



## Begründung

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 im Bereich Wahlscheider Straße in Lohmar-Wahlscheid



Stadt Lohmar  
Stadtplanung

*Planschmiede*

Architektur / Städtebau und Vermessung  
Architekten und Ingenieure J. und A. Schmidt

Lärchenweg 2 53819 Neunkirchen-Seelscheid  
Tel. 0 22 47 - 92 10 80 Fax. 0 22 47 - 92 10 81



**Kommune**

**Stadt Lohmar**

Rathausstraße 4

D-53797 Lohmar

**Auftraggeber**

**Gisela, Annett u. Peter Still**

Vertreten durch Annett Still

Wahlscheider Strasse 60

52797 Lohmar / Wahlscheid

**Auftragnehmer**

**Bauleitplanung**

Ingenieurbüro Planschmiede

Dipl. Ing. Josef Schmidt

Lärchenweg 2

53819 Neunkirchen – Seelscheid

**Umweltplanung**

Ingenieurbüro für Garten- und

Landschaftsplanung

Dipl. Ing. Ingrid Rietmann

Siegburger Straße 243a

53639 Königswinter – Uthweiler

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2.0</b>	<b>Planverfahren</b>	<b>5</b>
<b>3.0</b>	<b>Lage und Größe des Plangebietes</b>	<b>6</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	6
3.2	Größe und Gliederung	6
3.3	Lageplanübersicht	7
<b>4.0</b>	<b>Baubestand</b>	<b>8</b>
<b>5.0</b>	<b>Plangrundlagen</b>	<b>8</b>
5.1	Bestand	8
5.2	Planung	8
<b>6.0</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>9</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.3	Bauweise	10
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche	10
6.5	Örtliche Bauvorschriften	10
<b>7.0</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>11</b>
7.1	Äußere Erschließung	11
7.2	Innere Erschließung	11
<b>8.0</b>	<b>Wasserversorgung</b>	<b>11</b>
8.1	Trinkwasserversorgung	11
8.2	Löschwasserversorgung	12
<b>9.0</b>	<b>Abwasserbeseitigung</b>	<b>12</b>
9.1	Schmutzwasser	12
9.2	Niederschlagswasser	12
<b>10.0</b>	<b>Strom, Gas, Telekommunikation</b>	<b>13</b>
<b>11.0</b>	<b>Bauschutzzone</b>	<b>13</b>
<b>12.0</b>	<b>Bodenbewertung</b>	<b>13</b>
12.1	Altlasten	13
12.2	Kampfmittel	14
12.3	Bergbau	14
12.4	Bodenbewegungen	15
12.5	Gebäudeabdichtung	15
<b>13.0</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>15</b>
<b>14.0</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>15</b>
<b>15.0</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>16</b>
15.1	Allgemein	16
15.2	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	16
15.3	Erläuterungsbericht - Bearbeitung der Belange von Natur und Landschaft	18
15.4	Artenschutzprüfung	21
<b>16.0</b>	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>21</b>
16.1	Gesetzesgrundlagen	21
16.2	Plangrundlagen	22
16.3	Literaturhinweise	23
16.4	Sonstige	23
<b>17.0</b>	<b>Anlagen</b>	<b>24</b>

## 1.0 Anlass und Ziele der Planung

Im Jahr 2010 hat der Antragsteller des Bebauungsplanverfahrens das Grundstück Gemarkung Wahlscheid, Flur 7, Flurstück 278 einschließlich des bestehenden Wohnhauses an der Wahlscheider Straße von der Stadt Lohmar erworben. Beim Abschluss des Kaufvertrages war neben dem Umbau und der Modernisierung des Gebäudes auch die Errichtung eines rückwärtigen Anbaus beabsichtigt. Diese Intention musste aber inzwischen insbesondere aufgrund genauerer topographischer Untersuchungen und aufgrund der Bausubstanz des bestehenden Wohngebäudes verworfen werden. Neben der Suche nach einer Alternativlösung bedurfte es auch eines ausreichenden Stellplatznachweises für das bestehende Gebäude und für die Planung. Mit dem nunmehr vorliegenden Konzept eines modernen freistehenden Einfamilienhauses einschließlich Tiefgarage im rückwärtigen Bereich des Grundstückes kann sowohl der genannten topographischen Problematik als auch dem erforderlichen Stellplatzbedarf für beide Objekte begegnet werden. Das als aufgebrochener Kubus modern gestaltete Wohnhaus schafft in vorbildhafter Weise eine ideale Verknüpfung zwischen der bestehenden klassischen Bestandsimmobilie und dem im Nordosten angrenzenden Gebäudekomplex des „Evangelischen Altenheims Wahlscheid“. Ferner entspricht diese Maßnahme beispielhaft der im Stadtteilentwicklungskonzept Wahlscheid 2021 fixierten Intention der städtebaulichen Nachverdichtung.

Die genannte bauliche Nutzung ist jedoch aufgrund des aktuell bestehenden Planungsrechtes, d.h. aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21.1 „Lohmar – Wahlscheid“, in dessen Geltungsbereich sich das Grundstück befindet, nicht möglich. Der Bebauungsplan sieht in diesem Wohnbereich nur eine einzeilige, d.h. unmittelbare Bebauung entlang der Wahlscheider Straße vor. Um diese beabsichtigte Nutzung planungsrechtlich insbesondere im Hinblick auf ein späteres baurechtliches Genehmigungsverfahren für eine Einzelhausbebauung abzusichern, bedarf der Aufstellung dieses „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 im Bereich Wahlscheider Straße“. Im Rahmen dieses Verfahrens gilt es, den privaten Interessen der Antragsteller auf der einen Seite und den nachbarschützenden Belange der unmittelbaren Anwohner der „Wahlscheider Straße“ sowie den naturschutzräumlichen Belangen auf der anderen Seite in besonderer Weise Rechnung zu tragen.

Durch die Änderung der Nutzungsart im rückwärtigen Bereich von „Mischgebiet“ in die weniger nutzungsintensive Art „Allgemeines Wohngebiet“ wird beispielsweise den Belangen der Nachbarschaft bei diesem Verfahren besondere Aufmerksamkeit

geschenkt. Auch stellt das Grundstück aufgrund seiner Randlage zum Altenheim einen Sonderstatus dar, der es erlaubt, bei dieser Planung von einer städtebaulichen Arrondierung zu sprechen. Die Obergrenzen der baulichen Ausgestaltung des neuen Baukörpers orientieren sich an den planungsrechtlichen Vorgaben der Nachbarbebauung, um eine adäquate Integration des Baukörpers in den städtebaulichen Kontext zu gewährleisten.

## 2.0 Planverfahren

Verfahrensstand	Verfahrensschritte nach Baugesetzbuch	Ratsbeschluss	Bekanntmachung durch Aushang	Durchführung	Abwägung Ratsbeschluss
		Datum	Datum	Dauer	Datum
<b>X</b>	Aufstellungsbeschluss nach §2/1*(1)	06.12.2011		—	—
<b>X</b>	(frühzeitige) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/1 BauGB*(2)	06.12.2011	15.03.2012 bis 26.03.2012	13.04.2012 bis 30.04.2012	
<b>X</b>	(frühzeitige) Behördenbeteiligung nach §4/1 BauGB*(2)	06.12.2011	—	13.04.2012 bis 30.04.2012	
<b>X</b>	(1.) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/2 BauGB*(3)	19.06.2012	28.06.2012 bis 09.07.2012	17.07.2012 bis 24.08.2012	18.09.2012
<b>X</b>	(1.) Behördenbeteiligung nach §4/2 BauGB*(3)	19.06.2012	13.07.2012	17.07.2012 bis 24.08.2012	18.09.2012
	Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss nach §6/1 bzw. 10/1 BauGB*(4)			—	18.09.2012
	Genehmigung*(5)	—	—	—	—

### Hinweise:

- \* (1) Beschluss in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB beim qualifizierten Verfahren oder in Verbindung mit § 13a BauGB beim vereinfachten Verfahren.
- \* (2) Beschluss und Verfahrensschritt können beim vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB entfallen.
- \* (3) Die Öffentlichkeitsbeteiligung beinhaltet beim qualifizierten Verfahren nicht nur die Auslegung von Planentwurf, Begründung und anderen verfahrensrelevanten Unterlagen, sondern auch die Auslegung von Umweltbericht und verfahrensbezogenen Stellungnahmen.

- \*(4) Die Begründung, (sowie der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung beim qualifizierten Verfahren) werden in gleicher Sitzung beschlossen.
- \*(5) Entfällt bei Bebauungsplanverfahren, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt werden, da es sich um eine klassische Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung von bestehender Bebauung handelt. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>; insofern kann sowohl auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung als auch auf eine Vorprüfung des Einzelfalls verzichtet werden.

### 3.0 Lage und Größe des Plangebietes

#### 3.1 Lage und Abgrenzung

Der Planungsraum befindet sich in der Gemarkung Wahlscheid, Flur 7, Flurstück 278. Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch die Grundstücke des „Evangelischen Altenheims Wahlscheid e.V.“ bzw. durch ein Kirchengrundstück, im Süden durch Wohnbebauung und im Westen durch die Wahlscheider Straße begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt 1.195m<sup>2</sup>.

#### 3.2 Größe und Gliederung

Flächenutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup> (einzelnen)	Flächengröße in m <sup>2</sup> (gesamt)	Prozentanteil (einzelnen)	Prozentanteil (gesamt)
Mischgebiet (gesamt)	---	627,30	---	52,6%
• davon überbaubare Fläche	304,16	---	25,5%	---
• davon <u>nicht</u> überbaubare Fläche	323,14	---	27,1%	---
Allgemeines Wohngebiet (gesamt)	---	566,38	---	47,4%
• davon überbaubare Fläche	379,52	---	31,8%	---
• davon <u>nicht</u> überbaubare Fläche	290,09	---	15,7%	---
Flächen zum Anpflanzen	48,73*			
GFL	81,08*			
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>		<b>1.193,68</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\*Flächengrößen in nicht überbaubaren Flächen enthalten

### 3.3 Lageplanübersicht



Lageplan - Auszug Luftbild

— Abgrenzung des Geltungsbereiches



Detaillageplan - Auszug Luftbild

— Abgrenzung des Geltungsbereiches



## 4.0 Baubestand

Im Planbereich befindet sich unmittelbar an der Wahlscheider Straße ein Wohnhaus mit den Hausnummern 39 und 41, sowie an der nördlichen Grundstücksgrenze im rückwärtigen Bereich ein Nebengebäude, das im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahme beseitigt wird. Im Osten grenzt das Ev. Altenheim Wahlscheid e.V. unmittelbar an das Plangebiet.

## 5.0 Plangrundlagen

### 5.1 Bestand

#### **Vorbereitende Bauleitplanung**

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lohmar als „gemischte Baufläche“ gemäß §5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt.

#### **Verbindliche Bauleitplanung**

Der gesamte Planbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21.1 „Lohmar – Wahlscheid“ gemäß § 30 BauGB und ist als „Mischgebiet“ festgesetzt.

### 5.2 Planung

#### **Vorbereitende Bauleitplanung**

Eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Lohmar ist nicht erforderlich, da die bestehende Festsetzung als „Mischgebiet“ im Bebauungsplan für den westlichen Planbereich unverändert übernommen wird, und da der östliche Planbereich trotz Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ im Bebauungsplan wegen seiner geringen Flächengröße keinen Einfluss auf die Aussagekraft der Flächennutzungsplanebene nimmt. Die Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

#### **Verbindliche Bauleitplanung**

Um die planungsrechtliche Grundlage für die unter Punkt 1.0 der Begründung dargelegten Bauabsichten zu schaffen, wird der „Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 im Bereich Wahlscheider Straße“ aufgestellt.



## 6.0 Planinhalte

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Der rückwärtige Bereich des Plangebietes wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 21.1 "Lohmar – Wahlscheid" im Hinblick auf die zu schützenden nachbarrechtlichen Belange von „Mischgebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO geändert. Die nach der BauNVO allgemein zulässige Nutzung - die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - und die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Hinblick auf die Berücksichtigung der Immissionsbelange des im Norden angrenzenden bestehenden Altenheims sowie im Hinblick auf die Ruhebereiche der angrenzenden Wohnbebauung für unzulässig erklärt. Für die gewerblichen Nutzungen stehen ausreichend Flächen in bestehenden und geplanten Gewerbegebieten in Lohmar Wahlscheid zur Verfügung, wo eine entsprechende Konzentration dieser Nutzung stattfindet. Die Festsetzungen orientieren sich damit im Wesentlichen an denen des angrenzenden Planungsrechtes. Für den westlichen Bereich des Planbereiches mit dem bestehenden Wohnhaus unmittelbar an der Wahlscheiderstraße ändert sich die Nutzungsart nicht, d.h. diese wird gemäß § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO als „Mischgebiet“ festgesetzt. Im Hinblick auf den zu schützenden Gebietscharakter werden die bisher unzulässigen Vergnügungsstätten auch in diesem Verfahren ebenso für unzulässig erklärt wie die sonst nach BauNVO zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. In anderen Bereichen von Lohmar Wahlscheid bestehen entsprechende Möglichkeiten für diese Arten der Nutzungen. Durch die beabsichtigten Festsetzungen bleibt die städtebauliche Eigenart des Bereiches und der Gleichheitsgrundsatz gewahrt.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und der Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,2 erfolgt gemäß §16 Abs.2 Nr. 1 BauNVO den für „Mischgebiete“ üblichen Höchstmaßen. Der Wert der Grundflächenzahl für das „Allgemeine Wohngebiet“ liegt mit 0,6 GRZ höher als die nach der BauNVO maximal zulässige Größe. Gemäß §17 (2) Abs.1 und 2 BauNVO ist eine Überschreitung jedoch zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Unter dem Gebot eines sparsamen Flächenverbrauchs und einer

sinnvollen Nachverdichtung ist die vorliegende Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,6 zu begründen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hierdurch nicht beeinträchtigt. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und den ruhenden und fließenden Verkehr zu erwarten.

Mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß sowie der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet von 90,75m ü.NN (Firsthöhe) wird eine adäquate Integration der Neubebauung in den vorhandenen städtebaulichen Kontext gewährleistet.

Die Festsetzungen folgen damit den ortsspezifischen Einschränkungen und dem Gleichheitsgrundsatz. Gleichwohl verbleibt dem Bauherren genügend Planungsspielraum bei gleichzeitiger Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes.

### **6.3 Bauweise**

Auf die Festsetzung der Bauweise wird aufgrund der in dieser Hinsicht bestehenden heterogenen städtebaulichen Struktur des Gebietes und seiner Umgebung verzichtet.

### **6.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Dimensionierung der überbaubaren Flächen orientiert sich im westlichen Bereich an der im Ursprungsbebauungsplan bestehenden Abgrenzung und im rückwärtigen, d.h. östlichen Bereich am Bedarf des geplanten Vorhabens. Sie folgt zum einen dem beabsichtigten städtebaulichen Ziel der Innenverdichtung und schafft zum anderen einen harmonischen Übergang vom im Süden angrenzenden rückwärtigen Ruhebereich zur nördlich angrenzenden Grundstücksnutzung durch das „Evangelische Altenheim“. Nebenanlagen sind bis zu einer gewissen Größe grundsätzlich auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Ausnahme bildet die nicht überbaubare Fläche im straßenzugewandten Bereich, wo sowohl Garagen, Carports und Nebenanlagen aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig bzw. erst in der Überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

### **6.5 Örtliche Bauvorschriften**

Die Festlegung der örtlichen Bauvorschriften orientiert sich im Wesentlichen an dem Formen-, Farben- und Materialkontext der ortstypischen Bebauung und an

den Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 21.1 "Lohmar – Wahlscheid". Auf diese Weise wird eine adäquate Integration der neuen Baukörper in den städtebaulich regional - typischen Kontext erreicht. Gestaltungswünsche insbesondere im Hinblick auf die Nutzung von regenerativer Energie (z.B. Installation von Solaranlagen) sind bei der Formulierung und Fixierung der gestalterischen Bauvorschriften berücksichtigt worden.

## **7.0 Verkehrserschließung**

### **7.1 Äußere Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die "Wahlscheider Straße" als Hauptdurchgangsstraße des Ortsteils Wahlscheid. Nach ca. 500m sowohl in nördlicher als auch südlicher Richtung ist die B 484 Richtung Lohmar bzw. Overath erreichbar. Diese beiden Kommunen verfügen über eine sehr gute verkehrliche Infrastrukturanbindung, da die Autobahnzufahrten innerhalb von kürzester Zeit erreichbar sind.

### **7.2 Innere Erschließung**

Durch eine Zufahrt parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze erfolgt die Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereiches mit einer geplanten Tiefgarage, die den notwendigen Stellplatzbedarf für die bereits bestehende Bebauung im Mischgebiet und für das geplante Objekt im Allgemeinen Wohngebiet abdeckt.

## **8.0 Wasserversorgung**

### **8.1 Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung (Trink- und Brauchwasser) des Planbereiches erfolgt durch das Stadtwasserwerk der Stadt Lohmar; entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung. Der Anschluss ist beim Stadtwasserwerk zu beantragen.

## **8.2 Löschwasserversorgung**

Der Löschwasserbedarf für die im Plangebiet festgesetzte Nutzungsart „Mischgebiet“ im westlichen Bereich und „Allgemeines Wohngebiet“ im östlichen Bereich kann durch das Stadtwasserwerk der Stadt Lohmar sichergestellt werden; entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung.

## **9.0 Abwasserbeseitigung**

### **9.1 Schmutzwasser**

Die auf den Grundstücken anfallenden Schmutzwässer werden über Anschlussleitungen und Abwasserkanäle gesammelt und in den vorhandenen Mischwasserkanal der Wahlscheider Straße in die Kanalisation abgeführt.

### **9.2 Niederschlagswasser**

Der Gesetzgeber fordert nach § 51 a des Landeswassergesetzes in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 7. März 1995, dass die Niederschlagswässer von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut werden, vor Ort versickern, verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Scheiden die o.g. Möglichkeit aufgrund unverhältnismäßigen wirtschaftlichen und technischen Aufwands aus, kann ins vorhandene Kanalsystem eingeleitet werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Planbereich gemäß vorliegendem Bodengutachten des Ingenieurbüros GEO CONSULT vom 02.08.2010 sowie vom 16.08.2010 nur sehr bedingt und sehr eingeschränkt möglich, was zu einem unverhältnismäßig hohen technischen und damit wirtschaftlichen Aufwand führt. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in das öffentliche Mischkanalsystem in der Wahlscheider Straße ist somit zulässig und auch von der Kapazität möglich. Die Einleitung ist mit dem Tiefbau der Stadt Lohmar abzustimmen und zu beantragen. Aufgrund des Trennerlasses des MUNLV vom 26.05.2004 ist nur die Einleitung von unbelastetem/unverschmutztem Niederschlagswasser zulässig. Metalldächer sowie das Waschen von Fahrzeugen sind somit ausdrücklich im Plangebiet unzulässig. Eine Ausnahme bilden abriebsfreie Metalldächer.

## **10.0 Strom, Gas, Telekommunikation**

Die Stromversorgung des Planbereiches erfolgt durch die Stadtwerke Lohmar, die Gasversorgung durch die rhenag, Rheinische Energie Aktiengesellschaft Siegburg. Entsprechende Kapazitäten beider Versorgungsträger stehen zur Verfügung. Ein Anschluss muss bei entsprechenden Versorgungsträgern beantragt werden. Ein Anschluss an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom ist ebenfalls möglich und muss ebenfalls beim Versorgungsträger beantragt werden.

## **11.0 Bauschutzzone**

Das Plangebiet liegt im Bereich der Bauschutzzone des Verkehrsflughafens Köln/Bonn unterhalb des An- und Abflugsektors 25, ca. 8.400m vom Startbahnbezugspunkt entfernt. Die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe im Plangebiet beträgt 149,30m ü.NN. Bauvorhaben, die diese nach §§ 12 bis 17 LuftVG festgesetzte Höhe überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen einer luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 59 Luftverkehr im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Auf die technische Baubestimmung einzuhaltende DIN 4109 Schallschutz im Hochbau wird verwiesen. Der Flughafen gewährt für dieses Baugebiet keine Förderung für Schallschutzfenster mit Zwangslüftung.

## **12.0 Bodenbewertung**

### **12.1 Altlasten**

Nach dem Kenntnisstand der Stadt Lohmar und nach dem vorliegenden Altlastenkatasters des Rhein-Sieg Kreises sowie aufgrund der Vornutzung (Garten) ist mit Bodenverunreinigungen und Altlastenvorkommen im Planbereich nicht zu rechnen. Bei Ausschachtungsarbeiten ist dennoch auf Verunreinigungen des Bodens (Färbung, Geruch oder Konsistenz) zu achten. Bei einem Verdacht auf Kontamination ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Sieg Kreises zu informieren. Das auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis

anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

## **12.2 Kampfmittel**

Nach Auskunft der Bezirksregierung Düsseldorf als zuständiger Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inklusive Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem entsprechenden Merkblatt zu entnehmen. Weitere Informationen finden sich auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf [www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html). Weist trotz vorheriger Untersuchung bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

## **12.3 Bergbau**

Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie NRW liegt der Planbereich außerhalb verliehener Bergwerksfelder. Im geplanten Baugebiet selbst ist kein Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf diesen Bereich ist daher nicht zu rechnen.

## **12.4 Bodenbewegungen**

Nach dem Kenntnisstand der Stadt Lohmar und nach dem vorliegenden Altlastenkatasters des Rhein-Sieg Kreises sowie aufgrund der Vornutzung (Garten) ist mit Bodenverunreinigungen und Altlastenvorkommen im Planbereich nicht zu rechnen. Bei Ausschachtungsarbeiten ist dennoch auf Verunreinigungen des Bodens (Färbung, Geruch oder Konsistenz) zu achten. Bei einem Verdacht auf Kontamination ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Sieg Kreises zu informieren. Das auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

## **12.5 Gebäudeabdichtung**

Im Plangebiet kann das Grundwasser bis auf das heutige Geländeniveau ansteigen. Eine Unterkellerung der geplanten Bebauung bzw. die Bodenplatte bei nicht unterkellerten Wohngebäuden ist grundwasserdicht auszubilden. Eine Prüfung im Einzelfall ist erforderlich. Es wird auf das Bodengutachten des Ingenieurbüros GEO CONSULT vom 02.08.2010 sowie vom 16.08.2010 hingewiesen.

## **13.0 Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen seitens der Stadt Lohmar sind im Plangebiet nicht erforderlich, da sich der gesamte Planbereich im Eigentum des Antragstellers befindet und die Erschließung für das Gebiet in der bisherigen Nutzungsintensität sichergestellt ist; bzgl. einer neuen notwendigen Erschließung wird auf die o.g. Ausführungen "Innere Erschließung" verwiesen.

## **14.0 Denkmalschutz**

Unterirdische Denkmalanlagen sind im Plangebiet nicht bekannt. Das vorhandene Gebäude an der Wahlscheider Straße - im MI-Gebiet - wurde früher als Grundschule genutzt. Die Gebäudestruktur wird von der Stadt Lohmar als schützens- und



erhaltenswert eingestuft. Sie wurde bisher noch nicht in die Denkmalliste der Stadt Lohmar aufgenommen. Vorsorglich wurde folgender Hinweis mit in die Planlegende aufgenommen: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen oder Verfärbungen von der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kommune als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath - Gut Eichtal, An der B 483, 59491 Overath, Tel.: 02206/90 30-22 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen). Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, die nach dem Denkmalschutzgesetz NW erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Denkmäler zu treffen.

## **15.0 Natur und Landschaft**

### **15.1 Allgemein**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt werden, da es sich um eine klassische Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung von bestehender Bebauung handelt. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>; insofern kann sowohl auf die seitens des Gesetzgebers nach dem derzeit gültigen Baugesetzbuch geforderte Umweltverträglichkeitsprüfung als auch auf eine Vorprüfung des Einzelfalls verzichtet werden. Alle sonst erforderlichen Aussagen und Maßnahmen zu naturschutzrechtlichen und umweltrelevanten Belange wie Landespflegerischer Fachbeitrag, Erläuterungsbericht und Artenschutzprüfung werden vom Ingenieurbüro für Garten- und Landschaftsplanung, Dipl. Ing. Ingrid Rietmann, erstellt und liegen dem Bauleitplanverfahren als Anlage bei. Die wichtigsten Aussagen sind nachfolgend vom Büro übernommen.

### **15.2 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**

#### **Abschlussbetrachtung**

„Die Bauherrenschaft Still plant das rückwärtige Flurgrundstück Nr. 278 in der Wahlscheider Straße 39-41 in Lohmar Wahlscheid zu bebauen. Vor diesem Hintergrund der Innenentwicklung und Nachverdichtung von Grundstücken im städtischen Bereich wird der vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 aufgestellt. Die

Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sehen die Ausweisung eines ‚Mischgebietes‘ (MI) für die bestehende Bebauung an der Wahlscheider Straße und von einem ‚Allgemeinen Wohngebiet‘ (WA) für den geplanten Wohnhaus-Neubau auf dem rückwärtigen Grundstück vor. Das Maß der baulichen Nutzung wird jeweils mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche kann bis zu 50 % überschritten werden, so dass das Grundstück künftig eine dichtere Bebauung mit kleinerer angrenzender Gartenfläche aufweisen wird.

Die Erschließung des vorhabenbezogenen B-Plangebietes erfolgt über die Wahlscheider Straße, die innere Erschließung des rückwärtigen Grundstückes durch eine neue Zufahrt (Festsetzung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) nördlich des bestehenden Wohnhauses. Die Zufahrt führt zu einer Tiefgarage im Neubau, welche Stellplätze sowohl für die Anwohner des Neubau als auch des bestehenden Wohnhauses zur Verfügung stellt. Die Dachflächen des Neubaus erhalten eine extensive Dachbegrünung. Im rückwärtig befindlichen Garten mit großem Gehölzbestand kann künftig nur ein Einzelbaum an der südlichen Grundstücksgrenze erhalten werden. Die Freiflächen werden gärtnerisch gestaltet. Im MI- und WA-Gebiet ist zudem entlang der nördlichen Grundstücksgrenze die Festsetzung zur Pflanzung einer standorttypischen Schnitthecke vorgesehen. Ein Ahorn-Baum an der südöstlichen Grundstücksgrenze wird zum Erhalt festgesetzt. Im MI wird zudem die Pflanzung von 3 Laubbäumen entlang der Wahlscheider Straße festgesetzt. Das zu betrachtende Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,12 ha.

Das Ingenieurbüro I. Rietmann wurde beauftragt zum Bebauungsplan einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu erarbeiten.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich im Ortskern von Lohmar-Wahlscheid im Rhein-Sieg-Kreis und ist östlich der Wahlscheider Straße gelegen (Flurstück 278, Flur 7). An der Straße steht ein Mehrfamilienhaus. Das rückwärtige Grundstück ist durch einen hängigen Garten mit größerem Baumbestand geprägt. Nördlich und östlich grenzt das Gelände des Evangelischen Altenheims an. Südlich befindet sich Wohnbebauung.

Das vorgelegte Gutachten ist in Auftrag gegeben worden, um die Auswirkungen durch Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 3 mit denen des derzeit rechtgültigen B-Plan Nr. 21.1 gegenüberzustellen. Durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen vor Ort (Pflanzfestsetzung einer Hecke und von 3 Laubbäumen, extensive Dachbegrünung) kann der Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig im Plangebiet kompensiert werden. Auf den Ausgleich des verbleibenden Kompensationsbedarfes von 2.270 BW-Punkten

wird seitens der Stadt Lohmar im Hinblick auf das 13a-Verfahren verzichtet, da insbesondere mit der Pflanzfestsetzung der 3 Laubbäume im MI entlang der Wahlscheider Straße der Vorhabenträger der geforderten Aufwertung des Straßenbildes (Durchgrünung) nachkommt. Insgesamt lässt sich feststellen, dass unter Beachtung der aufgeführten Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen die zu erwartenden Eingriffe zu keiner erheblichen und nachhaltigen Schädigung des Naturhaushaltes führen werden.

Ermittlung der Ausgleichbarkeit (Gegenüberstellung Ist- und Soll-Zustand)

Biotopwert Ist-Zustand (BP Nr.21.1)	6.240	BW
Biotopwert Soll-Zustand (BP Nr.3)	3.970	BW
<b>Differenz / Biotopwertverlust</b>	<b>2.270</b>	<b>BW</b>

Durch die Gegenüberstellung des Ist-Zustand (rechtsgültiger B-Plan Nr. 21.1) im Plangebiet und dem Soll-Zustand gemäß Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 wird deutlich, dass der Eingriff durch die geplanten Festsetzungen zu 64 % im Plangebiet kompensiert werden kann.

Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von 2.270 BW-Punkten. Die Stadt Lohmar legt Wert auf die Aufwertung des innerörtlichen Straßenbildes der Wahlscheider Straße, infolgedessen auf der Grundstück 278 im Mischgebiet 3 Laubbäume festgesetzt werden. Im Hinblick auf das 13a-Verfahren wird auf eine 100%-ige Kompensation verzichtet.“

### 15.3 Erläuterungsbericht - Bearbeitung der Belange von Natur und Landschaft

#### Beurteilung der Erheblichkeit (Schlussfolgerung)

„Erheblich ist eine Beeinträchtigung, wenn die Veränderung und Störungen in ihrem Ausmaß oder in ihrer Dauer dazu führen, dass ein Gebiet seine Funktionen in Bezug auf die Erhaltungsziele der FFH- bzw. Vogelschutz-RL oder für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile nur noch in eingeschränktem Umfang erfüllen kann“ (MURL, 2000).

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet können nicht festgestellt werden. Direkte Auswirkungen auf Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse und Arten, die in den Anhängen der FFH-Richtlinie aufgeführt sind, sind auszuschließen. Auch die Erhaltungsziele werden durch das Vorhaben nicht

in Frage gestellt, so dass die Funktionen des Gebietes weiterhin voll erfüllt bleiben.“

### **Abschlussbetrachtung**

„Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 im Bereich der Wahlscheider Straße in Lohmar-Wahlscheid sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den rückwärtigen Teil des Grundstückes 278 nachzuverdichten. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Ortskern von Wahlscheid. Für das geplante B-Plan-Verfahren wurde das Ingenieurbüro I. Rietmann beauftragt, eine ökologische Potentialabschätzung der Auswirkungen zur Umsetzung des B-Planes auf die Belange von Natur und Landschaft zu erstellen.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sehen die Ausweisung eines ‚Mischgebietes‘ (MI) für die bestehende Bebauung an der Wahlscheider Straße und von einem ‚Allgemeinen Wohngebiet‘ (WA) für den geplanten Wohnhaus-Neubau auf dem rückwärtigen Grundstück vor. Das Maß der baulichen Nutzung wird jeweils mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Erschließung des vorhabenbezogenen B-Plangebietes erfolgt über die Wahlscheider Straße, die innere Erschließung des rückwärtigen Grundstückes durch eine neue Zufahrt nördlich des bestehenden Wohnhauses. Die Zufahrt (Festsetzung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) führt zu einer Tiefgarage im Neubau, welche Stellplätze sowohl für die Anwohner des Neubaus als auch des bestehenden Wohnhauses zur Verfügung stellt. Die Dachflächen des Neubaus erhalten eine extensive Dachbegrünung. Im rückwärtig befindlichen Garten mit großem Gehölzbestand wird ein Einzelbaum an der südlichen Grundstücksgrenze erhalten. Zudem ist die Pflanzung einer standorttypischen Schnitthecke entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des WA und MI vorgesehen. Die verbleibenden Freiflächen werden gärtnerisch gestaltet. Im MI wird darüber hinaus die Pflanzung von 3 Laubbäumen entlang der Wahlscheider Straße festgesetzt.

Zur ökologischen Potenzialabschätzung erfolgt eine schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Umweltgüter sowie der potenziellen Auswirkungen durch das Planvorhaben. In diesem Zusammenhang wurden die Umweltgüter Flora, Fauna, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter näher betrachtet und bewertet.

Das Gelände des B-Plangebietes stellt sich als Wohngrundstück mit einem Mehrfamilienhaus an der Wahlscheider Straße und rückwärtig einem hängigen

Garten mit großem Gehölzbestand dar. Ortsbildprägend sind vor allem drei Großbäume auf dem nördlich und östlich angrenzenden Grundstück des Evangelischen Altenheims. Die Bestandssituation zeigt, dass durch die vorhandene Nutzung nur geringe Vorbelastungen bezüglich der Schutzgüter Flora/Fauna, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild auftreten. Durch die Lage des B-Plangebietes in der Nähe der B 484 sowie in der Nähe des Flughafens Köln-Bonn sind geringfügige Vorbelastungen bezüglich der Schutzgüter Lärm und Luft zu verzeichnen.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 3 wird das Grundstück 278 in der Ortslage von Lohmar-Wahlscheid nachverdichtet.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung werden die Schutzgüter Flora, Fauna, Boden, Wasser und Klima durch die Umstrukturierung des Gebietes und die Neuversiegelung von Fläche gegenüber dem Ist-Zustand mehr belastet. Durch die geplante Bebauung und Versiegelung gehen die vorhandenen Biotoptypen weitgehend im Plangebiet verloren. Aufwertung erfährt das Plangebiet durch Pflanzfestsetzungen (Hecken und Einzelbäume). Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung (Stufe 1) ergaben keine Hinweise auf ein Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet. Unter der Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen treten durch die Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1) BNatSchG ein. Die Versiegelung von Oberflächen nimmt nachhaltigen Einfluss auf das Schutzgut Boden und belastet den Naturhaushalt. Für die Umweltgüter Kleinklima und Luft wird eine Bebauung zu einer geringfügigen Mehrbelastung der heutigen Situation führen. Das Orts-/Landschaftsbild wird kaum beeinflusst, da die rückwärtige Neubebauung maximal höhengleich dem Bestandsgebäude entwickelt wird. Eine Erhöhung der geräuschklassifizierten Vorbelastung des Plangebietes wird durch Mehrverkehr neuer Anwohner kaum eintreten. Andererseits wird sich die Parksituation für das bestehende Wohnhaus verbessern, da entsprechender Stellplatzbedarf in der geplanten Tiefgarage des Neubaus gedeckt wird.

Die Neuausweisung eines vergleichbar großen Wohngrundstückes im Außenbereich der Ortschaft Lohmar würde in Bezug auf alle Landschaftsfaktoren zu einem weit höheren und somit erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft führen. Deshalb ist die Innenentwicklung eines Ortes der Ausweisung von Baugebieten im freien Landschaftsraum immer vorzuziehen.

Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung kommt zu dem Schluss, dass keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Lebensräume und Arten von gemeinschaftlichem Interesse und die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes Agger zu erwarten sind.“

## 15.4 Artenschutzprüfung

### Zusammenfassung

„In Lohmar-Wahlscheid soll an der Wahlscheider Straße der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 aufgestellt werden. Hierdurch soll die rechtlichen Grundlagen für den Neubau eines 2-geschossigen Wohnhauses samt Zufahrt und Tiefgarage sowie die Teilrenovierung eines bestehenden Gebäudes geschaffen werden (Anbau von Gauben und Balkonen). Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes umfasst eine Fläche von ca. 0,1 Hektar. Die überplante Fläche stellt sich als gehölzreicher Garten dar, der überwiegend von jungen Bäumen bestanden wird. Höhlen oder Horste (Nester) sind nicht vorhanden. Aufgrund der innerstädtischen Lage sind die Vorbelastungen als hoch einzustufen. Für keine der im MTB 5109 Lohmar gelisteten Arten sind Wirkpfade durch die Umsetzung des Vorhabens erkennbar. Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen sind die folgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen obligat (s. Kap. 6.1):

M 1: Entfernung von Gehölzen im Winter, M 2: Keine nächtlichen Arbeiten, M 3: Minimierung von Emissionen.

Unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen treten durch die Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände i. S. des § 44 (1) BNatSchG ein.“

## 16.0 Quellenverzeichnis

### 16.1 Gesetzesgrundlagen

#### Raumordnungsgesetz (ROG)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S.619)

#### Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).

**Planzeichenverordnung (PlanzV)**

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58).

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S.94), zuletzt geändert am durch Artikel 5 Absatz 15 vom 24.02.2012 (BGBl. I S.212).

**Landesbauordnung (BauONW)**

Bauordnung für das Land Nordrhein – Westfalen, Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV NW S. 729).

**Gemeindeordnung (GONW)**

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.2011 (GV NW S. 539).

**16.2 Plangrundlagen****Regionalplan (RPL)**

Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.02.2004

**Flächennutzungsplan (FNP)**

Flächennutzungsplan der Stadt Lohmar vom 06.06.1997



**Landschaftsplan (LP)**

Landschaftsplan der Stadt Lohmar vom 27.01.1989

**Bebauungsplan (BP)**

Bebauungsplan Nr. 21.1 "Lohmar – Wahlscheid" vom 03.05.1985

**16.3 Literaturhinweise****Schriften**

Kuschnerus, U. (2004): Der sachgerechte Bebauungsplan, Handreichung für die kommunale Praxis, vhw-Verlag, Bonn,

Glässer, E. (1978): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 122/123, Köln-Aachen, Bundesamt für Landeskunde und Raumforschung, Bonn-Bad Godesberg,

Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) NRW (1989): Klimaatlas für Nordrhein-Westfalen, Der Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW, Düsseldorf,

Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) NRW (1995): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 50 vom 29. Juni 1995, S. 531 – 566, Düsseldorf

**Karten**

Bodenkarte von NRW (1980): Blatt L 5108 Köln-Mühlheim, Maßstab 1 : 50.000, Geologisches Landesamt NRW, Krefeld,

Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen (1978): Blatt 5109 Lohmar, Maßstab 1 : 25.000, Geologisches Landesamt NRW, Krefeld,

Topographische Karte (2000): Blatt 5109 Lohmar, Maßstab. 1: 25.000, Landesvermessungsamt NRW, Bonn-Bad Godesberg,

diverse Kartenausschnitte und Unterlagen, behördlicherseits zur Verfügung gestellt.

**16.4 Sonstige****Baugrunduntersuchung**

Gutachten zur Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros GEO CONSULT in der aktuellen Fassung.

**Landespflegerischer Fachbeitrag**

Landespflegerischer Fachbeitrag des Ingenieurbüros für Garten- und Landschaftsplanung, Dipl.Ing. Ingrid Rietmann, zum Bauleitplanverfahren in der aktuellen Fassung.

**Erläuterungsbericht**

Erläuterungsbericht des Ingenieurbüros für Garten- und Landschaftsplanung, Dipl.Ing. Ingrid Rietmann, zum Bauleitplanverfahren in der aktuellen Fassung.

**Artenschutzprüfung**

Artenschutzprüfung des Ingenieurbüros für Garten- und Landschaftsplanung, Dipl.Ing. Ingrid Rietmann, zum Bauleitplanverfahren in der aktuellen Fassung.

**17.0 Anlagen****Baugrunduntersuchung**

Gutachten zur Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros GEO CONSULT in der aktuellen Fassung.

**Landespflegerischer Fachbeitrag**

Landespflegerischer Fachbeitrag des Ingenieurbüros für Garten- und Landschaftsplanung, Dipl.Ing. Ingrid Rietmann, zum Bauleitplanverfahren in der aktuellen Fassung.

**Erläuterungsbericht**

Erläuterungsbericht des Ingenieurbüros für Garten- und Landschaftsplanung, Dipl.Ing. Ingrid Rietmann, zum Bauleitplanverfahren in der aktuellen Fassung.

**Artenschutzprüfung**

Artenschutzprüfung des Ingenieurbüros für Garten- und Landschaftsplanung, Dipl.Ing. Ingrid Rietmann, zum Bauleitplanverfahren in der aktuellen Fassung.