Bezirksregierung Köln

Gesehen
Siegburg, den 09.09.21
Rhein-Sieg-Kreis
Der Landrat
Im Auftrag

Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Stadt Lohmar
Der Bürgermeister
Bauaufsichts- und Planungsamt
Hauptstraße 27 - 29
53797 Lohmar

über
Rhein-Sieg-Kreis
Der Landrat
Regionalplanung
53721 Siegburg

Rhein-Sieg-Kreis
Der Landrat
Eing.: 09. Sep. 2021 ②

Datum: 01.09.2021
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
32/62.6-1.18.07_2021

Auskunft erteilt:
Cornelia Chemnitz

cornelia.chemnitz@bezreg-koeln.nrw.de
Zimmer: K 718
Telefon: (0221) 147 - 3102
Fax: (0221) 147 - 2905

Zeughausstraße 2-10,
50667 Köln

DB bis Köln Hbf,
U-Bahn 3,4,5,16,18
bis Appellhofplatz

Besuchereingang (Hauptpforte):
Zeughausstr. 8

Telefonische Sprechzeiten:
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchstermine nur nach telefonischer Vereinbarung

Landeshauptkasse NRW:
Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADEDDXXX
Zahlungsavise bitte an zentralebuchungsstelle@brk.nrw.de

Hauptsitz:
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: (0221) 147 – 0
Fax: (0221) 147 - 3185
USt-ID-Nr.: DE 812110859

poststelle@brk.nrw.de
www.bezreg-koeln.nrw.de

Anfrage gemäß § 34 LPlG NRW zur 34. FNP-Änderung in Lohmar-Birk
Ihr Schreiben vom 13.07.2021

Sehr geehrte Damen und Herrn,

der geplanten 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohmar im Bereich Birk stehen raumordnungsrechtliche Ziele nicht entgegen.

Die 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lohmar, OT Birk sieht die Umwandlung von

- Flächen für die Landwirtschaft in Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung ‚Feuerwehr'
- Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen
- Flächen für die Landwirtschaft und Wohnbauflächen in SO Senioren- und Pflegeheim
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Sport- und Freizeitzentrum' und Wohnbaufläche in Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Schule' und ‚Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen' (Kita) vor.

Im Hinblick auf das später erforderliche Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB weist mein Dezernat für Städtebau auf folgende Punkte hin:

- Die Darstellung eines sonstigen Sondergebiets und ihrer Zweckbestimmung bedarf einer tragfähigen städtebaulichen Begründung. Diese fehlt hier. Begründet wird hier lediglich, warum die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf nicht in Frage kommt.

  1) Planinhalt soll u. a. sein, die Errichtung eines Seniorenwohn- und Pflegeheims. Für diese Nutzungsabsicht verweise ich darauf, dass hierfür ein Sondergebiet planungsrechtlich nicht in Frage kommt.
  2) Eine Nutzung als Seniorenheim ist planungsrechtlich dem Wohnen, die eines Pflegeheims ggf. der Anlage für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zuzuordnen. Die Begründung trifft hierzu keine verwertbaren Angaben. Vgl. Fickert/Fieseler/Schimpfermann/Stühler, 13. Aufl. 2018 BauNVO, § 3 BauNVO, Rn 11.1ff und Bönker/Bischopink, 2. Auflage 2018 BauNVO, § 3 BauNVO, Rn 30ff.
  3) Beide Nutzungen können in zulässigen Baugebietstypen nach BauNVO etabliert werden, z. B. in einem allgemeinen Wohngebiet oder einem Mischgebiet. Die Darstellung oder Festsetzung von Sondergebieten ist nur dann zulässig, wenn die geplanten Nutzungen in keinem anderen Baugebiet zulässig wären. Hier ist zunächst auf die Differenzierungsmöglichkeiten nach §§ 1 Abs. 5 bis Abs. 9 BauNVO zu verweisen. Vgl. hierzu auch das Urteil eines ähnlichen Falls des OVG Rheinland-Pfalz vom 12. Januar 2021 – 8 C 10362/20 –, Rn. 72 ff.
- Es besteht eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche im Sinne von § 201 BauGB. Siehe hierzu: http://url.nrw/Z74
- Es bedarf in der Begründung und Abwägung der Auseinandersetzung mit der verbleibenden Restfläche nördlich der Fläche für die Feuerwehr als Fläche für die Landwirtschaft. Zu klären ist, ob die Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft aufgrund ihrer Größe,

ihres Zuschnitts, ihrer Erreichbarkeit möglich bleibt bzw. auch weiterhin städtebaulich gewollt ist. (Auswirkungsbetrachtung im Sinne des § 2a Nr. 1 BauGB auch im Hinblick auf das gemeindliche Planungskonzept für das gesamte Gemeindegebiet). Andernfalls wäre hier eine geänderte Flächenentwicklung in Betracht zu ziehen.

Die Hinweise resultieren aus einer überschlägigen Sichtung der eingereichten Unterlagen und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Eine umfassende Prüfung erfolgt erst im späteren Genehmigungsverfahren.

Im Auftrag

i.V.

(Cornelia Chemnitz)