| **Gemeinde Kall**<br>Der Bürgermeister | Vorlagen-Nr.<br>363/2025 | öffentliche Sitzung |
|---|---|---|
| Vorlage erstellt:<br>28.11.2025 | Federführung:<br>2.1 | TL: Frau Keutgen<br>SB: Frau Keutgen |

| **Mitzeichnung durch:** | Bürgermeister | Allg. Vertreter |
|---|---|---|
| Teamleiter/in | Sachbearbeiter/in | Kämmerer, wenn haushaltsrechtl. Auswirkungen: |

**Haushaltsmäßige Auswirkungen:**

X Vorlage berührt nicht den Haushalt.

Mittel verfügbar bei — Euro

über-/außerplanmäßige Aufwendungen/ Auszahlungen erforderlich bei — Euro
Deckung erfolgt durch

Freiwillige Leistung der Gemeinde

| **Gremium** | **Termin** | |
|---|---|---|
| Rat | 11.12.2025 | beschließend |

**1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kall „Interkommunales Gewerbegebiet, Gewerbegebiet Kall IV und Tauschflächen“**
**a) Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen aus dem Vorverfahren**
**b) Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 12.12.2024**
**c) Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

a) Die im Rahmen des Vorverfahrens - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB – eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Den Stellungnahmen sowie den Beschlussvorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt. Die diesbezüglich erstellten Listen sind Bestandteil des Beschlusses
(Anlage 7 – Abwägungsliste Öffentlichkeit / und Anlage 8 - Abwägungsliste Behörden und Träger öffentlicher Belange)

b) Der Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) vom 12.12.2024 zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kall wird gemäß Darstellung in der beigefügten Abgrenzungskarte (Anlage 1) geändert.

c) Dem vorgestellten Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde „Interkommunales Gewerbegebiet, Gewerbegebiet Kall IV und Tauschflächen“ wird zugestimmt.

Die öffentliche Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB des Entwurfes der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet, Gewerbegebiet Kall IV und Tauschflächen“ einschließlich Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.

Des Weiteren werden die nachfolgend aufgeführten, als Anlage zur Planung gehörenden Unterlagen sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ausgelegt:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I)

Plangeltungsbereiche:
Die Plangeltungsbereiche (Änderungsbereiche A, B und C) für die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kall „Interkommunales Gewerbegebiet, Gewerbegebiet Kall IV und Tauschflächen“ werden durch den beigefügten Übersichtsplan (siehe Anlage 1) näher bestimmt. Dieser Plan ist Bestandteil des Beschlusses.

**Sachdarstellung:**
In der Gemeinde Kall und der Stadt Schleiden gibt es eine anhaltende Nachfrage nach Gewerbeflächen. Da in diesen beiden Kommunen nahezu alle Gewerbegrundstücke veräußert bzw. nicht in ausreichender Größe vorhanden sind, soll das „Interkommunale Gewerbegebiet Kall-Schleiden“ zur Baureife entwickelt und neue, ausreichend große Gewerbeflächen geschaffen werden. Damit soll einem Abwandern von in der Eifel ansässigen Unternehmen in die Ballungszentren entgegengewirkt und der Prozess zum Strukturwandel im Rheinischen Braunkohlerevier unterstützt werden.

Zur Entwicklung des Interkommunalen Gewerbegebietes / Gewerbegebiet Kall IV ist eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Kall erforderlich.

Das Interkommunale Gewerbegebiet Kall-Schleiden ist in dem im Jahr 2016 neu aufgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Kall auf Grundlage des Gebietsentwicklungsplans 2003 (jetzt Regionalplan) mit einer Größe von 36,5 ha als Gewerbliche Baufläche dargestellt worden.

Die beiden Kommunen Kall und Schleiden möchten nunmehr jeweils 5,5 ha Gewerbefläche (insgesamt 11,0 ha) zur Verortung in eigener Regie, also für den endogenen Bedarf aus dem Interkommunalen Gewerbegebiet herauslösen. Der Kaller Anteil wird für eine gemeindeeigene Baufläche im vormaligen südlichen Teil des Interkommunalen Gewerbegebiets eingesetzt und zusammen mit 2 Tauschflächen auf ca. 10 ha Größe, als „Gewerbegebiet Kall IV“, gebracht.

Zudem werden zwei gewerbliche Bauflächen-Bereiche mit einer Größe von rd. 5,0 ha aufgegeben, da diese nicht oder kaum umsetzbar sind (Fließgewässer/Graben rd. 2,5 ha und rd. 2,5 ha Bodendenkmal). Diese Flächen werden als Grünfläche dargestellt.

Die verbleibenden interkommunalen Gewerbegebietsflächen werden nunmehr zur Erschließungsreife entwickelt. Im Zuge dessen sollen mit der 1. Änderung des FNP weitere westlich angrenzende Flächen von „Fläche für die Landwirtschaft“ zu „Gewerblicher Baufläche“ geändert werden. Leider kann der Bereich 8 aktuell nicht, sondern erst voraussichtlich nach Abschluss der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans (LEP), umgesetzt werden.

Für das interkommunale Gewerbegebiet mit seiner großen zusammenhängenden gewerblichen Baufläche wird im Parallelverfahren ein Bebauungsplan (BPlan Nr. 35) aufgestellt (siehe TOP 6 der heutigen Sitzung).

Der Rat der Gemeinde Kall hat in seiner Sitzung am 12.12.2024 - Punkt 8 der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung – die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kall „Interkommunales Gewerbegebiet, Gewerbegebiet Kall IV und Tauschflächen“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen

Gemäß Empfehlung des Ausschusses für Entwicklung, Umwelt, Digitalisierung und öffentliche Sicherheit am 28.01.2025 hat der Rat der Gemeinde Kall am 28.01.2025 – Punkt 5 der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung – die Durchführung des Vorverfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – und gem. § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) fand in der Zeit vom 14. April bis einschließlich 18. Mai 2025 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 10. April 2025 frühzeitig am Verfahren beteiligt und auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § Abs. 4 BauGB bis zum 18. Mai 2025 gebeten.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sowie die Stellungnahmen der Verwaltung bzw. die Beschlussvorschläge sind den beigefügten Abwägungslisten (Anlage 7- Abwägungsliste Öffentlichkeit / und Anlage 8 - Abwägungsliste Behörden und Träger öffentlicher Belange) zu entnehmen.

Nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Köln im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung wurden die Tauschflächen entsprechend geändert und die Änderungsbereiche angepasst. Es ist daher ein erweiterter Aufstellungsbeschluss zu fassen.
Die Grundintention der eigentlichen Änderung des FNP bleibt jedoch gleich.

Zwischenzeitlich hat das beauftragte Planungsbüro einen Offenlageentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kall „Interkommunales Gewerbegebiet, Gewerbegebiet Kall IV und Tauschflächen“ erarbeitet. Vertreter des Planungsbüros werden den Entwurf des vorgenannten Bauleitplans in der Sitzung vorstellen.

Darüber hinaus sind folgende Unterlagen zum Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kall „Interkommunales Gewerbegebiet, Gewerbegebiet Kall IV und Tauschflächen“ der Sitzungsvorlage beigefügt:

- Anlage 1 - Übersichtskarte Änderungsbereiche
- Anlage 2 - Planzeichnung 1. Änderung FNP Kall
- Anlage 3- Begründung
- Anlage 4- Umweltbericht
- Anlage 5- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I)
- Anlage 6- Abwägungsliste Öffentlichkeit
- Anlage 7- Abwägungsliste Behörden und sonstige TÖB