Stadt Lohmar

Bebauungsplan Nr. 53 „Krahwinkel“

Begründung

-Vorentwurf -

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB

August 2016

Auftraggeber
gemäß städtebaulichem Vertrag mit der Stadt Lohmar:

Krahwinkeler Straße 46
53797 Lohmar

Bearbeitung:

H+B Stadtplanung
Beele und Haase PartG mbB . Stadtplaner
Dillenburger Straße 75 . 51105 Köln
Tel. 0221 .952686-33 | Fax 89994132 | Mail post@hb-stadtplanung.de

Bearbeiter:
Dieter Beele . Dipl.- Ing. Stadtplaner . AKNW
Sarah Kramme . B. A. Architektur/ Stadtplanung

August 2016

Inhalt

1. Anlass und Ziele der Planung 4
2. Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches 4
3. Übergeordnete Planungen, bestehendes Planungs- und Fachrecht 5
   3.1 Landes- und Regionalplanung 5
   3.2 Landschaftsplan 5
   3.3 Artenschutz- und Fauna-Flora-Habitat-Vorprüfung 6
   3.4 Flächennutzungsplan, derzeitige Darstellung 6
4. Zweck der Planung 6
5. Planinhalt 7
6. Alternativenprüfung 9
7. Umweltprüfung 10

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Rat der Stadt Lohmar hat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.12.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 53 „Krahwinkel" aufzustellen. Mit diesem Bebauungsplan soll ein Baugebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pensionspferdehaltung; Pferdezucht und –handel, Reitanlage" in Lohmar-Krahwinkel an der Krahwinkeler Straße/ Zeithstraße (Bundesstraße 56) festgesetzt werden. Dies dient der Bestandssicherung des hier bereits entsprechend vorhandenen Betriebes, dem zugleich auch angemessene bauliche Erweiterungsmöglichkeiten auf seinem Grundstück eingeräumt werden sollen.

Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit dem Bebauungsplan Nr. 53 „Krahwinkel" aufgestellt, da der Bebauungsplan nicht aus den bestehenden Darstellungen des FNP entwickelt werden kann.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in der Zeit vom …… bis ……..

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung informiert und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine ca. 5,6 Hektar große Fläche im Osten der Ortslage Krahwinkel.

Sie wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Krahwinkeler Straße bzw. durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbaugrundstücke Krahwinkeler Straße Nr. 38-42.
- Im Osten durch die Stadtgrenze der Stadt Lohmar zur Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid westlich der Zeithstraße/ B 56. Das aus den Flurstücken Nr. 105 und 106, Gemarkung Breidt Flur 6 bestehende Grundstück ist nicht in den Geltungsbereich einbezogen.
- Im Süden durch einen vorhandenen Wirtschaftsweg, der in Ost-West-Richtung von der Zeithstraße zum Bitzer Weg verläuft.
- Im Westen durch den Bitzer Weg. Das Flurstück 202, Gemarkung Breidt Flur 5 ist nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Übergeordnete Planungen, bestehendes Planungs- und Fachrecht

3.1 Landes- und Regionalplanung

Der Änderungsbereich ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Westlich angrenzend ist das Tal des Ernesbaches mit der Freiraumfunktion „Schutz der Natur" belegt. Östlich der Zeithstraße/ B 56 ist auf dem Gebiet der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid die Funktion „Grundwasser- und Gewässerschutz" dargestellt.

Die Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche umfassen neben den verschiedenen Kategorien von Flächen, die als Freiraum zu sichern sind auch Siedlungen unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle. Um eine solche Siedlung handelt es sich bei der Ortslage Krahwinkel. Da die Planung der Bestandssicherung und Fortentwicklung eines in der Ortslage bzw. an deren Rand bestehenden Betriebes dient, wird davon ausgegangen, dass die Planung den Zielen der Landesplanung nicht widerspricht.

Im Rahmen der 30. FNP-Änderung wird eine entsprechend begründete Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) bezüglich der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung an die Bezirksregierung Köln gestellt.

3.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 10 „Naafbachtal", 1. Änderung des Rhein-Sieg-Kreises. Hierbei gilt das Entwicklungsziel 1 des Landschaftsplanes „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft" für den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches. Für den Änderungsbereich relevante Einzelziele sind:
· Erhalten der derzeitigen Landschaftsstruktur;
· Fördern standortgerechter Baum- und Straucharten;
· Erhalten der hervorragenden Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen sowie sonstiger prägender und gliedernder Landschaftsbestandteile;
· Erhalten der verzahnten Struktur der Wald- / Feld- / Grünlandgrenze;

Eine kleine Teilfläche des Änderungsbereiches an dessen südlichem Rand liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „2.2, Bergische Hochfläche" des Landschaftsplanes. Im LSG sind unter anderem die Herstellung baulicher Anlagen und von Aufschüttungen/ Abgrabungen verboten.

Da die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes hier mit keiner topographischen Grenze einhergeht, sollte sie im Zuge des FNP-Änderungsverfahrens überprüft werden. Ein vorhandener Wirtschaftsweg, der die vorhandenen Paddocks von dem angrenzenden Grünland trennt, verläuft südlich der zeichnerischen Abgrenzung des LSG.

3.3 Artenschutz- und Fauna-Flora-Habitat-Vorprüfung

Im Plangebiet wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

Im Zuge des weiteren Verfahrens wird mindestens eine Artenschutzprüfung der Stufe I durchgeführt, deren Ergebnisse in die Planung einfließen werden.

3.4 Flächennutzungsplan, derzeitige Darstellung

Innerhalb des Plangebietes ist eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle an der Krahwinkeler Straße, in der sich heute ein Pferdestall und Wirtschaftsräume sowie eine Betriebswohnung und des Weiteren eine Gaststätte befinden, als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Zwei vorhandene Gehölze sind als Flächen für Wald dargestellt.

Ansonsten sind im Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Hierbei sind insbesondere auch solche Flächen einbezogen, die schon seit längerer Zeit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wurden. Es handelt sich dabei um ehemalige Lagerflächen eines Baubetriebes, Reitplätze und Paddocks.

Aus den vorgenannten Darstellungen des FNP kann das vorgesehene Sondergebiet für den bestehenden Betrieb nicht entwickelt werden. Daher wird der FNP im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

Westlich angrenzend an das Plangebiet ist die vorhandene Wohnbebauung an der Krahwinkeler Straße als Wohnbaufläche dargestellt. Westlich des Plangebiets sind überwiegend Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Ein Teich im Zulauf des Ernesbaches ist als Wasserfläche ausgewiesen, der umgebende Gehölzbestand als Fläche für Wald.

4. Zweck der Planung

Das Plangebiet deckt sich weitestgehend mit den Betriebsflächen und -anlagen von *Sportpferde Lemmer*. Außerdem ist eine Gaststätte einbezogen, da diese sich gemeinsam mit Nutzungen dieses Betriebes ebenfalls in dem Gebäudekomplex der ehemaligen Hofanlage Krahwinkeler Straße 48-50 befindet und nicht aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeklammert werden kann.

Sportpferde Lemmer ist auf die Zucht und das Training von Sport- und Hobbypferden spezialisiert und bedient hierbei einen internationalen Kundenkreis.

Der Betrieb wurde in den letzten Jahren kontinuierlich ausgebaut. Vorrangig wurden die vorhandenen Gebäude und Freianlagen modernisiert und aufgewertet. Einzelne Nebengebäude wurden zusätzlich errichtet.

Über das Vorhandene hinaus sind jedoch auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts kaum noch Erweiterungen der Bausubstanz möglich. Das Betriebsgelände ist planungsrechtlich zu großen Teilen als Außenbereich gemäß §

35 BauGB zu beurteilen. Die vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen eines Pferdezuchtbetriebes und Pferdehofes entsprechen von ihrem Charakter her durchaus einer landwirtschaftlichen Nutzung. Die Tierhaltung und Tierzucht als solche könnten auch eine landwirtschaftliche Nutzung im Sinne des § 201 BauGB darstellen, wenn diese Nutzung überwiegend auf einer eigenen Futtergrundlage erfolgen würde [*Battis in Battis/ Krautzberger/ Löhr; BauGB; 12. Aufl.; § 201, RN 4*]. Diese ist jedoch für den Betrieb nicht gegeben, weshalb er letztlich im Außenbereich nicht gemäß § 35 BauGB privilegiert ist, auch wenn die ausgeübte Nutzung überwiegend einen für den Außenbereich typischen und verträglichen Charakter aufweist.

Auch für den kleineren, im Bebauungszusammenhang der Ortslage Krahwinkel gelegenen Teil des Betriebsgeländes soll Planungssicherheit geschaffen werden. Hier ist die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit gemäß § 34 BauGB (Innenbereich) gegeben. Da in der näheren Umgebung keine vergleichbaren Betriebe vorhanden sind, besteht für Erweiterungen der Betriebsgebäude auch im Innenbereich keine hinreichende planungsrechtliche Grundlage.

Mit dem Bebauungsplan soll für den vorhandenen Betrieb insgesamt Planungssicherheit am vorhandenen Standort in einem städtebaulich verträglichen Rahmen geschaffen werden. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die weitere Entwicklung einer bereits erschlossenen Fläche als Betriebsgelände ermöglicht.

5. Planinhalt

Der Bebauungsplan setzt den heute bereits vorwiegend durch Gebäude und befestigte Flächen genutzten Teilbereich des Betriebsgeländes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pensionspferdehaltung; Pferdezucht und –handel, Reitanlage" fest. Eingriffe in die ausgeübte Nutzung sind damit nicht verbunden.

Dabei werden drei Teilgebiete definiert:

SO 1: Zweckbestimmung Pferdehaltung, Pferdezucht und –handel, Reitanlagen.
Zulässig sind alle baulichen Anlagen, die der oben genannten Zweckbestimmung dienen, sowie Betriebswohnungen und eine Gaststätte.
In diesem Teilgebiet werden alle Gebäude und Anlagen uneingeschränkt zugelassen, die der Zweckbestimmung des Gebietes dienen. Außerdem wird der Bestand einer vorhandenen Gaststätte planungsrechtlich gesichert.

SO 2: Zweckbestimmung Pferdehaltung, Pferdezucht und –handel, Reitanlagen.
Zulässig sind Reitplätze, Wege sowie eine Schutzhütte.

In diesem Teilgebiet, das südlich der großen Betriebsgebäude liegt, wird ein Reitplatz einschließlich einer Erweiterungsfläche zugelassen. Eine vorhandene Schutzhütte wird planungsrechtlich gesichert.

SO 3: Zweckbestimmung Pferdehaltung, Pferdezucht und –handel, Reitanlagen.
Zulässig sind Reitplätze, Wege, ein Lagergebäude/ Maschinenunterstand sowie eine überdachte Mistplatte.

In diesem Teilgebiet sind ein Reitplatz, sowie ein Nebengebäude und eine nicht überdachte Mistplatte vorhanden. Diese werden planungsrechtlich als zulässig festgesetzt. Zudem wird die beabsichtigte Überdachung der Mistplatte zugelassen.

In den Sondergebieten SO 1 – SO 3 sind Gebäude einschließlich Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es werden überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die den Gebäudebestand planungsrechtlich absichern und Erweiterungen ermöglichen.

Insbesondere ist im Teilgebiet SO 1 eine Reithalle vorgesehen. Die rückwärtige Bauflucht im Teilgebiet SO 1 orientiert sich mit Rücksicht auf das Landschaftsbild an der heute vorhandenen südlichen Bauflucht der Gebäude an der Zeithstraße/ B 56.

Vorhandene Stellplätze und deren Zufahrten an der Krahwinkeler Straße und der B 56 werden bestandsbezogen festgesetzt. Weitere Zufahrten sind nicht geplant.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend dem zulässigen Höchstwert des § 17 BauNVO für Sondergebiete mit 0,8 festgesetzt.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird außerdem die zulässige Gebäudehöhe über der vorhandenen Geländeoberkante für die einzelnen Teilgebiete differenziert festgesetzt. Im Teilgebiet SO 1, in dem die Hauptgebäude vorgesehen sind, beträgt sie 12,50 m. In den Teilgebieten SO 2 und SO 3, in denen lediglich Nebengebäude vorhanden und vorgesehen sind, beträgt sie 6- 8 m. Die Bezugshöhen werden nachfolgend für den Entwurf des Bebauungsplanes eingemessen und ebenfalls noch festgesetzt.

Der bestehende Gebäudekomplex Krahwinkeler Straße 48-50 (SO 1) ist mit allseitigen Abstandflächen errichtet und hat eine Längenausdehnung von insgesamt ca. 100 m. Er entspricht damit bezüglich der Abstandflächen der offenen Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO, nicht jedoch bezüglich der Längenausdehnung von über 50 m. Es ist aufgrund dieser Vorprägung des Plangebietes städtebaulich vertretbar, auch für Neubauten eine Länge von mehr als 50 m mit einer abweichenden Bauweise zuzulassen, wobei allseitig die Abstandflächen einzuhalten sind. Da für die beabsichtigte Errichtung einer Reithalle eine maximale Länge von 70 m erforderlich ist, wird dies in der abweichenden Bauweise auch so festgesetzt. Für An- und Umbauten des bestehenden Gebäudekomplexes wird im Entwurf des Bebauungsplanes noch eine gesonderte Regelung entwickelt.

In den Teilgebieten SO 2 und SO 3 entspricht die Bebauung der offenen Bauweise.

Der weiter südlich gelegene Grundstücksteil, der mit Portionsweiden genutzt ist, wird als private Grünfläche für die Pferdehaltung/ Portionsweiden festgesetzt. Hier soll der Freiraumcharakter überwiegen.

Den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes wird insbesondere durch die Bestandssicherung von zwei vorhandenen Gehölzen, die jeweils als Wald festge-

setzt werden, und durch eine Festsetzung zur Anpflanzung einer Baum-/ Strauchhecke an der Zeithstraße / B 56 entsprochen.

6. Alternativenprüfung

Nullfall
Im Falle einer Beibehaltung der jetzigen planungsrechtlichen Situation bestehen für den Betrieb *Sportpferde Lemmer* keine geeigneten Entwicklungsmöglichkeiten an seinem vorhandenen Standort. Dies würde kurzfristig zu einer Beibehaltung der bestehenden Situation führen. Mittelfristig müssten Teile der im Außenbereich nicht privilegierten Nutzungen ggfs. aufgegeben werden. Spätestens dies würde eine Verlagerung des Betriebes zwingend erfordern. Eine solche Situation wäre existenzgefährdend. Die Aufgabe des Betriebs am vorhandenen Standort hätte zudem einen Leerstand mit den unerwünschten städtebaulichen Folgewirkungen wie Verwahrlosung des Geländes, Vermüllung etc. zur Folge.

Vergrößerte Ausweisung eines Dorfgebietes
Eine Vergrößerung der bestehenden Ausweisung eines Dorfgebietes bis an die rückwärtige Bauflucht des Bestandes würde hier bauliche Entwicklungsmöglichkeiten eröffnen. Die im Außenbereich verbleibenden Paddocks und Reitplätze wären jedoch als nicht landwirtschaftliche Anlagen nach wie vor nicht privilegiert. Damit sind im Vergleich zu einer planungsrechtlichen Zulassung deutliche Nachteile für die betriebliche Nutzung verbunden, die wiederum die oben für den Nullfall dargelegten negativen Folgewirkungen haben können. Zudem lässt die Festsetzung eines Dorfgebietes auch andere Nutzungen als den vorhandenen Betrieb zu (insbesondere sonstige Gewerbebetriebe), die für die Umgebung ein höheres Maß an Störungen mit sich bringen können.

Fazit
Zu den beabsichtigten Festsetzungen eines Sondergebietes „Pferdehaltung, Pferdezucht und –handel, Reitanlage" sowie einer privaten Grünfläche für die Pferdehaltung und für Reitplätze bestehen keine Alternativen mit gleichwertiger oder besserer Eignung zur Gewährleistung der Planungsziele.

7. Flächenangaben

Festsetzungen	**Größe in m²**	***Flächenanteil in %***
Sondergebiet ***davon:***	**29.640**	**53 %**
Überbaubare Grundstücksfläche	*(14.170)*	*(48 %)*
Zulässige Grundfläche aus GRZ 0,8	*(23.712)*	*(80 %)*
Vorhandene Grundfläche einschl. Nebenanlagen	*(19.130)*	*(65 %)*
Grünfläche	**17.960**	**33 %**
Wald	**7.950**	**14 %**
Plangebiet	**55.550**	**100 %**

8. Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr.7 sowie 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 2a BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht wird im Verlauf des weiteren Verfahrens erstellt und wird nachfolgend Bestandteil der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes.

Derzeit liegen schutzgutbezogen für den Vorentwurf bereits die folgenden Erkenntnisse vor, die anhand von Luftbildauswertungen sowie der Auswertung der landschaftsbezogenen Informationssysteme erstellt wurden.

Tiere und Pflanzen

Nach den Bestandsinformationen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) NRW zum Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten (Rasterkarten, http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/) kann im Plangebiet ein Vorkommen insbesondere streng geschützter Vogelarten sowie der Breitflügelfledermaus nicht ausgeschlossen werden.

Nach Durchführung der Artenschutzprüfung werden hierzu die entsprechenden Angaben im Umweltbericht zum Entwurf ergänzt.

Orts- und Landschaftsbild

Durch die Planung sollen keine unverträglichen Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild zugelassen werden. Es wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die den Gebäudebestand planungsrechtlich absichert und Erweiterungen ermöglicht. Die rückwärtige Baugrenze orientiert sich mit Rücksicht auf das Landschaftsbild an der heute vorhandenen südlichen Bauflucht der Gebäude an der Zeithstraße. Außerdem werden die zulässigen Gebäudehöhen auf für das Ortsbild verträgliche Maße von 6,0 - 12,50 m begrenzt.

Der rückwärtige, südliche Grundstücksteil wird seinem bestehenden Charakter nach als Fläche mit Zulässigkeit von Nebenanlagen, wie zum Beispiel Paddocks und einer überdachten Mistplatte im Sondergebiet, private Grünfläche für die Pferdehaltung bzw. Wald festgesetzt. Zur Verbesserung des Landschaftsbildes ist die Pflanzung einer Baum-/ Strauchhecke an der B 56 festgesetzt. Die für das Landschaftsbild prägenden zwei Baumgruppen innerhalb des Plangebietes werden mit der Festsetzung als Wald erhalten. Die Portionsweiden sind zur offenen Landschaft hin mit Laubhecken eingefriedet.

Die Planung hat insgesamt geringe bzw. vertretbare Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Erholungsnutzung

Durch die Lage an der Bundesstraße ist nur ein geringes Potenzial für eine Erholungsnutzung vorhanden. Durch die Planung erfolgt diesbezüglich keine wesentliche Veränderung der Situation. Insbesondere werden keine Erholungseinrichtungen beeinträchtigt. Auch die Zugänglichkeit der umgebenden Landschaft bleibt unverändert. Die Planung hat daher keine Auswirkungen für die Erholungsnutzung.

Boden

Im Bebauungsplan Nr. 53 wird das Sondergebiet mit der überbaubare Grundstücksfläche auf den Bereich des Plangebietes beschränkt, der bereits überwiegend baulich genutzt ist. In dem als Sondergebiet vorgesehenen Teil des Betriebsgeländes beträgt der Versiegelungsgrad heute ca. 65 %. Es wird eine Erhöhung dieses Versiegelungsgrades um bis zu 15 % auf eine GRZ von höchstens 0,8 zugelassen. Die früher hier vorhandenen befestigten und überwiegend versiegelten Lagerflächen lassen den Schluss zu, dass der zu überbauende Bereich bereits stark anthropogen veränderte Böden aufweist. Die Bodenkarte für das Land Nordrhein-Westfalen [Geolog. Dienst NRW; BK 50] weist dementsprechend für den Nord- und Ostteil des Änderungsbereiches an der Krahwinkeler Straße und der Zeithstraße keine schutzwürdigen Böden aus (Stufe 0). Der Bebauungsplan beschränkt somit die zusätzliche Versiegelung, insbesondere durch Erweiterungen der Betriebsgebäude in einem vorwiegend unkritischen Bereich.

In den Teilen des Plangebietes, die als private Grünfläche festgesetzt werden, sind gemäß der Bodenkarte (BK 50) Böden mit sehr hoher Fruchtbarkeit und entsprechender Schutzwürdigkeit der Stufe 3 ausgewiesen. Diese Böden bleiben in ihrer natürlichen Funktionsfähigkeit im Wesentlichen erhalten, da eine Grünfläche festgesetzt wird. Die Festsetzung als Sondergebiet beschränkt sich hier auf die bereits heute mit baulichen Nebenanlagen (Reitplatz als Sandplatz, Mistplatte, Wegeflächen und Nebengebäude) genutzten Flächenanteile.

Die Planung hat geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zur Folge, da in den Teilflächen mit schutzwürdigen Böden keine wesentlichen Veränderungen des heutigen Zustandes beabsichtigt sind.

Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das auf den versiegelten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen zu versickern. Die Bodeneignung hierfür ist im Zuge des Planverfahrens zu prüfen.

Luft/Klima

Das vorhandene Offenland-Klima wird durch die geplante Bebauung kaum verändert, da sie in dem bereits baulich geprägten nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehen ist. Relevante, unverträgliche Auswirkungen auf das Klima sind von daher nicht zu erwarten.

Von den Reitplätzen kann bei trockener Witterung eine Staubentwicklung ausgehen. Bereits in der bisherigen Entwicklung des Betriebes wurde darauf geachtet, die Reitplätze mit möglichst großen Abständen zu der vorhandenen Wohnbebauung anzulegen. Dies soll durch die Planung nicht verändert werden. Ggfs. werden

im Bebauungsplan Mindestabstände zwischen Reitplätzen und Wohnbebauung festgelegt. Nach dem vorliegenden Stand der Erkenntnisse wird davon ausgegangen, dass der Betrieb die Bestimmungen der TA Luft bezüglich Schwebstaub und Staubdisposition einhält.

Die Geruchsentwicklung der Pferdehaltung ist nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) zu bewerten. Hierbei wird davon ausgegangen, dass für den bestehenden Umfang der Tierhaltung baurechtlich Bestandsschutz gegeben ist. Derzeit werden max. 25 Tiere gehalten. Der Mindestabstand zwischen den Stallungen und dem nächstgelegenen Wohnbaugrundstück beträgt 50 m.

Eine vertiefte Prüfung und Bewertung erfolgt soweit erforderlich mit dem Umweltbericht zum Entwurf.

Mensch

Durch die Änderung des FNP werden keine Nutzungen ermöglicht, die nach dem Stand der Erkenntnisse negative Auswirkungen auf den Menschen und insbesondere auf die Gesundheit haben können.

Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale oder andere für die Umweltprüfung relevante Kultur- und Sachgüter sind im Änderungsbereich nicht bekannt und somit durch die Änderung des FNP voraussichtlich nicht betroffen.

Lohmar, den ……..

……

Der Bürgermeister