

Stadt Lohmar

Ortsteil Wahlscheid Bebauungsplan Nr. 250 "Am Schloss Auel" 2. Änderung

Begründung
gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB



im Auftrag der DSK GmbH, Bonn



53881 Euskirchen, Hollandstraße 20

INHALT

Teil I: BEGRÜNDUNG

- 1. Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung**
- 2. Verfahrensablauf**
- 3. Anlass, Ziele und Zwecke der 2. Änderung**
- 4. Inhalte und Festsetzungen der 2. Änderung**
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 - 4.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.1.3 Bauweise
 - 4.2 Höhenlage der Gebäude
 - 4.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - 4.4 Öffentliche Grünfläche und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 4.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
 - 4.6 Baugestalterische Festsetzungen
 - 4.7 Sonstiges
- 5. Auswirkungen der 2. Änderung**
 - 5.1 Städtebauliche Auswirkungen
 - 5.2 Auswirkungen auf die Umwelt
- 6. Realisierung**
 - 6.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Hinweis**

Teil II: UMWELTBERICHT

Der derzeit vom Ingenieurbüro Rietmann, Königswinter in Bearbeitung befindliche **Umweltbericht wird Bestandteil dieser Begründung.**

Teil I: BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 250 der Stadt Lohmar ist seit dem 19.12.2003 rechtverbindlich und befindet sich im Ortsteil Wahlscheid.

Für das gesamte Plangebiet erfolgte eine 1. Änderung, die seit dem 19.03.2008 rechtverbindlich ist.

Der Änderungsbereich der 2. Änderung ist – abgesehen von einer geringfügigen Erweiterung im südöstlichen Bereich - identisch mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 250 - 1. Änderung.

Er wird begrenzt:

- im Nordwesten durch den Steffenbach
- im Nordosten durch die Kreisstraße K 49
- im Südosten durch die vorhandene Wohnbebauung am Rosaueler Weg
- im Südwesten durch den vorhandenen Wirtschaftsweg, in nordwestlicher Verlängerung des Kuhfeldweges

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Lohmar hat in seiner Sitzung am 17.06.2008 beschlossen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250 im klassischen zweistufigen Verfahren gemäß 2 (1) i. V. m. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen, da die Grundzüge der Planung durch die vorgesehene Änderung (u.a. veränderte Bebauung, Festlegung der Geländehöhen) berührt sind.

Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 26.01.2009 bis einschließlich 26.02.2009 durchgeführt. Zudem erfolgte am 02.03.2009 eine Bürgeranhörung im Rathaus. Während dieser beiden Beteiligungen wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden an der Bauleitplanung gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 14.01.2009 durchgeführt.

Die während dieser Beteiligung vorgebrachten Hinweise des Rhein-Sieg-Kreises zu Bodenbelangen wurden entsprechend als Hinweise in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Hinweise des Geologischen Dienstes NRW werden bei der Erarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt.

Der Rat der Stadt Lohmar hat in seiner Sitzung am 2009 die Offenlage für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250 beschlossen. Die öffentliche Auslegung der Planänderung gemäß § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 2009 bis 2009 einschließlich durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 2009 durchgeführt.

Am 2009 hat der Rat der Stadt Lohmar die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3. Anlass, Ziele und Zwecke der 2. Änderung

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250 waren zum einen Anpassungserfordernisse bezüglich der Festsetzungen zum Geländeniveau über NN, als Ergebnis der überarbeiteten Planung von Straße und Kanal, der Gestaltung der Baukörper, als Ergebnisse der laufenden Vermarktung des 1. Bauabschnittes (westlicher Teil des Plangebietes) und zum anderen die Überarbeitung der bisherigen Parzellierungen westlich der K 49 (östlicher Teil des Plangebietes = 2. Bauabschnitt).

Die westlich der K 49 bestehenden Eigentumsverhältnisse (Flächen der Stadt Lohmar und des Rhein-Sieg-Kreises) sind hinsichtlich der dortigen Festsetzungen (öffentliche- bzw. private Grünfläche) zu berücksichtigen. Zudem wurde eine rd. 700 m² große Grundstücksfläche, die im südöstlichen Bereich an das Plangebiet angrenzt, im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer in das Plangebiet einbezogen.

Die wesentlichen Änderungen betreffen:

- die Anpassung der Trauf- und Firsthöhen
- die Festsetzung des Geländeniveaus entsprechend der Straßenausbauplanung, unter Berücksichtigung des dadurch entstehenden Höhenunterschiedes zu den bestehenden Grundstücken am Rosaueler Weg und Kuhfeldweg
- die Anpassung bzw. neue Aufteilung der Bauzonen, d.h. die optionale Zulässigkeit von Einzelhäusern zusätzlich zu den bisher ausschließlich festgesetzten Doppelhausbebauung auch für den 2. Bauabschnitt
- die Erweiterung des Plangebietes (im südöstlichen Plangebietsbereich) verbunden mit der Ausweisung eines weiteren Baufensters
- die Zulässigkeit zusätzlicher Bau- bzw. Dachformen, als "Staffelgeschoss" in allen Bereichen (außer 1.1 bis 1.4) und als "Mansarddach" ausschließlich unmittelbar entlang der K 49. Wegen des Mansarddaches ist in diesem Bereich eine zwingend II-geschossige Bauweise auszuweisen
- die Größenbeschränkung der Wohneinheiten bei max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude entfällt

- auf die detaillierte Festsetzung der Vorgartenflächen in der Planzeichnung wurde verzichtet und statt dessen eine Mindestbegrünung im Textteil festgesetzt

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 250, die ebenfalls das gesamte Plangebiet umfasste, ist seit dem 19.03.2008 rechtsverbindlich. Seither wurden verschiedene Baugrundstücke im 1. Bauabschnitt (westlicher Teil des Plangebietes) veräußert und bebaut. Die innere Erschließung des Plangebietes ist in Form von Baustraßen vorhanden.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes 250 sind insofern keine Veränderungen der öffentlichen Verkehrsflächen verbunden.

Die Flächen im Änderungsbereich befindet sich - mit Ausnahme der zwischenzeitlich veräußerten Baugrundstücke - insgesamt in städtischem Besitz.

Eingriff und Ausgleich

Durch das Ingenieurbüro Rietmann wurde eine Gegenüberstellung der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250 erarbeitet, um den mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250 verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft zu ermitteln¹.

Die Gegenüberstellung zeigt, dass durch die aktuelle 2. Änderung der Biotopwert im Bebauungsplangebiet abnimmt, so dass nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen gemäß 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250 ein Kompensationsdefizit von 7.989 Biotopwertpunkten bestehen bleibt.

Der geringere Biotopwert der sich durch die 2. Änderung einstellt ist in einem erhöhten Versiegelungsgrad und der Inanspruchnahme von bisher unbebauter Fläche (Erweiterungsgrundstück) begründet.

4. Inhalte und Festsetzungen der 2. Änderung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert als Allgemeines Wohngebiet (WA) bestehen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Bereichen des WA 4.1 (siehe BP 250 - 1. Änderung) wurde die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 auf 0,3 erhöht.

Im Bereich zwischen der Kreisstraße (K 49) und der inneren Erschließungsstraße (Unter Birken) wurde die dort bislang zulässige GRZ auf Grund der geänderten Grundstücksparzellierungen von 0,25 (bei WA 4.1) bzw. 0,3 (bei WA 3.7) auf insgesamt 0,4 erhöht. Für eine im gleichen Bereich beabsichtigte Zulassung von Mansarddächern (erste Bautiefe entlang der K

¹ Gegenüberstellung der 1. und 2. Änderung zur Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft - Ingenieurbüro Rietmann, Königswinter, Februar 2009

49) war die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe von 8,0 m auf 9,0 m sowie die Festsetzung einer zwingenden 2-geschossigkeit erforderlich.

Im übrigen bleiben die derzeitigen Festsetzungen bezüglich GRZ, Firsthöhen und Zahl der Vollgeschosse unverändert bestehen, so dass sich gegenüber den bisherigen städtebaulichen Zielvorstellungen keine gravierenden Veränderungen bezüglich der Dichte und der Höhenentwicklung ergeben.

Ausnahme: Die als zwingend festgesetzte 2-geschossige Bebauung parallel zur K 49 wurde aus stadtgestalterischer Sicht vorgesehen, um hier den Siedlungsrand baulich zu betonen. Zudem wird damit auch eine Abschirmung des von der K 49 ausgehenden Verkehrslärms angestrebt.

4.1.3 Bauweise

In den Bereichen WA 2.3 (Am Golfplatz) und 2.4 (Unter Birken) werden die bislang für jedes Einzel-/Doppelhaus Haus einzeln festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zu einer zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche (Bauband) zusammengefasst.

In vielen Bereichen sind Stellplätze und Garagen gezielt festgesetzt in anderen aber nicht. Um in diesen Fällen eine Grenzgarage zu ermöglichen erfolgte in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 5. der Zusatz "sowie in den seitlichen Abstandsflächen eines Gebäudes".

4.2 Höhenlage der Gebäude

Als Ergebnis der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250 gleichzeitig erfolgten Straßenüberplanung ergab sich eine Anhebung der Straßenflächen gegenüber der vorgesehenen Straßenplanung.

In diesem Zusammenhang wurde die Festsetzung von Geländehöhen über NN erforderlich, die sich dabei an den geänderten Straßenausbauhöhen orientieren.

Diese neuen Geländehöhen liegen in Teilbereichen gegenüber der dort vorhandenen Geländeoberfläche um bis zu rd. 1,40 m höher.

Aus diesem Grunde enthält die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250 für jedes Baugrundstück entsprechend festgesetzte Geländehöhen über NN.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wurde von bislang min. 0,15 m und höchstens 0,35 m auf jetzt höchstens 0,30 m über der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche geändert. Wesentliches Ziel ist hierbei eine Anordnung der EFH unterhalb der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche auszuschließen.

4.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

4.3.1 Ausgleichsmaßnahme AÖ1 – Maßnahmen zur Entwicklung des Uferrandstreifens

Der 5,0 m breite Uferrandstreifen reduziert sich im Bereich der K 49 um rd. 80 m². Diese Fläche wird nicht mehr als Uferrandstreifen angesehen und ist daher für eine Bepflanzung gemäß AÖ 5 (siehe unter 4.3.4) festgesetzt. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Rhein-Sieg-Kreises.

4.3.2 Ausgleichsmaßnahme AÖ2 – Begrünung des Angers

Keine Veränderung.

4.3.3 Ausgleichsmaßnahme AÖ3/AÖ4 – Anpflanzen von Solitärbäumen

Im öffentlichen Straßenraum ergeben sich durch die zum Teil geänderten Bauparzellen und damit zusammenhängend notwendige Anpassungen der Grundstückszufahrten geringfügige Veränderungen hinsichtlich der festgesetzten Baumpflanzungen:

- AÖ3 (Haupterschließungsstraße) = die 17 Einzelbäume bleiben unverändert
- AÖ4 (Erschließungstische) = statt bisher 32 Einzelbäume nunmehr 27 Einzelbäume

Dies ist ein Defizit von 5 Einzelbäumen.

4.3.4 Ausgleichsmaßnahme AÖ 5 – Gehölzpflanzung aus Bäumen II Ordnung und Sträuchern

Die unter 4.3.1 genannten Flächen des Rhein-Sieg-Kreis im Bereich westlich der K 49 wird als öffentliche Fläche mit entsprechenden Bepflanzungsmaßnahmen (analog AP 1) festgesetzt.

4.3.5 Ausgleichsmaßnahme AP 1 – Gehölzpflanzung aus Bäumen II Ordnung und Sträuchern

Diese auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurden weitgehend beibehalten.

Abweichungen ergaben sich durch die geänderten Baufenster westlich der K 49 sowie die Hinzunahme von Bauflächen im Südosten des Plangebietes.

4.4 Öffentliche Grünfläche und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Im Eckbereich westlich der K 49 und südlich der Straße Große Wiese befinden sich städtische Grundstücksflächen mit einem vorhandenen, erhaltenwerten Bewuchs, der sich über das Plangebiet hinaus bis zum Rosaueler Weg fortsetzt. Die Fläche wurde als öffentliche Grünfläche und zum Schutz der Bepflanzung mit einer überlagernden Festsetzung als Fläche zum Erhalt dieser Bepflanzung festgesetzt.

4.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250 erfolgt u.a. eine Veränderung der Grundstücksparzellierung zwischen der Straße Unter Birken und der K 49.

Wesentlich dabei ist, dass die überbaubaren Grundstücksflächen nunmehr insgesamt näher an die K 49 heranrücken. Aus diesem Grunde wurde eine "Schalltechnische Bewertung der Verkehrsgeräuschmissionen"² durchgeführt um zu klären, ob und in welche Schallschutzmaßnahmen für diesen Bereich erforderlich sind.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Verkehrsgeräusche betragen bei Allgemeinen Wohngebieten (WA) tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Zusammenfassend stellt der Gutachter fest, dass im östlichen Bereich der ersten Baureihe parallel zur K 49 die Orientierungswerte um bis zu 5 dB überschritten werden, so dass entsprechende Schallminderungsmaßnahmen erforderlich sind.

Gemäß der Empfehlung des Gutachters wurden hierzu im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

Nördlich der Straße Große Wiese

Aktive Schallschutzmaßnahme für die Erdgeschossbereiche

Lärmschutzwall parallel zur K 49 mit einer Mindesthöhe von 2,20 m über der Straßenebene der K 49.

Passive Schallschutzmaßnahme für die Bereich oberhalb der Erdgeschosse

Alle über dem Erdgeschoss liegenden Außenbauteile der Gebäude zur K 49 hin sind mit einem Schalldämmmaß von **erf.R_{w,res} 35 dB** herzustellen.

Südlich der Straße Große Wiese

Keine aktive Schallschutzmaßnahme sondern ausschließlich passive Schallschutzmaßnahme für alle Außenbauteile der Gebäude

Auf Grund der dort vorhandene schützenswerte Bepflanzung wird auf die vorgenannte aktive Schallschutzmaßnahme (Lärmschutzwand) verzichtet. Auch eine Lärmschutzwand wurde auf Grund des hierdurch bedingten starken Eingriffs in die vorhanden Bepflanzung verzicht.

Daher sind alle Außenbauteile der Gebäude zur K 49 hin mit einem Schalldämmmaß von **erf.R_{w,res} 35 dB** herzustellen.

Verkehrslärm von der Bundesstraße 484, die im Südosten in einem Abstand von rd. 130 m vorbeiführt, ist bedingt durch den Abstand und die dazwischen liegende Bestandsbebauung nur von untergeordneter Bedeutung.

² Schalltechnische Bewertung der Verkehrsgeräuschmissionen - Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, Dezember 2008

4.6 Baugestalterische Festsetzungen

Die in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 250 – 1. Änderung unter Punkt B enthaltenen "Baugestalterischen Festsetzungen" werden wie folgt geändert bzw. ergänzt:

Baukörper (Pkt. B – 9.1)

- Bei den Dächern der Hauptbaukörper wird eine Mindestdachneigung von 20° festgesetzt
- Regelungen zum Staffelgeschoss (allseitiger Rücksprung von 1,0 m und geringere Dachneigung als 20° zulässig)
- Ausschluss von Staffelgeschossen im Bereich von WA 1.1 bis 1.4
- Zulässigkeit von Mansarddächern im WA 3.5 (parallel zur K 49) und Regelungen zu Dachneigungen beim Ober- und Unterdach
- Ausweitung zulässiger Dacheindeckungen bei Dachneigungen unter 20° oder für besondere Gestaltung von Dachaufbauten
- Drenpel sind bei allen Gebäuden, unter Einhaltung der zulässigen Traufhöhen, zulässig
- Reduzierung der Dachaufbauten im Bereich WA 3.5 (parallel zur K 49)
- Mindestabstände von Dachaufbauten und -einschnitten zum First

Einfriedungen (Pkt. B – 9.2)

- Ausschluss von Thujahecken entlang der Straßenbegrenzungslinie und im seitlichen Vorgartenbereich bis zu einem Abstand von 3,0 m zum öffentlichen Bereich

Vorgartenflächen (Pkt. B – 9.4)

- Reduzierung der Vorgartenbegrünung von 75% auf 50% der Vorgartenflächen
- Die Regelung zur Einfriedung, überdachter Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in den Bereichen mit "Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger" entfällt

Hiermit werden z.T. die während der bisherigen Vermarktung des 1. Bauabschnittes häufig vorgetragenen Vorstellungen und Wünsche von Kaufinteressenten zur Baukörpergestaltung berücksichtigt und damit eine flexiblere Gestaltung der Gebäude ermöglicht. Im besonderen betrifft dies die hinzu gekommenen Mansarddächer und Staffelgeschosse, wobei die Mansarddächer nicht im gesamten Plangebiet sondern auf Grund ihrer besonderen Erscheinungsform ausschließlich am östlichen Rand des Plangebietes zugelassen werden. Diese Gebäudegruppe bildet, mit der gleichzeitig zwingend zweigeschossig festgesetzten Bauweise, hier den räumlichen Abschluss des Baugebietes.

4.7 Sonstiges

Das Änderungsgebiet befindet sich insgesamt in Erdbebenzone 0 in der Untergrundklasse R (= Gebiete mit felsartigem Untergrund).

Erdbebenzone 0 bedeutet, dass hier normalerweise keine zusätzlichen Baumaßnahmen hinsichtlich Erdbebenlasten erforderlich sind.

Insofern wurden in die Verfahrensunterlagen keine Hinweise aufgenommen.

5. Auswirkungen der 2. Änderung

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250 sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung oder im Änderungsgebiet wohnenden und arbeitenden Menschen verbunden.

Mit der Schaffung weiterer Wohnbauflächen sind grundsätzlich Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur verbunden. Insbesondere der durch den Bevölkerungszuwachs entstehende Mehrbedarf an Infrastruktureinrichtungen für Kinder (Spielflächen, Kindergarten- und Grundschulplätze). Diese sind jedoch im näheren Umfeld des Baugebietes in ausreichendem Maße vorhanden.

5.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge von hoher Bedeutung. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden und eine Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität soll durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden.

Für Verfahren, die nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet werden ist Umweltprüfung (UP) durchzuführen, d.h. gemäß § 2 (4) BauGB ist "für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden."

Im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250 wird derzeit ein **Umweltbericht**³, gemäß § 2 (4) BauGB und Anlage 1 zum BauGB, vom Ingenieurbüro Rietmann, Königswinter erarbeitet.

Mit den in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250 festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem von der Kreisstraße 49 ausgehenden Verkehrslärm wird das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit im besonderen Maße beachtet.

³ Umweltbericht – Ingenieurbüro Rietmann, Königswinter, März 2009

6. Realisierung

6.1. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Um zu einer Bewertung der mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250 verbundenen Eingriffe zu gelangen, wurde im Februar 2009 eine Gegenüberstellung der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250 zur Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft durch das Büro Rietmann, Königswinter durchgeführt⁴.

Der durch die Bebauungsplanänderung verursachte Eingriff kann innerhalb des Plangebietes nur noch zu ca. 99% ausgeglichen werden.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist der vg. Ermittlung zu entnehmen.

Gemäß der Gegenüberstellung besteht ein Ausgleichsdefizit in Höhe von 4.499 Biotopwertpunkten, das außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ausgeglichen werden muss.

In Abstimmung mit der Stadt Lohmar wird dieses Defizit über das bestehende Ökokonto der Stadt Lohmar an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgeglichen.

Mit dieser geplanten Ersatzmaßnahme kann eine 100 %-ige Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft gewährleistet werden.

⁴ Gegenüberstellung der 1. und 2. Änderung zur Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft - Ingenieurbüro Rietmann, Königswinter, März 2009

7. Flächenbilanz

	BP 250 in der Fassung der 1. Änderung	BP 250 in der Fassung der 2. Änderung
Plangebiet, gesamt	67.830 m²	68.520 m²
Verkehrsflächen	8.564 m²	8.650 m²
Grünflächen, öffentlich (Anger)	927 m²	1.379 m²
Versorgungsflächen	43 m²	43 m²
Ausgleichsflächen, öffentlich (Uferrandstreifen)	1.790 m²	1.720 m²
Ausgleichsflächen, öffentlich (Flächen Rhein-Sieg-Kreis an K 49)		1.310 m²
Ausgleichsflächen, öffentlich (Flächen Stadt Lohmar an K 49)		1.163 m²
Bauflächen	56.506 m²	54.255 m²
davon: <i>als Ausgleichsflächen, auf den privaten Grundstücksflächen</i>	<i>10.996 m²</i>	<i>8.558 m²</i>

8. Hinweis

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250 treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften des Bebauungsplanes Nr. 250 – 1. Änderung außer Kraft.

Im Auftrag der DSK GmbH, Bonn

Stadtplanung Pütz

Euskirchen, den 12.03.2009