

# Stadt Lohmar



Flächennutzungsplan – 33. Änderung „Südöstlicher Ortsrand Hoven“

## **Begründung**

**gem. § 5 Abs. 5 BauGB**

Februar 2019

**Auftraggeber:**

Wilfried Breunsbach  
Fuchsweg 11  
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

**Bearbeiter:**

Dieter Beele . Dipl.- Ing. Stadtplaner . Architekt . AKNRW  
Wiebke Meier . M. Sc. Städtebau

## Inhalt

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	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 .....	5
3.3 Artenschutz- und Fauna-Flora-Habitat-Vorprüfung.....	5
3.4 Flächennutzungsplan, derzeitige Darstellung.....	6
3.5 Bebauungsplan Nr. 31 .....	6
4. BESTANDSSITUATION .....	7
5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	7
6. UMWELTPRÜFUNG .....	8
7. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE .....	8
8. STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN DER FNP-ÄNDERUNG .....	8
9. VERFAHREN.....	9

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) bezieht sich auf eine Fläche östlich des Fuchsweges am Rand der Ortslage Hoven. Diese Fläche war mit den leer stehenden Gebäuden und Freiflächen einer landwirtschaftlichen Hofstelle sowie mit dem Wohnhaus der Hofstelle bebaut, die Gebäude wurden inzwischen bis auf das Wohnhaus, das erhalten bleibt abgebrochen.

Innerhalb des Änderungsbereiches soll nach der erfolgten Aufgabe der Landwirtschaft ein Wohngebiet entwickelt werden. Dazu wird die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Lohmar aufgestellt. Die Festsetzung eines Wohngebietes lässt sich aus der derzeitigen Darstellung im FNP als Dorfgebiet (MD) nicht entwickeln, weshalb der FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB geändert wird.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst eine ca. 0,48 Hektar große Fläche im Osten der Ortslage Hoven.

Sie wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch den Iltisweg und die östlich davon gelegene Stallanlage
- Im Osten durch Weideland (Flurstück 44, Gemarkung Honrath, Flur 22)
- Im Süden durch Weideland (Flurstück 407, Gemarkung Honrath, Flur 20), daran anschließend verläuft im Süden der Hover Bach in einem Siefen
- Im Westen durch die Grundstücke Fuchsweg 9 (Flurstück 344) und das Flurstück 562 am Iltisweg.

Da die nördlich des Plangebietes gelegen Stallanlage weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung dienen soll und nach wie vor in Nutzung ist, ist dieser Teil des im Flächennutzungsplan dargestellten MD nicht im Änderungsbereich enthalten. Der geltende Bebauungsplan Nr. 31, der hier ebenfalls die landwirtschaftliche Nutzung sichert, wird in diesem Bereich nicht geändert.

## 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.

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 Hoven.

Die Bezirksregierung Köln hat auf entsprechende Anfrage der Stadt Lohmar gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW hin mit Schreiben vom 19.03.2018 bestä-

tigt, dass die Ziele der Landesplanung der 33. FNP-Änderung nicht entgegenstehen.

### **3.2 Landschaftsplan**

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 10 „Naafbachtal“, 2. Änderung des Rhein-Sieg-Kreises. Große Flächenanteile liegen im Landschaftsschutzgebiet „Bergische Hochfläche“. Im LSG sind unter anderem die Herstellung baulicher Anlagen und von Aufschüttungen/ Abgrabungen verboten. Ferner gilt hier 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;

Nach § 20 (4) LNatSchG NRW treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

Der Rhein-Sieg-Kreis hat als Träger der Landschaftsplanung mit seiner Stellungnahme zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Hoven“ vom 01.09.2017 erklärt, dass er der hier vorliegenden 33. Änderung des FNP, die im Parallelverfahren zu der vorgenannten Bebauungsplanänderung aufgestellt wird, zwecks Darstellung zusätzlicher Bauflächen wie im Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehen nicht widerspricht. Die LSG-Festsetzung tritt daher mit Rechtskraft der Bebauungsplan-Änderung für die in der 33. FNP-Änderung dargestellten Bauflächen außer Kraft.

### **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.

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1 durchgeführt („Artenschutzprüfung Stufe 1 zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 der Stadt Lohmar in Lohmar-Hoven“, Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn, 29.01.2018) deren Ergebnisse in die Planung mit eingeflossen sind.

Bezüglich der möglichen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten ist das Maßnahmenkonzept der ASP [2] umzusetzen.

Demnach sind Gehölzfällungen in der Zeit vom 1. Oktober und 28. Februar und Gebäude-Abbrissarbeiten zwischen dem 1. Dezember und 15. März durchzuführen. Des Weiteren ist zeitnah vor Gebäudeabriss eine Kontrolle des Nistkastens für Eulen und eines Hohlraumes im Kuhstall auf Fledermäuse notwendig.

Außerdem sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen:

**CEF 1: Anbringen des Eulen-Nistkastens**

Wenn der Nistkasten von keinem Vogel bewohnt ist, muss dieser vor dem Abriss abgehängt und möglichst unverzüglich an geeigneter Stelle wieder aufgehängt werden. Die fachkundige Person, die den Kasten kontrolliert (VM 2) soll einen neuen geeigneten Platz festlegen. Eine durchgängige ganzjährige Ein- und Ausflugmöglichkeit in den Kasten/ Kuhstall muss gewährleistet sein.

**CEF 2: Anbringen von künstlichen Rauchschwalbennestern**

Da im Plangebiet mehrere Brutplätze von Rauchschwalben vorgefunden wurden, ist für deren Zerstörung im Zuge des Abrisses ein vorgezogener Ausgleich zu erbringen. Dazu sind vor dem Abriss in dem nördlich des Plangebietes angrenzenden neuen Kuhstall, mindestens sechs künstliche Rauchschwalbennester mit 7 bis 9 cm darüberliegenden waagerechten Schutzbrettern anzubringen.

Bei Umsetzung der oben genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (VM 1-3) und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF 1-2) werden durch das Vorhaben in Bezug auf die Artengruppen Säugetiere, Vögel, Reptilien und Amphibien keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

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

Innerhalb des gesamten Änderungsbereichs ist die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle am Fuchsweg als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Nördlich angrenzend an den Änderungsbereich bleibt eine ca. 4,5 ha große als Dorfgebiet (MD) dargestellte Fläche erhalten. Die hier gelegen Stallanlage soll weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung dienen und ist nach wie vor in Nutzung. Der geltende Bebauungsplan Nr. 31, der hier ebenfalls die landwirtschaftliche Nutzung sichert, wird in diesem Bereich nicht geändert.

Die nördlich, östlich und südlich daran angrenzenden Bereiche sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Westlich angrenzend an das Änderungsbereich ist die vorhandene Wohnbebauung als Wohnbaufläche dargestellt.

### **3.5 Bebauungsplan Nr. 31**

Der Bebauungsplan Nr. 31 setzt in der bis zum Inkrafttreten der 13. Änderung noch (Parallelverfahren zur 33. FNP-Änderung) noch geltenden Fassung im westlichen Teil des FNP-Änderungsbereiches Dorfgebiet (MD) fest. Die Geschossflächenzahl beträgt 0,8, die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt II. Es ist die

offene Bauweise festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Dorfgebietes keine Grundflächenzahl und keine überbaubaren Grundstücksflächen fest.

Im östlichen Teil des Änderungsbereiches sind Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

#### **4. Bestandssituation**

Der Änderungsbereich deckt sich überwiegend mit dem vorhandenen, bisher baulich genutzten Grundstücksbereich der landwirtschaftlichen Hofstelle, deren Nutzung bereits aufgegeben wurde. Er bezieht zudem das vorhandene Wohngebäude der Hofstelle mit ein.

Das Wohngebäude ist eingeschossig mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss. Die westlich angrenzende Wohnbebauung ist ein- bis zweigeschossig mit Satteldächern.

Die bereits abgebrochenen Wirtschaftsgebäude waren eingeschossig mit geneigten Dächern (Sattel- oder Pultdach). Die Flächen sind zwischenzeitlich beräumt.

Nördlich des betreffenden Vorhabens befindet sich eine Hofstelle zur Haltung von Rindern und Pferden. Die Geruchsquellen der Stallungen und Nebenanlagen wurden im parallel geführten Änderungsverfahren zum Bebauungsplan gutachterlich festgestellt und bewertet, um sicherzustellen, dass keine Konflikte durch eine heranrückende Wohnbebauung entstehen.

Der Änderungsbereich liegt auf einem nach Süden geneigten Hang, der eine Höhenlage von ca. 195 m ü. NHN hat.

Er ist durch Abgrabung nach Norden und Anschüttung nach Süden begradigt und deshalb in dem zur Bebauung vorgesehenen Bereich nur flach nach Südosten geneigt. Nach Nordwesten zum Iltisweg muss ein Höhenunterschied von ca. 7 m überwunden werden. Der vorhandene Betriebsweg hat ein entsprechendes Gefälle von ca. 10 %.

#### **5. Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31, das auch der 33. Änderung des FNP zugrunde liegt erstreckt sich auf die bisher bereits baulich genutzten Bereiche der Hofstelle und bezieht im Süden einen ca. Grünlandstreifen ein, der als Ausgleichsfläche im Übergang zum Landschaftsraum gestaltet werden soll. Diese Fläche bleibt landwirtschaftlich als Extensivgrünland genutzt und ist daher nicht in die FNP-Änderung einbezogen.

Das vorgesehene Bauland erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung von der vorhandenen Böschungsoberkante im Norden bis zu der vorhandenen Böschungsunterkante im Süden. In Ost-West-Richtung erstreckt sich der Bereich von der Grenze des vorhandenen allgemeinen Wohngebietes im Westen bis zu der Grenze des vorhandenen Dauergrünlandes im Osten.

Die Bebauung soll aus frei stehenden Einfamilienhäusern bestehen, die ein Erdgeschoss als Vollgeschoss sowie ein ausbaufähiges Dachgeschoss aufweisen.

Die Art der baulichen Nutzung soll als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, wie westlich angrenzend bereits vorhanden.

Die Erschließung erfolgt mit einer Stichstraße vom Iltisweg aus. Diese wird als Mischverkehrsfläche mit 6 m Breite geplant und endet in einer Wendeanlage, die für dreiachsige LKW ausgelegt ist. An der Wendeanlage sind drei öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Die Abgrenzung des Baugebietes zum Landschaftsraum soll einen gestalterisch und ökologisch hochwertigen Charakter haben. Dies kann beispielsweise durch die Anpflanzung von Obstgehölzen auf extensiv zu bewirtschaftendem Grünland, Laubhecken und Feldgehölzen geschehen. Die Einzelheiten hierzu sollen in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag entwickelt werden.

## 6. 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.

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

## 7. Städtebauliche Kennwerte

	<b>Bestand [ha]</b>	<b>Planung [ha]</b>	<b>Saldo [ha]</b>
Dorfgebiet (MD)	0,48	0,00	-0,48
Wohnbaufläche	0,00	0,48	0,48
<b>Gesamt</b>	<b>0,48</b>	<b>0,48</b>	<b>+/- 0,00</b>

## 8. Städtebauliche Auswirkungen der FNP-Änderung

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines Wohngebietes schaffen. Innerhalb des Änderungsbereiches soll nach der Aufgabe der Landwirtschaft ein Wohngebiet entwickelt werden. Die Festsetzung eines Wohngebietes lässt sich aus der derzeitigen Darstellung im FNP als Dorfgebiet (MD) nicht entwickeln.

Durch die Ansiedlung der Wohnnutzung entstehen innerhalb der umgebenden Wohnquartiere keine erheblichen städtebaulichen Auswirkungen. Insbesondere



das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann im Iltisweg verträglich abgewickelt werden. Es sind auch keine Immissionskonflikte mit der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzung nördlich des Änderungsbereiches zu erwarten. Eine entsprechende Immissionsprognose wurde als Geruchsgutachten im Verfahren eingeholt. Nähere Angaben enthält der Umweltbericht unter Nr. 3.1, Teilabschnitt „Mensch“.

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

## 9. Verfahren

Der Rat der Stadt Lohmar hat in seiner öffentlichen Sitzung am 07.03.2017 beschlossen, das Verfahren zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) einzuleiten. Mit diesem Verfahren soll gemäß Ratsbeschluss vom 02.05.2017 ein Baugebiet als Wohngebiet in Lohmar-Hoven dargestellt werden.

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Hoven“ aufgestellt.

Die Bezirksregierung Köln hat auf entsprechende Anfrage der Stadt Lohmar gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW hin mit Schreiben vom 19.03.2018 bestätigt, dass die Ziele der Landesplanung der 33. FNP-Änderung nicht entgegenstehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 15.02.-16.03.2018 stattgefunden. Die Behörden/ Träger öffentlicher Belange wurden am 09.02.2018 gemäß § 4 (1) BauGB um Stellungnahme gebeten. Anregungen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen. Anregungen der Träger öffentlicher Belange sind zu Umweltbelangen und dem Umfang der Umweltprüfung eingegangen. Diese wurden im Offenlageentwurf berücksichtigt.

Der Entwurf der 33. FNP-Änderung hat nach Beschlussfassung des Rates vom 09.05.2018 und ortsüblicher Bekanntmachung am 11.06.2018 in der Zeit vom 25.06.- einschl. 17.08.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Es ist eine Anregung aus der Öffentlichkeit eingegangen. Anregungen der Träger öffentlicher Belange sind zu den Umweltbelangen eingegangen.

Alle in den vorgenannten Verfahrensschritten eingegangenen Stellungnahmen haben dem Rat der Stadt Lohmar mit dem Feststellungsbeschluss zur Abwägung vorgelegen.

-----

Lohmar, den \_\_\_\_\_

---

Der Bürgermeister