

Stadt Lohmar

Bebauungsplan Nr. 34 – 3. Änderung

(Bereich südwestlich der Dahlhauser Straße im Ortsteil Dahlhaus)

Begründung

zum Entwurf für die öffentliche Auslegung
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB



Stand.: 12.09.2016



53881 Euskirchen, Hollandstraße 20

Teil A: Begründung

- 1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich und Topografie**
- 3. Verfahren**
- 4. Rahmenbedingungen**
 - 4.1 Regionalplan
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 Landschaftsplan
 - 4.4 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten
 - 4.5 Emissionen
 - 4.6 Eingriff und Ausgleich
- 5. Städtebauliches Konzept**
 - 5.1 Erschließung
 - 5.2 Bebauung
 - 5.3 Ver- und Entsorgung
- 6. Erläuterung zu den Planfestsetzungen**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - 6.6 Öffentliche Verkehrsflächen
 - 6.7 Pflanzmaßnahmen
 - 6.8 Erhaltung von Bäumen
 - 6.9 Kennzeichnung
 - 6.10 Baugestalterische Festsetzungen
- 7. Auswirkungen der Planung**
 - 7.1 Städtebauliche Auswirkungen
 - 7.2 Umweltauswirkungen
- 8. Realisierung**
 - 8.1 Versorgung
 - 8.2 Entsorgung
 - 8.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - 8.4 Bodenordnung
- 9. Kosten**
- 10. Flächenbilanz**
- 11. Rechtsgrundlagen**

Anlage zur Begründung:

Anlage 1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag einschl. Fachbeitrag
Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, HKR Stephan Müller
Landschaftsarchitekten Umwelt-Stadt-Land, Reichshof,
Stand 9. September 2016

Teil B: Umweltbericht
(erstellt durch HKR Stephan Müller Landschaftsarchitekten
Umwelt-Stadt-Land, Reichshof)

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Ein Anlieger der Dahlhauser Straße möchte im Bereich seines Grundstücks (Gemarkung Honrath, Flur 21, Flurstück 192), hinter der dort vorhandenen Scheune, ein Wohnhaus errichten. Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 34 - in der Fassung der 1. Änderung des BP 34 - in diesem Bereich eine wie von ihm gewünschte Bebauung nicht vorsieht, hat er mit Schreiben vom 02.04.2011 einen entsprechenden Antrag an die Stadt Lohmar gestellt und um Prüfung bezüglich der Umsetzung seiner Bauabsichten und ggfls. einer Änderung des Bebauungsplanes gebeten.

Diesem Antrag hat der Rat in seiner Sitzung am 05.07.2011 zugestimmt und die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 beschlossen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 (die Fassung der 1. Änderung des BP 34, die seit dem 14.05.1999 rechtsverbindlich ist, ist hierfür zu Grunde zu legen) im Lohmarer Ortsteil Dahlhaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass dort die vom Antragsteller beabsichtigte Wohnbebauung zugelassen werden kann.

Angestrebt ist die Festsetzung einer entsprechend dimensionierten überbaubaren Grundstücksfläche, um das geplante Wohnbauvorhaben zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang ist die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich, um die Erschließung, d.h. die Anfahrbarkeit der Baugrundstücks, zu sichern.

Gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Dieses Erfordernis wurde seitens der Stadt Lohmar für den Änderungsbereich gesehen.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Topografie

Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Lohmar befindet sich im Ortsteil Dahlhaus. Er betrifft im Wesentlichen das Flurstück 192 und Teile der südöstlich und nordöstlich angrenzenden öffentlichen Straßen- und Wegeflächen. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1.100 m².

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die Flurstücke 106 und 178, Flur 21 (Dahlhauser Straße 50),
- im Nordosten durch das Flurstück 419, Flur 21,
- im Südosten durch das Flurstück 128, Flur 22,
- im Südwesten durch das Flurstück 107, Flur 21..

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Gelände fällt in diesem Bereich von der Dahlhauser Straße aus nach Südwesten; im Bereich des Plangebietes von 218,50 über NHN (Normalhöhennull) auf 216,0 über NHN. Dies entspricht einer Geländeneigung von rd. 11%.

3. Verfahren

Der Rat der Stadt Lohmar hat in seiner Sitzung am 05.07.2011 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 gefasst.

Der Rat der Stadt Lohmar hat in seiner Sitzung am 17.09.2013 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 25.04.2016 bis 26.05.2016 durchgeführt.

Von Bürgerinnen/Bürgern wurde keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 21.04.2016 durchgeführt. Die während dieser Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen beinhalten folgende wesentlichen Anregungen:

- Aggerverband, Gummersbach zur Niederschlagsentwässerung,
- Rhein-Sieg-Kreis, Siegburg zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Hinblick auf den Bodenschutz.

Diese wurden in den Unterlagen für die öffentliche Auslegung berücksichtigt.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (2003) ist das Plangebiet als "Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" (AFAB) mit der Freiraumfunktion "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung" dargestellt.

Der Verzicht auf eine zeichnerische Darstellung von Ortschaften mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2000 Einwohner als Siedlungsbereich hat weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge noch wird die weitere Entwicklung dieser Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert.

Somit befindet sich die Planung in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4.2 Flächennutzungsplan

In dem seit dem 06.06.1997 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lohmar ist das Plangebiet als Gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Somit ist die Bebauungsplanänderung gemäß § 8 (2) BauGB aus dem FNP entwickelt.

4.3 Landschaftsplan

Das vorliegende Plangebiet gehört zu den Innenbereichsflächen und unterliegt keinen Festsetzungen des Landschaftsplanes Nr. 10 "Naafbachtal".

4.4 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten

Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum einen um eine als Grünfläche genutzte Fläche und zum anderen um angrenzende öffentliche Straßen- und Wegeflächen.

Im Bereich der Flurstücke 192 und 107 sind Bäume vorhanden, wobei der Walnusbaum auf dem Flurstück 192 als erhaltenswert einzustufen ist.

Die Umgebungsbebauung weist hauptsächlich Wohnnutzung sowie sonstige nicht störende Nutzung auf. Auf dem nordöstlich angrenzenden Flurstück 419 befindet sich eine ehemalige Scheune, die jedoch als nicht erhaltenswert eingestuft wird.

Die Firsthöhen der Wohngebäude südwestlich der Dahlhauser Straße - im unmittelbaren Nahbereich des Plangebiets - liegen im Bereich zwischen 227.70 bis 229.35 über NHN.

Altlasten

Nach bisherigem Kenntnisstand und vorliegenden Informationen ist das Plangebiet weder von Altlasten noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

Verkehrliche Situation

Die Dahlhauser Straße (ausgewiesen als Tempo 30-Zone) endet in östlicher Richtung mit einer Wendemöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge. Von dort verläuft in südwestlicher Richtung, entlang der Flurstücke 419 und 192, ein Wirtschaftsweg. Die Erschließung des beabsichtigten Baugrundstücks (Flurstück 192) wäre damit nicht gesichert.

Bestehendes Planungsrecht

Der Änderungsbereich ist Teil des Bebauungsplan Nr. 34 – 1. Änderung, der seit seiner Bekanntmachung am 14.05.1999 rechtsverbindlich ist. Die nachfolgende 2. Änderung des BP 34 betrifft nicht den Bereich der jetzigen 3. Änderung. Im Bebauungsplan 34 – 1. Änderung ist beiderseits der Dahlhauser Straße ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt; auf der südwestlichen Seite in einer Tiefe von rd. 70 m.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich verringern sich in der Tiefe von Nordwesten nach Südosten:

Flurstücke 102, 103, 104, 294 = 45 m

Flurstück 106 = 38 m

Flurstück 419 = 28 m

Die Festsetzungen in diesem MD-Bereich:

Zahl der Vollgeschosse maximal II

Grundflächenzahl	0,4
Geschoßflächenzahl	0,7
Bauweise	offen
Firsthöhe	max. 10 m

4.5 Emissionen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine das Plangebiet beeinträchtigen Emittenten, so dass diesbezüglich nicht mit Konflikten zu rechnen ist.

4.6 Eingriff und Ausgleich

Nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009, ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Vorrangiges Ziel der Planung ist es, den Eingriff soweit wie möglich zu minimieren und den sich aus der Flächenversiegelung ergebenden Kompensationsbedarf möglichst innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auszugleichen.

Die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft sowie den Boden im Sinne des § 14 BNatSchG i.V. mit § 4 Landschaftsgesetz (LG NW) dar und beziehen sich auf die freien, noch un bebauten Gartenflächen sowie die Flächen des unbefestigten Wirtschaftsweges.

Um die tatsächliche Größenordnung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe und deren erforderliche Ausgleichsmaßnahmen festzustellen, erfolgte im Zuge der Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages¹ eine Bilanzierung zum Eingriff und zu Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen. Siehe hierzu nachfolgend unter Pkt. 8.3.

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Erschließung

Die Anbindung des hinzukommenden Baugrundstücks ist von der Dahlhauser Straße aus über eine neu zu schaffende öffentliche Straße geplant, von der aus die Grundstückerschließung (Flurstück 192) erfolgt.

Hierfür wird ein Teilabschnitt des dort vorhandenen Wirtschaftsweges (Flurstück 109), in der vorhandenen Parzellenbreite (rd. 5 m) in Anspruch genommen. Der in südwestlicher Richtung verlaufende Fläche des Flurstücks 109 bleibt unangetastet als Wirtschaftsweg erhalten.

¹ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag – einschließlich Fachbeitrag Artenschutz, HKR Stephan Müller Landschaftsarchitekten Umwelt-Stadt-Land, Reichshof, Stand 9. September 2016

5.2 Bebauung

Unter Berücksichtigung des vorhandenen erhaltenswerten Walnussbaumes an der südöstlichen Grenze des Flurstücks 192 ist eine eingeschossige Bebauung vorgesehen, die die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung aufgreift. Notwendige Abstellplätze für Pkw's sind auf der Südostseite des Baugrundstücks unterhalb des vg. Walnussbaumes vorgesehen.

5.3 Ver- und Entsorgung

In der Dahlhauser Straße befinden sich sowohl die Wasser- als auch die Stromversorgung. Von dort aus kann in Fortführung dieser Leitungen über die zukünftige öffentliche Straße eine Versorgung des Baugrundstücks sichergestellt werden.

Die Entwässerung des Plangebietes ist auf Grund der örtlich vorhandenen Kanalisationen als gesichert zu betrachten, zumal es sich um eine von der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises genehmigte Entwässerungsplanung handelt.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in den in der Dahlhauser Straße vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet.

Niederschlagswasser

Von der Dahlhauser Straße aus verläuft innerhalb des heutigen Wirtschaftsweges (Flurstück 109) ein Regenwasserkanal, der in den Brunnenbach mündet.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird unmittelbar über diesen Regenwasserkanal in den Brunnenbach (Vorflut) eingeleitet.

6. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans sowie der Festsetzung in der 1. Änderung des BP 34 ist als Art der baulichen Nutzung für den Änderungsbereich ein Dorfgebiet (MD) gem. § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die gemäß § 5 (2) BauNVO im Dorfgebiet allgemein zulässigen Nutzungen:

Ziffer 8 Gartenbaubetriebe

Ziffer 9 Tankstellen

sind auf Grund der örtlichen Situation an diesem Standort nicht gewünscht und daher als nicht zulässig festgesetzt.

Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgte insbesondere um zu verhindern, dass sich diese flächen- und verkehrsintensiven Einrichtungen im Nahbereich der hier vorhandenen Nutzungen ansiedeln.

Gleiches gilt für die gemäß § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten. In Bereichen mit zulässiger Wohnnutzung bzw. angrenzender Wohnbebauung kann diese Nutzung erhebliche Spannungen hervorrufen. Hierfür bestehen an anderer Stelle im Stadtgebiet Ansiedlungsmöglichkeiten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Entsprechend des baulichen Umfeldes sowie der Ortsrandlage des Baugrundstücks wurde ein gegenüber den angrenzenden Baugebietsfestsetzungen zur Grundflächenzahl (0,4) hier eine reduzierte Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Somit wäre eine Überbauung bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,45 möglich.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen erfolgte zum einen durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (maximal eingeschossig) und ergänzend durch die Festsetzung einer maximale Höhe der Bebauung, hier 227,0 m über Normalhöhennull (NHN). Diese Festsetzungen berücksichtigen die vorhandene Umgebungsbebauung.

Die einzelnen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen darauf ab, ein harmonisches Erscheinungsbild der zukünftigen Bebauung in Bezug auf Baumasse, Höhenentwicklung und Ausnutzung für dieses am Ortsrand von Dahlhaus gelegene Baugrundstück zu erreichen.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Entsprechend des beabsichtigten Vorhabens wird im Bereich des Flurstücks 192 eine offene Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind, festgesetzt. Dies entspricht der bisherigen Festsetzung in der 1. Änderung des BP 34 für die angrenzenden Bereiche.

Der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück 192 liegen zwei Vorgaben zugrunde:

- zur nordöstlichen Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 3 m,
- zur südöstlichen Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 5 m.

Bedingt durch den vorhandenen, zu erhaltenden Walnusbaum wurde der Abstand zur südöstlichen Grundstücksgrenze auf 10 m vergrößert.

6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Für die im Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes benötigten Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carport) wurde - neben der allgemeine Zulässigkeit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen - eine gesonderte Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt.

Um Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO hinsichtlich ihres Volumens in den Freiraumraumbereichen zu begrenzen, wurden diese bei einer Grundfläche größer 15 qm und/oder größer 35 cbm umbauten Raum nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als zulässig festgesetzt.

6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet wurde die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei Wohnungen begrenzt festgesetzt. Die berücksichtigt den Charakter der im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung. Zudem soll eine untypische Verdichtung der Wohnnutzung in diesem Bereich und eine damit verbundene höhere Verkehrsbelastung vermeiden werden.

6.6 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Neben den bereits vorhandenen Straßenflächen der Dahlhauser Straße sind zur Sicherung der Erschließung der hinzukommenden Bauflächen weitere öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Diese betreffen Teilflächen des Flurstücks 109, die bislang eine als Wirtschaftsweg genutzte Fläche ist. Zum Schutz des zu erhaltenden Walnussbaumes wurde ein begrenzter Zu- und Ausfahrtsbereich zum Baugrundstück festgesetzt.

6.7 Pflanzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die im Textteil zum Bebauungsplan festgesetzte Pflanzmaßnahme (drei Obstbäume an der südwestlichen Grundstücksgrenze) dient zum einen der Begrünung des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft und leistet zum anderen einen Beitrag zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.

6.8 Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Im Bereich des Flurstücks 192 befindet sich ein älterer Walnussbaum (Stammdurchmesser 45 cm), der aus diesem Grunde aber auch im Hinblick auf die Einbindung des Baugrundstücks ins Landschaftsbild als zu erhaltend und zu sichernd im Bebauungsplan festgesetzt wurde.

6.9 Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Erdbebenzone. Dies ist aus dem Textteil zur Bebauungsplanänderung unter Pkt. B Kennzeichnung ersichtlich.

6.10 Baugestalterische Festsetzungen

6.10.1 Dachgestaltung

Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und um in diesem Bereich eine städtebaulich harmonische Dachlandschaft zu erzielen, wurden ausschließlich Sattel- und Pultdächer als zulässig festgesetzt.

Entsprechende Ableitungen aus den vorhandenen Dachgestaltungen im Umfeld führten zur Festsetzung der Dachformen und einer Einschränkung der Dachneigungen, d.h. zulässig sind Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° und Pultdächer mit Dachneigungen bis maximal 20°.

Die Festsetzungen zur Dacheindeckungen orientieren sich an den im Umfeld des Plangebietes vorherrschenden Materialien. Unerwünschte farbige und hochglänzende Dacheindeckungen sowie Produkte aus bituminösem Material wurden bei den Dacheindeckungen der Hauptgebäude als nicht zulässig festgesetzt.

Die Beschränkung der Größe und Anordnung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln erfolgte, um das Hauptdach des Gebäudes als solches noch wahrnehmen zu können und eine insgesamt ruhige Dachlandschaft zu erreichen.

6.10.2 Fassadenmaterial und -gestaltung

Ähnlich wie bei der Dacheindeckung so wurden auch bei den Gebäudefassaden unerwünschte Materialien ausgeschlossen, um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Gebäudegestaltung im Plangebiet zu erreichen.

Als unzulässig wurden daher Fassadenverkleidungen aus Bitumen- und Kunststoffmaterial sowie Fassadenverkleidungen von mehr als 30% der jeweiligen Ansichtsflächen mit polierten Natur-, Kunststein- und Keramikplatten sowie Natur und Kunststeinimitationen festgesetzt.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen sowie die persönlichen Lebensumstände der bislang in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen verbunden.

Mit der baulichen Entwicklung des Flurstücks 192 und der damit verbundenen Schaffung von Wohnbauflächen sind grundsätzlich Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur der Stadt Lohmar (z. B. Kindertages- und Kindergartenplätze) verbunden, die auf Grund der kleinteiligen Maßnahme jedoch hier nicht ins Gewicht fallen.

7.2 Umweltauswirkungen

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 eine 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 wurde ein **Umweltbericht**², gemäß § 2 (4) BauGB und Anlage 1 zum BauGB erarbeitet.

Die im Umweltbericht (siehe Anlage 1 zu dieser Begründung) zusammengefassten Ermittlungen und Bewertungen der Umweltprüfung kommen zu folgenden Ergebnissen bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter:

- Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter als werden als unbedenklich eingestuft, da ihre Beeinträchtigungen nicht erheblich sind.
- Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind, da bislang unversiegelte Böden zulässigerweise versiegelt werden, zum Teil als erheblich und nachhaltig zu bewerten. Nennenswerte negative Auswirkungen sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 nicht zu erwarten, sofern die nachfolgend genannten Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden.

Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie den Boden

Folgende vorgesehenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie den Boden wurden teilweise im Bebauungsplan festgesetzt bzw. werden ergänzend, zum Beispiel über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Lohmar, festgelegt:

a) Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplangebiet:

Hier ist das Anpflanzen von drei Obstbäumen festgesetzt.

b) Kompensationsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplangebiets:

Im Rahmen des Ökokontos der Stadt Lohmar wurde bereits folgende Kompensationsmaßnahme umgesetzt:

² Umweltbericht – HKR Stephan Müller Landschaftsarchitekten Umwelt-Stadt-Land, Reichshof, Stand 22.07.2016

Auf einer Fläche in der Gemarkung Inger, Flur 7 wurden auf einer Gesamtfläche von 16.924 m² die Entwicklung von Silikatbuchenwald durch Sukzession ermöglicht. Die forstliche Nutzung wurde herausgenommen.

Die Maßnahme ist qualitativ und in ihrem Umfang geeignet, um die unvermeidbaren Eingriffe in das Biotoppotential (2.107 ökologische Werteinheiten (ÖW)) und das Bodenpotential (132 ÖW) auszugleichen. Es sind somit insgesamt 2.239 ÖW erforderlich.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass eine nachhaltige Verschlechterung der Gesamtsituation aufgrund der geringen Flächenbeanspruchung und der geringen Wirkintensität nicht eintritt.

Mit der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Artenschutz

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Insofern wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung³ für das Planvorhaben durchgeführt, die detaillierte Aussagen enthält.

Es liegen keine Angaben und gesicherte Erkenntnisse über das Vorkommen streng und besonders geschützter Arten die ggfls. durch das Planvorhaben erheblich gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Vorhaben zerstört werden könnten, vor.

Die Berücksichtigung der sog. "planungsrelevanten Arten" erfolgte durch die Auswertung der Artenliste des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) für das Messtischblatt 5009 "Overath" hinsichtlich der im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen.

Es erfolgte eine Habitatpotentialeinschätzung und Risikobeurteilung für die möglicherweise betroffenen Artengruppen Vögel, Säugetiere (Fledermäuse) und Amphibien, die nachfolgend in zusammengefasster Form wiedergegeben wird:

³ Artenschutzrechtliche Prüfung (Bestandteil des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages), HKR Stephan Müller
Landschaftsarchitekten Umwelt-Stadt-Land, Reichshof, Stand 9. September 2016

Vögel

Für die Greifvögel und Eulen wurden im Plangebiet keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten gefunden.

Für den Neuntöter, die Feldlerche, den Eisvogel, die Rauchschwalbe, den Klein- und den Grauspecht, die Waldschnepfe, den Feldschwirls und den Feldsperlings sind die von ihnen benötigte extensive Nutzung ihres Lebensraumes bzw. sonstige spezifische Bedingungen im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist somit für sie nicht zu erwarten.

Für den Baumpieper, den Graureiher, die Mehlschwalbe und die Turteltaube ist das Plangebiet als potentiell Nahrungshabitat geeignet, da die bestehenden Gehölze u.a. erhalten bleiben, für sie aber auch die Möglichkeit besteht, auf angrenzende Flächen auszuweichen. Insofern handelt es sich nicht um ein essentielles Nahrungshabitat.

Der Kuckuck ist ein Brutschmarotzer und bei seinem Vorkommen auf das Vorhandensein anderer Arten angewiesen. Somit wäre eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population nur dann zu erwarten, wenn für andere Arten eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population eintreten würde. Die ist hier nicht der Fall.

Für die landesweit ungefährdeten ubiquitären Vogelarten, wie z. B. Amsel, Star, Kohl- und Blaumeise, Buch- und Grünfink wurde ermittelt, dass das Eintreten eines Verbotstatbestandes für diese Arten auszuschließen ist, da sie allgemein wenig empfindlich gegen Störungen, anpassungsfähig und flexibel hinsichtlich ihrer Lebensräume und daher landesweit in einem günstigen Erhaltungszustand sind. Daher besteht kein Erfordernis, diese Arten einer weiter gehenden Betrachtung zu unterziehen.

Amphibien

Das Vorkommen der Geburtshelferkröte ist aufgrund der Biotopausstattung im Plangebiet ausgeschlossen.

Säugetiere

Die Haselmaus hat ihr Hauptvorkommen innerhalb geschlossener Waldgebiete und lebt bevorzugt in Laub- und Laubmischwäldern. Das Plangebiet bietet keinen geeigneten Lebensraum für die Haselmaus.

Nach dem Ausschlussprinzip können alle hier potentiell vorkommenden Fledermausarten als nicht betroffen eingestuft werden, da bei der Realisierung des Planvorhabens keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Anspruch genommen werden. Angestammte Flugstraßen, die dem Nahrungserwerb dienen, sind im Plangebiet nicht zu vermuten.

Fazit:

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist durch das Planvorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der v. g. Arten zu erwarten. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich daher nicht.

Die Baufeldfreimachung sollte möglichst außerhalb der Vogelbrutzeiten (1. März bis zum 30. September) durchgeführt werden. Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Nach den einschlägigen Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Vorkommen gefährdeter Pflanzen sind nicht bekannt.

Einsatz erneuerbare Energien

Die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen ist zu berücksichtigen und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet ist zu prüfen.

Das Spektrum von Festsetzungen im Baugesetzbuch zum Klimaschutz, insbesondere zur CO₂-Minderung bietet hierfür keine Ermächtigungsgrundlage, d.h. es ist unzulässig im Bebauungsplan die Nutzung der Sonnenenergie festzusetzen.

Insofern enthält der Textteil zur Bebauungsplanänderung einen empfehlenden Hinweis auf den Einsatz erneuerbarer Energien.

8. Realisierung**8.1 Versorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt überwiegend durch den Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Dahlhauser Straße. Eine Ausnahme ist die Niederschlagswasserbeseitigung.

8.2 Entsorgung**8.2.1 Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird – ggfls. mittels Pumpe – in den Schmutzwasserkanal in der Dahlhauser Straße eingeleitet und der Abwasseranlage Lohmar-Wahlscheid zugeführt.

8.2.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz - LWG - ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischen mit Schmutzwasser über

eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Da das Plangebiet in der genehmigten Kanalisationsplanung der Stadt Lohmar enthalten ist und die Kanalisation sowie die nachgeschalteten Entwässerungsanlagen entsprechend ausgelegt wurden ist es Ziel der Planung, das Niederschlagswasser des hinzukommenden Grundstücks (Flurstück 192) in den vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanal (dieser verläuft von der Dahlhauser Straße im Bereich des Flurstücks 109 (Wirtschaftsweg) in Richtung Südwesten) einzuleiten.

8.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Verpflichtung zum Ausgleich tritt zwar erst mit dem Eingriff ein, im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind jedoch bereits Ausgleichsüberlegungen nachzuweisen und darzustellen. Um zu einer Bewertung der mit einer Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in die heute noch bestehende Freifläche zu gelangen, wurde im Zuge des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages⁴ eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, mit folgendem Ergebnis:

Der durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff in Natur und Landschaft sowie den Boden kann innerhalb des Plangebietes durch die Anlage von Gartenflächen und die Pflanzung von drei Obstbäumen nur zum Teil ausgeglichen werden.

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 2.239 ökologischen Werteinheiten (ÖW), die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden müssen.

Die nicht innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des BP Nr. 34 zu kompensierenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie den Boden wird über das Ökokonto der Stadt Lohmar abgelöst.

Hierbei handelt es sich eine Fläche in der Gemarkung Inger, Flur 7, in der auf einer Gesamtfläche von 16.924 m² die Entwicklung von Silikatbuchenwald durch Sukzession betrieben wird.

Die Maßnahme ist qualitativ und in ihrem Umfang geeignet, um die unvermeidbaren Eingriffe in das Biotoppotenzial (2.107 ÖW) und das Bodenpotential (132 ÖW) auszugleichen. Als Ausgleich für den Eingriff in die Biotop- und die Bodenfunktion sind somit insgesamt 2.239 ÖW erforderlich.

Die Zahlung des entsprechenden Kompensationsgeldes wird zum Beispiel durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Lohmar geregelt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

⁴ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag – einschließlich Fachbeitrag Artenschutz, HKR Stephan Müller Landschaftsarchitekten Umwelt-Stadt-Land, Reichshof, Stand 9. September 2016

8.4 Bodenordnung

Mit Ausnahme der heutigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen (einschließlich der Flächen des Wirtschaftsweges) befinden sich die übrigen Flächen im Plangebiet eigentumsmäßig in Privatbesitz. Eine private Bodenordnung ist insofern nicht erforderlich.

Mit der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Teilflächen des Flurstücks 109 (Wirtschaftsweg) sind hinsichtlich der Realisierung durch den Begünstigten (Eigentümer des Flurstücks 192) entsprechende Vereinbarungen zwischen dem Begünstigten und der Stadt Lohmar erforderlich, die zum Beispiel über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Lohmar zu regeln sind.

9. Kosten

Die durch das Vorhaben verursachten Kosten werden durch den Eigentümer des Flurstücks 192 übernommen.

10. Flächenbilanz

Plangebiet	1.098 m ²	100 %
Dorfgebiet (MD)	705 m ²	64,2 %
Öffentliche Verkehrsflächen davon: heute ausgebaut vorhanden = 236 m ² noch unbefestigter Wirtschaftsweg = 157 m ²	393 m ²	35,8 %

11. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 sind, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132);

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256);
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666).