

# Stadt Lohmar



Flächennutzungsplan – 30. Änderung

## **Begründung**

**-Entwurf -**

**zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

März 2018

### **Auftraggeber**

gemäß städtebaulichem Vertrag mit der Stadt Lohmar:



Krahwinkeler Straße 46  
53797 Lohmar

### **Bearbeitung:**

**H+B Stadtplanung**

Beele und Haase PartG mbB . Stadtplaner  
Kuniberts kloster 7-9 . 50668 Köln  
Tel. 0221 .952686-33 | Fax 89994132 | Mail [post@hb-stadtplanung.de](mailto:post@hb-stadtplanung.de)

Bearbeiter:  
Dieter Beele . Dipl.- Ing. Stadtplaner . AKNW  
Wiebke Meier . M. Sc. Städtebau

März 2018

## Inhalt

1. Anlass und Ziele der Planung, Verfahren .....	4
2. Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches .....	4
3. Übergeordnete Planungen, bestehendes Planungs- und Fachrecht .....	4
3.1 Landes- und Regionalplanung .....	4
3.2 Landschaftsplan .....	6
3.3 Artenschutz- und Fauna-Flora-Habitat-Vorprüfung.....	6
3.4 Flächennutzungsplan, derzeitige Darstellung.....	7
4. Ziele der Planung .....	7
5. Planinhalt.....	8
6. Alternativenprüfung.....	8
7. Umweltprüfung und Umweltbericht.....	8
8. Städtebauliche Kennwerte .....	9
9. Städtebauliche Auswirkungen der FNP-Änderung.....	9
10. Verfahren .....	9

## **1. Anlass und Ziele der Planung, Verfahren**

Der Rat der Stadt Lohmar hat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.12.2013 beschlossen, das Verfahren zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) einzuleiten. Mit diesem Verfahren soll gemäß Ratsbeschluss vom 08.12.2016 ein Baugebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung, Gnadenhof, Tierasyl für Nutztiere aus der Landwirtschaft“ in Lohmar-Krahwinkel an der Krahwinkeler Straße/ Zeithstraße (Bundesstraße 56) dargestellt werden. Dies dient der Umwandlung eines hier bereits vorhandenen Pferdehofes in einen Gnadenhof, dem zugleich auch angemessene bauliche und wirtschaftliche Erweiterungsmöglichkeiten auf seinem Grundstück eingeräumt werden sollen.

Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit dem Bebauungsplan Nr. 53 „Krahwinkel“ aufgestellt.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich der 30. Änderung des FNP 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 Nachnutzung 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 Einzelnen wird dies für die Ziele innerhalb des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches wie folgt begründet:

Ziel 1: „In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen (AFAB) soll die landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen erhalten werden; den allgemeinen Anforderungen der Landschaftsentwicklung und des Bodenschutzes ist dabei Rechnung zu tragen. In den Bereichsteilen mit besonders guten landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für andere Nutzungen nur bei unabweisbarem Bedarf möglich.“

Bei dem bisher vorhandenen Pferdehof handelt es sich nicht um einen Landwirtschaftsbetrieb im Sinne des § 201 BauGB. Da die Änderung des FNP sich nur auf die bestehenden Betriebsflächen bezieht, werden durch die Änderung keine landwirtschaftlich genutzten Flächen überplant.

Ziel 2: „In den Agrarbereichen mit spezialisierter Intensivnutzung ist die Inanspruchnahme der entsprechend genutzten Flächen für andere Nutzungen auszuschließen.“

Der Änderungsbereich ist kein Agrarbereich mit spezialisierter Intensivnutzung.

Ziel 3: „In den AFAB sind die Arbeits- und Produktionsbedingungen der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Betriebe zu erhalten und der fortschreitenden Entwicklung anzupassen, so dass sie eine gleichermaßen in ökonomischer, ökologischer und sozialer Hinsicht auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Landwirtschaft ermöglichen. Vorrangiges Ziel ist es, die existenz- und entwicklungsfähigen Betriebe im Plangebiet zu erhalten, zu entwickeln und zu fördern, um die Funktionsfähigkeit des ländlichen Raumes im Spannungsfeld der vielfältigen Raumanprüche sicherzustellen.“

Ziel 4: „Soweit die Landwirtschaft durch das Erfordernis der Erhaltung der Kulturlandschaft, ihrer Erholungseignung und zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen unzumutbare wirtschaftliche Nachteile hinnehmen oder die Landwirtschaft aus diesem Grunde aufgegeben werden muss, bedarf es eines Ausgleichs entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen. Zur Überwindung ökonomischer und ökologischer Konflikte sollte vorrangig der Weg der Kooperation gesucht werden.“

Ziel 5: „In den im AFAB gelegenen dörflich geprägten Orten bzw. Ortsteilen sind bei der Bauleitplanung solche Darstellungen bzw. Festsetzungen zu vermeiden, die Funktionsfähigkeit bzw. Entwicklungsmöglichkeit leistungs- und konkurrenzfähiger landwirtschaftlicher Betriebe an ihrem Standort beeinträchtigen.“

Die Aussage zu Ziel 1 gilt sinngemäß auch zu den Zielen 3-5. Durch die Planung werden die Arbeits- und Produktionsbedingungen landwirtschaftlicher Betriebe nicht beeinträchtigt.

Die Bezirksregierung Köln hat am 02.02.2017 die Übereinstimmung der Ausweisung des Sondergebietes nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) mit den

Zielen der Landesplanung unter der Bedingung bestätigt, dass der Quellbereich im Südwesten des Gebietes nicht beeinträchtigt wird. Diese Bedingung wird durch den Offenlageentwurf der 30. Änderung des FNP erfüllt. Die Darstellung des Sondergebietes wurde im Süden und Südwesten hinter die Vorentwurfsdarstellung zurückgenommen.

### 3.2 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich 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 Planung hier eine Grünfläche darstellt, besteht kein Konflikt mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes. Die LSG-Grenze wird in der 30. Änderung des FNP nachrichtlich dargestellt.

### 3.3 Artenschutz- und Fauna-Flora-Habitat-Vorprüfung

Im Änderungsbereich wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen. Solche Gebiete sind auch nicht mittelbar durch die Planung berührt.

Es wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe I [*Mareike Hees, Dr. Dorothee Heyder, Gesellschaft f. Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung; Bonn, März 2018*] durchgeführt, die folgende wesentliche Ergebnisse hat:

Für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel sind artenschutzrechtliche Konflikte durch Beschränkung der Gehölzrodungen auf die Periode außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen vom 1. November bis 29. Februar (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) zu vermeiden. Dies schließt gleichzeitig Gehölzrodungen in der Vogelbrutzeit aus. Während der Aktivitätszeiten von Fledermäusen – Anfang März bis Ende Oktober - sind die Bauarbeiten auf die taghellen Stunden zu begrenzen.

Sofern Gebäude abgerissen werden müssen, sind diese zeitnah vor Abriss durch eine fachkundige Person auf Vorkommen von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten planungsrelevanter Arten hin zu kontrollieren. Daraus können sich ggf. weitere Ausgleichs-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ergeben.

Die vorgenannten zeitlichen Beschränkungen sind für die nachfolgende Planungsstufe des Bebauungsplanes (BP 53) festsetzungsrelevant.

Ein mögliches Vorkommen des Kammmolchs wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst.

Ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten aus den Artengruppe Reptilien innerhalb des Änderungsbereichs wird ausgeschlossen.

Mit Einhaltung der formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

### **3.4 Flächennutzungsplan, derzeitige Darstellung**

Innerhalb des Änderungsbereiches 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.

Alle anderen Bereiche innerhalb des Änderungsbereiches sind als 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.

Westlich angrenzend an den Änderungsbereich ist die vorhandene Wohnbebauung an der Krahwinkeler Straße als Wohnbaufläche dargestellt. Die übrigen westlich des Änderungsbereiches gelegenen Flächen sind überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Ein Teich im Zulauf des Ernesbaches ist als Wasserfläche ausgewiesen, der umgebende Gehölzbestand als Fläche für Wald.

## **4. Ziele der Planung**

Im Geltungsbereich der 30. Flächennutzungsplanänderung befindet sich die Betriebsanlage von *Tara Tierhilfe e.V., ehemals Sportpferde Lemmer*. Das bestehende Betriebsgelände ist planungsrechtlich zu großen Teilen als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Der Betrieb soll durch die *Tara Tierhilfe e.V.* zur Nutzung als Gnadenhof für Reitpferde und auch für Tiere aus der Landwirtschaft weiter betrieben werden. Um diese Nutzung, die im Außenbereich nicht privilegiert ist zu ermöglichen, wird der FNP geändert.

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 mit einem Gnadenhof vergleichbaren Betriebe vorhanden sind, besteht für die geplante Nutzung auch im Innenbereich keine hinreichende planungsrechtliche Grundlage.

Mit der 30. FNP-Änderung soll für den Gnadenhof 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

Das vorhandene Betriebsgelände wird im FNP als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung, Gnadenhof/ Tierasyl für Nutztiere aus der Landwirtschaft“ dargestellt. Bestehende Wald- und Grünflächen, die keine Veränderungen der tatsächlichen Nutzung erfahren sollen, werden entsprechend dem Bestand dargestellt.

Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung mit dem Bebauungsplan Nr. 53 „Krahwinkel“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Dieser sieht im nördlichen Teilbereich die Festsetzung eines Sondergebietes vor, dessen Zweckbestimmung der Darstellung in der 30. FNP-Änderung entspricht. Der rückwärtige, südliche Grundstücksteil wird seinem bestehenden Charakter nach als private Grünfläche für die Tierhaltung festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 53 wird den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes durch die Festsetzung von Grünflächen, Festsetzungen zur Bestandssicherung von zwei vorhandenen Gehölzen und zur Anpflanzung von Laubhecken entsprochen.

## 6. Alternativenprüfung

### Nullfall

Im Falle einer Beibehaltung der jetzigen planungsrechtlichen Situation bestehen für die Nachnutzung des bestehenden Betriebes *Sportpferde Lemmer* durch den geplanten Gnadenhof keine ausreichenden planungsrechtlichen Grundlagen. Dies würde kurzfristig zu einer Beibehaltung der bestehenden Situation führen. Mittelfristig müssten Teile der im Außenbereich nicht privilegierten Nutzungen des Bestandes ggfs. aufgegeben werden. Spätestens dies würde eine Aufgabe des bestehenden Betriebes am vorhandenen Standort zwingend erfordern. Dies hätte voraussichtlich 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 nicht zur planungsrechtlichen Allgemeinzulässigkeit des geplanten Gnadenhofes führen, weil er keiner der in § 5 (1) BauNVO aufgeführten Nutzungsarten entspricht.

### Fazit

Zu der beabsichtigten Darstellung eines Sondergebietes „Pferdehaltung, Gnadenhof, Tierasyl für Nutztiere aus der Landwirtschaft“ bestehen keine Alternativen mit gleichwertiger oder besserer Eignung zur Gewährleistung der Planungsziele.

## 7. Umweltprüfung und Umweltbericht

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.

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist dieser städtebaulichen Begründung als gesonderter Bestandteil beigelegt.

## 8. Städtebauliche Kennwerte

	<b>Bestand [ha]</b>	<b>Planung [ha]</b>	<b>Saldo [ha]</b>
Dorfgebiet MD	0,76	0,00	-0,76
Sondergebiet SO	0,00	1,55	1,55
Flächen für die Landwirtschaft	3,50	0,00	-3,50
Grünflächen	0,00	3,21	3,21
Wald	1,30	0,80	-0,50
<b>Gesamt</b>	<b>5,56</b>	<b>5,56</b>	<b>+/- 0,00</b>

## 9. Städtebauliche Auswirkungen der FNP-Änderung

Die Änderung dient im Wesentlichen der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Gebäude und Freianlagen sowie einer Nutzung, die der Landwirtschaft in ihrer Wirkung vergleichbar ist. Sie hat daher keine erheblichen städtebaulichen Auswirkungen.

Planungskosten werden von privater Seite getragen, der Stadt Lohmar entstehen hieraus über den laufenden Verwaltungsaufwand in der Planaufstellung hinaus keine Kosten.

## 10. Verfahren

Der Rat der Stadt Lohmar hat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.12.2013 beschlossen, das Verfahren zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) einzuleiten. Mit diesem Verfahren soll gemäß Ratsbeschluss vom 08.12.2016 ein Baugebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung, Gnadenhof, Tierasyl für Nutztiere aus der Landwirtschaft“ in Lohmar-Krahwinkel an der Krahwinkeler Straße/ Zeithstraße (Bundesstraße 56) dargestellt werden.

Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit dem Bebauungsplan Nr. 53 „Krahwinkel“ aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 16.06.-16.07.2017 stattgefunden. Die Behörden/ Träger öffentlicher Belange wurden am 16.06.2017 gemäß § 4 (1) BauGB um Stellungnahme gebeten. Dabei wurde auch dazu aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Anregungen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Anregungen der Träger öffentlicher Belange sind zu Umweltbelangen und dem Umfang der Umweltprüfung eingegangen. Diese werden in den vorliegenden Entwürfen berücksichtigt.

-----