	8
4.1 Derzeitige Bebauung und Nutzung.....	8
4.2 Bebauungspläne / Historie	8
4.3 Eigentumsverhältnisse	8
4.4 Topographie.....	8
4.5 Starkregengefahrenkarte.....	8
4.6 Natur, Landschaft, Umwelt	9
4.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	9
4.8 Belange des Denkmalschutzes	10
5. Übergeordnete Planungen	10
5.1 Landes- und Regionalplanung.....	10
5.2 Flächennutzungsplan	11
5.3 Landschaftsplan	11
6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	12
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO),	14
6.3 Bauweise (gem. § 22 BauNVO)	14
6.4 Garagen, Stellplätze, Carports (§ 12 Abs. 4 u. 6 BauNVO)	15
6.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)	15
6.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	15
6.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	15
6.8 Vermeidungsmaßnahmen	16
6.9 Maßnahmen zum Anpflanzen und für Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	17
6.10 Ökologische Kompensation.....	17
6.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 u. 26 BauGB)	18
7. Auswirkungen der Planung	18
7.1 Stadträumliche Einbindung.....	18
7.2 Verkehrstechnische Erschließung	18
7.3 Ver- und Entsorgung	18
7.4 Immissionsschutz.....	19
7.5 Umweltbelange	20
7.5.1 Artenschutzrechtliche Vorprüfung	20

7.6	Flächenbilanz.....	21
8.	Nachrichtliche Übernahmen.....	22
9.	Hinweise und Empfehlungen.....	22

BEGRÜNDUNG: DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1. Verfahren

1.1 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung können gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzung für die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Verfahrensvereinfachungen ist, dass eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird (bzw. nach einer Vorprüfung bis weniger als 70.000 m²). Weiter dürfen durch die Planung keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht oder der Störfallverordnung unterliegen. Auch dürfen durch die Planung keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete) bestehen.

Anwendungsvoraussetzungen:

Der BPlan-Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb des bestehenden Bebauungsplans Nr. 30 „Weißer Stein“. Der Geltungsbereich der 4. Änderung unterteilt sich in einen Teilbereich A und einen Teilbereich B, die durch eine Planstraße miteinander verbunden sind. Im Teilbereich A setzt der Ursprungs-BPlan Grünfläche Zweckbestimmung „Sportplatz“ fest. Im Zuge der Änderung wird die Art der baulichen Nutzung zu Sondergebiet Zweckbestimmung „Freizeitanlage“ geändert. Im Teilbereich B setzt der Ursprungs-BPlan Grünfläche Zweckbestimmung „Erholungsgebiet“ fest. Im Zuge der Änderung wird die Art der baulichen Nutzung zu Sondergebiet Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ geändert. Außerdem ist der Geltungsbereich von verschiedenen touristischen Nutzungen, wie Klimapark, Wohnmobilstellplatz, geplanter Jugendzeltplatz, Skilift, Aussichtsturm, Spielplatz und Restaurant eingerahmt. Damit schafft die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung.

Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 16.350 m². Die maximal zulässige Grundfläche beträgt im Geltungsbereich, unter Berücksichtigung der versiegelten Verkehrsflächen, GRZ (0,8 im Teilbereich A und 0,2 im Teilbereich B) und GRZ II (0,8 als Höchstmaß im Teilbereich A und 0,3 im Teilbereich B) ca. 9.820 m². Sie liegt damit unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 m². Auch unter Berücksichtigung der bisher durchgeführten 1. bis 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 (räumlicher, sachlicher, zeitlicher Zusammenhang) wird die Grundfläche nicht überschritten:

Überschlägige Berechnung der Grundflächen: 1. Änderung rund 2.950 m²; 2. Änderung rund 4.000 m²; 3. Änderung rund 300 m²; 4. Änderung rund 9.820 m²; ergibt in Summe: ca. 17.070 m²).

Ferner wird mit einer Änderung des Bebauungsplans weder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung noch nach Landesrecht begründet.

Der Prüfabstand für eine FFH-Vorprüfung liegt bei 300 m. Da das Plangebiet in einem Abstand von ca. 430 m zum FFH-Gebiet „Kyllquellgebiet“ und ca. 500 m zum FFH-Gebiet „Vallée de la Holzwarche“ liegt, gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter.

Verfahrenserleichterungen:

Im vorliegenden Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 S. 1 BauGB von folgenden Verfahrenserleichterungen Gebrauch gemacht:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
- Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.
- Schließlich wird im beschleunigten Verfahren –wie im vereinfachten Verfahren– von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, abgesehen und infolgedessen kein Umweltbericht erstellt.

Gemäß den Vorschriften des BauGB wird ortsüblich bekannt gemacht, dass die Gemeinde beabsichtigt, einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen.

Das Planverfahren wird nicht als Vorhabenbezogener Bebauungsplan betrieben, sondern als Angebotsplanung gemäß § 8 BauGB.

1.2 Verfahrensablauf

Am 14.03.2023 hat der Rat der Gemeinde Hellenthal einen Grundsatzbeschluss zur Einleitung des Verfahrens gefasst. Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur Offenlage sollen voraussichtlich in der Ratssitzung am 19.03.2024 erfolgen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hellenthal weist bereits im gesamten Änderungsbereich ein Sondergebiet aus, sodass keine Änderung des FNP notwendig ist.

2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Der Gemeinde Hellenthal liegen zwei Anfragen für die Umsetzung von zwei Bauprojekten im Freizeitgebiet am Weißer Stein vor, für dessen Realisierung eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Weißer Stein“ durchgeführt werden muss.

Im Kernort Hellenthal befindet sich zurzeit ein Rennparcours für ferngesteuerte Elektromodellautos. Da das gepachtete Grundstück durch den Eigentümer veräußert wurde ist der dort ansässige Modellautoclub auf der Suche nach einem neuen Standort. Der Verein ver-

anstaltet am derzeitigen Standort in der Oleftalstraße jährlich ca. 4 bis 6 Rennen. Die Rennen finden zwischen 8 Uhr und 18 Uhr statt. An den restlichen Wochenenden der Sommermonate finden lediglich Trainingseinheiten der Mitglieder statt. Der Verein legt großen Wert auf die Jugendarbeit und hat sich in den letzten Jahren in der Gemeinde Hellenthal sehr gut integriert. Seitens der Verwaltung wurde als Alternativstandort der Sportplatz in Udenbreth angeboten. Für die Herstellung der Genehmigungsfähigkeit muss die im Bebauungsplan Nr. 30 „Weißer Stein“ geltende Festsetzung Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ zu Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitanlage“ geändert werden (Teilbereich A).

Darüber hinaus möchte ein Projektentwickler im Teilbereich B eine familienfreundlichen Ferienhausanlage mit 10 Naturhäusern, in Verbindung mit der gemeindlichen Familiengrillanlage und dem Kinderspielplatz, errichten. Der Bereich ist im Bebauungsplan Nr. 30 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholungsgebiet“ festgesetzt. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Ferienhausanlage zu schaffen, muss für den Teilbereich B eine Änderung der Festsetzung in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ erfolgen.

Beide Flächen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hellenthal bereits als Sonderbaufläche ausgewiesen.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans

Der ca. 1,6 ha große räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 liegt südwestlich von Hellenthal-Udenbreth im Erholungsgebiet „Weißer Stein“ am höchsten Punkt der Nordeifel mit knapp 700 m ü. NHN. Der Änderungsbereich umfasst zwei Teilbereiche des Ursprungs-Bebauungsplans. Die beiden Teilbereiche sind über eine Planstraße, die ebenfalls im Änderungsbereich liegt, miteinander verbunden.

Der Geltungsbereich umfasst Teile des Flurstücks 28, Flur 11, Gemarkung Udenbereth.

Begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden durch einen Wirtschaftsweg, einen Wohnmobilstellplatz und einen Spielplatz. Östlich grenzen Gehölze und der geplante Jugendzeltplatz am Weißer Stein an. Südlich befindet sich ein Wasserbehälter sowie ein Restaurant und westlich die Erschließungsstraße „Am Weißer Stein“. Die eindeutige Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Bebauungsplan-Änderung besteht aus:

- Dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- Den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt. Außerdem folgende Gutachten:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (PE Becker GmbH, Stand: Januar 2024)
- Schalltechnische Untersuchung (Kramer Schalltechnik, Stand: 14.02.2024)

4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs

4.1 Derzeitige Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich ist aktuell nicht durch Gebäude bebaut. Im Teilbereich A befindet sich aktuell ein Sportplatz mit Rasenspielfeld. Das Feld ist nördlich und östlich durch eine bebaute Hecke, westlich und südlich durch einen niedrigen Zaun eingefasst. Am westlichen Rand befindet sich eine (Straßen-)Baumreihe, die im Rahmen des BPlan-Änderungsverfahrens erhalten werden soll. Die Planstraße verläuft über vorhandene Wege, die ausgebaut werden sollen. Im Teilbereich B befindet sich aktuell eine unbebaute Wiese, die gem. Gestattungsvertrag von November 2021 zwischen der Gemeinde Hellenthal und der Eigentümerin der Wohnmobilstellplätze als „optionale Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes für autarke Wohnmobile und Zelte sowie als Erholungsfläche für Besucher“ genutzt werden kann. Die Nutzung der Fläche durch die Gemeinde Hellenthal für Veranstaltungen und im Wintersport als Parkplätze muss weiterhin geduldet werden.

4.2 Bebauungspläne / Historie

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Bebauungsplans Nr. 30 „Weißer Stein“. Der BPlan überplant das gesamte Freizeit- und Erholungsgebiet am Weißer Stein inkl. Skilift, Aussichtsturm, Spielplatz usw. Auf Grundlage der vorausgegangen drei Änderungen wurden am Weißer Stein ein Klimapark und ein Wohnmobilstellplatz genehmigt. Darüber hinaus wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Jugendzeltplatz geschaffen, der aber noch nicht eingerichtet wurde.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich vollständig im Eigentum der Gemeinde Hellenthal. Die Sondergebiets-Grundstücke werden an spätere Nutzer verpachtet.

4.4 Topographie

Das Plangebiet unterteilt sich in einen Teilbereich A und einen Teilbereich B. Der Teilbereich A umfasst im Wesentlichen einen ehemaligen Sportplatz, sodass das Gelände dort weitestgehend eben ist. Die Höhe beträgt dort zwischen 687 und 689 m ü. NHN.

Teilbereich B befindet sich in einer Hanglage. Der höchste Punkt liegt bei ca. 685,50 m ü. NHN und der tiefste Punkt bei ca. 680 m ü. NHN, sodass dort ein Höhenunterschied von ca. 6,50 m herrscht.

4.5 Starkregengefahrenkarte

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. Das Niederschlagswasser sammelt sich im Vorfluter des nahegelegenen Naturschutzgebietes und wird dem östlich gelegenen Miesbach zugeleitet.

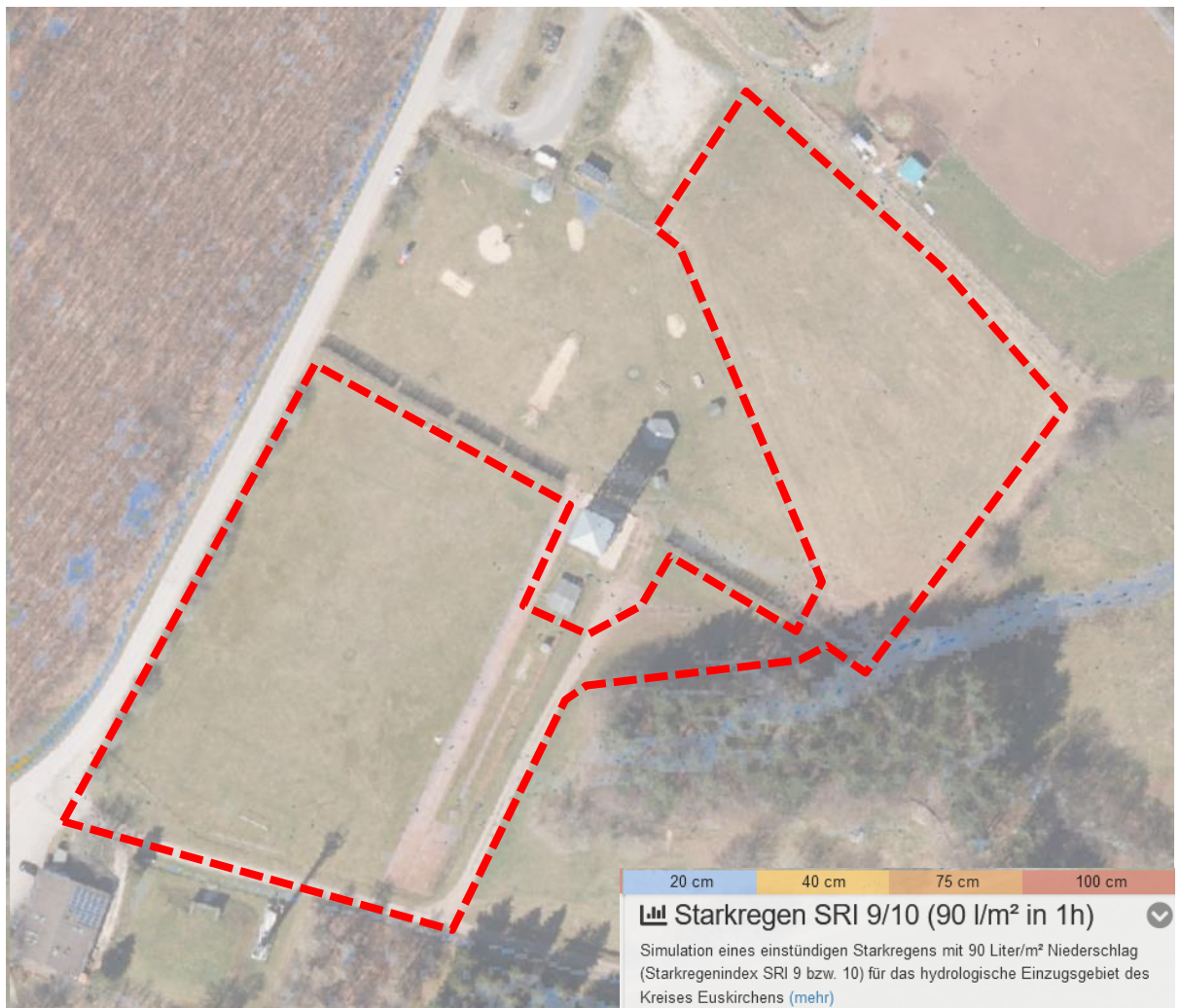


Abbildung 1: Auszug aus dem Hochwasserportal des Kreises Euskirchen – Starkregen SRI 9/10 (90l/m² in 1h)

4.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Der Geltungsbereich ist weitestgehend unbewachsen. Am Straßenrand der Erschließungsstraße „Am Weißer Stein“ befinden sich Laubbäume sowie östlich des bestehenden Sportplatzes eine Hecke, die im Zuge der Planänderung als Erhalt festgesetzt werden. Artenschutzrechtliche Belange werden im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung untersucht. Das Landschaftsbild ist im Freizeitzentrum „Weißer Stein“ durch die verschiedenen Bestandsnutzungen bereits durch Freizeitnutzungen vorgeprägt.

4.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Teilbereich A wird über die Erschließungsstraße „Am Weißer Stein“ erschlossen. Die Straße schließt westlich an die B265 (in Richtung Hellenthal-Prüm) und östlich an die L110 (in Richtung Dahlem) an. Für die Erschließung des Teilbereiches B muss im Zuge der Bebauungsplan-Änderung eine Erschließungsstraße angelegt werden. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes kann über eine Erweiterung bzw. Anpassung des Bestands sichergestellt werden.

4.8 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes sind keine Vorkommen von Bau- oder Bodendenkmälern bekannt. Das Plangebiet liegt innerhalb des bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich Westwallabschnitt bei Udenbreth (KLB 28.05), dessen Leitbild die Stärkung der historischen Wahrnehmung ist. Die historische Wahrnehmung ist durch die Änderung des Bebauungsplans nicht negativ betroffen.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

Die Fläche des Plangebietes (siehe roter Kreis) ist im derzeit gültigen Regionalplan (damals noch „Gebietsentwicklungsplan – GEP“) der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt – Region Aachen (2003), Blatt L5504/5704 Schleiden/Prüm als sog. „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit den überlagernden Darstellungen „Sonstige Zweckbindung Freizeiteinrichtungen“ und „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt.

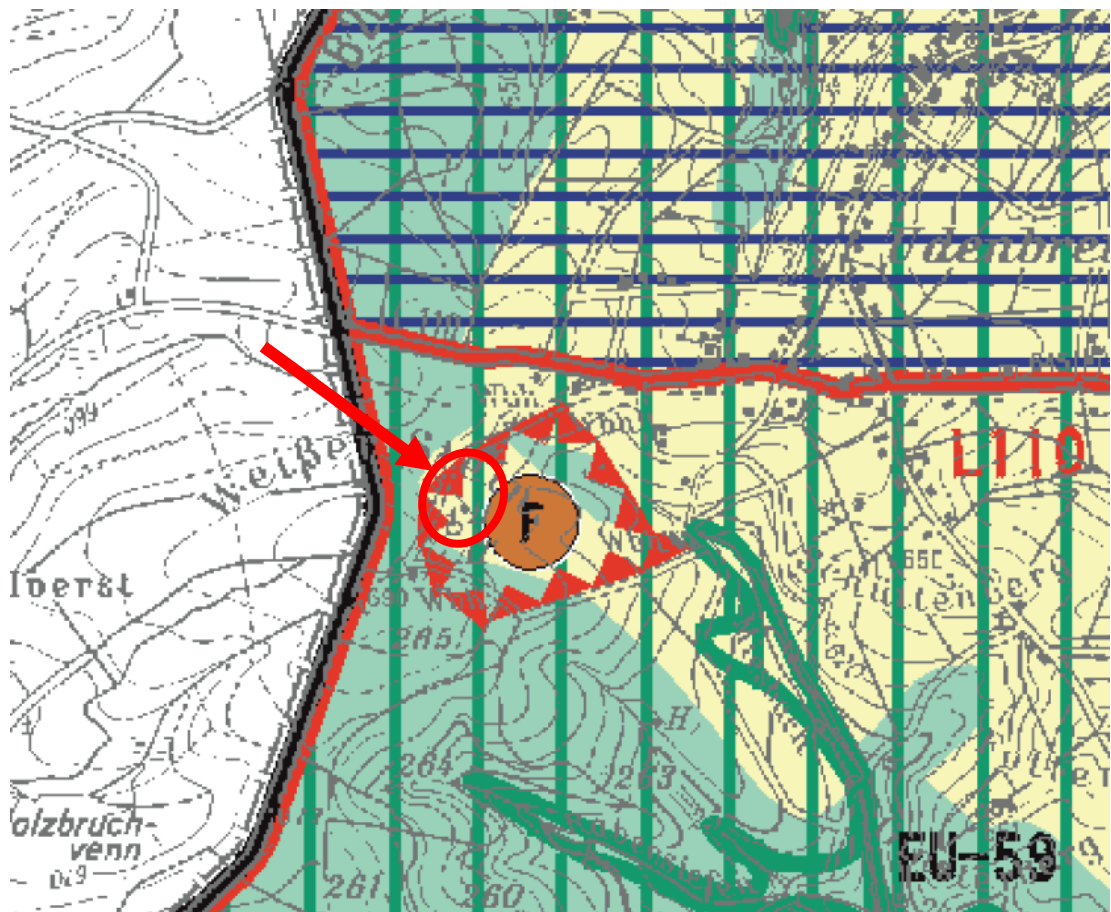


Abbildung 2: Ausschnitt Weißer Stein aus dem Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt – Region Aachen, Blatt L5504/5704 Schleiden/Prüm (Stand: 2003)

5.2 Flächennutzungsplan

Die Flächen des Plangebietes sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hellenthal als „Sonderbauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt. Somit stimmen Flächennutzungsplan und beabsichtigte Festsetzung im Zuge der Bebauungsplan-Änderung überein. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.



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. 5). Er befindet sich seit Beschluss des Kreistages von Apr. 2010 in einer formellen Überarbeitung (1. Änderung, noch Entwurfsstadium).

Der Änderungsbereich (siehe roter Kreis) liegt größtenteils außerhalb von Schutzgebieten. Zwischen den Teilbereichen A und B rückt das Landschaftsschutzgebiet L 2.2-9 mit besonderer Zweckbestimmung „Erholungsschwerpunkt Weißer Stein“ in das Plangebiet herein. Da dort aber lediglich ein Teil der Erschließung und eine Grünfläche festgesetzt werden, wird dem Schutzzweck (u.a. besondere Bedeutung des Gebietes für die Erholungsnutzung) nicht widersprochen und das Landschaftsschutzgebiet kann bestehen bleiben.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Landschaftsplan „Hellenthal“ (Stand: Dez. 2005)

6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im aktuell geltenden Bebauungsplan Nr. 30 ist im Teilbereich A eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und im Teilbereich B eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholungsgebiet“ festgesetzt. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans wird im Teilbereich A ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitanlage“ festgesetzt. Zulässig sind:

- Sport- und Freizeitanlagen für den Modellsport, z.B. mit Elektrofahrzeugen
- Dem Modellsport dienliche bauliche Anlagen, z.B. Rennstrecke, Tribünen, Fahrerlager, Fahrerstand, Fahrzeughalle, Geräteräume, Sanitärräume, Umkleieräume, Beleuchtungsanlagen, Fahnenmaste, Anzeigetafeln, Zäune, Tore
- Sonstige funktionsbezogene bauliche Anlagen zur Ausübung von Vereinstätigkeiten, z.B. Vereinsheim, Vereinsgastronomie, Grillhütte, Lagerräume
- Stellplatzanlagen für die Ausübung des Vereinssports. Eine Mitnutzung bei Veranstaltungen am Weißen Stein sowie für Besucher des Wintersportgebietes ist zulässig.
- Sonstige Freizeit-, Sport- und Spielanlagen, z.B. Kinderspielplatz, Eventwiese, Bolzplatz, Grillplatz, Sport- und Spielwiesen, Einrichtungen zur Unterbringung von Spiel- und Sportgeräten, Multifunktionsanlagen, Klettertürme und -gerüste, Technik-, Werkstatt- und Geräteräume.
- Touristische Einrichtungen, z.B. Ladestation für E-Bikes, Infotafeln, Überdachungen, gastronomische Einrichtungen, Rastmöglichkeiten, Sitzplätze, öffentliche Toiletten.
- Anlagen für die Abfallentsorgung

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Bereitschaftspersonen (z.B. Platzwart)
- Sonstige Anlagen für die sportliche Betätigung

Im Sondergebiet „Freizeitanlagen“ sind auf der Anlage für Modellsport „Modellfahrzeuge mit Verbrennungsmotor“ nicht zulässig.

Das Ziel der Festsetzung ist es einem Modellautoclub die planerischen Voraussetzungen zur Einrichtung eines Rennparcours für ferngesteuerte Elektromodellautos zu ermöglichen. Dazugehörige Nutzungen, die in erster Linie der Ausübung der Vereinstätigkeiten entsprechen sollen ebenfalls zulässig sein. Die benötigten Stellplätze sollen bei Veranstaltungen am Weißen Stein sowie für die Besucher des Wintersportgebietes ebenfalls nutzbar sein, um den vorhandenen Parkraum nicht zu überlasten. Außerdem sollen öffentliche touristische Einrichtungen, vor allem in den Randbereichen, zulässig sein. Aktuell befindet sich am westlichen Rand beispielsweise bereits eine Ladestation für E-Bikes, die auch weiterhin zulässig sein soll. Um die Abfallentsorgung der weiter zurückliegenden Nutzungen (Jugendzeltplatz, Ferienhausgebiet, Wintersportgebiet) zu vereinfachen werden im Teilbereich A außerdem Anlagen für die Abfallentsorgung zugelassen.

Im Teilbereich B wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt. Zulässig sind:

- Ferienhäuser mit einer max. Grundfläche von 30 m², die aufgrund ihrer Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. Eine Terrasse von max. 20 m² ist zulässig.
- Bauliche Anlagen, die zum ordnungsgemäßen Betreiben eines Ferienhausgebietes erforderlich sind, z.B. Sanitärgebäude, Rezeption, Küche, Waschraum, dezentrale Versorgungsanlagen sowie Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder Kiosk zur Deckung des täglichen Bedarfs der Feriengäste.
- Freizeit-, Sport- und Spielanlagen, z.B. Kinderspielplatz, Eventwiese, Basketballfeld, Beachvolleyballfeld, Bolzplatz, Minigolfanlage, Tennisplatz, Grillplatz, Sport- und Spielwiesen, Einrichtungen zur Unterbringung von Spiel- und Sportgeräten, Multifunktionsanlagen, Klettertürme und -gerüste, Technik-, Werkstatt- und Geräteräume.

Die Freizeit-, Sport- und Spielanlagen müssen primär der Versorgung des Ferienhausgebietes dienen und nach Größe, Umfang und zu erwartenden Lärmeinwirkungen gebietsverträglich sein.

- Zeltwiesen
- Stellplatzanlagen für Feriengäste. Eine Mitnutzung bei Veranstaltungen am Weißen Stein sowie für Besucher des Wintersportgebietes ist zulässig.
- Touristische Einrichtungen, z.B. Ladestation für E-Bikes, Infotafeln, Überdachungen, gastronomische Einrichtungen, Rastmöglichkeiten, Sitzplätze, öffentliche Toiletten

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Bereitschaftspersonen (z.B. Platzwart, Parkleiter)
- Sonstige Anlagen für die sportliche Betätigung

Die innere Erschließung ist unversiegelt auszubilden.

Das Ziel der Festsetzung ist es, den Betrieb eines Ferienhausgebietes zu ermöglichen. Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass alle notwendigen Einrichtungen eines solchen Betriebes zulässig sind. Darüber hinaus wird die Zulässigkeit der Anlagen so begrenzt, dass nur kleine Häuser mit Grundflächen von max. 30 m² errichtet werden können. Die innere Erschließung ist unversiegelt auszubilden. Die Versiegelung wird über das Maß der baulichen Nutzung weiter begrenzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO),

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die Bauweise geregelt. Da im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 30 im Änderungsbereich bisher Grünflächen festgesetzt waren, gab es auch bislang keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den Anteil der Fläche eines Baugrundstücks an, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Im Teilbereich A wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt und entspricht damit dem Orientierungswert für ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Damit werden dem späteren Pächter alle Möglichkeiten für die Einrichtung eines Rennparcours für ferngesteuerte Elektromodellautos offengehalten. Auch der Gemeinde Hellenthal werden darüber hinaus ausreichend Möglichkeiten für die Platzierung von touristischen Einrichtungen etc. auf dem Gelände offengehalten. Im Teilbereich B wird die GRZ auf 0,2 festgesetzt. Der Orientierungswert gem. § 17 Abs. 1 BauNVO liegt für Ferienhausgebiete bei 0,4. Dieser Wert wird hier bewusst unterschritten, um einen möglichst geringen Versiegelungsgrad auf dem Gebiet zu erzielen. Damit möchte die Gemeinde das Ziel eines sanften und ökologischen Tourismus verfolgen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt das Verhältnis der Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des jeweiligen Baugrundstücks an. Im Teilbereich A ist die GRZ auf 1,0 und im Teilbereich B auf 0,2 festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben. Im Teilbereich A wurde ein Abstand der Baugrenze von 8,0 m zur westlichen Parzellengrenze gehalten, um den Erhalt der Straßenbäume zu gewährleisten.

6.3 Bauweise (gem. § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich im Teilbereich A eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die vorderen, seitlichen und rückwärtigen Grenzabstände sind gemäß der jeweils gültigen Landesbauordnung einzuhalten oder (außerhalb des BPlans) über Baulasten zu regeln. Damit ergibt sich für den Modellbauverein und die Gemeinde Hellenthal genügend Spielraum Maßnahmen innerhalb der überbaubaren Flächen umzusetzen.

Im Teilbereich A wird eine offene Bauweise festgesetzt. Gebäude dürfen nur mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden.

6.4 Garagen, Stellplätze, Carports (§ 12 Abs. 4 u. 6 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind dagegen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Da die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig festgesetzt werden sollen die Hochbauten für Garagen nur Carports nicht in den Randbereichen errichtet werden.

6.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, im Rahmen der Vorgaben gem. BauO NRW, zulässig. Dabei ist darauf zu achten, dass Nebenanlagen im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche keine Sicht- hindernisse darstellen.

Nebenanlagen, die der infrastrukturellen Versorgung des Baugebietes dienen (z.B. Trafo- kompaktstationen etc.) sind auf den Grundstücksflächen im Plangebiet zulässig, um diese Anlagen bedarfsorientiert anordnen zu können. Eine Begrünung dieser Nebenanlagen ist allerdings verpflichtend durchzuführen (sofern technisch möglich). Damit die Anlagen im öf- fentlichen Raum optisch nicht wahrgenommen werden.

6.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Planstraße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließung des Teilbereiches A erfolgt über die Erschließungsstraße „Am Weißer Stein“ im Westen und die Planstraße A im Süden. Teilbereich B wird über die Plan- straße A erschlossen. Die Planstraße wird mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt. Auf Höhe des Restaurants zweigt die Planstraße in Richtung Osten ab und folgt dem vorhandenen Wirtschaftsweg, der im weiteren Verlauf den geplanten Jugendzeltplatz und den Skilift er- schließt. Nach ca. 90 m dreht die Planstraße in Richtung Nordosten ab, entlang eines be- stehenden Schotterweges in Richtung Aussichtsturm. Vor dem Aussichtsturm knickt die Planstraße in Richtung des Teilbereichs B ab. Die Straße endet in einen Wendehammer, der das Wenden von PKW ermöglicht. Größere Fahrzeuge müssen auf dem Grundstück des Ferienhausgebietes wenden. Die Planstraße hat eine Gesamtlänge von ca. 230 m.

Eine Separierung von Straße und Gehweg bzw. sonstigen Anlagen innerhalb der Verkehrs- fläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Details des Straßenaus- baus werden im Zuge der Straßenausbauplanung im Anschluss an das Bebauungsplanver- fahren festgelegt.

6.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 30 setzt im Geltungsbereich der 4. Änderung vorwie- gend öffentliche Grünflächen fest. Im Bereich des Teilbereiches A eine öffentliche Grünflä- che mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“, im Teilbereich B eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholungsgebiet“. Zwischen den beiden Teilbereichen, im Bereich der Planstraße A wird ein Teil der 3. Änderung des BPlans Nr. 30 überplant – dort ist aktu- ell Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendzeltplatz“ festgesetzt. Da der Jugendzelt-

platz noch nicht eingerichtet wurde und der nördliche Teil des Änderungsbereiches der 3. Änderung auf Höhe des Aussichtsturms für die Erschließung des Teilbereiches B in der 4. Änderung benötigt wird, wird der Jugendzeltplatz teilweise mit einer Verkehrsfläche überplant. Die „abgeschnittene“ Restfläche des Jugendzeltplatzes wird gem. dem Ursprungs-Bebauungsplans wieder als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholungsgebiet“ festgesetzt.

Zwei weitere kleine öffentliche Grünflächen befinden sich entlang der Planstraße A. Zwischen Planstraße A und dem südlich liegenden Restaurant ist eine gem. Vermessung bestehende Grünfläche auch als solche im BPlan festgesetzt, um den knapp auf Flurstück 58 stehenden Laubbaum (außerhalb des Geltungsbereiches) durch den Straßenbau zu schützen. Eine weitere öffentliche Grünfläche ist im Bereich einer zu erhaltenden Laubhecke zwischen Teilbereich A und Planstraße A festgesetzt. Die Laubhecke darf für max. eine Zufahrt bzw. einen Zugang auf einer Breite von max. 4,0 m unterbrochen werden. Gleiches gilt auch für die Grünfläche, die in diesem Bereich für eine Zufahrt zwischen Teilbereich A und Planstraße A genutzt werden kann.

6.8 Vermeidungsmaßnahmen

Folgende **allgemeine Vermeidungsmaßnahmen** wurden in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen:

Der Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen und auf Flächen für Vegetationsentwicklung wiederaufzubringen. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind die Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen.

Unvermeidbare Belastungen des Bodens, wie Verdichtung oder Vermischung mit Fremdstoffen, sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen wird. Unbelasteter Erdaushub sowie anfallende Bodenmassen durch Abtrag des Geländes sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Befestigte Flächen sind auf den privaten Grundstücksflächen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die Dacheindeckungen der Gebäude dürfen keine oxidierenden Beläge aufweisen. Metall-dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut dürfen nur angebracht werden, wenn sie mit einer wetterbeständigen Beschichtung/Versiegelung versehen sind oder spezielle Legierungen (z.B. Galvalume) verwandt werden, die eine Ablösung von Schwermetallen unterbinden.

Folgende **Vermeidungsmaßnahmen aus der Artenschutzprüfung (ASVP)** wurden in die Textfestsetzungen übernommen:

Die Baufeldfreimachung inklusive Abschleppen des Oberbodens und Gehölzentfernung darf ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen – also in einem Zeitfenster vom 01. Oktober bis zum 28./ 29. Februar. Sollten die Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums beginnen müssen, muss vorab gutachterlich nachgewiesen werden, dass sich aktuell keine Fortpflanzungsstätten von Vögeln in dem Bereich befinden. Das Vorge-

hen bedarf ansonsten der vorherigen Abstimmung mit und der Zustimmung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde (UNB) – Ausnahme siehe V2. (V1)

Eine Ausnahme für die unter V1 gelistete Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung gilt für die derzeit als Sportplatz intensiv genutzte Fläche. Aufgrund der intensiven Nutzung können Bruten in diesem Bereich ausgeschlossen werden, somit ist nicht mit Gefährdungen zu rechnen. (V2)

Beschränkung der Gehölzentfernung auf ein notwendiges Minimum: sofern Hecken, Gehölze und Bäume im Geltungsbereich erhalten werden können, so ist dies umzusetzen. (V3)

Die Entfernung und Beschädigung von Vegetation ist möglichst gering zu halten. Bäume die nicht entfernt werden müssen, dürfen nicht entfernt werden und sind vor Beschädigungen zu schützen. Sofern Wurzeln, Äste oder Stamm geschädigt werden, sind diese fachgerecht nachzuschneiden und die entstandenen Wunden ordnungsgemäß zu versorgen. (V4)

Bei der Anlage von Baugruben und Zufahrten, sowie bei der Lagerung von Baumaterial ist darauf zu achten, dass keine unbeabsichtigten Fallenwirkungen für Tiere entstehen können. (V5)

6.9 Maßnahmen zum Anpflanzen und für Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zwischen dem Sondergebiet „Freizeitanlage“ (Teilbereich A) und der Planstraße A befindet sich im Bestand eine Laubhecke, die über die Bebauungsplan-Änderung erhalten werden soll. Sie soll als Einfassung und Eingrünung des Teilbereiches dienen. Die Hecke und die ebenfalls dort festgesetzte Grünfläche darf aber für maximal eine Zufahrt oder einen Zugang auf einer Breite von max. 4,0 m unterbrochen werden, um den Pächtern bzw. der Gemeinde die Möglichkeit zu bieten das Gelände auch von dieser Seite „von hinten“ zu erschließen. Hier erfolgt keine lagefeste Festsetzung. Nach Möglichkeit sollte aber der bereits bestehende Durchgang in der Hecke genutzt werden.

Zwischen der überbaubaren Fläche im Sondergebiet „Freizeitanlage“ (Teilbereich A) und der Erschließungsstraße „Am Weißer Stein“ befindet sich eine Laubbaum-Reihe, die ebenfalls dauerhaft erhalten, gepflegt und bei Entfall ersetzt werden sollen. Zufahrten oder Zugänge dürfen zwischen den Straßenbäumen nur angelegt werden, sofern die Bäume erhalten bleiben und nicht beschädigt werden.

Die Pflanzungen sind gegen Mäuse- und Wildverbiss zu sichern. Die Pflanzungen sind von der Gemeinde Hellenthal den Vorgaben entsprechend zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle sind stetig durch Gehölze der Artenlisten zu ersetzen.

6.10 Ökologische Kompensation

Aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB wird keine ökologische Kompensation benötigt. Aus diesem Grund wurden die bestehenden Gehölze (Laubbaum-Reihe und Laubhecke im Teilbereich A) als Erhalt festgesetzt, um den ökologischen Wert dieser Strukturen beibehalten zu können.

6.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 u. 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen für die Hauptanlagen, Nebenanlagen, Zugänge, Garagen und Stellplätze mit ihren Vorflächen und Terrassen zulässig. Für die Herstellung zulässiger Stellplätze, Nebenanlagen, Zugänge und Zufahrten außerhalb der überbaubaren Flächen innerhalb der SO-Gebiete sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.

Für die Befestigung von Abböschungen/ Hangsicherung (vorwiegend in Teilbereich B) sind vollständig abbaubare Erosionsschuttmatten, Pflanzen, Findlinge, Trockenmauern oder vergleichbare natürliche Materialien zulässig.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich der BPlan-Änderung befindet sich im Freizeitgebiet Weißer Stein, am höchsten Punkt des Kreises Euskirchen auf ca. 690 m ü. NHN. Im Zuge der Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Freizeitanlage (Rennparcours für ferngesteuerte Elektromodellautos) und ein Ferienhausgebiet geschaffen. Diese Nutzungen integrieren sich städtebaulich in die umgebenden Nutzungen am Weißer Stein. Zwischen den Teilbereich A und B befindet sich ein ca. 30 m hoher Aussichtsturm und ein Spielplatz mit Grillhütte etc. Außerdem befinden sich im Freizeitgebiet ein Skilift mit Ski- und Rodelhang, ein Wohnmobilstellplatz, ein Klimapark mit Café und Ausstellung, ein Restaurant und Parkplätze. Außerdem ist angrenzend an den Geltungsbereich ein Jugendzeltplatz geplant.

7.2 Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet wird über die Erschließungsstraße „Am Weißer Stein“ erschlossen. Teilbereich B wird allein über die abzweigende Planstraße A erschlossen.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen, sofern das jeweilige Leitungsnetz entsprechend angepasst bzw. ergänzt wird.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 Landeswassergesetz (LWG) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, eine Löschwassergrundversorgung sowie die Schmutz- und Niederschlagswasser-Entsorgung kann ebenfalls, durch Anpassung des jeweiligen Leitungsnetzes, durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Details werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geklärt.

Die Abfallentsorgung mit Müllfahrzeugen soll für das Ferienhausgebiet und die Freizeitanlage über eine zentrale Müllsammelstelle im Teilbereich A erfolgen. Diese Sammelstelle soll durch die Müllfahrzeuge über die Erschließungsstraße „Am Weißer Stein“ angefahren werden. Die Planstraße A bietet da keine ausreichenden Wendemöglichkeiten an. Damit soll die Abfallentsorgung vereinfacht werden.

7.4 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 BauGB geboten, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen.

Aufgrund der zu erwartenden Freizeitlärm-Geräuschsituation ausgehend von einer geplanten Rennstrecke für ferngesteuerte Elektromodellautos, samt Nebengebäuden/einrichtungen im Teilbereich A wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Kramer Schalltechnik, Stand: 14.02.2024) angefertigt.

Die Berechnung und Beurteilung der zu erwartenden Geräuschsituation fand ausgehend eines Nutzungskonzepts des dortigen Modellautoclubs im Hinblick auf mögliche Lärmkonflikte gegenüber der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen gemäß „Freizeitlärm-Runderlass NRW“ in Kombination mit der TA Lärm statt. Hierzu wurden neben bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen zudem die geplanten Ferienhäuser des parallel in Planung befindlichen Ferienhaus-Gebiets im Teilbereich B als Immissionsort untersucht.

Die schalltechnischen Voruntersuchungen wurden für fünf verschiedene Nutzungsvarianten durchgeführt. Darüber hinaus wurde eine schalltechnische Messung einer „Großveranstaltung“ (Deutsche Meisterschaft) am aktuell genutzten Standort des Modellautoclubs im Kernort Hellenthal durchgeführt.

Die Schalltechnische Untersuchung führte zu folgenden Ergebnissen:

Die im Teilbereich A vorgesehene „reguläre Nutzung“ führt aus schalltechnischer Sicht weder tagsüber noch nachts zu Lärmkonflikten. Dies gilt ebenso für die geplante Nutzung nachts im Zuge einer „Großveranstaltung“. D.h. dass diese Nutzungs-Varianten aus schalltechnischer Sicht ohne weitere Maßnahmen durchgeführt werden können.

An 3-6 Terminen im Jahr soll tagsüber eine „Großveranstaltung“ durchgeführt werden. Dabei ergeben sich Überschreitungen der geltenden Richtwerte gemäß „Freizeitlärm-Runderlass NRW“ in Kombination mit der TA Lärm um bis zu 6 dB an Sonn- und Feiertagen sowie innerhalb der Ruhezeit an allen Wochentagen bzw. um bis zu 1 dB außerhalb der Ruhezeit an Werktagen. Um diese Nutzungs-Variante durchführen zu können wird eine Genehmigung eines sog. „Seltenen Ereignisses nach Runderlass Freizeitlärm NRW sowie in Anlehnung an die TA Lärm“ benötigt. Dessen Einhaltung konnte für das berücksichtigte Nutzungskonzept für diese Variante ermittelt werden (geltende Richtwerte eines „seltenen Ereignisses“ eines Mischgebiet innerhalb der Ruhezeit 65 dB(A) würden um mindestens 4 dB unterschritten).

Für die gegebenenfalls einmal jährlich stattfindende Variante „Großveranstaltung – Nachtrennen“ ergeben sich ebenfalls Überschreitungen der geltenden Richtwerte gemäß „Freizeitlärm-Runderlass NRW“ in Kombination mit der TA Lärm zur Nachtzeit um bis zu 13 dB an allen Wochentagen. Für die Durchführung des Nachtrennens wird die Genehmigung eines sogenannten „Sehr seltenen Ereignisses“ nach Runderlass Freizeitlärm NRW sowie in

Anlehnung an die TA Lärm“ benötigt. Die geltenden Richtwerte eines „seltenen Ereignisses“ eines Mischgebiet innerhalb der Nachtzeit (55 dB(A)) werden um mindestens 3 dB überschritten.

Bei möglichen „sehr seltenen Ereignissen“ ist eine maximale Nutzungszeit bis 24 Uhr sicherzustellen. Im Falle von Überschreitungen der „seltenen Ereignisse“ bzw. beim Bedarf eines sogenannten „sehr seltenen Ereignisses“ sind weitere Schallminderungsmaßnahmen (z.B. an der Beschallung – Vorschlag hier: Einpegelung und Limitierung der Anlage) sowie die Zumutbarkeit der Veranstaltung seitens der Behörde zu prüfen.

Das Spitzenpegelkriterium wird unter Beachtung einer bestimmungsgemäßen Nutzung im Zuge der „regulären Nutzung“ und „Großveranstaltung“ eingehalten. Eine Ausnahme bildet die Variante „Großveranstaltung – Nachtrennen“: Diese Variante beschreibt eine Nutzung der Beschallung zur Nachtzeit. Die im Zuge dieser Variante zur Nachtzeit möglichen Spitzenpegel ausgehend der Beschallung führen zu Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums um bis zu 4 dB. In dieser Variante wird das Spitzenpegelkriterium unter Beachtung eines „seltenen Ereignisses“ eingehalten.

Zu den festgestellten Überschreitungen der geltenden Richtwerte wirkt maßgebend die Beschallungsanlage (Lautsprecher) ein. Daher wird empfohlen die Realisierung der Beschallung schalltechnisch durch eine „Einpegelung“ der Lautsprecher sowie einer (festeingestellter) Limitierung dieser begleiten zu lassen. Neben einer Überprüfung der Beschallungsanlage kann über diesen Weg zudem gegebenenfalls nachgewiesen werden, dass je nach Variante doch keine „seltenen“ oder „sehr seltenen“ Ereignisse notwendig sind, obgleich diese im Zuge der Prognoseberechnung ermittelt wurden.

Somit resultieren aus der Schalltechnischen Untersuchung keine konkreten Festsetzungen auf Bebauungsplan-Ebene. Eine empfohlene Limitierung oder Einpegelung der Lautsprecher-Anlagen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt. Da schallintensivere Großveranstaltungen nicht der Regelfall sind, sondern an wenigen Terminen im Jahr stattfinden, werden diese separat bewertet und genehmigt.

7.5 Umweltbelange

Das Plangebiet ist nach dem rechtskräftigen Landschaftsplan „Hellenthal“ (Stand: Dez. 2005) von verschiedenen Schutzgebietskategorien umgeben, siehe Kapitel 5.3. Durch die städtebauliche Einbindung in die umgebenden Freizeitnutzungen am Weißer Stein, die Limitierung im Maß der baulichen Nutzung und durch den Erhalt von bestehenden Gehölzstrukturen wird auf eine landschaftsbildverträgliche Einbindung und auf ein verträgliches Maß an baulicher Nutzung Rücksicht genommen.

Bei Verfahren nach § 13a BauGB ist keine förmliche Umweltprüfung nach § 2, Abs. 4 BauGB, in Gestalt eines sog. „Umweltberichts“, erforderlich. Ferner ist hier kein Ausgleich für entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erbringen. Aus diesem Grund wurden die bestehenden Gehölze (Laubbaum-Reihe und Laubhecke im Teilbereich A) als Erhalt festgesetzt, um den ökologischen Wert dieser Strukturen beibehalten zu können.

7.5.1 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Nach europäischem Recht müssen bei jeglichen Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der

verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen, im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASVP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und mögliche Konflikte der Planung in Bezug auf planungsrelevante Arten im Sinne der Definition des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu untersuchen. Ein entsprechender Fachbeitrag (Artenschutzrechtliche Vorprüfung, PE Becker-GmbH, Februar 2024) wurde erarbeitet und den Planunterlagen beigelegt.

Im Zuge einer Datenrecherche und unter Berücksichtigung der Habitatstrukturen vor Ort wurde das potenziell mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet ermittelt. Auf Basis dieser Untersuchung erfolgte eine Einschätzung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen einer ASP 1. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung formuliert.

Im Hinblick auf das Tötungsverbot, sollte die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Winterhalbjahr zwischen dem 01.10. bis 28./29.02. eines Jahres vorgenommen werden. Eine Ausnahme gilt hier für die derzeit als Sportplatz intensiv genutzte Grünfläche. Sollten die Arbeiten in den anderen Bereichen des Geltungsbereiches außerhalb dieses Zeitraums stattfinden müssen, muss vorab gutachterlich nachgewiesen werden, dass sich aktuell keine Fortpflanzungsstätten von Vögeln in dem Bereich befinden.

Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen können Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden.

7.6 Flächenbilanz

	Fläche m ²	Anteil %
Sondergebiet „Freizeitanlage“	8.477	51,8
Sondergebiet „Ferienhausgebiet“	6.050	37,0
Verkehrsfläche	1.222	7,5
Grünfläche, öffentlich	599	3,7
Summe gesamt	16.348 m²	100 %

Der größte Anteil der Flächen im Geltungsbereich (88,8 %) entfallen auf festgesetzte Sondergebiete. Die übrigen Flächen teilen sich auf öffentliche Grünflächen (3,7%) und Verkehrsflächen (7,5%) auf.

8. Nachrichtliche Übernahmen

Die Aufnahme der Ergebnisse anderer Planungen anhand „Nachrichtlicher Übernahmen“ (Ergebnisse oder Festsetzungen rechtskräftiger Planungen, Denkmäler nach Landesrecht) erfolgt in diesem Verfahren in Form der folgenden Nachrichtlichen Übernahme in die Planzeichnung:

- Landschaftsschutzgebiet 2.2-3 „Losheimer Wald“
- Landschaftsschutzgebiet 2.2-9 mit besonderer Zweckbestimmung „Erholungsschwerpunkt Weißer Stein“
- Naturschutzgebiet 2.1-12 „Kyllquellgebiet“

9. Hinweise und Empfehlungen

Gegebenheiten, die über die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans hinaus gehen, können in Form von Hinweisen oder Empfehlungen berücksichtigt werden. Daher sind ergänzend fünf weitere Hinweise in die textliche Planunterlage aufgenommen worden, die auf weitere städtebauliche Aussagen, zu berücksichtigende Vermeidungsmaßnahmen oder Empfehlungen hinweisen. Im Einzelnen wurden Hinweise zu folgenden Themen aufgenommen: Auffinden von Kampfmitteln, Erdbebenzone, Bodendenkmalpflege, Baugrunduntersuchung sowie Wärmepumpen und Klimaanlage.

Weitere nicht unmittelbar im BPlan-Verfahren zu lösende Sachverhalte, wie z.B. Immissionsschutz- und Brandschutzauflagen, Feuerwehr- und Rettungspläne, gestalterische Regelungen, Beachtung (oder Umverlegung) vorhandener Leitungen, wasserrechtliche Regelungen zur Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung, Absicherung und Durchführung von Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets, etc. sind bei den noch nachfolgenden Bauausführungsplanungen bzw. im Genehmigungsverfahren zu regeln.