Begründung
zur
38. Änderung
des Flächennutzungsplanes
der Stadt Lohmar
mit Umweltbericht nach § 2a BauGB

Stand: 24.10.2023

1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung 2
2. Abgrenzung des Plangebietes 6
3. Bestand 7
4. Vorhandenes Planungsrecht 8
5. Umweltbericht 10
6. Planverwirklichung 13

1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Eigentümer der landwirtschaftlichen Hofanlage „Haus Freiheit“, Inger Straße 43, auf dem Flurstück Nr. 310, Flur 12, Gemarkung Inger, im Lohmarer Ortsteil Inger möchten die bisherige (landwirtschaftliche) Nutzung des Anwesens sukzessive aufgeben, die vorhandenen Gebäude teilweise umbauen und einer neuen wohnbaulichen Nutzung zuführen oder durch entsprechende neu Wohngebäude ersetzen.

Abb. 1: Luftbild (Quelle Geoportal NRW)

Das betroffene Grundstück befindet sich teilweise innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 045.0 „Inger Ingerstraße/Farnweg“ von 1992, der den östlichen Teil des Flurstücks Nr. 309 als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festsetzt, wie die nachfolgende Abbildung 2 zeigt. Eine kleine Teilfläche ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Der westliche Teil des Grundstücks einschließlich der darauf vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 045.0 von 1992 und liegt somit im Außenbereich nach § 35 BauGB.

In einem ersten Schritt wird auf Basis des bestehenden Baurechts von 1992 das vorhandene Wohnhaus einschließlich der sich unmittelbar daran anschließenden Gebäudeteile zu Wohnzwecken umgebaut. Dafür ist keine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erforderlich. Dennoch soll das gesamte Bauvorhaben bauleitplanerisch neu gefasst werden. Das Verfahren soll dabei den heutigen Anforderungen an eine solche Planung Rechnung tragen und auch Umweltbelange wie Arten- und Klimaschutz berücksichtigen.

Abb. 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 045.0 „Inger Ingerstraße/Farnweg“ von 1992 mit Umgrenzung der vorliegenden 4. Änderung und Erweiterung

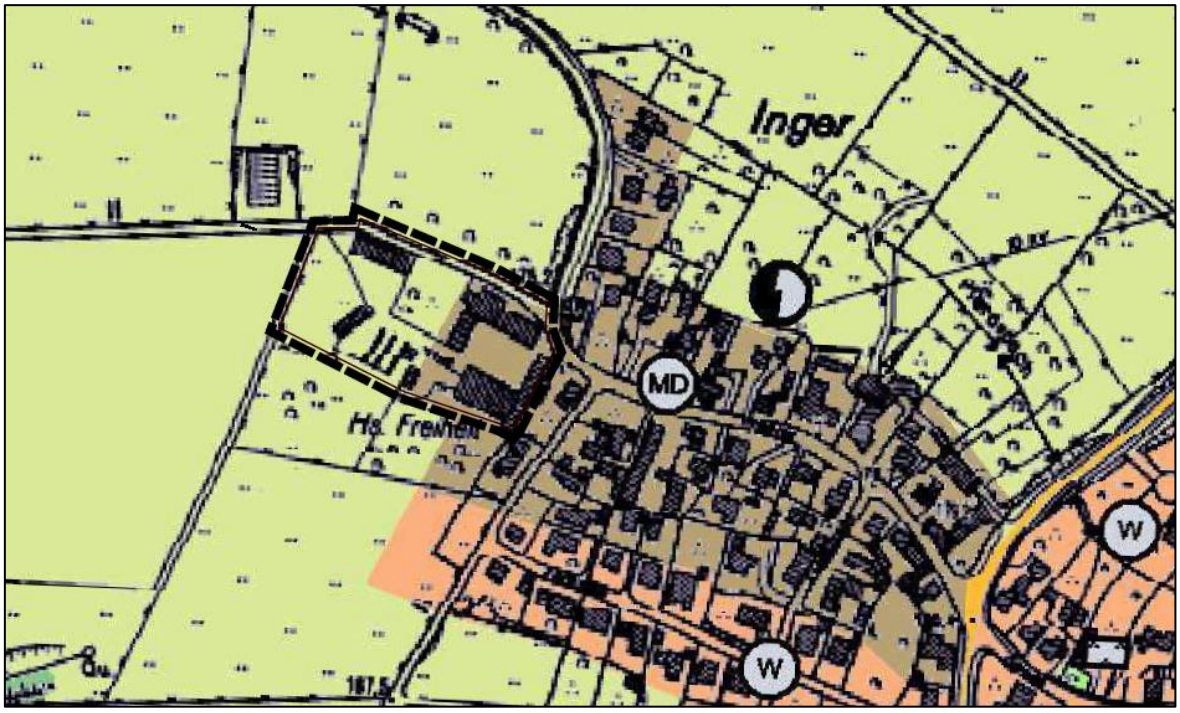

Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Umgrenzung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 045.0 „Inger Ingerstraße/Farnweg“

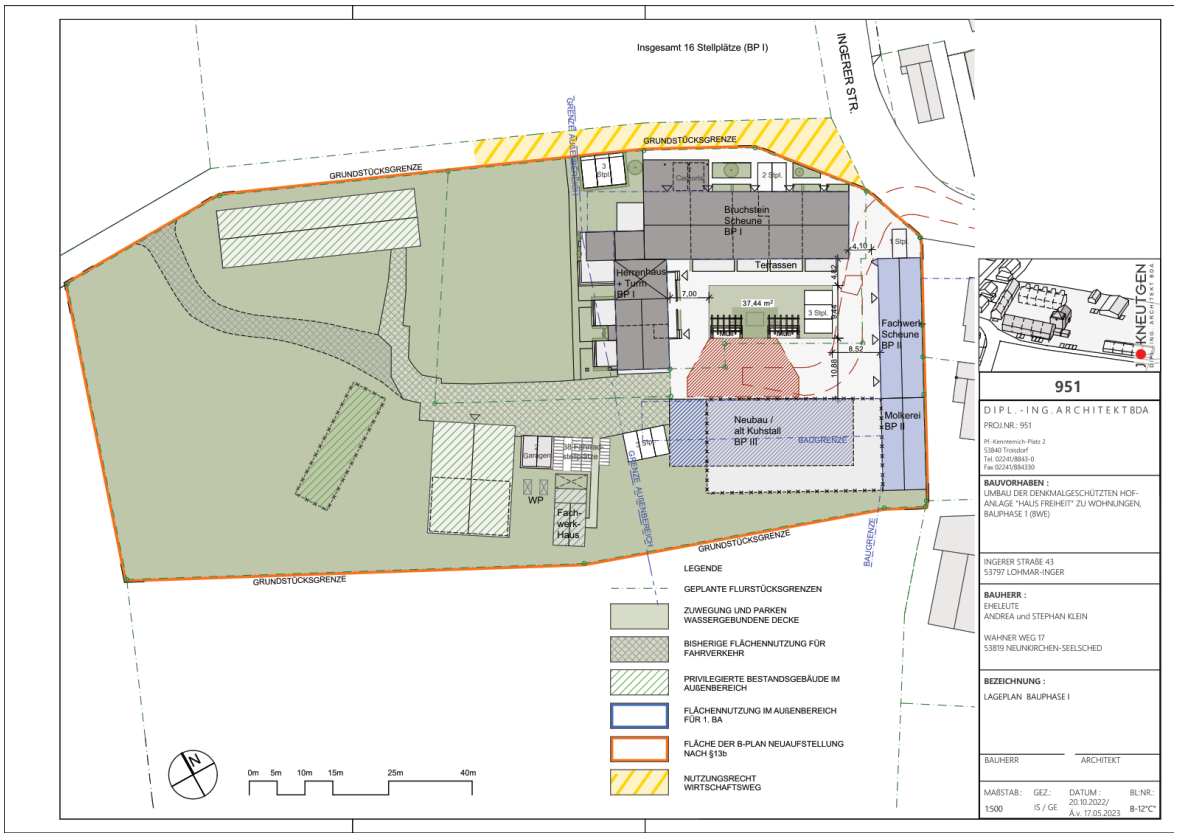

Abb. 4: Lageplan zum 1. Bauabschnitt vom Mai 2023

Für die Umnutzung der bestehenden Hofanlage zu einer Wohnnutzung innerhalb des vorhandenen Baurechts wurde ein Bauantrag für den 1. Bauabschnittes BP I - Umbau des Herrenhauses (2 Wohneinheiten), des Turms (1 Wohneinheit) und der Natursteinscheune (5 Wohneinheiten) - eingereicht.

Für das Gesamtvorhaben ist im 2. Bauabschnitt vorgesehen, auch die an der nordwestlichen (Remise) und östlichen (Fachwerkscheune und Molkerei) Grundstücksgrenzen vorhandenen Gebäude für eine neue Nutzung voraussichtlich als Wohngebäude umzubauen. Der südliche ehemalige Kuhstall eignet sich nicht für einen Umbau, soll daher rückgebaut und durch ein neues Wohngebäude ersetzt werden.

Die landwirtschaftlichen Gebäude im südwestlichen Teil des Hofes sollen als Unterstellplätze bzw. Garagen hergerichtet und genutzt werden. Das abseits des Wohnhauses und der Stallungen gelegene Gebäude am südwestlichen Rand des Hofes soll nicht weiter genutzt und vollständig rückgebaut werden. Die für das Gesamtvorhaben erforderlichen Stellplätze sind auf dem freien Areal zwischen den zu erhaltenen Gebäuden geplant. Dort soll auch ein Spielplatz für die Kinder der künftigen Bewohner errichtet werden.

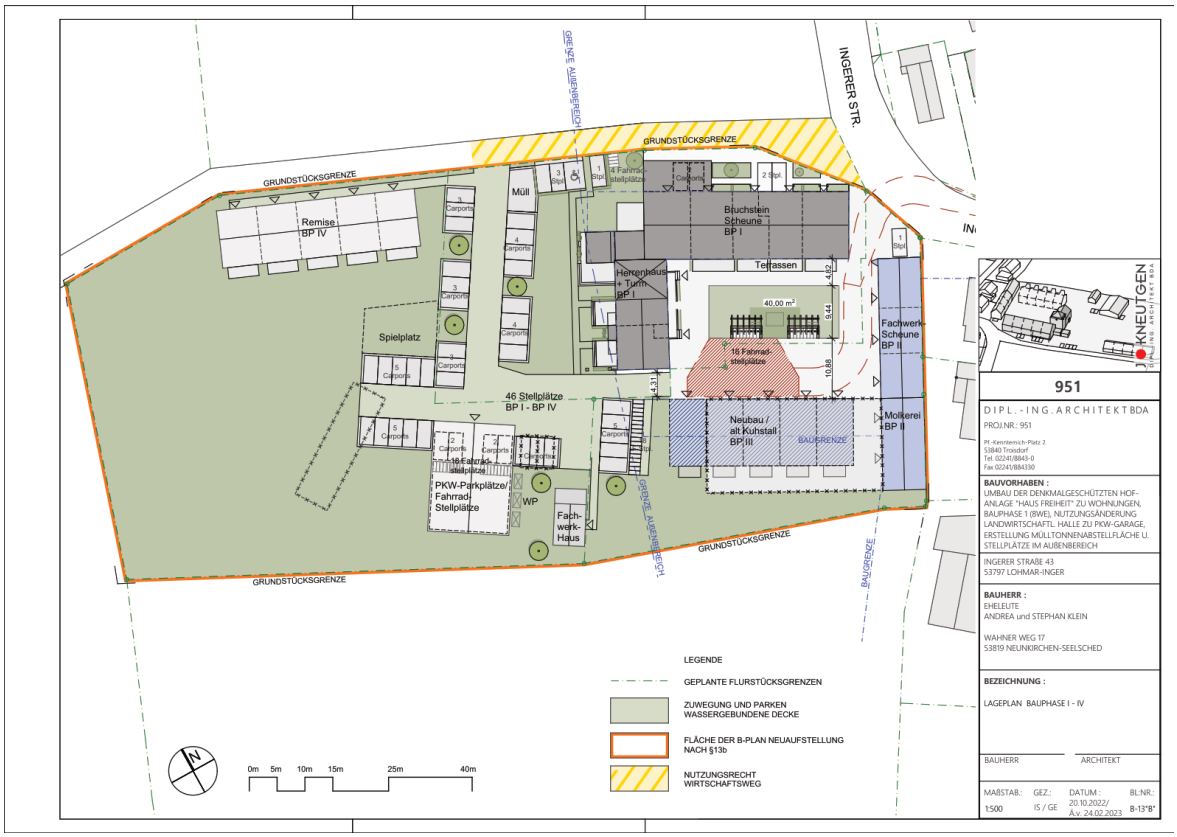

Abb. 5: Lageplan zum Gesamtvorhaben vom Februar 2023

Bestandteil des 1. Bauabschnitts ist auch eine entsprechende Planung für den Umgang mit Niederschlagswasser. Diese sieht vor, das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser nach Norden abzuleiten und großflächig über die belebte Bodenzone versickern zu lassen. Eine solche Art der Versickerung ist bereits für die bisherigen Nutzungen vorhanden und soll entsprechend ausgebaut bzw. erweitert werden, wie die nachfolgende Abbildung zeigt. Das Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt.

Für die weiteren baulichen Anlagen, die bei künftigen Bauphasen errichtet werden, soll das anfallende Niederschlagswasser den dafür vorgesehenen Kapazitäten entsprechend in den öffentlichen Kanal eingeleitet oder breitflächig über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück versickern. Der Umgang mit dem Niederschlagswasser ist dabei abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und/oder eine

2. Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der vorliegenden 38. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Teilbereich des Flurstücks Nr. 310, Flur 12, Gemarkung Inger mit einer Größe von 3.326 qm, der bisher im Flächennutzungsplan nicht als gemischte Baufläche bzw. Dorfgebiet festgesetzt ist, gemäß der vorliegenden Projektplanung künftig jedoch losgelöst von der Landwirtschaft und den Voraussetzungen nach § 35 BauGB baulich genutzt werden soll.

Mit der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 045.0 „Inger Ingerstraße/Farnweg“ soll für das gesamte bisher landwirtschaftlich Flurstück einschließlich einer erforderlichen Zufahrt über den bisherigen Wirtschaftsweg neues Baurecht geschaffen werden. Damit die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 045.0 „Inger Ingerstraße/Farnweg“ nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist die vorliegenden 38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Abb. 6: Abgrenzung des Änderungsbereiches

3. Bestand

Das Anwesen Haus Freiheit wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung wird nur noch teilweise praktiziert, wie die nachfolgenden Abbildungen aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros für Freiraumplanung, Dieter Liebert zeigen.

Abb. 7: Hofanlage

Abb. 8: Wohnhaus

Abb. 9: südliches Stallgebäude

Abb. 10: südliches Fachwerkgebäude

Abb. 11: westliche Nebengebäude

Einen Überblick über die gesamte Nutzung bietet das Luftbild Abb. 1 auf Seite 2.

4. Vorhandenes Planungsrecht

Wie bereits in Kapitel 1 sowie Abb. 2 und 3 dargestellt, befindet sich das betroffene Grundstück nur teilweise sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 045.0 „Inger Ingerstraße/Farnweg“ von 1992, der den östlichen Teil des Flurstücks Nr. 309 als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festsetzt. Eine kleine Teilfläche ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Der westliche Teil des Grundstücks einschließlich der darauf vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 045.0 von 1992 und liegt somit im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Der Flächennutzungsplan stellt ebenfalls nur den östlichen Teil des Grundstücks als Dorfgebiet MD dar.

Es ist daher vorgesehen, sowohl den Bebauungsplan Nr. 045.0 „Inger Ingerstraße/ Farnweg“ entsprechend zur ändern und zu erweitern, als auch den Flächennutzungsplan zu ändern und das dort dargestellte Dorfgebiet so zu erweitern, dass der Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden kann.

Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 045.0 „Inger Ingerstraße/Farnweg“ erfolgen im Parallelverfahren.

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, ordnet der Regionalplan Köln, Blatt 13 Rhein-Sieg-Kreis das betroffene Grundstück nur mit einem kleinen Teil an der östlichen Grenze dem Allgemeinen Siedlungsbereich ASB zu. Der überwiegende Teil im Westen ist als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ausgewiesen. Dieser Bereich ist zusätzlich mit der Schraffur „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ versehen.

Da die neue bauliche Nutzung nicht relevant über den bisherigen Gebäudebestand hinaus gehen soll, sind keine besonderen Auswirkungen auf die Landschaft und deren Erholungseignung zu erwarten. Somit ist auch nicht davon auszugehen, dass Belange der Regionalplanung der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes entgegenstehen.

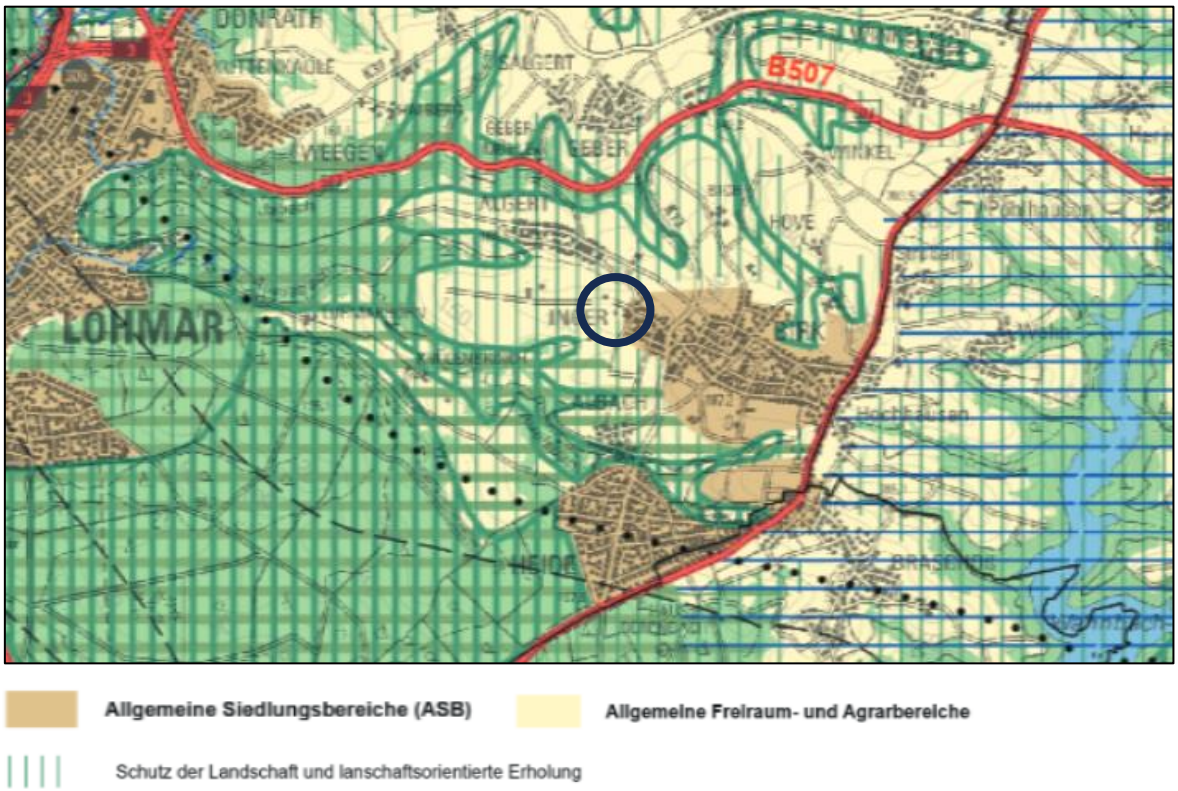

Abb. 12: Auszug aus dem Regionalplan

Die Bezirksregierung Köln hat bereits in einem Schreiben vom 31.01.2023 wie folgt Stellung zu den Planungsabsichten genommen:

Anfrage gemäß § 34 LPIG NRW zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45, 4. Änderung in Lohmar-Inger „Haus Freiheit“

…

Gegen die o.g. Bauleitplanung werden keine raumordnerischen Bedenken erhoben. Auf Grundlage des derzeitigen Planungsstands kann eine Anpassung an die rechtswirksamen Ziele der Raumordnung bestätigt werden.

Begründung:

Der rechtswirksame Regionalplan, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg legt für den Planbereich einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich fest, der mit der Darstellung eines Bereiches für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung überlagert wird. Gemäß Ziel 2-4 "Entwicklung der Ortsteile im Freiraum" des Landesentwicklungsplans NRW ist in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich. Weitere Hinweise hierzu finden Sie in den zugehörigen Erläuterungen.

Die bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung i.S.d. Ziel 6.1—1 LEP NRW ist nach erster Prüfung gegeben. Die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45, 4. Änderung der Stadt Lohmar im Bereich Inger „Haus Freiheit“ sieht die Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Baufläche vor. Es handelt sich bei dem Vorhaben um keine

Neuplanung, sondern um die Umnutzung von Gebäudeteilen in einer gemäß § 35 BauGB anzusprechenden Lage. Der Planung stehen raumordnungsrechtliche Ziele daher nicht entgegen.

5. Umweltbericht

Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt im weiteren Verfahren. Der vollständige Umweltbericht wird Bestandteil des Planentwurfes zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sein.

Von der Planung sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen, wie die nachfolgende Abbildung aus dem Geoportal NRW zeigt. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet DE-5109-301 befindet sich nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von etwa 2 km und hat keinen räumlichen Verbindungen oder Wechselbeziehungen, da es sich dabei und andere Lebensräume wie im Plangebiet handelt.

Naturschutzgebiet sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

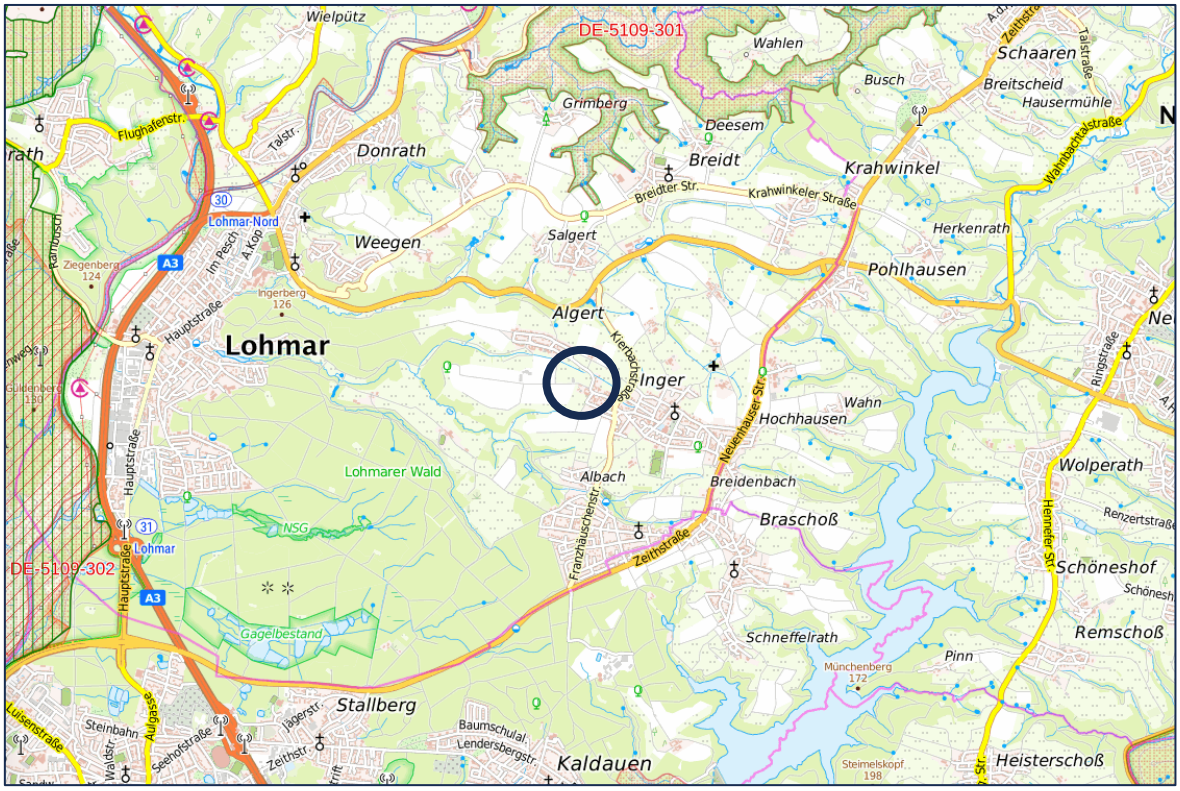

Abbildung 13: FFH- und Vogelschutzgebietes, Auszug aus dem Geoportal NRW

Das Plangebiet befindet sich mit dem westlichen Teil, der nicht als Dorfgebiet im Bebauungsplan von 1992 festgesetzt ist, im Landschaftsschutzgebiet LSG-SU-00002 (LSG Staatsforst Sieg).

Mit der Aufstellung bzw. der Erweiterung des Bebauungsplanes unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises kann der Bereich des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes MDW, der sich mit der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes überschneidet, mit Rechtskraft der vorliegenden Bauleitplanung aus dem Landschaftsschutz entlassen werden.

Die festgesetzten Grünflächen können weiterhin im Landschaftsschutzgebiet verbleiben.

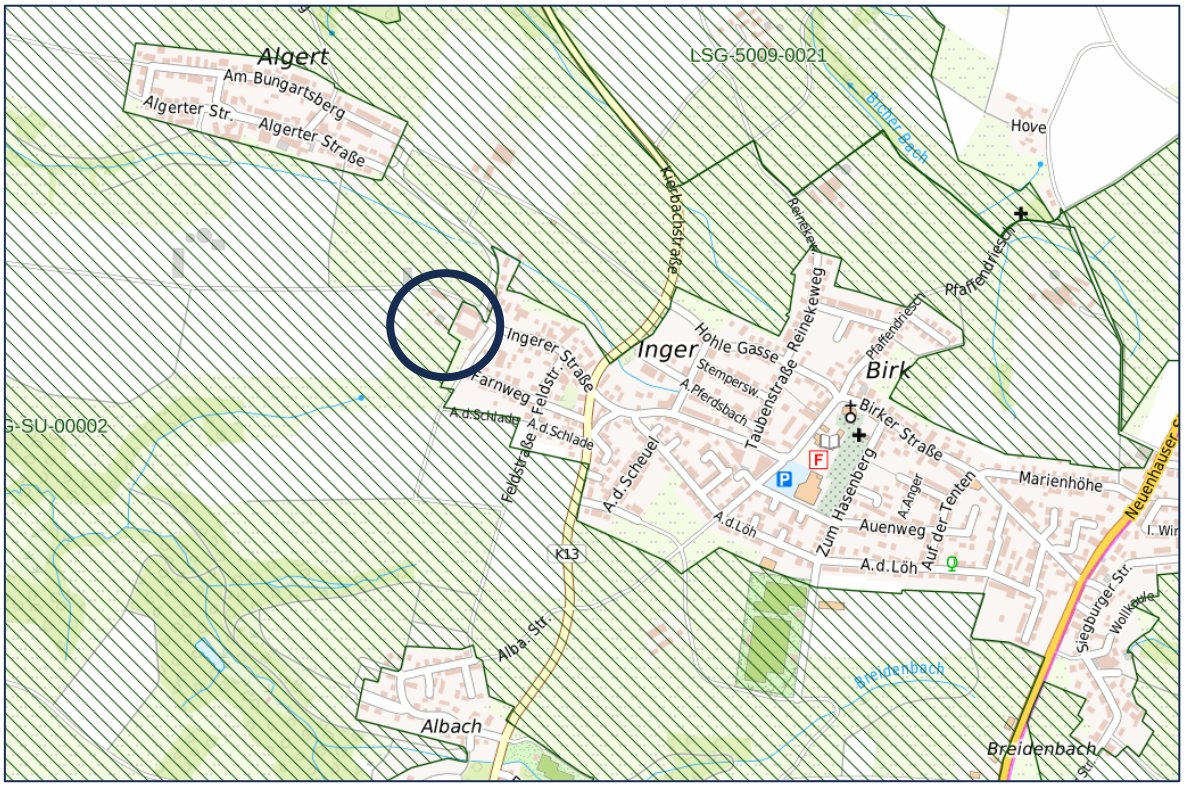

Abbildung 14: Landschaftsschutzgebiete, Auszug aus dem Geoportal NRW

Kartierte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

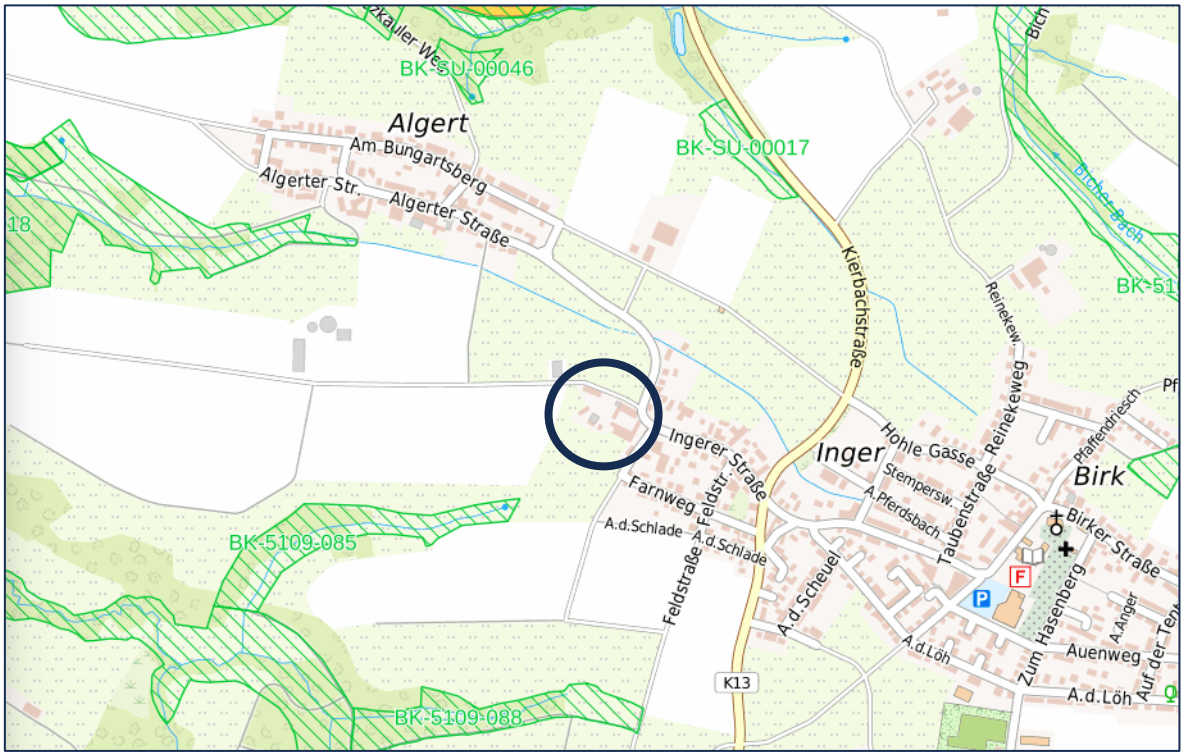

Abbildung 15: Biotopkataster, Auszug aus dem Geoportal NRW

Teile der Hofanlage unterliegen dem Denkmalschutz. Auf der Homepage der Stadt Lohmar finden sich dazu folgenden Informationen:

83	Haus Freiheit – Hofanlage	Ingerer Str. 41	Inger	12	4

Haus Freiheit (GM Inger), Bewertung: D (Nr. 83), Zustand: Z/2

Spätestens seit dem 14. Jahrhundert war das, den westlichen Ortseingang von Inger prägende, „Haus Freiheit“ (Ingerer Str. 41) als Rittergut in Besitz adeliger Familien gewesen. Vermutlich waren es zunächst die Ritter von der Seldunck, die den Besitz innehatten. Ab dem 15. Jahrhundert sind die von Waldenburg gen. Schenkern als Besitzer bekannt. Sie bewirtschafteten die Hofstelle allerdings nicht selbst, sondern hatten sie an einen Halfen verpachtet. Im Jahre 1715 konnte der damalige Pächter das Anwesen erwerben. Im 19. Jahrhundert kam der Hof in die Hände der Freiherrn von Francken, die östlich des alten Hofes ein neues Herrenhaus mit rechteckig angelegten Wirtschaftsgebäuden errichten ließen. Das Streben nach einer dem adeligen Stand entsprechenden Repräsentation verdeutlicht das dem neuen Herrenhaus angefügte, turmartige Gebäude, für das sicherlich ein entsprechendes Pendant geplant war, aber letztlich nicht ausgeführt wurde. Das in Grauwacke-Mauerwerk errichtete Stallgebäude gibt anhand der Maueranker das Jahr des Neubaus mit 1897 an.

Beurteilung:

Wenn man von Algert aus sich über die Ingerer Straße der Hofanlage nähert, kann man noch die großräumige Wirkung dieses ehemaligen Rittersitzes nachvollziehen. Was die Bausubstanz betrifft, lässt sich sowohl am Stall- wie auch an der in Fachwerkbauweise errichteten Scheune ein Sanierungsbedarf aufzeigen. Außerdem wird die vollständig versiegelte Hoffläche der historisch bedeutsamen Anlage nicht gerecht.

Ingerer Str. 41	Inger/GM. Inger/Foto Nr. 3/19.08.2013
Bauzeit: Mitte 17. Jh. Geb. Typ: Hofanlage „Haus Freiheit“ Städteb. Bedeutung: Schadensbild: Z2 Bewertung: D (Nr. 83)	
Beschreibung	Unterschiedliche Gebäude aus unterschiedlichen Zeiten bilden den ehemaligen adeligen Freihof. Der eindrucksvolle Natursteinbau (1897) zeigt Sanierungsbedarf. Ebenso die Fachwerkscheune.

6. Planverwirklichung

Die Kosten für die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes, für die erforderlichen arten- und naturschutzrechtlichen Maßnahmen sowie für die Anlagen zur Entwässerung trägt der Grundstückseigentümer/ Investor.

Folgende Gutachten wurden im Rahmen des Verfahrens erarbeitet:

- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I und II vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert, Dorfstraße 79, 52477 Alsdorf
  vom 15.09.2023
- Geotechnischer Bericht von GBU GmbH, Auf dem Schurweßel 11, 53347 Alfter
  vom 13.04.2023

Stand: 24.10.2023