

34. Änderung des Flächennutzungsplanes in Lohmar Birk

Stellungnahmen TÖB Offenlage § 4 Abs. 2 BauGB

Einzelhandelsverband Bonn - Rhein-Sieg – Euskirchen	02.02.2022
Rhein-Sieg Netz GmbH	03.02.2022
DFS Deutsche Flugsicherung	27.07.2021
RSAG	15.02.2022
Bezirksregierung Köln, Dezernat 54	06.02.2022
Aggerverband	16.02.2022 (16.08.2021)
Deutsche Telekom Technik GmbH	22.02.2022
Rhein-Sieg-Kreis	02.03.2022 und 03.03.2022
Rheinische Netzgesellschaft	03.03.2022
Rheinisch Bergischer Kreis	04.03.2022

Stellungnahmen Öffentlichkeit Offenlage § 3 Abs. 2 BauGB

Kanzlei Hecker, Werner, Himmelreich, RA Reuber	04.03.2022
---	------------

Stand 08.03.2022



**Einzelhandelsverband
Bonn - Rhein-Sieg - Euskirchen**

EHV BN-RS-EU • Postfach 70 40 • D-53070 Bonn

Stadt Lohmar
Bauaufsichts- und Planungsamt
Stadthaus, Hauptstr. 27-29
53797 Lohmar

02.02.2022

per E-Mail: planung@lohmar.de

34. Änderung des Flächennutzungsplanes in Lohmar-Birk

Ihre E-Mail vom 02.02.2022

Sehr geehrte Frau Tillmann,

vielen Dank für Ihr Schreiben und die Möglichkeit zur Stellungnahme zum o.g. Vorhaben.

Wir teilen Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken bestehen.

Mit freundlichen Grüßen


Jannis Vassiliou
Vorsitzender

**Einzelhandelsverband
Bonn - Rhein-Sieg - Euskirchen e.V.**

Postfach 70 40
D-53070 Bonn
Am Hof 28a
D-53113 Bonn

Tel.: 0228 72 53 3 - 0
Fax: 0228 72 53 3 - 20

einzelhandelsverband@ehvbonn.de
www.ehvbonn.de

Vorsitzender
Jannis Ch. Vassiliou

Vereinsregister AG Bonn
VR 2363

Volksbank Köln Bonn eG
IBAN: DE52 3806 0186 2000 8750 18
BIC: GENODE33BRS

Rhein-Sieg Netz GmbH · Bachstraße 3 · 53721 Siegburg

Stadt Lohmar
Bauaufsichts- und Planungsamt
Frau Kerstin Tillmann

planung@lohmar.de

Rhein-Sieg Netz GmbH

Bachstraße 3
53721 Siegburg

Telefon 02241.95921-0
Telefax 02241.95921-323

info@rhein-sieg-netz.de
www.rhein-sieg-netz.de

Durchwahl 374
Faxwahl 277
Absender Jürgen Fey
Datum 03.02.2022

34. Änderung des Flächennutzungsplanes in Lohmar-Birk

hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches BauGB
Ihre E-Mail vom 02.02.2022

Sehr geehrte Frau Tillmann,

gegen die Änderung des o. g. Flächennutzungsplanes bestehen unsererseits
keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Rhein-Sieg Netz GmbH



i. A. Jeremy Semrau



i. A. Jürgen Fey

Bankverbindung

Kreissparkasse Köln
BLZ 370 502 99
Konto 431 378
BIC COKSDE33XXX
IBAN DE65370502990000431378

Geschäftsführer
Dr. Andreas Esser, Heike Witzel
Handelsregister: AG Siegburg HRB 13156
USt-Id-Nr.: DE297440162

Stellungnahme zu Belangen des Anlagenschutzes (§18a LuftVG)

Datum: 15.02.2022
SIS/ND Aktenzeichen: V202200264

Bezeichnung der Maßnahme: Stadt Lohmar: 34. Änderung des Flächennutzungsplanes in Lohmar-Birk

Art der Maßnahme: Flächennutzungsplan

Bauherr:

Name:
Adresse:
E-Mail:

Anfrage von:

Aktenzeichen: Mail

Datum: 02.02.2022

Name: Stadt Lohmar

Adresse: Hauptstr. 27-29, 53797 Lohmar

E-Mail: planung@lohmar.de

Objekt:

Planversion:
Plandatum:
Dauer: unbefristet

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) formal berührt. Betroffen sind unsere Flugsicherungseinrichtungen am Flughafen Köln/Bonn. Aufgrund der Art, der Höhe und der Entfernung werden aber unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.

Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.

Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Dr. Peter Heßler
Satelliten- und Technische Dienste
Systems & Infrastructure Services

i. A. Rico Kuchenbecker
Satelliten- und Technische Dienste
Systems & Infrastructure Services

(Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

RSAG AöR · 53719 Siegburg

Stadt Lohmar
Frau Kerstin Tillmann
Hauptstraße 27-29
53797 Lohmar

Kontakt:
Ralf Mundorf
Geschäftsbereich:
Logistik
Tel. 02241 306 306
Fax 02241 306 12 345
ralf.mundorf@rsag.de
15. Februar 2022

34. Änderung des Flächennutzungsplanen in Lohmar-Birk

Guten Tag, sehr geehrte Damen und Herren,

Von Seiten der RSAG AöR werden zu dem Flächennutzungsplan in der vorgesehenen Lage grundsätzlich keine Bedenken erhoben, wenn bei den späteren Erschließungen und Bebauungen die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen der **DGUV Information 214-033** (vorher BGI 5104) und **RASt 06** eingehalten werden.

Freundliche Grüße

Udo Otto

Ralf Mundorf

Planung

Von: Fischenich, Anja <anja.fischenich@bezreg-koeln.nrw.de>
Gesendet: Mittwoch, 16. Februar 2022 15:08
An: Planung
Cc: Kuhn, Celina
Betreff: AW: Beteiligung an Bauleitplanungen der Stadt Lohmar - 34. Änderung des Flächennutzungsplanes in Lohmar-Birk

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 02.02.2022 übersandten Sie mir die Unterlagen zum oben genannten Verfahren. In dem Verfahren erkenne ich keine Betroffenheit der Zuständigkeiten von Dezernat 54 der Bezirksregierung Köln (Obere Wasserbehörde).

Bei weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anja Fischenich

--

Bezirksregierung Köln
Dezernat 54 – Gewässerentwicklung
50606 Köln

Dienstgebäude: Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: + 49 221 147 - 3330
Email: anja.fischenich@brk.nrw.de
<http://www.bezreg-koeln.nrw.de>

Von: Planung <Planung@lohmar.de>
Gesendet: Mittwoch, 2. Februar 2022 11:35
An: Tillmann, Kerstin <Kerstin.Tillmann@lohmar.de>
Betreff: Beteiligung an Bauleitplanungen der Stadt Lohmar - 34. Änderung des Flächennutzungsplanes in Lohmar-Birk

34. Änderung des Flächennutzungsplanes in Lohmar-Birk hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Sonderausschuss Birk hat in seiner Sitzung am 20.01.2022 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung der 34. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die bestehende Ortslage Birk/ Inger,

- im Osten durch einen Sportplatz,
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen und
- im Westen durch die Kierbachstraße (K 13), den Norden des Ortsteils Albach sowie landwirtschaftliche Flächen.

Die genaue Lage und Abgrenzung sind dem Planentwurf zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen.

Mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Anpassung des vorbereitenden Planungsrechts sowohl für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Auf dem Scheuel“, der die Verlagerung der Gemeinschaftsgrundschule Birk aus dem Ortskern, die Errichtung einer Kindertagesstätte (Kita) sowie eines Seniorenwohn- und Pflegeheims in Verbindung mit Angeboten für betreutes Seniorenwohnen im Süden des Ortsteils Birk vorsieht, als auch für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47.1 „Feuerwehr Birk“, der die Neuerrichtung des Gerätehauses der Feuerwehr Birk beinhaltet, vorgesehen.

Die Planung soll die infrastrukturelle Ausstattung für den bestehenden Ortsteil sowie für die gemäß dem Stadtentwicklungskonzept LOHMAR 2030 geplanten Wohnbauflächen sichern und die in Birk/ Inger bereits bestehende gute Infrastrukturausstattung ergänzen.

Der beabsichtigte Mix aus der Schaffung von sozialer Infrastruktur für Kinder einerseits und der Errichtung von Wohn- und Pflegeangeboten für Senioren andererseits entspricht dem Leitbild der Stadt „Lohmar. Stadt der Generationen. Aktiv im Grünen leben.“.

Der rechtswirksame FNP stellt die Flächen des vorgesehenen Plangebietes als Wohnbaufläche, Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitzentrum“ sowie als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die in den Bebauungsplänen Nr. 47 und 47.1 vorgesehenen Planvorhaben sind weitestgehend nicht aus dem derzeitigen FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Mit der 34. FNP-Änderung sollen daher eine zusätzliche Wohnbaufläche, ein sonstiges Sondergebiet, drei Flächen für den Gemeinbedarf sowie Grün- und Versorgungsflächen dargestellt werden.

Die Beteiligung zu den genannten Bebauungsplänen erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Die Bekanntmachung ist gemäß § 27a VwVfG auf der Internetseite der Stadt Lohmar unter www.Bekanntmachungen.Lohmar.de veröffentlicht.

Die zur Einsicht ausgelegten Unterlagen sind gemäß § 27 a VwVfG unter www.Lohmar.de/Bauleitplanung auf der Internetseite der Stadt Lohmar veröffentlicht.

Maßgeblich ist der Inhalt der zur Einsicht ausgelegten Unterlagen. Die Planung kann hier bis zum 04.03.2022 eingesehen werden.

Ihre Stellungnahme können Sie per E-Mail an planung@lohmar.de oder per Post abgegeben werden. Ihre Stellungnahme erbitte ich spätestens 04.03.2022.

Nicht innerhalb dieser Frist abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben (§ 4 a Absatz 6 BauGB)

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Folgende umweltbezogene Informationen im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB liegen vor und werden mit dem Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplans öffentlich ausgelegt.

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Informationen zum Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 47. „Auf dem Scheuel“ vom 10.01.2022 (ACCON Köln GmbH) mit Aussagen zu den auf das Plangebiet einwirkenden sowie von den geplanten Nutzungen ausgehenden Lärmimmissionen
- Verkehrsuntersuchung im Rahmen der Stadtentwicklungsplanungen für den Ortsteil Birk vom 03.12.2021 (BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH) mit Aussagen zu den durch die Zusatzverkehre entstehenden Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes
- Stellungnahme der Flughafen Köln Bonn GmbH vom 29.07.2021 mit einem Hinweis auf die räumliche Nähe zur Nacht-Schutzzone des Lärmschutzbereichs des Flughafens Köln/ Bonn
- Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises -Brandschutzdienststelle- vom 14.07.2021 mit einem Hinweis zur erforderlichen Löschwassermenge
- Umweltbericht mit Inhalten zu Licht- und Luftimmissionen sowie zur Erholungsfunktion des Plangebiets

Informationen zum Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises vom 12.08.2021 mit Hinweisen zur teilweisen Lage des Planbereichs innerhalb des Landschaftsplans Nr. 7 „Siegburg – Troisdorf – Sankt Augustin“ und zur Betroffenheit von Teilbereichen der offenen Feldflur
- Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 47 vom 06.01.2022 (Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung) mit Aussagen zur Betroffenheit planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten
- Umweltbericht mit Inhalten zu Schutzgebieten, zu Biotoptypen, zur Flora und Fauna sowie zur biologischen Vielfalt

Informationen zu den Schutzgütern Fläche, Boden und Wasser

- Bericht der Kampfmittelüberprüfung zum Bebauungsplan Nr. 47 vom 08.09.2021 der Bez.-Reg. Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst) mit Aussagen zum möglichen Vorkommen von Kampfmitteln
- Stellungnahme des Aggerverbands vom 16.08.2021 mit Hinweisen zur Abwasserbeseitigung
- Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg/ Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 16.07.2021 mit Hinweisen zu bestehenden und bereits erloschenen Bergwerksfeldern
- Stellungnahme des Geologischen Dienstes NRW vom 19.08.2021 mit Hinweisen zur Erdbebengefährdung
- Konzept zur Abwasserbeseitigung zu den Bebauungsplänen Nr. 47 und Nr. 47.1 vom März 2021 (Ingenieurbüro Dirk und Michael Stelter GbR) mit Aussagen zur hydrogeologischen Situation des Untergrundes sowie zur geplanten Regenwasserbeseitigung
- Baugrunduntersuchung für den Neubau der Grundschule und der Kita vom 24.06.2021 (GEO CONSULT - Bach und Rietz Beratende Ingenieure PartG mbB) mit Aussagen zur Baugrundbeschaffenheit und zur hydrogeologischen Situation des Untergrundes im Bereich# der geplanten Bauflächen für die Grundschule und die Kita
- Entsorgungstechnische Untersuchung für den Neubau der Grundschule und der Kita vom 23.06.2021 (GEO CONSULT - Bach und Rietz Beratende Ingenieure PartG mbB) mit Aussagen zur Verwertung bzw. Entsorgung des Bodenaushubs im Bereich der geplanten Bauflächen für die Grundschule und die Kita

- Hydrogeologisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 47 und Nr. 47.1 vom 30.11.2020 (Ingenieurgeologisches Büro Bohné) mit Aussagen zur hydrogeologischen Situation des Untergrundes
- Umweltbericht mit Inhalten zu im Plangebiet anzutreffenden Bodenarten sowie zu Grund- und Oberflächenwasser

Informationen zu den Schutzgütern Klima und Luft

- Umweltbericht mit Inhalten zu Mesoklima, Mikroklima und Luftschadstoffen

Informationen zu dem Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

- Umweltbericht mit Inhalten zum bestehenden Landschafts-/ Ortsbild, insbesondere zu vorhandenen Blickbeziehungen

Informationen zu den Schutzgütern Kultur- und sonstige Sachgüter

- Umweltbericht mit Inhalten zu Bau- und Bodendenkmälern

Alle umweltbezogenen Informationen werden zusammen mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplans öffentlich ausgelegt.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
Kerstin Tillmann



Amtsleitung
Bauaufsichts- und Planungsamt
Stadthaus, Hauptstr. 27-29, 53797 Lohmar
Tel.: 02246 15-344, Fax: 02246 15-8344
Kerstin.Tillmann@Lohmar.de
www.Lohmar.de
Datenschutz.Lohmar.de



Aggerverband · Sonnenstraße 40 · 51645 Gummersbach

Bauaufsichts- und Planungsamt
Stadthaus
Hauptstraße 27-29
53797 Lohmar

Auskunft erteilt: Liane Nagel
Durchwahl: 02261/36-1725
Fax: 02261/368-1725
E-Mail: nag@aggerverband.de

Bei Antwort bitte angeben:
Mein Zeichen: 22-159-hue-gor-nag
Datum: 16. Februar 2022

34. Änderung des Flächennutzungsplanes in Lohmar-Birk hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches BauGB

Ihre E-Mail vom 02.02.2022 und meine Stellungnahme vom 16. August 2021,
AZ: 21-770-hue-gor-nag

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf Ihre o.g. E-Mail teile ich Ihnen mit, dass meine
Stellungnahme vom 16. August 2021, AZ: 21-770-hue-gor-nag weiterhin Gültigkeit
hat.

Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, dann erreichen Sie
Frau Dr. Hünninghaus (Gewässerentwicklung) am besten unter der Telefon-Nr.
02261 / 361146 oder Herrn Gorres (Abwasserbehandlung) unter der Telefon-Nr.
02261/361160.

Mit freundlichen Grüßen
Der Vorstand
Im Auftrag
gez. Dr. Uwe Moshage

Aggerverband – Körperschaft des öffentlichen Rechts – Sonnenstraße 40 – 51645 Gummersbach
Tel.: 02261/36-0 · Fax: 02261/36-8000 · Internetadresse: www.aggerverband.de · E-Mail: info@aggerverband.de
Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt, IBAN DE85 3845 0000 0000 2713 12 · BIC WELADED1GMB
Kreissparkasse Köln, IBAN DE06 3705 0299 0341 0008 95 · BIC COKSDE33XXX



Aggerverband Labor
akkreditiert nach
DIN EN ISO/IEC 17025

Aggerverband · Sonnenstraße 40 · 51645 Gummersbach

Bauaufsichts- und Planungsamt
Stadthaus
Frau Kerstin Tillmann
Hauptstraße 27-29
53797 Lohmar

Auskunft erteilt: Liane Nagel
Durchwahl: 02261/36-1725
Fax: 02261/368-1725
E-Mail: nag@aggerverband.de

Bei Antwort bitte angeben:
Mein Zeichen: 21-770-hue-gor-nag
Datum: 16. August 2021

planung@lohmar.de

**34. Änderung des Flächennutzungsplanes in Lohmar-Birk
hier: Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1
Abs. 8 des Baugesetzbuches BauGB sowie Frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches BauGB**

Ihre E-Mail vom 12.07.2021

Sehr geehrte Frau Tillmann,

unter Bezugnahme auf Ihre o.g. E-Mail teile ich Ihnen aus Sicht der Abwasserbehandlung mit, dass sich das Plangebiet im Einzugsgebiet der Kläranlage Donrath befindet und teilweise im aktuellen Netzplan enthalten ist. Aus Sicht der Abwasserbehandlung kann erst eine abschließende Stellungnahme erst erfolgen, wenn genauere Angaben über die Menge des neu anfallenden Schmutzwassers vorliegen. Bei der nächsten Überarbeitung des Netzplanes müssen die Flächen mit eingearbeitet werden.

Aus Sicht des Bereiches Gewässerentwicklung und -unterhaltung teile ich Ihnen mit, dass sich innerhalb des Planungsbereiches kein Gewässer befindet, eine Betroffenheit des Bereiches Fließgewässer des Aggerverbandes ist somit eventuell nur indirekt, im Zusammenhang mit der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung gegeben. Durch die geplante bauliche Verdichtung und weitere Versiegelung von Flächen in dem Plangebiet ergeben sich Änderungen bei der Niederschlagswasserbeseitigung. In Abhängigkeit der gegebenen hydrogeologischen Verhältnisse ist der Versickerung von Niederschlagswässern vor Ort gegenüber der punktuellen Einleitung in ein Gewässer unbedingt Vorrang einzuräumen. Es ist zu

2

beachten, dass bei Einleitung zusätzlicher Niederschlagswässer über die bestehende Regenwasserkanalisation in den Auelsbach ggf. bestehende Einleitungserlaubnisse über ein einschlägiges Wasserrechtsverfahren anzupassen sind, wobei sich zulässige Einleitungsmengen an den Anforderungen des Merkblattes BWK M 3/ M 7 orientieren sollten. Letzteres gilt auch für den Neubau von Entwässerungssystemen.

Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, dann erreichen Sie Frau Dr. Hünninghaus (Gewässerentwicklung) am besten unter der Telefon-Nr. 02261 / 361146 oder Frau Winkler (Abwasserbehandlung) unter der Telefon-Nr. 02261/361167.

Mit freundlichen Grüßen
Der Vorstand
Im Auftrag
gez. Dr. Uwe Moshage



DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, T NL West, PTI 22
Venloer Str. 156, 50672 Köln

Stadt Lohmar
Bauaufsichts- und Planungsamt
Frau Kerstin Tillmann
Hauptstr. 27-29
53797 Lohmar

Ihre Referenzen

— Ansprechpartner T NL West; PTI 22, B 1, Karl-Heinz Enderichs
Durchwahl +49 221 - 3398 36564
Unser Zeichen KEn - 2022 - 084 - 6581
Datum 22.02.2022
Betrifft FNP - 34. Änderung des FNP in Lohmar-Birk
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte(r) Frau Kerstin Tillmann,

Die von Ihnen verwendete Anschrift ist aufgrund interner Umstrukturierungen nicht mehr zutreffend. Verwenden Sie daher bitte bei künftigem Schriftwechsel für die Bereiche Sankt Augustin, Hennef, Troisdorf, Siegburg, Much, Neunkirchen-Seelscheid, Eitorf und Lohmar die angeführte aktuelle Adresse:

Postanschrift:

Deutsche Telekom Technik GmbH
T NL West, PTI 22

Innere Kanalstr. 98, 50672 Köln

E-Mail-Anschrift:

T-NI-West-Pti-22-AS@telekom.de

Bitte kommunizieren Sie unsere Anschrift in Ihrem Hause.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände, weisen jedoch auf folgendes hin:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung Ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer Anlagen

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Technische Infrastruktur Niederlassung West, Karl-Lange-Str. 29, 44791 Bochum;

Besucheradresse: Innere Kanalstr. 98, 50672 Köln | Hausanschrift: Straße 29, 44791 Bochum

Postanschrift: Postfach 10 07 09, 44782 Bochum | Pakete: Venloer Str. 156, 50672 Köln

Telefon +49 234 505-0, Telefax +49 234 505-4110, Internet www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | UStIdNr. DE 814645262

Datum 22.02.2022
Empfänger Stadt Lohmar
Blatt 2

wenden Sie sich bitte mindestens 6 Wochen vor Baubeginn an die Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL West, PTI 22 zur Koordination.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden an:

Deutsche Telekom Technik GmbH
TI NL West, PTI 22
Innere Kanalstr. 98
50672 Köln

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Karl-Heinz Enderichs

Rhein-Sieg-Kreis | Der Landrat | Postfach 1551 | 53705 Siegburg

Stadt Lohmar
Die Bürgermeisterin
Bauaufsichts- und Planungsamt
Postfach 12 09
53785 Lohmar

Referat Wirtschaftsförderung und
Strategische Kreisentwicklung
- Fachbereich 01.3 -
Mühlenstraße 51
53721 Siegburg

Frau Klüser
Zimmer 5.21
Telefon 02241 13-2327
Telefax 02241 13-3116
beate.klueser@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
02.02.2022 per E-Mail

Mein Zeichen Datum
013.KI 02.03.2022

34. Änderung des Flächennutzungsplans Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur oben genannten Planänderung wird wie folgt Stellung genommen (Voraussetzung für die Weiterführung der Planung ist die Anpassungsbestätigung der Bezirksregierung Köln):

Räumliche Planung, Naturschutzprojekte

Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Stadtgebiet Lohmar, und damit auch das Plangebiet, aus dem laufenden Verfahren zur Neuaufstellung des Landschaftsplans Nr. 7 „Siegburg-Troisdorf-Sankt Augustin“ herausgenommen wird. Der Bereich wird unverändert in den Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 10 „Naafbachtal“ aufgenommen. Somit verbleibt, anders als in der Begründung und in der Artenschutzprüfung erläutert, der Großteil des Planbereichs im Landschaftsschutzgebiet (2.2).

Klimaschutz

Die Planumsetzung ermöglicht eine Versiegelung bisheriger Freiflächen mit mikro-klimatisch nachteiligen Auswirkungen. Es wird angeregt, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zur berücksichtigen, um diese Beeinträchtigung abzumildern.

Kreisstraßenbau

Zwischen der dargestellten Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) und der Fläche für Ver- und Entsorgung (Abwasser/Oberflächenwasser) verläuft die Kreisstraße 13. Im nachfolgenden Aufstellungsverfahren der Bauleitpläne wird gesondert dazu Stellung genommen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

B. Wiser

Rhein-Sieg-Kreis | Der Landrat | Postfach 1551 | 53705 Siegburg

Stadt Lohmar
Die Bürgermeisterin
Bauaufsichts- und Planungsamt
Postfach 12 09
53785 Lohmar

Referat Wirtschaftsförderung und
Strategische Kreisentwicklung
- Fachbereich 01.3 -
Mühlenstraße 51
53721 Siegburg

Frau Klüser
Zimmer 5.21
Telefon 02241 13-2327
Telefax 02241 13-3116
beate.klueser@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
02.02.2022 per E-Mail

Mein Zeichen Datum
013.KI 03.03.2022

**34. Änderung des Flächennutzungsplans
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Ergänzung/Klarstellung zur Anregung „Räumliche Planung, Naturschutzprojekte“
vom 02.03.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

um Missverständnisse vorzubeugen, nachfolgende Ergänzung der Stellungnahme zu
„**Räumliche Planung, Naturschutzprojekte**“ vom 02.03.2022:

Dies bedeutet aber nicht, dass der Rhein-Sieg-Kreis als Träger der Landschaftsplanung
der beabsichtigten FNP-Änderung widerspricht. Nach § 20 (4) LNatSchG treten damit
widersprechende Festsetzungen des Landschaftsplanes mit der Rechtskraft eines
nachfolgenden Bebauungsplanes außer Kraft.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

B. Klüser

Planung

Von: ak.schloesser@rng.de
Gesendet: Donnerstag, 3. März 2022 15:09
An: Planung
Betreff: 34. FNP-Änderung in Lohmar Birk -Stellungnahme RNG

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit 2016 fungiert die Rheinische NETZGesellschaft mbH als Netzbetreiberin der Netze der Gewerke Strom und Gas, welche im Eigentum der Lohmar Netzeigentumsgesellschaft (LoNEG) stehen. Mit der operativen Betriebsführung der Netze haben wir die RheinEnergie AG beauftragt.

In Abstimmung mit Letzterer nehmen wir zu dem im Betreff genannten Planverfahren wie folgt Stellung:

Bezüglich der 34. Änderung des Flächennutzungsplans in Lohmar-Birk haben wir weder Bedenken noch Anregungen vorzutragen.

Mit freundlichen Grüßen

Ann-Kathrin Schlöber

Strategie Rohrnetze (NR)
Kordinatorin Energiebedarfs- und Regionalentwicklung
Rheinische NETZGesellschaft mbH, 50823 Köln
Telefon 0221 4746-254
Telefax 0221 4746-8254
Mobil 01525 6883254
ak.schloesser@rng.de

[Besuchen Sie uns im Internet:
rng.de](#)

Rheinische NETZGesellschaft mbH
Parkgürtel 26, 50823 Köln

Geschäftsführer:
Dr.-Ing. Ulrich Groß
Karsten Thielmann

Vorsitzende des Aufsichtsrates:
Susanne Fabry

Amtsgericht Köln HRB 56302

Informationen zu der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen
Daten bei der Rheinische NETZGesellschaft mbH finden Sie unter
<https://www.rng.de/cms/datenschutz.html>

Der Landrat

Landrat • Postfach 20 04 50 • 51434 Bergisch Gladbach

Stadt Lohmar
Die Bürgermeisterin
Bauaufsichts- und Planungsamt
Frau Tillmann
Hauptstraße 27-29
53797 Lohmar

planung@lohmar.de

Dienststelle: Amt 67 Planung und Landschafts-
schutz, Abt. Planung, Block B, 4.Etage
Erreichbarkeit: vormittags
Öffnungszeiten: Termine nach vorheriger Vereinbarung
Buslinien: 227, 400
Haltestelle Kreishaus
Bearbeiter/in: Ganagaginy Sivanolisingam
Telefon: 0 22 02 / 13 23 77
Telefax: 0 22 02 / 13 10 40 20
E-Mail: Bauleitplanung@rbk-online.de
Unser Zeichen:
Datum: 04.03.2022

Stadt Lohmar, 34.Änderung des FNP "Lohmar-Birk" hier: Offenlage §4(2) BauGB vom 02.02.2022 bis 04.03.2022

Sehr geehrte Frau Tillmann,
nachfolgend übersende ich Ihnen die Stellungnahmen zu obiger Maßnahme.

Die Stellungnahmen aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde:

Amt 67 (Natur- und Landschaftsschutz):

Die Belange des Rheinisch-Bergischen Kreises als Träger der Landschaftsplanung bleiben von der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lohmar unberührt. Hinweise, Anregungen oder Bedenken werden insofern nicht vorgebracht.

(Ansprechpartner: Herr Guder 0 22 02 / 13 25 40)

Amt 39 (Artenschutz):

Auswirkungen auf relevante Arten im Rheinisch-Bergischen Kreis werden nicht erwartet. Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus hiesiger Sicht daher keine Bedenken.

(Ansprechpartnerin: Frau Wildenhues 0 22 02 / 13 68 14)

Die Stellungnahme aus Sicht der Unteren Umweltschutzbehörde:

Da in vorliegender TÖB-Angelegenheit die Belange des Amtes 66 nicht betroffen sind, ergeht keine Stellungnahme des Amtes 66.

(Ansprechpartnerin: Frau Bosbach 0 22 02 / 13 25 64)

Die Stellungnahme aus Sicht der Kreisstraßen (Bau/Unterhaltung) und Verkehr:

- nach Abstimmung mit der Kreispolizeibehörde -:

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen in Abstimmung mit der Kreispolizeibehörde keine Bedenken.

(Ansprechpartner: Herr Klein 0 22 02 / 13 26 32)

Die Stellungnahme aus Sicht des Bauamtes:

Keine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahme aus Sicht des Brandschutzes:

Keine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahme aus Sicht der Unteren Jagdbehörde:

Keine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahme aus Sicht der Unteren Fischereibehörde:

Keine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahme aus Sicht des ÖPNV:

Keine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahme aus Sicht des Gesundheitsamtes:

Keine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahme aus Sicht des Jugendamtes:

Keine Stellungnahme abgegeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Ganagaginy Sivanolisingam



**HECKER
WERNER
HIMMELREICH**
RECHTSANWÄLTE

Köln
Sachseining 69
D-50677 Köln
Postfach 25 03 71, D-50519 Köln
Telefon: +49 (0) 221 7920 81-0
Telefax: +49 (0) 221 7920 81-91
E-Mail: koeln@hwblaw.de
Internet: www.hwblaw.de
Gerichtssitz LG Köln 12 55

Köln
Prof. Dr. Ulrich Werner, RA¹
Hans-Georg Kirella, RA²
Dr. Petra Christiansen-Gelss, RA²
Helinz-Peter Verspary, RA²
Werner Großpletsch, RA²
Ulrich Delle, RA²
Dr. Norbert Reuber, RA
Dr. Uta Willings, RA
Prof. Dr. Frank Sieglburg, RA
Dr. Helmut Weingarten, RA
Stefan Nüsser LL.M., RA
Fabian Frechen, RA
Michael Schig, RA
Dr. Frank Heerspink, RA
Kerstin Hartwig, RA
Lutz Schade, RA
Dr. Susanne Sachs, RA
David Poschen, RA
Kevin Weick, RA³
Kolja Wagner, RA
Daniela Mechelhof, RA⁴
Andreas Kluge, RA⁴
Özer Arslan, RA⁴
Lars Maria Märkmann, RA⁴
Alexander Thieling, RA⁴

Leipzig
Klaus F. Dehwig, RA
Kerstin Hartwig, RA
Thimac Kasperg, RA
Stefan Peitsch, RA⁵

Berlin
Kerstin Hartwig, RA⁴

Düsseldorf
Prof. Dr. Frank Sieglburg, RA²
Dr. Helmut Weingarten, RA²
Dr. Frank Heerspink, RA²

Stuttgart
Fabian Frechen, RA³
Kolja Wagner, RA³
Antonia Herrmann, RA⁵

München
Antonia Herrmann, RA

¹ angestellter RA – nicht Partner
² Of Counsel – nicht Partner
³ Rechtsanwaltskammer Köln
⁴ Rechtsanwaltskammer Siedchen
⁵ Rechtsanwaltskammer München

HECKER WERNER HIMMELREICH
Rechtsanwälte Partnerschaft mbH
Am Alten Markt 13
50677 Köln

Partner der

**MUSEUM
LUDWIG**

HECKER WERNER HIMMELREICH, RECHTSANWÄLTE mbH, 50677 KÖLN
Per Telefax: 02246/15-700335

Stadt Lohmar
Hauptstraße 27-29
53797 Lohmar

Aktenzeichen RB00.171/22RB/tg	Dezernat RA-Dr. Rauber	Sekretariat Frau Zahnspennig	Telefon Tel.: 0221-92081-147 Fax: 0221-92081-347	e-mail rb@hwblaw.de
----------------------------------	---------------------------	---------------------------------	--	------------------------

Köln, den 03. März 2022:

Stadt Lohmar
34. Änderung des Flächennutzungsplanes in Lohmar-Birk
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, dass uns F [REDACTED] mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat. Eine auf uns lautende Vollmacht ist in der Anlage beige-fügt.

Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Flurstücks 583, Flur 10, Gemarkung Inger. Dieses Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes Lohmar-Birk. Nunmehr ist von Seiten der Stadt Lohmar eine Änderung des Flächennutzungsplanes geplant. Bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat unsere Mandantin eine Stellungnahme bezüglich der Wahrung ihrer Planungsinteressen im eigenen Namen abgegeben. Die dort vorgetragenen Anliegen wurden anschließend in der Abwä-

HECKER WERNER HIMMELREICH
Seite 2 zum Schreiben vom 3. März 2022

gung jedoch nicht angemessen berücksichtigt, sodass eine erneute Stellungnahme im Namen unserer Mandantin notwendig ist.

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes sieht im Bereich des zuvor bezeichneten Grundstücks unserer Mandantin das Grundstück als zukünftige Grünfläche vor. Derzeit ist das Grundstück jedoch noch als Wohnbaufläche ausgewiesen, so dass mit der Änderung des Flächennutzungsplanes auch eine Umplanung einhergeht. Da durch die anderweitige Beplanung des Grundstücks unserer Mandantin als Grünfläche ein erheblicher Wertverlust sowie eine erhebliche Beschneidung der Verwendungsmöglichkeiten eintreten könnte, fordern wir Sie auf, die nachfolgend dargestellten Gesichtspunkte im Rahmen ihrer Planung zu berücksichtigen und angemessen in die Abwägung der unterschiedlichen Interessen einzubeziehen.

Unter Bezugnahme auf die Vollmacht unserer Mandantin und das zuvor Beschriebene nehmen wir zu dem Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt Stellung:

1. Widerspruch mit den Planungszielen

Nach § 1 BauGB dienen Bauleitpläne dazu, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Einklang mit sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen zu bringen. Bei einem Flächennutzungsplan handelt es sich um einen solchen Bauleitplan, § 1 Abs. 2 BauGB. Die Bauleitplanung soll dem Wohl der Allgemeinheit dienen, jedoch auch individuelle Interessen berücksichtigen. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dies bedeutet, dass nicht bloß öffentliche Belange berücksichtigt werden müssen, sondern auch private Belange, und daher auch die Interessen unserer Mandantin in den Flächennutzungsplan einfließen müssen. Ebenfalls darf eine Planung nicht willkürlich sein und gewisse Interessen gänzlich unbeachtet lassen.

Aus der Begründung gemäß § 2a BauGB zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich, dass mit dem Flächennutzungsplan primär die Verlagerung der Grundschule aus dem Ortskern, die Errichtung eines Seniorenwohn- und Pflegeheims sowie die Neuerrichtung des Gerätehauses der Feuerwehr Birk vorgesehen sind. Dies sei notwendig, da in der Ortsmitte nicht genügend Platz vorhanden sei. Insbesondere mit der Verbesserung der sozialen Infrastruktur für Kinder sollen zukünftig mehr junge Familien angeworben werden sowie bereits vorhandene junge Familien von einem Wegzug abgehalten werden.

HECKER WERNER HIMMELREICH
Seite 3 zum Schreiben vom 3. März 2022

Aus der übergeordneten Landes- und Regionalplanung ergibt sich, dass die Stadt Lohmar für die nächsten 25 Jahre einen Bedarf von ca. 106 ha Wohnbaufläche benötigen wird. Jedoch existiert derzeit lediglich eine Reservefläche im Stadtgebiet von ca. 74 ha. Dies bedeutet, dass zukünftig weitere Flächen in Wohnflächen umgeplant werden müssen, um diesen ermittelten Bedarf an Siedlungsflächen zu befriedigen. Diese Erwägungen finden sich zwar in der Begründung des Flächennutzungsplanes wieder, erhalten jedoch keinen Einfluss in die tatsächliche Planung.

Denn vor diesem Hintergrund kann es nicht sein, dass im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Wohnfläche ausgewiesene Fläche umgeplant und in Grünfläche umgewandelt wird. Dies betrifft insbesondere das zuvor bezeichnete Grundstück unserer Mandantin. Aus mehreren Gesprächen mit der Stadt Lohmar ist Ihnen auch bekannt, dass unsere Mandantin grundsätzlich bereit ist auf Ihrem Grundstück Investitionen in eine Wohnbebauung vorzunehmen. Im Vorfeld wurden auch Gespräche über einen Verkauf der Fläche an die Stadt geführt. Mangels eines angemessenen Angebots kam es jedoch nicht zu einer Einigung.

Die Bereitschaft unserer Mandantin, eine Wohnbebauung vorzunehmen steht insoweit im Einklang mit den eigentlichen Zielen der Landes- und Regionalplanung. Daher sollte Ihrerseits überdacht werden, ob die Fläche tatsächlich in eine Grünfläche umgeplant werden muss. Eine solche neue Ausweisung darf nicht willkürlich geschehen, sondern muss abgewogen werden. Außerdem grenzt das Grundstück unserer Mandantin unmittelbar an bereits bestehende Bebauung im nördlichen Bereich angrenzend an das Plangebiet an. Eine weitergehende Bebauung auf den Flächen unserer Mandantin würde daher eine bestehende Lücke schließen, welche durch die derzeitige neue Planung nur vergrößert würde. Eine solche unbebaute neue Lücke kann nicht den planerischen Zielen einer effizienten Flächennutzung entsprechen. Aus diesen Gründen ist die derzeitige Planung abzuändern und das Grundstück unserer Mandantin auch zukünftig als Wohnbaufläche auszuweisen. Dies würde in das bisherige städtebauliche Konzept passen sowie mehr Wohnraum im Sinne des Landes- und Regionalplanes schaffen.

2. Anderweitige Möglichkeit der Zielerreichung

Die derzeitige Planung sieht sowohl um die Schule, als auch um das Seniorenheim einen Grünstreifen vor. Weshalb das Seniorenheim durch einen 20 m breiten Grünstreifen abgeschirmt werden soll, die Schule jedoch nur durch einen 10 m breiten Grünstreifen, ist für unsere Mandantschaft nicht nachvollziehbar. Sollen hierdurch insbesondere Lärmemissionen auf das Grundstück des zukünftigen Seniorenheims vermieden werden, erfüllt dieser Schutzstreifen

HECKER WERNER HIMMELREICH
Seite 4 zum Schreiben vom 3. März 2022

nicht seinen Zweck. Dies gilt insbesondere dann, wenn auf der gegenüberliegenden Seite des Seniorenheims eine Grundschule sowie ein Kindertagesstätte errichtet werden soll. Bei solchen Nutzungsformen handelt es sich um emissionsstarke Nutzungen, welche sicherlich nicht zur Abschirmung und dem Schutz des Seniorenheims dienen. Es muss hier während der Betriebszeiten mit einer erhöhten Lärmentwicklung gerechnet werden.

Gleiches gilt für die neu zu errichtende Feuerwehration. Gerade wenn es tatsächlich zu einem Feuerausbruch oder zu einem Unfallereignis kommen sollte, wird die Feuerwehr mit Sirenen und Blaulicht ausrücken. Dies kann zu jeder Tages- und Nachtzeit geschehen. Ein Schutz des Seniorenheims kann durch eine Platzierung unmittelbar neben eine Feuerwehration daher nicht erreicht werden. Im Gegenteil ist es so, dass das Seniorenheim hierdurch einer besonders hohen Lärmimmission ausgesetzt wird. Ein Grünstreifen kann hier keine Abschirmfunktion erfüllen.

Sollte die Ausweisung des Grundstücks unserer Mandantin als Grünfläche dazu dienen, umweltschutztechnische Aspekte zu befriedigen, so kann dieses Ziel auch anderweitig erreicht werden. So können in einem Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, die das Ziel besser erreichen können. In einem Bebauungsplan könnten Sie für die Wohnflächen etwa festsetzen, dass Vorgärten nicht mit Kies oder Schotter versiegelt werden sollen, sondern mit bestimmten Pflanzenarten begrünt werden. Es kann die überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt werden. Generell können Sie den Grad der Versiegelung der Flächen festsetzen und bestimmen, sodass eine Bebauung der Flächen im Einklang mit umweltschutztechnischen Aspekten geschehen kann. Ebenfalls können nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Anpflanzungen bestimmter Baum- und Sträucherarten vorgeschrieben werden.

Eine Grünfläche ohne Zweckbestimmung ist im derzeitigen Bestand des Plangebietes jedenfalls nicht vorhanden. Die neu geschaffenen Flächen für die Schule, das Seniorenheim und die Feuerwehr werden insbesondere aus vorherigen Flächen für Landwirtschaft gewonnen. Dies sollte jedoch nicht, insbesondere vor dem Hintergrund der in Nr. 1 aufgeführten Argumente, zulasten von Wohnbaufläche geschehen. Wie weiter dargelegt, dient die Grünfläche auch nicht zur Abschirmung des Seniorenheims oder einer besonderen Umweltverträglichkeit der Planung. Daher ist das Grundstück unserer Mandantin weiter als Wohnbaufläche auszuweisen.

HECKER WERNER HIMMELREICH
Seite 5 zum Schreiben vom 3. März 2022

3. Ausschluss des Zugangs zum Grundstück

Weiter ergibt sich aus der vorgenommenen Planung und dem Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes, dass nach Durchführung der Maßnahmen unserer Mandantin kein Zugang mehr zu ihrem Grundstück zur Verfügung stehen wird. Dies schließt jegliche Nutzungsform durch unsere Mandantin aus. Unsere Mandantin müsste sich zunächst mit anderen Nachbarn angrenzender Grundstücke über Wegerechte einigen und Dienstbarkeiten eintragen lassen. Ein Anspruch auf solche hat sie jedoch nicht. Es könnte also so sein, dass das Grundstück faktisch nutzlos ist.

Ein gänzlicher Ausschluss von jeglicher Nutzung für das Grundstück unserer Mandantin kann nicht dem Planungsmaßstab von § 1 Abs. 7 BauGB entsprechen. Danach sind auch, wie bereits zuvor dargelegt, private Belange mit in die Abwägungsentscheidung einzubeziehen. Vorliegend ist eine tatsächliche Auseinandersetzung mit den privaten Belangen unserer Mandantin und der zukünftige Nutzungsmöglichkeit ihres Grundstücks nicht erkennbar. Sonst wäre das Grundstück weiterhin als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Im Übrigen verweisen wir zudem auf das bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Vorgetragene.

Für einen Austausch hinsichtlich der weiteren Planung des Flächennutzungsplanes stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Norbert Reuber

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Verwaltungsrecht


Alexander Thesling

Rechtsanwalt