

# Stadt Lohmar



## BEGRÜNDUNG

**zur Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB  
der Ortslage Mailahn**

**der Stadt Lohmar**

**Stadtverwaltung, Bauaufsichts- und Planungsamt**

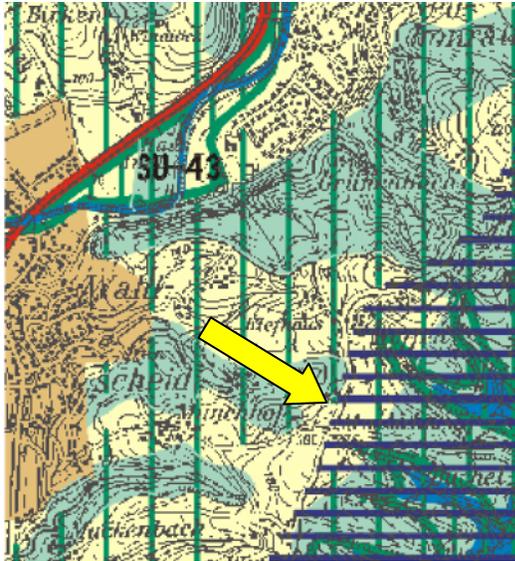
**Lohmar, den 03. März 2009**

## **Inhaltsverzeichnis:**

- I. Lage und Beschreibung des Satzungsbereiches**  
Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht  
Geltungsbereich der Satzung
- II. Planungsanlass, Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**
- III. Planinhalt**
- IV. Erschließung**
- V. Hinweise**
- VI. Natur und Landschaft**
- VII. Zusammenfassung**

# I. Lage und Beschreibung des Satzungsgebietes

## Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht



Der Regionalplan / Gebietsentwicklungsplan stellt für die Ortslage Wahlscheid einen Allgemeinen Siedlungsbereich ( ASB ) dar. Die Ortslage Mailahn liegt ca. 1,5 km westlich von Wahlscheid.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohmar ist diese Ansiedlung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mailahn unterliegt auch dem Grundwasser- und Gewässerschutz.

Der Landschaftsplan Nr. 10 – Naabachtal - des Rhein – Sieg - Kreises greift nicht in die Belange der Ortschaft Mailahn ein. Der Landschaftsschutz umschließt jedoch in weiten Teilen die Ansiedlung.

Die gesamte Ortslage liegt in der Schutzzone 2A, die Flurstücke Nr.75 und 76 sind von der Schutzzone 1B der geplanten, jedoch zur Zeit nicht weiterverfolgten Naabachtalsperre betroffen.

Die § 6 Unterpunkt 1. und 2. bzw. § 7 der Wasserschutzgebietsverordnung Naabachtalsperre vom 23.01.2004 sind deshalb zu beachten.

Nachfolgend Hinweis des Geologischen Dienstes vom 09.02.2009 :

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der **Trinkwasserschutzgebiete I A, I B und II A:**

TK50	NR	GEBIET	ZONE	NAME
5108	14	510814	2A	Naabachtalsperre
5108	14	510814	1B	Naabachtalsperre
5108	14	510814	1A	Naabachtalsperre

Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu berücksichtigen.

Innerhalb des Plangebiets liegen folgende **Landesgrundwassermessstellen:**

Rec	MSTNR	MSTBEZ	STATUS	AMT	RECHTSWERT	HOCHWERT
1	070277813	LGD MAILAHN 1	aktiv	BR Köln 2589751		5639130
2	070277916	LGD MAILAHN 2	inaktiv	BR Köln 2589702		5639282
3	070278015	LGD MAILAHN 3	aktiv	BR Köln 2589793		5639189
4	070278118	LGD MAILAHN 4	aktiv	BR Köln 2589818		5639241
5	070278210	LGD MAILAHN 5	aktiv	BR Köln 2589821		5639279
6	070278313	LGD MAILAHN 6	aktiv	BR Köln 2589830		5639331

## Geltungsbereich der Satzung

Der Satzungsbereich umfasst den Bestand der Gebäude in der Ortslage Mailahn. Die Begrenzung des Satzungsbereiches ist in dem auch als Anlage beigefügten Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

Im Einzelnen werden folgende Grundstücke erfasst:

Gemarkung Wahlscheid, Flur 22,  
Flurstücke Nr. 9, 11, 12, 75 – 77, 105, 106,  
149, 151, 153, 154, 156, 157, 8o tlw., 107  
tlw. und 146 tlw.



## II. Planungsanlass, Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Eine Kommune kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Absatz 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ist, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die ursprünglich landwirtschaftliche Hauptnutzung in Mailahn wurde ganz aufgegeben. Auch evtl. teilweise gewerbliche Nutzungen für ehemals landwirtschaftliche Gebäude darf nicht dazu führen, dass für die verbleibende Nutzung neue privilegierte Gebäude errichtet werden.

Die Wohnbebauung hat einiges an Gewicht erlangt, welches jedoch nicht das städtebauliche Gewicht für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil erreicht.



In Mailahn bietet sich eine Abgrenzung an, um den Ort abzurunden bzw. abzuschließen.

Die öffentliche Abwasserentsorgung ist vorhanden. Der landwirtschaftliche Betrieb hat aufgegeben und bietet sich für eine nicht störende gewerbliche und/oder

handwerkliche Nutzung an. Es ist jedoch ein Ausbau der Wohnnutzung denkbar. Eine denkbare Nachfrage für „Wohnen im Grünen“ , in unmittelbarer Nähe zum ASB Wahlscheid, wird befriedigt. Die Dorfstruktur kann erhalten und verbessert werden. Das Gemeinschaftsleben wird gestärkt und die Bereitschaft zu Eigenverantwortung wird gefördert.

Der Landschaftsplan Nr. 10 – Naafbachtal - des Rhein – Sieg - Kreises greift nicht in die Belange der Ortschaft Mailahn ein. Der Landschaftsschutz grenzt jedoch in weiten Teilen die Ansiedlung.

Bei künftigen Vorhaben ist auch weiterhin die Untere Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zu beteiligen.

Die gesamte Ortslage liegt in der Schutzzone 2A, die Flurstücke Nr.75 und 76 sind von der Schutzzone 1B der geplanten, jedoch zur Zeit nicht weiterverfolgten Naafbachtalsperre betroffen.

Zum Schutz des Siefenkopfs im Bereich der Flurstücke 75 und 76 ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten sowie im Traufbereich der Bäume von Aufschüttungen abzusehen.

Mailahn unterliegt somit dem Grundwasser- und Gewässerschutz.

Auch hier ist im Bauantrags- bzw. Baugenehmigungsverfahren ebenfalls die Untere Wasserbehörde zu beteiligen.

### **III. Planinhalt**

Der Rat der Stadt Lohmar hat in seiner Sitzung am 16.12.2008 beschlossen für die Ortslage Mailahn eine Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB zu erstellen.

Diese Satzung soll für Bürger/innen und Planer die Rechtsgrundlage bilden, Bauvorhaben umzusetzen.

Damit die vorhandene dörfliche Struktur auch erhalten bleibt, wurden Festsetzungen bezüglich der Grundstücksgröße getroffen.

Innerhalb des Satzungsbereichs werden ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Damit wird eine Anpassung an den Bestand angestrebt, der bereits heute mit max. zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, GRZ bestimmt. Sie leitet sich aus der näheren Umgebung ab. Für das gesamte Plangebiet ist die GRZ mit 0,3 ausgewiesen. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Unterschreitung gegenüber den Obergrenzen des § 17 BauNVO für Wohngebiete notwendig;



damit ist das Einfügen von Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung beabsichtigt. Eine Verdichtung des Außenbereichs soll ermöglicht werden, jedoch nicht über das Maß der vorhandenen Bebauung hinaus.

Firsthöhenbegrenzung, Höhenbestimmung des Erdgeschossfußbodens sowie Festsetzung von Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung tragen zur Einfügung der Baukörper in die vorhandene Struktur bei. Die Fernsicht bzw. Fernwirkung wird nicht beeinträchtigt. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

#### **IV. Erschließung**

Der Ort Mailahn ist über die Gemeindeverbindungsstraße Wahlscheid – Münchhof an die Kreisstraße 34 und somit auch an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen.

Der Ort ist an die Kanalisation angeschlossen. Es ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz sichergestellt.

Nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Quellbereich des Siefens bzw. bis ca. 300m unterhalb ist gem. dem Merkblatt BWK M3 nicht zulässig

Zur Beurteilung der hydrogeologischen Verhältnisse ist im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens notwendig. Die Versickerung hat nach den Vorgaben dieses Gutachtens sowie nach dem ATV-Arbeitsblatt 138, dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), zu erfolgen.

Die Bebauung ist erst genehmigungsfähig, wenn die Erschließung gesichert ist. Die Prüfung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

## **V. Hinweise**

### **Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Overath Gut Eichtal, An der B 483, 51491 Overath Tel.: 02206/80039, Fax 02206/80517 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, die nach dem Denkmalschutzgesetz NW erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Bodendenkmäler zu treffen."

### **Kampfmittelfunde**

Bezüglich der Funde von Kampfmitteln ist folgendes zu beachten: Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so ist die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst - Tel.: 0221/147-3562 zu verständigen.

### **Altlasten**

Es liegen keine Hinweise zu Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen vor. Wenn bei Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen werden ist der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Abfallwirtschaft, Bodenschutz u. Gewässerschutz zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

### **Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln-Bonn, ca. 8,3 km nordöstlich der Schwelle Piste 24 im An-/ Abflugsektor. Die genehmigungsfreie Höhe beträgt hier 163 m über NN.

Bauvorhaben, die die nach §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen unabhängig von der Stellungnahme zum Planverfahren der besonderen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Auch für Bauvorhaben, für die keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist eine luftrechtliche Genehmigung durch

den Bauherrn bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf einzuholen. Dies ist insbesondere bei Bauanzeigen zu beachten. Belange der zivilen Luftfahrt werden nicht berührt, wenn die v.g. Hinweise beachtet werden.

## **VI. Natur und Landschaft**

Im Rahmen der Planung der vorliegenden Satzung nach § 35 Abs.6 BauGB ist nicht über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden.

Es wird lediglich festgesetzt, dass Vorhaben im Außenbereich innerhalb des Satzungsbereiches nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Damit ist durch die vorliegende Satzung nach § 35 (6) kein Baurecht begründet, das einen Eingriff erwarten lässt, sondern lediglich eine Begünstigung von im übrigen nach § 35 (2) BauGB zu beurteilenden Außenbereichsvorhaben. Die Satzung nach § 35 (6) BauGB modifiziert lediglich die Zulässigkeit solcher Vorhaben.

Bei Eingriffen in Natur und Landschaft sind diese gemäß der §§ 18 – 21 BNatSchG und §§ 4 und 5 LG NRW auszugleichen. Der Nachweis über den erforderlichen Ausgleich ist vom jeweiligen Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

## **VII. Zusammenfassung**

Der Rat der Stadt Lohmar hat in seiner Sitzung am 16.12. 2008 beschlossen, für die Ortslage Mailahn gemäß § 35 Abs. 6 BauGB eine Außenbereichssatzung zu erlassen. In Mailahn bietet sich eine Abgrenzung an, um den Ort abzurunden. Die öffentliche Abwasserentsorgung ist vorhanden. Der landwirtschaftliche Betrieb wurde aufgegeben und bietet sich für eine nicht störende gewerbliche und/oder handwerkliche Nutzung an. Denkbar ist aber auch ein Ausbau der Wohnnutzung.

Die Verwaltung hat in der Zeit vom 12.02.2009 bis einschl. 11.03.2009 die Bürgerbeteiligung gem. § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Lohmar, den 03.03.2009

Röger  
Bürgermeister