

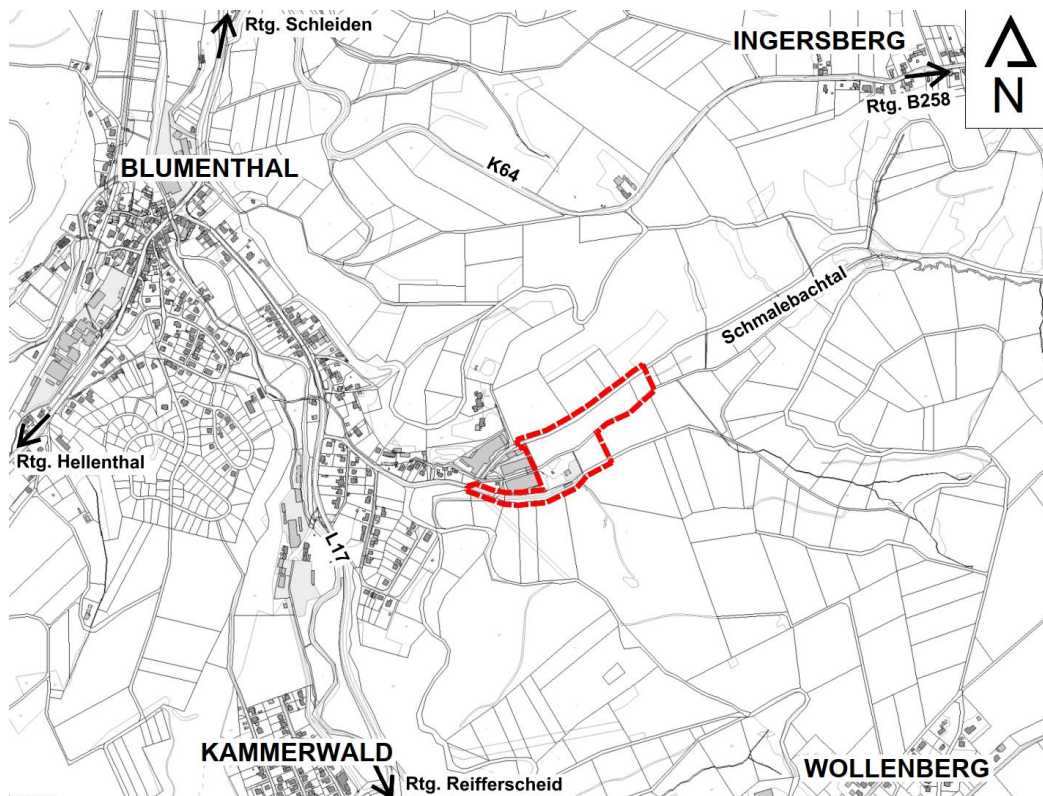
## Gemeinde Hellenthal

# Bebauungsplan Nr. 62 „Gewerbegebiet Dommersbach“

## Begründung

Gemäß §§ 9 Abs. 8 und 2a Baugesetzbuch (BauGB)  
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

Stand: Juni 2024



Planungsträger                      Gemeindeverwaltung Hellenthal  
Der Bürgermeister  
Rathausstraße 2  
53940 Hellenthal/Eifel

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:                      24-522

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Verfahren</b> .....	<b>5</b>
1.1 Verfahrensart und -gegenstand.....	5
1.2 Verfahrensablauf inkl. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	5
<b>2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs</b> .....	<b>8</b>
4.1 Stadträumliche Einbindung.....	8
4.2 Topographie.....	8
4.3 Derzeitige Bebauung und Nutzung.....	9
4.4 Derzeitige Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	9
4.5 Natur, Landschaft, Umwelt .....	10
4.6 Belange des Denkmalschutzes .....	10
4.7 Bebauungspläne / Historie .....	10
<b>5. Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>11</b>
5.1 Landes- und Regionalplanung.....	11
5.2 Flächennutzungsplan .....	12
5.3 Landschaftsplan .....	13
<b>6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)</b> .....	<b>13</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m der BauNVO).....	13
6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 u. 4 BauGB) .....	14
6.3 Verkehrsflächen, Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	15
6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	15
6.5 Flächen und Maßnahmen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	16
6.6 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	16
6.7 Wasserflächen, Verrohrung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 16a BauGB).....	16
6.8 Sonstige Bestimmungen .....	17
<b>7. Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>17</b>
<b>8. Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>18</b>
8.1 Verkehrstechnische Erschließung .....	18
8.2 Versorgung des Plangebietes .....	19
8.3 Schmutzwasserableitung .....	20
8.4 Niederschlagswasserableitung.....	20
8.5 Hochwasserschutzvorsorge .....	20
8.6 Immissionsschutz, Zonierung .....	22
8.7 Flüssiggas-Behälter.....	24
8.8 Umweltbelange, Vermeidung und Kompensation .....	25
8.8.1 Vermeidungsmaßnahmen.....	26
8.8.2 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft.....	27

8.8.3	Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes .....	28
8.8.4	CEF- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes.....	29
8.9	Flächenbilanz .....	30
8.10	Bodenordnung, Kosten.....	30
<b>9.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>31</b>
<b>10.</b>	<b>Sonstige Hinweise .....</b>	<b>31</b>
<b>11.</b>	<b>Empfehlungen.....</b>	<b>32</b>

# Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans: Darlegung der allgemeinen Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

## 1. Verfahren

### 1.1 Verfahrensart und -gegenstand

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Hellenthal, östlich des Ortsteils Blumenthal (bzw. Dommersbach). Das Gebiet erstreckt sich, über Eigentumsflächen eines bestehenden Gewerbebetriebs, in das Tal des Schmalebaches hinauf.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) durchgeführt, hier als Regelverfahren mit jeweils zwei Beteiligungsrunden der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 und 4 BauGB. Die zugehörige Umweltprüfung (nach § 2 (4) und § 2 a BauGB) wird in Form eines sog. „Umweltberichts“ nach den Kriterien in Anlage 1 zum BauGB vorgenommen und dokumentiert. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Darüber hinaus wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) des Plangebietes vorgenommen. Darüber hinaus wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 2 im Jahr 2022 erstellt.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hellenthal liegt den verfahrensgegenständlichen Flächen eine Darstellung als „Gewerbliche Baufläche - G“ zugrunde.

### 1.2 Verfahrensablauf inkl. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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 Beteiligung 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.

Der Entwurfs- und Offenlagebeschluss erfolgt nach Vorberatung im Ausschuss für Bauen und Planen im Gemeinderat. Anschließend wird dann noch eine 2. Beteiligungsrunde durchgeführt, mit der öffentlichen Beteiligung sämtlicher Planunterlagen zur Einsichtnahme und einer parallelen Aufforderung zur Stellungnahme an die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Nach der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 6 u. 7 BauGB wird der Bebauungsplan vom Rat der Gemeinde Hellenthal gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

## 2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

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 Produktion befindet sich außerhalb des Plangebietes in zwei west-ost ausgerichteten Hallenkörpern nördlich und südlich des Schmalebaches, die mit einem Hallenteil über dem Bach miteinander verbunden sind. Dort befindet sich die Lackiererei des Betriebs. Zusätzlich ist ein Verwaltungsgebäude im nördlichen Bereich des Grundstückes vorhanden. Südlich an die Betriebshallen angrenzend befinden sich die Mitarbeiterparkplätze des Betriebes, innerhalb des Plangebietes. Östlich der Betriebshallen befinden sich weitere Mitarbeiterstellplätze und eine neu errichtete Lagerhalle, die im Bebauungsplan als Teilbereich B ebenfalls mit überplant werden, um dort eine zusammenhängende überbaubare Fläche zu generieren.

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. Eine Erschließung der beiden Teilflächen südlich und nördlich des Baches erfolgt über zwei vorhandene (Wirtschafts-)Wege, die in den Geltungsbereich mit einbezogen werden. Der südliche Weg befindet sich im Fremdeigentum und wird bereits als Zufahrt und Mitarbeiterparkplatz für den Bestandsbetrieb genutzt.

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.

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 Neufächen-Inanspruchnahme.

Die Inanspruchnahme der gewünschten Bauflächen ist hier unumgänglich zur Verwirklichung städtebaulicher und wirtschaftlicher Ziele. In einer ansonsten strukturschwachen Region überwiegen diese in der Abwägung über den Erhalt des Bodens mit tlw. landwirtschaftlicher Nutzung (im Sinne des § 201 BauGB) – für die auch noch ausreichend anderweitiger Ersatz in der Umgebung zur Verfügung steht. Ein Flächenverlust an landwirtschaftlicher Fläche im Teilbereich A des Bebauungsplans ist gegeben. Da die Fläche allerdings im zu



Grunde liegenden Flächennutzungsplan (FNP) bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist, wird davon ausgegangen, dass die betroffenen Belange der Landwirtschaft im Rahmen der FNP-Aufstellung (bzw. FNP-Anpassung) abschließend abgewogen wurden. Der Verlust der Flächen ist in der Gesamtabwägung aller Belange vertretbar, da sie ortsansässigen Betrieben zu Gute kommen, die ebenfalls ein Standbein der örtlichen Wirtschaft darstellen und die Betriebs-Erweiterung nur in diese Richtung möglich ist. Die umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht (als gesondertem Teil der Begründung) dargelegt.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans

Der rd. 3,2 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 „Gewerbegebiet Dommersbach“ liegt am östlichen Rand des Ortsteils Blumenthal (bzw. Dommersbach) und umfasst die Flurstücke 32, 33, 37, 44 (tlw.) 142, 202 (tlw.), 203 (tlw.), 258 (tlw.), Flur 48 sowie die Flurstücke 400 (tlw.), 402 und 429 (tlw.), Flur 47, jeweils Gemarkung Hellenthal.

Der Bestandsbetrieb wird nördlich durch die Straße Dommersbach und südlich durch einen Privatweg bzw. Wirtschaftsweg begrenzt. Quer durch das Grundstück verläuft der Schmalebach, der als Gewässer III. Ordnung eingestuft ist. Der Geltungsbereich umfasst die östlich an den Bestandsbetrieb angrenzenden Eigentumsflächen beidseitig des Schmalebaches. Der Bereich unterteilt sich in einen Teilbereich A nördlich des Baches und einen Teilbereich B, der bereits mit Mitarbeiterparkplätzen und einer Halle bebaut ist, südlich des Baches. Nördlich des Teilbereiches A wurde der an die Eigentumsflächen angrenzende Wirtschaftsweg miteinbezogen, um die Erschließung des nördlichen Teils der Erweiterungsfläche zu sichern. Im südlichen Bereich wird eine Grünfläche mit Löschteich, ein namenloser Vorfluter und ein privater Weg, der als Wirtschaftsweg weitergeführt wird, in den Geltungsbereich einbezogen. Entlang dieses Weges im Fremdeigentum befinden sich Mitarbeiterparkplätze des Bestandsbetriebes.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden und Süden durch forstwirtschaftliche Flächen (hier vorwiegend Nadelwald). Westlich befindet sich das bestehende Betriebsgelände (mit Produktionshallen und einem Verwaltungsgebäude) sowie ein weiterer angrenzender Betrieb. Beide Betriebe werden über die Straße „Dommersbach“ erschlossen. Östlich grenzen Gründlandflächen des Schmalebachtals an (hier vorwiegend landwirtschaftlich genutzt). Die eindeutige Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen, wo sie durch randliche Abgrenzungssignatur nach der Planzeichenverordnung dargestellt ist.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- der Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- dem zugehörigen Textteil mit Festsetzungen, Hinweisen und Empfehlungen.

Die Begründung mit den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung sowie den wesentlichen Auswirkungen ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB als Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung beigefügt.

Zusätzlich werden dem Bebauungsplan folgende Anlagen beigelegt:

- Artenschutzprüfung Stufe 1 (PE Becker GmbH, Mai 2022)
- Artenschutzprüfung Stufe 2 (PE Becker GmbH, November 2022, Update zur Kompensationsmaßnahme: Juni 2024)
- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Begleitplan (PE Becker GmbH, Juni 2024)
- Schalltechnische Betriebsanalyse (Kramer Schalltechnik GmbH, August 2020)
- Gefährdungsanalyse der Überschwemmungsrisiken und Empfehlungen zur Verbesserung der Überschwemmungsvorsorge (Reinhard Vogt, Februar 2022)
- Entwässerungskonzept (PE Becker GmbH, Januar 2024)

## 4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs

### 4.1 Stadträumliche Einbindung

Der Ortsteil Dommersbach (zugehörig zu Blumenthal) liegt größtenteils im Tal des Reifferscheider Baches und setzt sich vorwiegend aus Wohnbebauung und einzelnen gewerblichen bzw. handwerklichen Betrieben zusammen. Im östlich anschließenden Tal des Schmalebaches liegen zwei mittelständische Betriebe in direkter Nachbarschaft zueinander. Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an einen der Betriebe an.

### 4.2 Topographie

Für das Bebauungsplangebiet liegt eine topographische Geländeaufnahme vor. Das Plangebiet liegt in einer Tallage. Angrenzend an den bestehenden Betrieb befindet sich der Tiefpunkt des Plangebietes (ca. 407 m ü NHN), das sich in Richtung Nordosten flussaufwärts entlang des Schmalebaches bis auf eine Höhe von etwa 430 m ü NHN erstreckt. Am nördlichen Rand des Plangebietes liegt ein Wirtschaftsweg erhöht über dem übrigen Gelände, welches zum Bach hin abfällt. Im nördlichen Teil der Flurstücke 32 und 33 (ebenfalls angrenzend an den Wirtschaftsweg) fällt das Gelände steiler zum Bach ab. Südlich des Schmalebaches befindet sich ein Löschwasserteich im Geltungsbereich. Von Süden fließt ein weiterer namenloser Graben bzw. Siefen durch das Plangebiet in den Schmalebach hinein. In der Abbildung 1 ist die Topographie sowie die Gewässer im Plangebiet erkennbar.



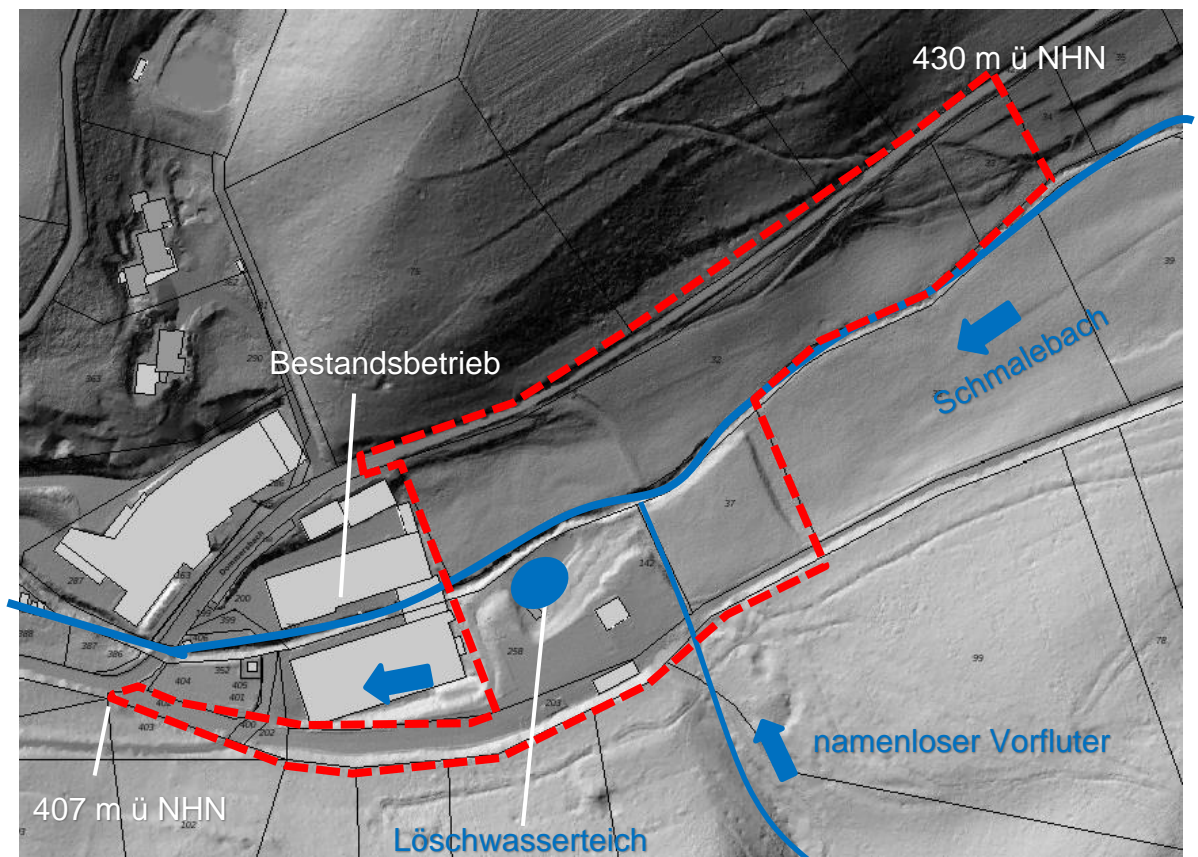


Abbildung 1: Topographie des Plangebietes

#### 4.3 Derzeitige Bebauung und Nutzung

Am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes ist jeweils ein asphaltierter Wirtschaftsweg zur gesicherten Erschließung der Gewerbefläche mit einbezogen. Der nördliche Weg wird vorwiegend für landwirtschaftlichen Verkehr sowie von Wanderern und Radfahrern genutzt und besitzt daher auch für den Freizeitverkehr eine Bedeutung. Die südlich daran anschließenden Parzellen befinden sich im Eigentum des Bestandsbetriebes und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Südlich des Schmalebaches wurden im Jahr 2021 eine neue Lagerhalle und ein Mitarbeiterparkplatz des dort ansässigen Betriebes errichtet. Zwischen der Halle und dem Schmalebach befindet sich ein Löschwasserteich. Der südliche Weg wird beidseitig als Mitarbeiterparkplatz genutzt. Östlich des neu errichteten Mitarbeiterparkplatzes verläuft der Weg unbefestigt in den Wald hinein.

#### 4.4 Derzeitige Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Bestandsbetrieb wird über die Straße „Dommersbach“ erschlossen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei in den Geltungsbereich einbezogene Wirtschaftswege (am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes). Der südliche Weg befindet sich in privater Hand. Im Grundbuch sind Wege- und Versorgungsleitungsrechte zu Gunsten der Eigentümer an den Weg angrenzender Flurstücke eingetragen. Im Bestand wird der Weg daher unter anderem als Zuwegung und Parkplatz (über eine im Grundbuch eingetragene Baulast) durch den nördlich angrenzenden Betrieb sowie von weiteren Anliegern genutzt. Auf dem Weg hat der Eigentümer ein Werkstattgebäude errichtet. Der tatsächliche „Durch-

gangsverkehr“ der Anlieger verläuft auf Höhe dieses Gebäudes nördlich der Wegeparzelle über die nördlich angrenzende Parzelle des Betriebsgeländes.

Die Ver- und Entsorgung ist über den bestehenden Gewerbebetrieb gesichert. Die Entwässerungsrichtung ist identisch mit der Fließrichtung des Schmalebaches in Richtung Westen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird im Bestand in den Vorfluter Schmalebach eingeleitet.

#### **4.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Entlang des Schmalebaches stehen einige Laubgehölze, angrenzend an den Löschwasserteich auch Nadelgehölze. Ansonsten befinden sich lediglich kleinere wegbegleitende Gehölze entlang des nördlichen Wirtschaftsweges im Plangebiet. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Feuchtwiese in der steileren Hanglage.

Bei dem zu überplanenden Bereich handelt es sich um ein offenes Tal, dessen Landschaftsbild bereits durch eine gewerbliche Vorbelastung durch angrenzende Betriebe gestört ist.

#### **4.6 Belange des Denkmalschutzes**

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Es sind zudem weder Bodendenkmäler noch landschaftskulturell bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche betroffen.

#### **4.7 Bebauungspläne / Historie**

Bei dem Standort der beiden ortsansässigen mittelständischen Betrieben handelt es sich um eine gewachsene Gemengelage, anschließend an die Wohnbebauung der Ortslage. Die Betriebe haben sich historisch an ihrem Standort entwickelt und sind auf die heutige Größe angewachsen. Bislang erfolgten die Bautätigkeiten nach § 34 BauGB. Für die Bestandsbetriebe und den Geltungsbereich existieren bisher keine Bebauungspläne.

## 5. Übergeordnete Planungen

### 5.1 Landes- und Regionalplanung

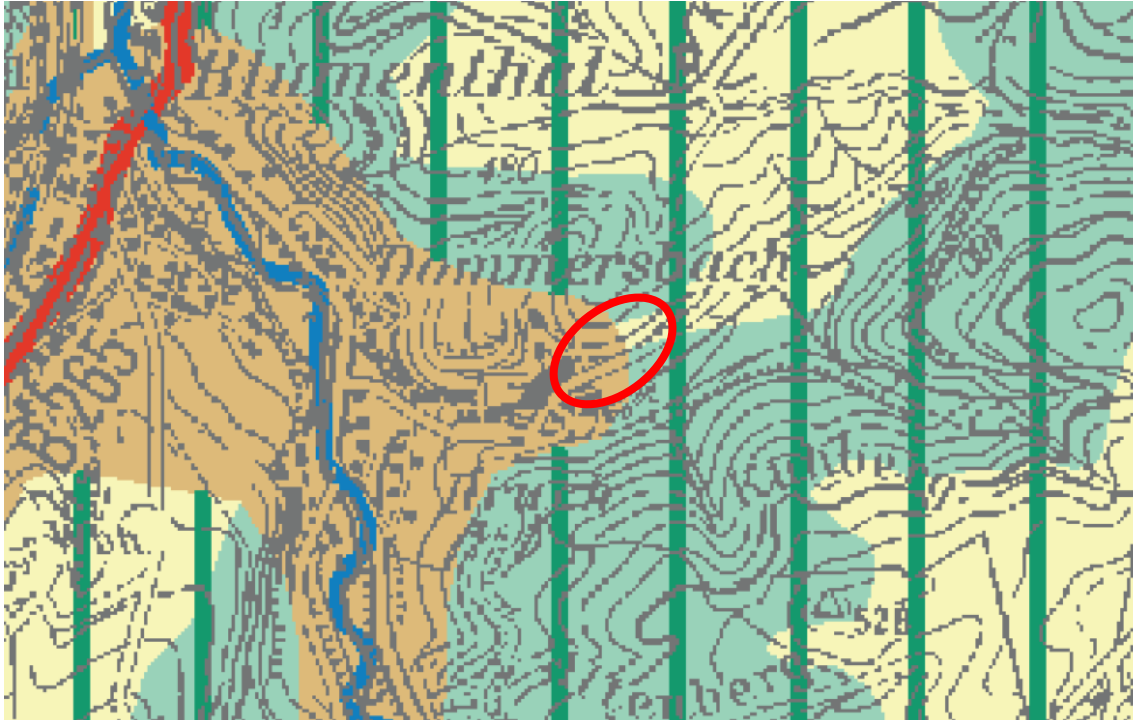


Abbildung 2: Regionalplan (GEP Region Aachen) vom 10.06.2003

Das Plangebiet liegt im derzeit (noch) 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 Agrarbereiche“, die gleichzeitig dem „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte[n] Erholung“ dienen. Nördlich und südlich grenzen im Regionalplan, wie auch in der Realität „Waldbereiche“ an.



## 5.2 Flächennutzungsplan

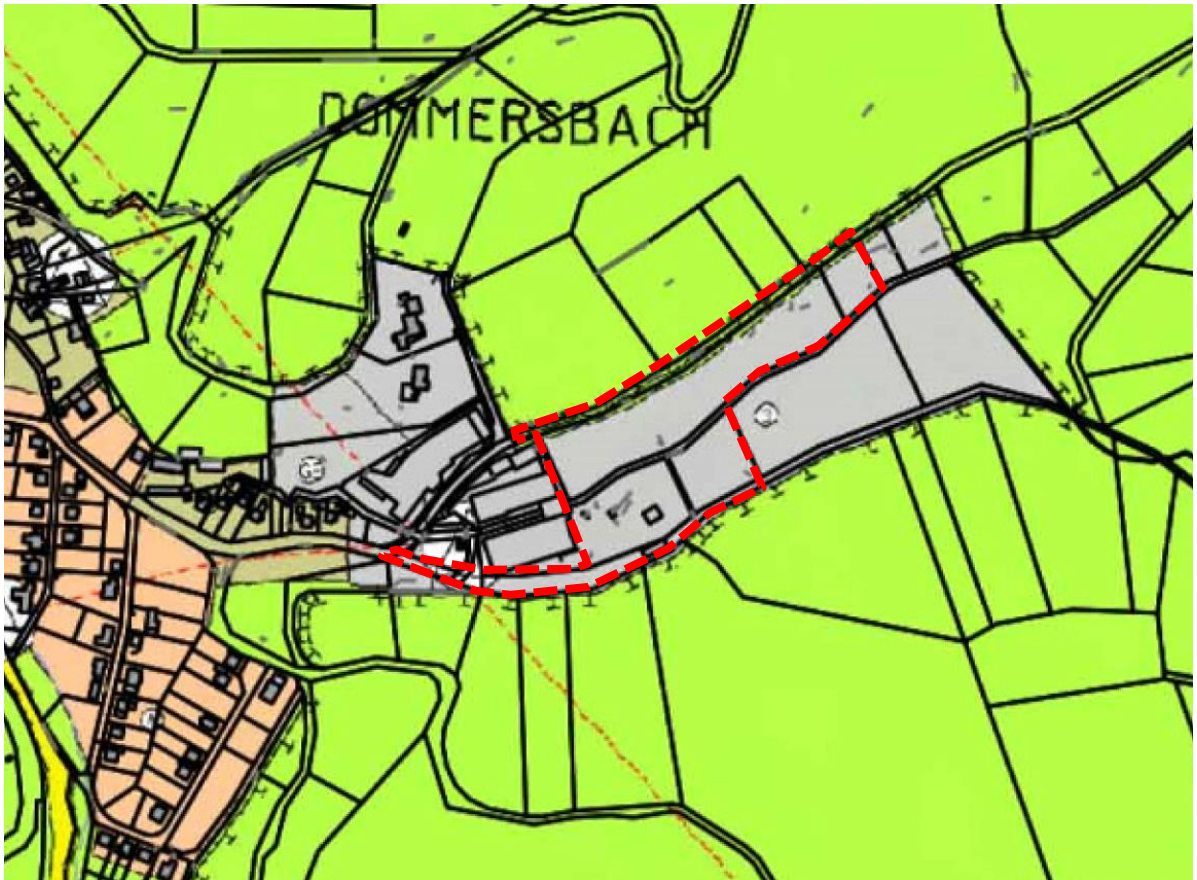


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Hellenthal

Die Flächen des Plangebietes sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hellenthal großteils als „Gewerbegebiet (GE)“ dargestellt. Lediglich am nördlichen Rand, entlang des Wirtschaftsweges legt der FNP „Fläche für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft“ zugrunde. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan als Planstraße A (Verkehrsfläche) festgesetzt. Der Bebauungsplan gilt somit als aus dem FNP entwickelt, eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

Der Großteil des Plangebietes liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen. Lediglich ein schmaler Streifen am nördlichen Rand des Geltungsbereiches liegt innerhalb des LSG „Hollerather Hochfläche“ (siehe Kap. 5.3).

### 5.3 Landschaftsplan

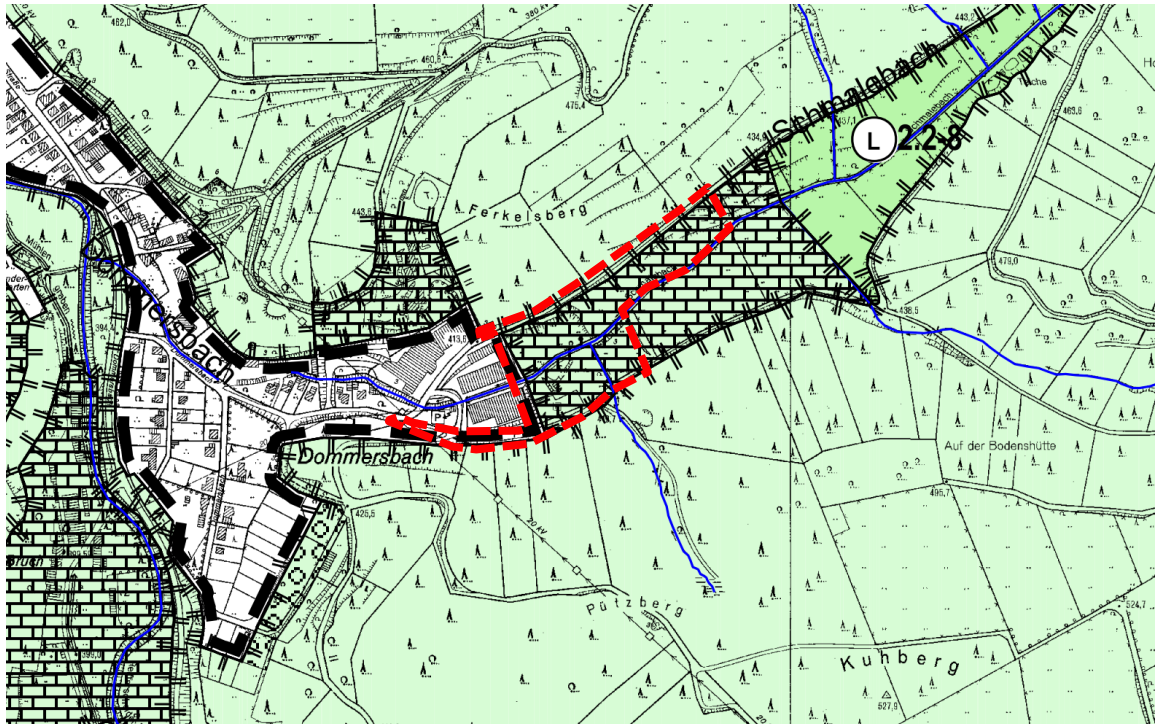


Abbildung 4: Gültiger Landschaftsplan "Hellenthal" (Stand: Dezember 2005)

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

Das Plangebiet liegt zum größten Teil innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes (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 dem Außerkrafttreten des Landschaftsschutzgebietes mit Befristung innerhalb des Plangebietes nicht widersprochen.

## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

### 6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m der BauNVO)

Der Geltungsbereich schließt sich unmittelbar östlich an ein ortsansässiges Unternehmen an, das im Plangebiet Erweiterungsmöglichkeiten für die langfristige Standortsicherung in Hellenthal-Blumenthal schaffen möchte. Es ist das Ziel, für die geplante Betriebserweiterungsfläche eine große zusammenhängend nutzbare Gewerbegebietsfläche zu schaffen. Zu diesem Zweck werden vorgesehene Flächen nördlich und südlich des Schmalebaches

als GE (Gewerbegebiet) ausgewiesen. Für die geplante Erweiterung ist die Ausweisung eines Industrie(GI)-Gebietes nicht erforderlich.

Ferner sollen hier folgende Einschränkungen getroffen werden: Die Arten der Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ als Bordellbetrieb und dessen Unterarten, als Spielhalle und Wettbüro sowie Einzelhandelsbetrieb oder sonstiger Gewerbebetrieb mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben, die nicht unter § 11 Abs. 3 BauNVO fallen, zugelassen werden, wenn der Betrieb typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist, die Verkaufsstelle in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit dem Betrieb steht, wenn sie dem Verkauf von Waren aus eigener Produktion am Standort dient und wenn es sich um maximal eine Verkaufseinrichtung je Betrieb handelt, die dem Haupt-Gewerbebetrieb in Fläche und Gebäudekubatur deutlich untergeordnet ist. Die Arten der Nutzung „Tankstellen“ und „Anlagen für sportliche Zwecke“ sind nicht zulässig. Die ausnahmsweisen zulässigen Arten der Nutzung („Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ und „Vergnügungsstätten“) sind ebenfalls kein Bestandteil des Bebauungsplans. Für die genannten unzulässigen Nutzungs(unter)arten werden im Plangebiet keine geeigneten Standortbedingungen gesehen. Sie passen nicht zu der Zielsetzung des Bebauungsplans sowie zum Charakter der bestehenden Gewerbebetriebe.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 u. 4 BauGB)**

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung i.V. mit den Nutzungsschablonen für die jeweilige Teilfläche auf der Planzeichnung sollen die bauliche Dichte und die Abmessungen baulicher Anlagen geregelt werden. Ziel der hier getroffenen Festsetzungen ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Bebauung des Plangebietes mit Gewerblichen Bauten in einer angemessenen Dimensionierung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den Anteil der Fläche eines Baugrundstücks an, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Diese wird für die beiden Teilbereiche des Bebauungsplans auf 0,8 festgesetzt, um eine ausreichende Überbaubarkeit zu generieren. Die Baumassenzahl wird auf 10,0 festgesetzt.

Anmerkung: Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) sollten dabei für die insgesamt zur Verfügung stehende GE-Flächen des jeweiligen Teilbereiches gelten.

Die maximal zulässige Höhe der Bebauung (Trauf- und Firsthöhe) wird in der jeweiligen Nutzungsschablone in der Planzeichnung in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) wird gemessen am Schnittpunkt Außenfläche Außenwand / Außenseite Dachhaut -oder bis zum oberen Abschluss der Wand-. Die Firsthöhe (FH) wird gemessen bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung. Die Höhenfestsetzungen sind entsprechend der Topographie im Teilbereich A gestaffelt, um eine ausreichende zulässige Höhe für die geplante Bebauung im Bereich der jeweiligen Baufläche zu gewährleisten. Im Teilbereich B ist der Höhenunterschied innerhalb des Bereiches geringer, sodass eine Einheitshöhe und keine gestaffelten Höhen angegeben werden.



Um die Bauweise für die Gewerbebauten möglichst flexibel zu halten, wird eine abweichende Bauweise festgelegt. Dazu sind die vorderen, seitlichen und rückwärtigen Grenzabstände gemäß der jeweils gültigen Landesbauordnung einzuhalten.

Die zukünftigen gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans benötigen für evtl. großformatige Hallen eine flexible Regelung der zulässigen Gebäudedimensionen. Daher wird auch die Baugrenze großzügig über die GE-Fläche festgesetzt, um möglichst viel Flexibilität für die Bebauung zu gewährleisten. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben.

Bei Errichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind diese aus städtebaulichen Gründen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.

### **6.3 Verkehrsflächen, Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Der Teilbereich A wird über die Planstraße A erschlossen, die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche innerhalb der Wegeparzelle des bestehenden Wirtschaftsweges festgesetzt wird. Sie schließt damit an die gewidmete Gemeindestraße „Dommersbach“ an und führt diese entlang des Teilbereiches A fort. Im Anschluss daran geht diese wieder in den Wirtschaftsweg (in Richtung Eichen, Frohnath) über. Für die Erschließung des GE-Teilbereiches A über die Planstraße A werden für den Grundstückseigentümer max. drei Durchfahrten mit jeweils einer Breite von maximal 10,0 m zugelassen. Damit wird gewährleistet, dass der Teilbereich A durch den Pflanzstreifen hindurch über bis zu drei Zufahrten ausreichend verkehrlich erschlossen werden kann, auch bei späterer Teilung des Teilbereiches A.

Der Teilbereich B wird über die Planstraße B erschlossen, die im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche größtenteils innerhalb der Wegeparzellen des bestehenden Weges festgesetzt wird. Zusätzlich verläuft die Verkehrsfläche zwischen der „Stellplatzanlage Bestand“ (siehe Planzeichnung) und einem bestehenden Werkstattgebäude teils über die Parzelle des angrenzenden Betriebsgeländes, da die Wegeverbindung im Bestand tatsächlich dort verläuft. Der Weg befindet sich in privater Hand. Im Grundbuch sind allerdings Wege- und Versorgungsleitungsrechte zu Gunsten der Eigentümer an den Weg angrenzender Flurstücke eingetragen (siehe Kap. 6.4).

Im Anschlussbereich der Planstraße B an die Straße „Dommersbach“ sind in der Planzeichnung Sichtdreiecke eingetragen. Die Flächen sind von Aufwuchs, Bebauung und sonstigen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe freizustellen und dauerhaft so zu erhalten, damit die Sicht beim Abbiegen nicht eingeschränkt ist. Sichtfelder im Einmündungsbereich in die L17, siehe Kapitel 8.1.

### **6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die Planstraße B überplant in großen Teilen einen privaten Weg bzw. Wirtschaftsweg. Im Grundbuch der dazugehörigen Wegeparzellen sind verschiedene Baulasten zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer, der an die belasteten Wegeparzellen angrenzenden Flurstücke und der Träger der dort verlegten Ver- und Versorgungsleitungen (bzw. deren Beauftragter) eingetragen. Dazu ist in der Planzeichnung eine Geh-, Fahr- und Leitungsrecht-Signatur

mit dem Zusatz „GFL“ auf der privaten Verkehrsfläche sowie dem anschließenden Wirtschaftsweg (innerhalb des Geltungsbereiches) eingetragen. Über dieses Recht wird gewährleistet, dass die Anlieger den Weg nutzen können, um ihre Grundstücke zu erreichen; die Versorgungsträger können dadurch ihre Leitungen unterhalten. Damit erhält die private Planstraße B (im Fremdeigentum) ihre Erschließungsfunktion für den Teilbereich B.

### **6.5 Flächen und Maßnahmen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ befindet sich ein bestehender Löschteich, der als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasserteich“ festgesetzt ist – zur Unterstützung der Löschwasserversorgung.

### **6.6 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Im Plangebiet sind private Grünflächen festgesetzt, die bereits im Eigentum des Bestandsbetriebes sind bzw. zu Erweiterungszwecken erworben wurden.

Nordöstlich des Teilbereiches A ist eine private Grünfläche unter anderem zu internen Kompensationszwecken festgesetzt. Außerdem befindet sich in diesem Bereich eine Feuchtwiese, die sich aufgrund der anstehenden Nässe und der Hangneigung nicht für eine Bebauung eignet. Auf der Grünfläche wird die bestehende Vegetation zum Erhalt und Entwicklung einer artenreichen Mäh- und Feuchtwiese mit entsprechender Signatur (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) gesichert. Bereiche der Wiese, die aktuell intensiv bewirtschaftet werden, sollen demnach artenreich durch eine entsprechende Mahd entwickelt werden.

Zwischen dem Schmalebach und dem Teilbereich B befinden sich zwei weitere private Grünflächen westlich und östlich eines namenlosen Vorfluters. Für die westliche der beiden Flächen, um den Löschwasserteich herum, ist eine Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. In der östlichen Fläche wird die vorhandene Uferrandvegetation mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert.

### **6.7 Wasserflächen, Verrohrung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 16a BauGB)**

Das Plangebiet wird von dem Schmalebach durchflossen. Die Parzelle des Baches wird im Bebauungsplan als Wasserfläche festgesetzt. Westlich des Plangebietes ist der Bach durch eine Halle des Bestandsbetriebes überbaut. Die Überbauung befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Die verschiedenen Maßnahmen zur Hochwasserschutzvorsorge werden im Kapitel 8.5 näher erläutert.

Von Süden fließt ein namenloser Vorfluter in den Schmalebach, der zwischen Bach und Teilbereich B ebenfalls als Wasserfläche festgesetzt wird. Der namenlose Vorfluter durchquert die private Verkehrsfläche sowie den Teilbereich B verrohrt (Signatur in Planzeichnung mit Bezeichnung „VB“). Unter der Überfahrt des Privatweges war der Vorfluter bereits verrohrt. Für die weitere Überbauung des Teilbereich B wurde eine Verbreiterung der vorhandenen Überfahrt notwendig. Die wasserrechtliche Genehmigung der zusätzlichen Verrohrung ist am 29.04.2021 durch den Kreis Euskirchen erteilt worden. Die Genehmigung ist befristet bis zum 29.04.2051. Dem Genehmigungsbescheid liegen Bedingungen und Auflagen zugrunde, die größtenteils den bereits abgeschlossenen Bau der Verbreiterung der

Verrohrung betreffen. Eine außerhalb der Baumaßnahme wichtige zu erwähnende Auflage lautet: Der Antragsteller hat die Anlage dauernd zu überwachen, in einem einwandfreien betriebs- und verkehrssicheren Zustand zu erhalten und etwaige Schäden, die durch die Errichtung der Anlage entstehen, zu beseitigen.

## 6.8 Sonstige Bestimmungen

Eigentümer von Bauflächen und Verkehrsflächen (Planstraßen A und B) haben angesichts der Bestandssituation etwaige Beeinträchtigungen ausgehend von benachbarten Waldflächen zu dulden. Die jeweiligen Eigentümer können keine Entschädigungsforderungen an die Waldeigentümer stellen. Die Nutzung der Verkehrsflächen (Planstraßen A und B) erfolgt auf eigene Gefahr der Nutzer.

An der Bestandssituation, mit einem von Wald umgebenen Produktionsbetrieb, ändert sich hier durch die Bebauungsplan-Aufstellung nichts Grundsätzliches. Es ist höchstrichterlich geklärt, dass eine Haftung des Waldbesitzers für waldtypische Gefahren (z.B. abbrechende Äste) ggü. z.B. Waldwegennutzern ausgeschlossen ist. Zur Vermeidung von evtl. Schäden wäre eine Einigung mit den angrenzenden Waldbesitzern/-eigentümern über eine turnusmäßige Kontrolle auf Baumschäden und andere Gefahrenquellen sinnvoll. Da die Angrenzer aber nicht einseitig zur Duldung von Maßnahmen auf ihrem Eigentum gezwungen werden können, kann dies nur als Empfehlung ausgesprochen werden. Auch wird die Vorhaben-träger-Firma ihnen nicht per se die Verkehrssicherungspflicht abnehmen können.

## 7. Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als baugestalterische Auflagen werden Festsetzungen zur Dachneigung, Dach- und Fassadenbegrünung, Werbeanlagen und Solar- und Photovoltaikanlagen aufgenommen.

Die zulässige Dachneigung ist auf 0-25° festgesetzt. Dach- und Fassadenbegrünungen sind zulässig und sofern technisch möglich ausdrücklich erwünscht. Da die Dachneigungen extensive Begrünungen der Dachflächen zulassen, sind diese für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sinnvoll anwendbar. Die statischen Voraussetzungen der Gebäudekörper sind dafür einzuplanen. Fassadenbegrünungen sind für das Einfügen in das Landschaftsbild sowie ggf. für interne Kompensationszwecke sinnvoll. Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen zulässig und ausdrücklich erwünscht, sofern diese um mindestens 0,8 m von der Traufe / Attika zurückversetzt werden. Außerdem ist das Anbringen, Aufstellen usw. von betriebsfremden Werbeanlagen im Geltungsbereich nicht zulässig.

Diese Festsetzungen dienen insgesamt der Schaffung eines gewissen Grades an Homogenität des Erscheinungsbildes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Gewährleistung des Einfügens des Vorhabens in die Umgebung, ohne dabei die Gestaltungsmöglichkeiten der späteren Bauherren zu sehr einzuschränken.

## 8. Auswirkungen der Planung

### 8.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „Dommersbach“ erschlossen. Diese bindet im weiteren Verlauf (in etwa 400m westlich) an die L17 zwischen Blumenthal und Reifferscheid an. Die unmittelbare Erschließung des Teilbereiches A erfolgt über den Ausbau des nördlichen bestehenden Wirtschaftsweges (Planstraße A). Der Teilbereich B wird über die südlich verlaufende Privatstraße (Planstraße B) erschlossen, die bis zum Plangebietsrand den anschließenden (privaten) Wirtschaftsweg mit überplant. Wendemöglichkeiten für Lieferanten, Müllabfuhr o.ä. bestehen auf dem angrenzenden Betriebsgelände. Die Erschließung der privaten Grünfläche nordöstlich des Teilbereiches A ist über die Planstraße A und den anschließenden Wirtschaftsweg gewährleistet. Die Verkehrsflächen sind für den Bedarf der Betriebserweiterung ausreichend dimensioniert. Die Nutzung des Wirtschaftsweges in Richtung B258 (Fortführung von Planstraße A) ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden, um Schleichverkehre zu vermeiden. Das bevorzugte Mittel ist, wie im Bestand auch, ein Verbot durch eine entsprechende Beschilderung. Sofern es dennoch zu Schleichverkehren kommen sollte, wird die Gemeinde Hellenthal über weitere Maßnahmen (z.B. Schranken oder Poller) beraten.

Im Bereich der Einmündung der (privaten) Planstraße B auf die Straße „Dommersbach“ wurden in der Planzeichnung die Anfahrtsicht mit Sichtdreiecken dargestellt. Die Sichtdreiecke müssen von Bebauung, die Sicht einschränkender Bepflanzung und sonstigen Hindernissen freigehalten werden.

Im weiteren Verlauf mündet die Straße „Dommersbach“ in die L17 ein. Der Einmündungsbereich wurde ebenfalls bezüglich Gefahren und Sichteinschränkungen betrachtet. Eine entsprechende Abbildung (siehe Abbildung 5) ist in der Planzeichnung eingefügt. Da es sich um bei dem Vorhaben um eine Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, ist mit keinen signifikanten Mehrverkehren auf der Straße „Dommersbach“ zu rechnen. Um die Funktionalität und Sicherheit des Knotenpunktes nachzuweisen, wurden die verschiedenen Sichtfelder, die sich im Kreuzungsbereich mit der L17 ergeben anhand der RASt überprüft. In der Planzeichnung wurden die in der RASt genannten Sichtfelder für die Haltesicht, für die Anfahrtsicht sowie für Überquerungsstellen überprüft. Die bestehende Hecke entlang der L17 liegt gemäß dieser Prüfung außerhalb der Sichtfelder. Es befinden sich, ausgenommen von Verkehrszeichen keine weiteren Hindernisse innerhalb der Sichtfelder.





Abbildung 5: Einmündungsbereich "Dommersbach" in L17: Überprüfung der Sichtfelder

Zunächst wurde die Haltesicht von der in die L17 einmündende Straße „Dommersbach“ überprüft. Aufgrund der Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h wurde die entsprechende Schenkellänge gemäß der RASSt angenommen. Die Haltesicht ist frei von Hindernissen.

Die Anfahrtsicht wurde von einem wartenden Fahrzeug, das von der einmündenden Straße „Dommersbach“ auf die L17 einfahren möchte, gemessen und eingetragen. Die Schenkellänge gemäß der RASSt für eine Geschwindigkeit von 50 km/h auf der L17 angenommen. Der Abstand beträgt vom Auge des Kraftfahrers 3,0 m zum Rand der straßenbegleitenden Radfahrerfurt. Die Anfahrtsicht ist ebenfalls frei von Hindernissen.

Der straßenbegleitende Rad- (und Gehweg) überquert im Einmündungsbereich einmal die L17 und einmal die Gemeindestraße „Dommersbach“. In beiden Fällen wurden die gemäß RASSt entsprechenden Sichtfelder für 50 km/h an der L17 und 30 km/h an der Gemeindestraße angenommen. In beiden Fällen sind die Sichtfelder frei von Hindernissen.

## 8.2 Versorgung des Plangebietes

Zur Versorgung des Plangebietes mit Strom, Trinkwasser, Löschwasser und fernmelde-technischen Einrichtungen müssen Absprachen mit den örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Eine Anpassung oder Ergänzung des jeweiligen Leitungsnetzes wird dazu notwendig.

Der Energieversorger teilte in der frühzeitigen Beteiligung mit, dass zur Versorgung des Plangebietes das Stromnetz erweitert und evtl. eine kundeneigene Station gestellt werden muss – eine Klärung erfolgt im Rahmen der Erschließung.

Als Ergänzung der Löschwasserversorgung befindet sich nördlich des Teilbereiches B ein bestehender Löschwasserteich, der in der Planzeichnung auch so festgesetzt wird.

### 8.3 Schmutzwasserableitung

Im Rahmen des erarbeiteten Entwässerungskonzeptes (PE Becker GmbH, Januar 2024) wurde die Schmutzwasserableitung im Plangebiet betrachtet.

Die Entwässerung des Bestandsbetriebes erfolgt im Trennsystem. Auch für das Plangebietes und die dort geplante Bebauung ist ein Trennsystem vorgesehen. Das Plangebiet kann an den betriebseigenen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Die Schmutzwässer werden somit über die Mischwasserkanalisation in der Straße Dommersbach der Kläranlage Schleiden zugeleitet. Das Erweiterungsgebiet wurde als Prognosefläche in der Netzanzeige der Kläranlage Schleiden bereits berücksichtigt.

Mit den Ausführungen im Entwässerungskonzept kann die Schmutzwasserableitung als gesichert angesehen werden. Die endgültige Anschlusssituation samt entsprechender Trassenführung sind in Abhängigkeit von der später tatsächlich vorgesehenen Bebauung im Zuge der Ausführungsplanung zu erarbeiten.

### 8.4 Niederschlagswasserableitung

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.

Im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens wurde ein Entwässerungskonzept angefertigt (PE Becker GmbH, Januar 2024), welches die Niederschlagswasserableitung im Plangebiet betrachtet. Mit der Konzeption kann grundsätzlich die Niederschlagswasserableitung für den Bemessungsregen als gesichert angesehen werden. Die endgültige Anschlusssituation zur Einleitung in den Schmalebach (mögliche Einleitmenge und ggf. Niederschlagswasserreinigung und -rückhaltung) samt entsprechender Trassenführung sind in Abhängigkeit von der später tatsächlich vorgesehenen Bebauung im Zuge der Ausführungsplanung zu erarbeiten und in einem wasserrechtlichen Antrag genehmigen zu lassen.

### 8.5 Hochwasserschutzvorsorge

Bereits im Zuge der im November 2019 beantragten Verrohrung des Schmalebachs gem. § 68 WHG zwischen den Produktionshallen am Standort, wurden Überlegungen zur Ableitung von Starkregen oberhalb der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verrohrung unter der Lackiererei getätigt, damit eine schadlose Ableitung erfolgen kann. Dazu wurden die umliegenden topographischen Verhältnisse berücksichtigt und eine Wasserführung entlang der Gebäude bis zum unterhalb liegenden offenen Bereichs des Gewässers betrachtet.

Das Flutereignis Mitte 2021 hat gezeigt, dass Starkregenereignisse jedoch Wassermengen hervorbringen können, die jenseits der betrachteten 100-Jährigen oder extremen Ereignisse liegen. Die Gefährdungsanalyse der Überschwemmungsrisiken und Empfehlung zur Verbesserung der Überschwemmungsvorsorge für den bestehenden Betriebsstandort (Reinhard Vogt, Februar 2022) greift genau dies auf. Dabei werden Maßnahmen aufgeführt, die das Gefährdungspotential von hoch auf gering sinken lassen, es jedoch in dieser Lage mit den entsprechenden topografischen Randbedingungen nicht verschwinden lassen.



Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das betreffende Gebiet bereits als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist. Die Erstellung des Bebauungsplans und die daraus resultierende Realisierung der Maßnahmen können das Thema Hochwasser an dieser Stelle nicht lösen. Sicherlich ist zum Einen eine Hochwasserbetrachtung für das Plangebiet erforderlich, zum Anderen aber auch eine Betrachtung der Auswirkungen bei Realisierung des Plangebietes auf die Unterlieger. Da das Gefährdungspotential jedoch nicht eliminiert werden kann und die Hochwasserproblematik auch ohne Plangebiet gegeben ist, wird als Lösung eine hydraulische Betrachtung durchgeführt, die eine schadlose Ableitung des aus dem zufließenden Gebiet des Gewässers entstehenden Wassermengen für ein HQ100 aufzeigt.

Die für den Betriebsstandort vorgesehenen Schutzmaßnahmen resultierend aus der Gefährdungsanalyse von Reinhard Vogt wurden in der Zwischenzeit realisiert und setzen sich aus folgenden Maßnahmen zusammen:

1. Einrichtung von Rechen / Rückhaltebalken im Bachbett
2. Einrichtung Leitdamm
3. Weg entlang Gebäude verbreitern und befestigen
4. Wandabdichtung herstellen
5. Aufweitung Gitterfläche und Installation grobmaschiges Gitter
6. Beschaffung einsetzbarer mobiler Schotts
7. Gefälle Hoffläche in Richtung Westen
8. Rückführung in Gewässer mittel auf Lücke gesetzte Borde

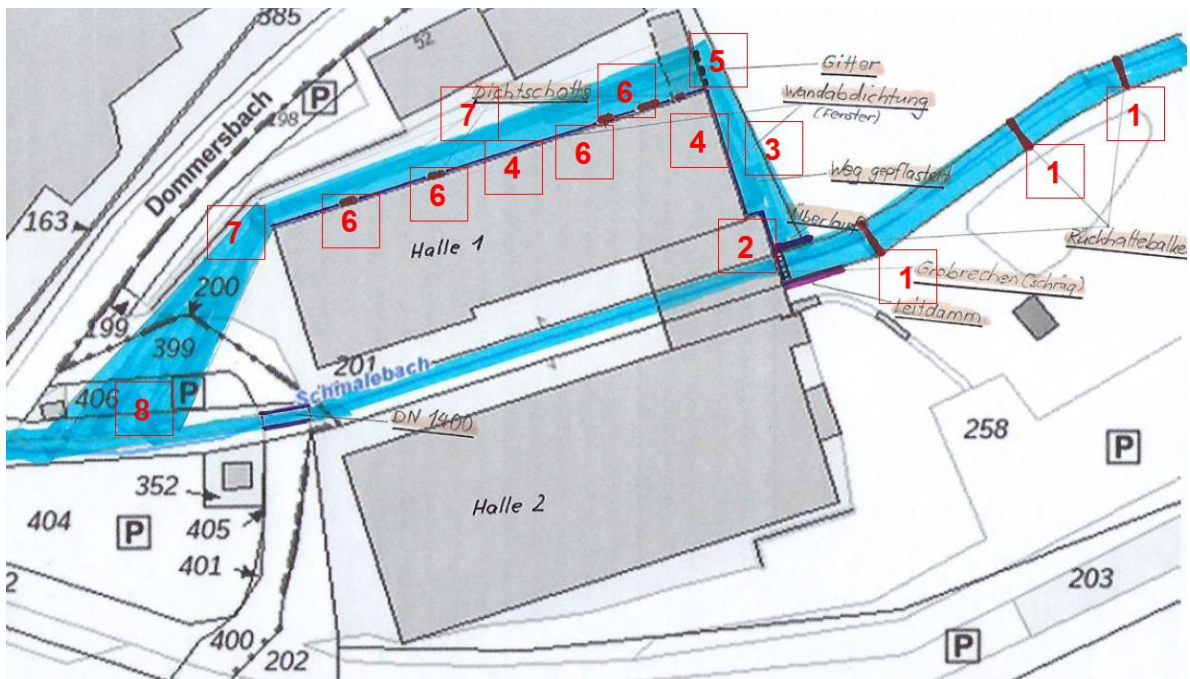


Abbildung 6: Umgesetzte Maßnahmen gem. Gefährdungsanalyse der Überschwemmungsrisiken und Empfehlungen zur Verbesserung der Überschwemmungsvorsorge (Reinhard Vogt, Februar 2022)

Lediglich der Austausch eines Durchlasses unter der Straße kann aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht realisiert werden. Diese Schutzmaßnahmen sind als Objektschutz des Bestandsbetriebes zu sehen und haben keinen hochwassertechnische Schutzfunktion für Unterlieger. Diese Schutzfunktion wird erst durch den angedachten Bau eines oberhalb liegenden Rückhaltbeckens durch die Gemeinde Hellenthal entstehen.

Bei der Realisierung, der jetzt umgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen, wurde ein Weg rückwärtig der Halle 1 angelegt. An der engsten Stelle zum Gebäude ist ein Abstand von ca. 3,0 m bis zum aktuellen Böschungsfuß zu messen. Bei der Annahme von 2,0 m Höhe Durchlass am neuen Gitter ergibt sich ein Querschnitt von ca. 6,0 m<sup>2</sup>. Mit diesem Querschnitt kann selbst ein HQExtrem mit 5,328 m<sup>3</sup>/s am Gebäude vorbeigeführt werden.

Im Zuge der Bebauung ist also sicherzustellen, dass ein Fließquerschnitt von 6,0 m<sup>2</sup> freigehalten wird. Die Geltungsbereichsgrenze und somit auch die Baugrenze befinden sich in einem Abstand von mind. 4,0 m zur Halle 1, sodass die Einhaltung des Querschnitts nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist und durch den Bestandsbetrieb gewährleistet werden muss.

Dadurch kann der Starkregenabfluss (gem. dem Gefährdungskonzept) sowie eine schadlose Ableitung des aus dem zufließenden Gebiet des Gewässers entstehenden Wassermengen, gewährleistet werden. Analog zum Schutzkonzept für den Bestand ist eine hochwasserresiliente Ausführung der Bebauung/schadlose Durchleitung des Hochwasserabflusses im Geltungsbereich (Teilbereich A) vorzusehen.

## 8.6 Immissionsschutz, Zonierung

Im Tal des Schmalebaches existiert eine historisch gewachsene Gemengelage aus verschiedenen Gewerbebetrieben, Betriebsleiterwohnhäusern und Wohnhäusern. Das Tal ist ausgehend vom Plangebiet in Richtung Westen (bachabwärts) und Nordosten (bachaufwärts) orientiert. An den zum Plangebiet angrenzenden nördlichen und südlichen Talflanken sowie talaufwärts befinden sich keine schützenswerten Wohnbebauungen. Die in Bezug auf die Geräuschemissionen des Plangebietes zu betrachtende nächstgelegene Bebauung liegt nordwestlich in einem Abstand von  $\geq 60$  m zur geplanten gewerblichen Baufläche. Es handelt sich um das Haus Dommersbach 53 (erbaut als Betriebsleiterwohnhaus), mit dem angenommenen Schutzanspruch eines Gewerbegebietes (GE) – auch gem. FNP-Darstellung. Größtenteils wird dieses Haus durch die Gebäude eines angrenzenden Betriebes sowie durch einen bewaldeten Vorsprung des Ferkelsbergs (nördlich der Planstraße A) vom Plangebiet abgeschirmt.

Die nächstgelegene Wohnsiedlung mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. FNP-Darstellung liegt, abgeschirmt durch einen bewaldeten Höhenzug (Pützberg, südwestlich der Planstraße B) in einem Abstand von  $\geq 250$  m zur geplanten GE-Fläche. Der tatsächliche Charakter des Siedlungsbereiches mit freistehenden Einfamilienhäusern bestätigt die Kategorisierung als Wohngebiet. Außerdem liegt unterhalb (westlich) des bestehenden Betriebsgeländes und dem Plangebiet in einem Abstand von  $\geq 150$  m zur geplanten GE-Fläche ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück (Dommersbach 50), welches aufgrund umgebener Gemengelage im FNP als Mischgebiet (MI) dargestellt wird. In der direkten Umgebung zu dem Wohnhaus befinden sich einzelne Handwerksbetriebe.

Die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden nach TA Lärm betragen für Gewerbegebiete (GE) tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A), für Mischgebiete (MI) tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) und für Allgemeine Wohngebiete (WA) tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).

Im Jahr 2020 ist im Zuge der Planung einer Pkw-Stellplatzerweiterung, einer Überdachung zwischen den Hallen für Produktion und Komplettierung/ Verladung sowie einer neuen Lagerhalle eine „Schalltechnische Betriebsanalyse“ (durch Kramer Schalltechnik GmbH, St. Augustin) für den Bestandsbetrieb erstellt worden. Dabei wurde der gesamte Betrieb (inkl. der sich in Fremdeigentum befindlichen Stellplätze) im Sinne einer „Worst-Case“-Betrachtung einbezogen. Die Untersuchung hat ergeben, dass die gebietspezifischen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten im Bereich der gesamten angrenzenden Nachbarschaft sicher eingehalten werden (Unterschreitung des Immissionsrichtwert  $\geq 17$  dB tags und 25 dB nachts). Kurzzeitige Überschreitungen durch einzelne Schallereignisse, die einen geltenden Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB und nachts um mehr als 20 dB überschreiten, wurden ausgeschlossen. Die betriebsbezogenen Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen waren nicht beurteilungsrelevant. Die Lackiererei verfügt über eine Filteranlage, Geruchsimmissionen treten hier nicht auf.

Um die für den Immissionsschutz bedeutsamen Abstände zu ermitteln, wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans der Abstandserlass NRW angewendet. Die Hallen des Bestandsbetriebes erzeugen zusätzlich eine abschirmende Wirkung gegenüber der angrenzenden schutzwürdigen Wohnbebauung (MI), die wie das Plangebiet ohne großen Höhenunterschied auf dem Talboden liegt. Eine Schallkontingentierung scheidet aus rechtlichen Gründen aus.

Gemäß dem Abstandserlass NRW, Ziffer 2.2.2.5 könnte gegenüber dem Mischgebiet je Abstandsklasse eine Reduktion auf die übernächste Abstandsklasse durchgeführt werden. Auf die Reduktion wird hier allerdings verzichtet. Die Teilbereiche A und B werden somit von Westen nach Osten in die Abstandsklassen VII, VI und V eingeteilt. Ausnahmsweise können Anlagen der vorherigen Abstandsklasse zugelassen werden, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte in Bezug auf Lärm und Luftschadstoffe einer zu bauenden eingehalten werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in benachbarten schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Einzelfall anhand der vorzulegenden Antragsunterlagen im Baugenehmigungsverfahren schlüssig nachzuweisen von den zuständigen Fachbehörden zu prüfen.

Damit wären nach der vorgesehenen Gliederung in der Abstandsklasse V auch Industrieanlagen der Abstandsklasse IV ausnahmsweise, unter den zuvor genannten Voraussetzungen (s.o.) zulässig. Eine Anlagenverträglichkeit wäre dann im sich noch anschließenden Genehmigungsverfahren, nach Bundes-Immissionsschutzgesetz und 4. BImSchV, sowie nach der 12. BImSchV, anhand der dann vorzulegenden konkreten Antragsunterlagen nachzuweisen.

Aus planungsrechtlicher Sicht dienen Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zu den Betrieben, die für die Umgebung erhebliche Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, gehören insbesondere solche mit Anlagen(teilen), die einer Genehmigung im Sinne des § 4 BImSchG bzw. der 4. BImSchV bedürfen.

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Gebietskategorie im Bebauungsplan verhält es sich so, dass die Zulässigkeit von Anlagen nicht allein nach den Einordnungen des BImSchG und der zugehörigen Verordnungen zu beurteilen ist. Es können auch immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen in Gewerbegebieten (GE) zulässig sein, wenn der konkrete Betrieb nach seiner Art und/oder Betriebsweise insoweit „atypisch“ ist, als er die sonst üblichen Belästigungen oder Störungen nicht befürchten lässt oder weitgehende Immissionsschutzmaßnahmen getroffen werden, und damit seine Gebietsverträglichkeit auch im GE-Gebiet sichergestellt ist.

Zum Erreichen einer solchen Betriebsweise können –dann nicht mehr zurückfahrbare Maßnahmen zur Emissionsminderung erforderlich werden.

In der zum MI-Gebiet nächstgelegenen Abstandsklasse VII werden ausnahmsweise die Klassen VI und V, aufgrund der gewachsenen Gemengelage und durch die Schall-Abschirmung der Hallen des Bestandsbetriebes zugelassen. Im Rahmen der späteren Baugenehmigungsverfahren muss dann für das jeweilige Bauvorhaben im Plangebiet ein gesondertes Schallgutachten angefertigt werden, um nachzuweisen, dass die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte tatsächlich eingehalten werden.

Sofern aber im Plangebiet eine zum bestehenden Betrieb ähnliche Bebauung errichtet wird, ist gem. den Ergebnissen der Schalltechnischen Betriebsanalyse aus 2020 zu erwarten, dass keine Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung auftreten werden.

Die erforderlichen Nachweise über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für - ausnahmsweise zulässige- Betriebswohnungen sind vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.

Es ist nach jetzigem Zeitpunkt nicht absehbar, dass im Geltungsbereich Betriebsbereiche angesiedelt werden sollen. Sollte dies aber der Fall sein, muss die Anlagenverträglichkeit im sich noch anschließenden Genehmigungsverfahren, nach Bundes-Immissionsschutzgesetz und 4. BImSchV, sowie nach der 12. BImSchV, anhand der dann vorzulegenden konkreten Antragsunterlagen nachgewiesen werden.

## 8.7 Flüssiggas-Behälter

Außerhalb des Plangebietes befindet sich auf dem Bestandsbetriebsgelände ein unterirdischer Flüssiggas-Behälter mit einem Inhalt von 64.000 l zur Energieversorgung der Heizzentrale und Bevorratung. Der Behälter liegt erdbedeckt in Hanglage zwischen der südlichen Produktionshalle und dem Mitarbeiterparkplatz. Für den Behälter liegt eine Genehmigung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamts Bonn vom 24.07.1992 vor. Gemäß der Ziffer V.6 des Genehmigungsbescheides unterliegt die Anlage der Störfall-Verordnung (12. BImSchV). Die Genehmigungsvoraussetzungen nach § 6 BImSchG sind unter zusätzlicher Berücksichtigung der unter IV aufgeführten Nebenbestimmungen zum Öffentlichkeitsschutz, Brandschutz und Gewässerschutz erfüllt worden. Die Genehmigung war daher in Verbindung mit diesen gem. § 12 BImSchG zulässigen Nebenbestimmungen in der vorstehenden Form zu erteilen. Der Flüssiggas-Behälter ist gemäß den Nebenbestimmungen der Genehmigung abgesichert worden. Da der Behälter außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt betreffen (außer dem dort aufgeführten Schutzbereich) keine Nebenbestimmungen den Regelungsinhalt des Bauleitplans. Der Schutzbereich muss unterhalb des Domschachtes vom Böschungsfuß einen Radius von 5,0 m aufweisen und ist durch



Warnschilder zu kennzeichnen. Da der Domschacht des Behälters mind. 13,0 m Abstand zum Geltungsbereich des Bebauungsplans hat, wird der Schutzbereich nicht tangiert.

Aus der Stellungnahme des TÜV Rheinland vom 03.03.1992 ergeht im Weiteren der Hinweis, dass sich im Bereich eines Sicherheitsabstandes von 30,0 m keine Wohngebäude oder betriebsfremde Gebäude mit Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen befinden dürfen. Innerhalb dieses Sicherheitsabstandes liegen auch Teile des Bebauungsplanes (Teile der Planstraße B, der gewerblichen Baufläche im Teilbereich B und einer privaten Grünfläche südlich des Schmalebaches). Gebäude können lediglich innerhalb der überbaubaren Fläche im Teilbereich B errichtet werden. Da dieser Bereich auch aktuell zum Betriebsgelände gehört, werden dort auch keine betriebsfremden Gebäude zum dauernden Aufenthalt von Menschen errichtet. Dadurch ist durch die Aufstellung des Bebauungsplans ein Sicherheitsrisiko für Dritte auszuschließen. In diesem Zuge hat der Bestandsbetrieb dauerhaft sicherzustellen, dass die Nebenbestimmungen des Genehmigungsbescheides zum Flüssiggas-Behälter eingehalten werden.

## 8.8 Umweltbelange, Vermeidung und Kompensation

Der etwa 3,2 ha große Geltungsbereich befindet sich östlich von Blumenthal im Schmalebachtal, direkt angrenzend an den westlich gelegenen Bestandsbetrieb. Nördlich und südlich des Plangebiets schließt jeweils Fichtenwald an. Entlang des Schmalebaches befinden sich Ufervegetation, Intensivwiesen und in den Hängen artenreiche Mäh- und Feuchtwiesen. Die Realisierung der Planung verursacht Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Nach § 30 BNatSchG oder § 42 LNatSchG NRW geschützte Biotope werden nicht beansprucht. Gebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sind nicht betroffen.

Nach § 1, Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Tiere, der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Luft und des Klimas, das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt berücksichtigen. Alle berührten Umweltbelange sind auf bauleitplanerischer Ebene (zuerst im FNP, anschl. im BPlan, im sog. „Abschichtungsprinzip“) in einem „Umweltbericht (UB)“ (nach § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB) zu erfassen, zu bewerten und – als gesonderter Teil der Begründung - in die Abwägung einzustellen. Soweit durch das Bauleitplanverfahren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 30 LNatSchG ausgelöst werden, werden diese gemäß § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 31 LNatSchG bis zur Offenlage des Bebauungsplanes geregelt. Allerdings ist die grundsätzliche Abwägungsentscheidung hier bereits mit Einplanung in den Flächennutzungsplan zugunsten der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen erfolgt und in der Abwägung aller Belange überwiegt nach wie vor das Ziel der Förderung der örtlichen Wirtschaftskraft, der Schaffung weiterer Ansiedlungsmöglichkeiten und Arbeitsplätze.

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.

### 8.8.1 Vermeidungsmaßnahmen

Zu den Konsequenzen aus Umweltbericht und Artenschutzprüfung wurden Vermeidungsmaßnahmen formuliert und in die Textlichen Festsetzungen des BPlans aufgenommen. Die Maßnahmen unterscheiden sich in artenschutzrechtliche und allgemeine Vermeidungsmaßnahmen.

#### **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:**

Um Tötungstatbestände bei Vögeln zu verhindern, muss die Baufeldfreimachung (inkl. Abschieben des Oberbodens) außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. bis 30.09.) also in einem Zeitfenster vom 01.10. bis 28./ 29.02. stattfinden. Sollten die Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums stattfinden müssen, muss vorab gutachterlich nachgewiesen werden, dass sich aktuell keine Fortpflanzungsstätten von Vögeln in dem Bereich befinden (siehe V1, UB).



Bei der Anlage der Baugruben und Zufahrten, sowie bei der Lagerung von Baumaterial ist darauf zu achten, dass keine unbeabsichtigten Fallenwirkungen für Tiere entstehen können (siehe V2, UB).

Sofern im Zuge der Umsetzung der Planung Fortpflanzungsstätten zerstört werden, sind CEF-Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen vor Beginn der Bautätigkeiten durch den Vorhabenträger durchzuführen als vorgezogener Ersatz für Fortpflanzungsstätten (siehe V3, UB).

#### **Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen:**

Bei der Umsetzung eines Bauvorhabens hat eine baubedingte zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für die Versiegelung nur bei absoluter Notwendigkeit zu erfolgen. Baustelleneinrichtungsflächen sind auf versiegelten Flächen einzuplanen, unbefestigte Böden sind in geringem Umfang in Anspruch zu nehmen (siehe V4, UB).

Zufahrten zu Garagen, Hauszuwegungen und Stellplätze sind, soweit möglich und wasserrechtlich zulässig, in wasserdurchlässigen, teilversiegelnden Materialien (z.B. Pflaster mit mind. 1,0 cm breiten Fugen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen, sodass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge dauerhaft gewährleistet ist (siehe V5, UB).

Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und der DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern. Für die Lagerung müssen wertvolle Flächen in der Umgebung der Baumaßnahme ausgenommen werden, eine Lagerung auf bereits gestörten Flächen ist anzustreben. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach sechs Wochen mit geeignetem Saatgut einzusäen, wahlweise sind die Bodenmieten abzudecken. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 20 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen (siehe V6, UB).

Während der Bauphase sind alle zu erhaltenden Gehölze gemäß der DIN 18920 in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen, damit ein Fortbestand der Gehölze gewährleistet werden kann (siehe V12, UB).

Die Bauzeit ist auf ein Minimum zu beschränken, zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Störungen (siehe V8, UB).

Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenumlagerungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Im Falle neu zu profilierender Bereiche sind diese unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten anzusäen, damit die Gefahr einer Oberflächenerosion nur kurzfristig auftritt (siehe V9, UB).

### **8.8.2 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft**

Im Plangebiet befinden sich mehrere Bereiche, die geschützt und erhalten werden sollen.

#### **Ausgleichsmaßnahme für die Errichtung einer Lagerhalle und Mitarbeiterparkplatz:**

Östlich der im Jahr 2021 erbauten Stellplatzanlage im Teilbereich B befindet sich eine Ausgleichsmaßnahme für die Errichtung einer Lagerhalle im Jahr 2021. Auf der umgrenzten

Fläche (Flurstück 37, Flur 48, Gemarkung Hellenthal) sollen fünf kleinkronige Laubbäume (Kronenradius 4 m, Kronenfläche 50 m<sup>2</sup>) erhalten und gesichert werden (gem. Naturschutzrechtliche Genehmigung, Kreis Euskirchen, 04.08.2020). Sie dienen der Eingrünung des Gebietes und der optischen Abschirmung der Gewerbehalle(n) im Sinne des Landschaftsbildes.

#### **Sicherung von Uferrandvegetation:**

Auf der zeichnerisch ausgewiesenen Fläche südlich des Schmalebaches ist die vorhandene Uferrandvegetation zwischen dem Bach und dem im Jahr 2021 neu errichteten Parkplatz zu erhalten und zu sichern.

#### **Bestimmungen zur Durchführung und Absicherung der Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft**

Die Durchführung der zugeordneten Maßnahmen (Erhalt und Sicherung) hat anteilig spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme durch den Vorhabenträger zu erfolgen. Die Pflanzungen und Grünflächen sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

### **8.8.3 Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes**

Die durch Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden gemäß § 1a BauGB, in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 31 Landesnaturschutzgesetz (LNatschG), durch Aufnahme der aus den Umweltfachbeiträgen resultierenden Maßnahmen in Zeichnung und v.a. Textteil des BPlans geregelt.

Die zu erwartenden neuen Eingriffe im Geltungsbereich sind vom Vorhabenträger durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen, zunächst einmal im Plangebiet selbst:

#### **Erhalt und Entwicklung einer artenreichen Mäh- und Feuchtwiese**

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine vorhandene Feuchtwiese, im Hangbereich zu erhalten und die sonstigen Wiesenbereiche nördlich und südlich des Hanges zu artenreichen Mähwiesen zu entwickeln. Aufgrund der Nässe und der Hanglage wäre dieser Bereich ohnehin nicht für eine Bebauung geeignet, sodass dieser Bereich langfristig erhalten und weiterentwickelt werden soll.

#### **Eingrünung Teilbereich A:**

Zur Eingrünung des Teilbereiches A zur Planstraße A hin, ist eine Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzen zu pflanzen. Für die Erschließung des Teilbereiches A werden für den Grundstückseigentümer max. drei Durchfahrten mit einer Breite von maximal 10,0 m durch den Pflanzstreifen zugelassen.

#### **Begleitende Begrünung Wirtschaftsweg:**

Zur Fortführung der Eingrünung des Teilbereiches A wird diese als begleitende Begrünung des Wirtschaftsweges entlang der privaten Grünfläche fortgeführt. Die Anpflanzung ist ebenfalls als Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzen ungeschnitten durchzuführen. Für die Unterhaltung der südlich des Wirtschaftsweges gelegenen Grünfläche wird für den

Grundstückseigentümer eine Durchfahrt mit einer Breite von maximal 5,0 m durch den Pflanzstreifen zugelassen.

#### **Erhalt und Ergänzung nördliche Ufergehölze des Schmalebachs:**

Die Ufergehölze nördlich des Schmalebaches sind zu erhalten. Bei Entfall einzelner Gehölze ist für Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu sorgen. Lücken im Bestand sind mit Ufergehölzen zu ergänzen. Damit wird gewährleistet, dass der Schmalebach weiterhin Ufergehölze zur Beschattung des Baches und Uferbefestigung behält.

#### **Bestimmungen zur Durchführung und Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen:**

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn einer Baumaßnahme anteilig durch den Vorhabenträger zu erfolgen. Die Pflanzungen und Grünflächen sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

### **8.8.4 CEF- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes**

#### CEF 1: Aufflichtung von Wäldern/Waldrändern und Anlage von Krautsäumen für den Baum- pieper

In der Gemarkung Hellenthal, Flur 48, Flurstück 76 erfolgt auf einer Fläche von 10.170 m<sup>2</sup> eine Aufflichtung von ursprünglich dichten, wenig strukturierten Waldbeständen (Fichte). Hierfür erfolgt eine Absenkung des Bestockungsgrades bis ca. 30%. Die Fläche ist durch Sturm und Käferschäden aktuell stark in Mitleidenschaft gezogen. Die restlichen Fichten sollen durch einheimische Laubbäume in den Randbereichen des Flurstücks ersetzt werden (Birke, Rotbuche, Stieleiche, Eberesche). Es ist ein Deckungsgrad der Krautschicht > 50 %, Wechsel von bultigen Gräsern (z. B. Wald-Zwenke) oder Einzel-Stauden zur Nestanlage und kurzrasigen Bereichen zur Nahrungssuche zu schaffen und zu erhalten. Zudem sind mindestens kleinflächige Rohbodenstandorte durch Abschieben des Oberbodens, Fräsen, Einbeziehen von (Wege-) Böschungen o. ä. vorzusehen. Dominanzbestände von Brennessel, Kletten-Labkraut o. a. hochwüchsigen Stauden und Kräutern sind zu verhindern bzw. zu beseitigen. Die Fläche ist offen zu halten und die Sukzession zu verhindern. Kurzrasige, lückige Bereiche und (Gras-) Bulten müssen entsprechend erhalten werden. Ein (flächiges) Aufkommen von Problemarten wie Brennessel, Labkraut, Adlerfarn und Brombeere ist zu verhindern. Ein konkreter Pflegeplan zur Offenhaltung (durch Mahd oder Beweidung) ist zu erstellen und einzuhalten. In der Tabelle zur Bilanzierung wird aktuell Borstgras- oder Magerrasen veranschlagt. Welcher Grünlandtyp hier letztlich umgesetzt werden kann ist von den Boden- und Feuchteverhältnissen vor Ort abhängig und wird bei Umsetzung der Maßnahme eruiert. In jedem Fall ist sicherzustellen, dass das Grünland in der vorgegeben hohen Qualität verwirklicht wird. Sollte dies nicht möglich sein, ist Rücksprache mit der UNB des Kreises Euskirchen zu halten, da in diesem Fall möglicherweise zusätzliche Defizitpunkte entstehen. Zur Anlage des Grünlandes kann – nach Beurteilung der Fläche – in Absprache mit der UNB und der Biologischen Station des Kreises Euskirchen zum Beispiel eine Mahdgut- oder Wiesendruschübertragung aus nahe gelegenen Naturschutzflächen erfolgen.

#### CEF 2: Anbringen von Nisthilfen für Höhlen und Halbhöhlenbrüter (Maßnahme für den Gartenrotschwanz)

Um Beeinträchtigungen zu minimieren und neue Brutquartiere zu schaffen, sind im Umfeld des Plangebietes (höchstens 1 km Entfernung) 3 Nisthöhlen (zum Beispiel von Schwegler, 2 GR mit ovalem Flugloch) anzubringen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und jährlich zu kontrollieren sowie ggf. zu reinigen. Nicht nur der Baumpieper und der Gartenrotschwanz profitieren von den beiden beschriebenen Maßnahmen, ebenfalls die jeweils nur einmal beobachteten Arten „Bluthänfling“ und „Neuntöter“ sowie zahlreiche „Allerweltsarten“.

Die erforderliche Kompensation für den nicht mehr im Bebauungsplangebiet ausgleichbaren ökologischen Eingriff beträgt nach dem Landschaftspflegerischem Begleitplan -44.796 Flächenwert-Punkte. Das ökologische Kompensationsdefizit 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 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nach § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen im Geltungsbereich anteilig zugeordnet. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn einer Baumaßnahme anteilig durch den Vorhabenträger zu erfolgen. Die Erhaltung / Pflege / Unterhaltung ist auf Dauer zu gewährleisten, die ökologischen Kompensationspflanzungen sind bei Ausfällen stetig nachzuzergänzen.

## 8.9 Flächenbilanz

	Fläche m <sup>2</sup>	Anteil %
<b>Gewerbegebiet - GE</b>	17.472	55,4
<b>Grünfläche</b>	5.883	18,7
<b>Fläche für Ver- und Entsorgungseinrichtungen</b>	358	1,1
<b>Verkehrsfläche</b>	6.446	20,4
<b>Wasserfläche</b>	923	2,9
<b>Fläche für die Landwirtschaft, hier: Wirtschaftsweg</b>	471	1,5
<b>Summe gesamt</b>	<b>31.553 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 8.10 Bodenordnung, Kosten

Der Erwerb der für das Bauvorhaben erforderlichen Flächen ist im Vorfeld bereits erfolgt (notarielle Kaufverträge). Ein Umlegungsverfahren gem. § 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

Kosten für Erschließung und Ausgleich sind vom Vorhabenträger zu erbringen. Für zusätzliche Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur werden Beiträge / Abgaben er-

hoben. Ergänzende Regelung von Details zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger kann auf vertraglichem Wege erfolgen.

## 9. Nachrichtliche Übernahmen

Als nachrichtliche Übernahmen sind Ergebnisse anderer Planungen und Vorschriften (z.B. Planfeststellungen, Denkmäler nach Landesrecht, Überschwemmungsgebiete) in die Planunterlagen aufzunehmen. Dieser Bebauungsplan enthält nachrichtliche Übernahmen zum Landschaftsschutz, Hochwasserschutzvorsorge und bereits getätigten Baumaßnahmen aus dem Jahr 2021.

### **Landschaftsschutz**

Der Landschaftsplan „Hellenthal“ des Kreises Euskirchen datiert von Dez. 2005. Er befindet sich seit Beschluss des Kreistages von April 2010 in einer formellen Überarbeitung (1. Änderung, noch Entwurfsstadium). Das Plangebiet liegt 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“. Der südwestliche Streifen des Geltungsbereiches liegt außerhalb von Schutzgebieten. Südlich grenzt ebenfalls das LSG „Hollerather Hochfläche“ an den Geltungsbereich.

### **Hochwasserschutzvorsorge**

Gemäß angefertigtem Entwässerungskonzept (PE Becker GmbH, Januar 2024) in Verbindung mit bereits umgesetzten Maßnahmen des zuvor angefertigten Schutzkonzeptes (Reinhard Vogt, Februar 2022) wird im Falle eines Hochwassers des Schmalebaches der Hochwasserabfluss schadlos abgeleitet.

### **Baumaßnahmen 2021**

Eine Lagerhalle mit Überdachung sowie eine Stellplatzanlage wurden im Jahr 2021 im Teilbereich B errichtet und hierzu bereits eine Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung durchgeführt. Die Umgrenzungen der beiden Baumaßnahmen werden gem. Amtlicher Lagepläne in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

## 10. Sonstige Hinweise

Folgende sonstige Hinweise wurden in die Textlichen Festsetzungen mit aufgenommen:

### **Bodenbelastungen**

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen unverzüglich zu informieren. Liegen im Zusammenhang mit Bodeneingriffen Hinweise und Erkenntnisse über Schadstoffbelastungen des Bodenaushubs oder der sonstigen Bauabfälle vor, so sind diese Abfälle bei den Bauarbeiten getrennt von den unbelasteten Materialien zu halten und in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu untersuchen und zu entsorgen.



### **Baugrunduntersuchungen**

Die Tragfähigkeit des Baugrundes ist im Hinblick auf die geplante Bebauung zu untersuchen und zu bewerten. Baugrunduntersuchungen nach den Vorgaben der DIN EN 1997-1/-2 (Eurocode 7) und DIN 1054 sowie DIN 4020 werden empfohlen.

### **Erdbebenzone**

Das Plangebiet 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 (Fassg. April 2005).“ Die in der DIN (bzw. den Teilen 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998)) genannten bautechnischen Maßnahmen sind –unter Berücksichtigung der Bedeutungskategorie des Bauwerks- bei der Bebauung der Plangebietsflächen zu beachten.

### **Bodendenkmalpflege**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde oder Befunde sind der Gemeinde Hellenthal als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen unverzüglich zu melden. Die §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 (Verhalten bei Aufdeckung von Bodendenkmalen) des DSchG NRW sind zu beachten. Die zur Anzeige Verpflichteten (Eigentümer/Bauherr/Leiter der Arbeiten) haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### **Kampfmittel**

Bei evtl. Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition, o.ä.) während der späteren Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion nach dem Merkblatt des KBD für Baugrundeingriffe empfohlen.

## **11. Empfehlungen**

### **Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag**

Beim Einbau großer Fensterfronten empfiehlt sich vogelfreundliches Glas zu verwenden, um Vogelschlag zu vermeiden. Es sollte ein reflektionsarmes, nicht spiegelndes Glas mit geprüftem Vogelschutzmuster verwendet werden. Aufklebbare Greifvogel-Silhouetten und sogenannte „Birdpens“ sind wirkungslos und sollten nicht verwendet werden. Beispiele finden sich in der Broschüre „Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach“. Zudem sollte auf Übereckverglasung verzichtet werden.

### **Artenschutz**

Um einen Beitrag zum Artenschutz zu leisten, wird empfohlen an der Außenfassade oder im Dachbereich von Gebäuden Einschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse zu schaffen. Hierzu



können auch geeignete Fledermauskästen (z.B. Einbausteine) in die Fassade eingelassen werden. Weiterhin empfiehlt es sich Nisthilfen für Vögel an den Gebäuden anzubringen.

### **Beleuchtung**

Aus Gründen des Insektenschutzes und zum Schutz von Fledermausarten wird die Verwendung von LED mit warmweißer Lichtfarbe empfohlen. Um die Lichtwahrnehmung der Insekten zu verhindern bzw. zu verringern sollte das Abstrahlspektrum nicht unterhalb von 400nm liegen. Außerdem sollte darauf geachtet werden, dass Lampen nicht in den oberen Halbraum abstrahlen. Um das Eindringen von Insekten zu vermeiden, sollten vollständig gekapselte Lampengehäuse verwendet werden

Weitere nicht abschließend im BPlan-Verfahren zu lösende Sachverhalte, wie z.B. Immissionsschutz- und Brandschutzauflagen, Feuerwehr- und Rettungspläne, 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. in deren Genehmigungsverfahren zu regeln.

Stand: Entwurf, Juni 2024