

# Stadt Lohmar



4. Erweiterung der Entwicklungssatzung über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geber gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB der Stadt Lohmar.

## **Begründung**

**-Vorentwurf -**

**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  
Moritz Keim . M. Sc. Raumentwicklung und Naturressourcenmanagement

## Inhalt

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Satzungsaufstellung .....	4
2. Räumlicher Geltungsbereich .....	5
3. Verfahren .....	5
4. Rahmenbedingungen.....	6
4.1 Landes- und Regionalplanung.....	6
4.2 Flächennutzungsplan.....	6
4.3 Landschaftsplan.....	6
4.4 Baulicher Bestand.....	7
5. Rechtswirkungen der Satzung, Zulässigkeit von Vorhaben .....	7
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	8
7. Auswirkungen der Satzung.....	9
7.1 Städtebauliche Auswirkungen .....	9
7.2 Umweltbelange.....	9
8. Umsetzung von Bauvorhaben, Kosten.....	10

## **1. Anlass, Ziele und Zwecke der Satzungsaufstellung**

Die 4. Änderung der Ergänzungssatzung der Stadt Lohmar über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geber gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfolgt aufgrund der Zustimmung innerhalb der Beratung des Stadtentwicklungskonzept Lohmar 2030.

Die Ortslage Geber liegt nordöstlich von Lohmar. Aufgrund des § 34 (2) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 09.12.1976 hatte der Rat der Gemeinde Lohmar in seiner Sitzung am 21.02.1980 eine Klarstellungssatzung beschlossen. Die Satzung für die Ortslage Geber trat am 27.09.1980 in Kraft.

In der 1. Erweiterung wurde aufgrund der anstehenden Kanalisierung und Straßenherstellung die Ortslage abgerundet. Diese Satzung wurde vom Rat der Stadt Lohmar am 12.02.1998 beschlossen und trat am 01.05.1998 in Kraft.

In der 2. Erweiterung wurde die Ortslage weiter ergänzt und die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich klargestellt sowie mithilfe von Festsetzungen die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben innerhalb dieser Satzung erleichtert. Diese Satzung wurde von dem Rat der Stadt Lohmar am 17.12.2002 beschlossen und trat am 20.12.2002 in Kraft.

In der 3. Erweiterung beschlossen am 21.12.2004 und am 07.01.2005 in Kraft getreten wurde die Satzung weiter ergänzt und die Bebaubarkeit der Grundstücke klargestellt.

Gemeinsames Ziel der Bürgeranträge, die der hier vorliegenden 4. Ergänzungssatzung zugrunde liegen, ist die Errichtung von insgesamt fünf Wohnhäusern. Da die betroffenen Grundstücke derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten sind, ist eine Wohnbebauung hier nicht zulässig. Durch die Einbeziehung der Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Geber“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die neuen Wohngebäude geschaffen werden.

Die Erschließung soll über die Straße Am Steinberg erfolgen. Des Weiteren soll im Osten des Bereiches entlang des Bornensiefen eine Grünfläche festgesetzt werden, um das dortige Biotop und den Gewässerrandstreifen zu schützen.

Mit der Erweiterung des Innenbereichs kann dem dringenden Wohnbedarf im Stadtgebiet entsprochen werden, zu dessen Deckung Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können. Die Grünflächen im östlichen Teil des Gebietes führen zu einem Erhalt des Gehölzsaumes entlang des Bornensiefen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung zur Ergänzungssatzung Geber befindet sich im Osten der Ortslage Geber in Lohmar. Folgende Grundstück werden von der Ergänzungssatzung in die Innenbereichssatzungs (IBS) ergänzt:

- 113, 118 und 291 Gemeinde Lohmar, Gemarkung Breidt, Flur 9

Die Grundstücke befinden sich zwischen dem Reiherweg im Nordwesten und der Straße Am Steinberg im Südosten. Sowohl im Norden als auch im Westen schließen sie sich an die angrenzende Bebauung an. Im Osten wird das Gebiet von dem Bornensiefen begrenzt. Insgesamt handelt es sich um eine Fläche von ca. 4.100m<sup>2</sup>.

Die genaue Abgrenzung des Ergänzungsbereiches ist dem Lageplan zu entnehmen.

## 3. Verfahren

Voraussetzung für den Erlass einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen. Die einzubeziehenden Bereiche müssen außerdem dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen und durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereiches geprägt sein. Diese Prägung bezieht sich sowohl auf die Art als auch auf das Maß der baulichen Nutzung. Aufgrund der direkt angrenzenden Bebauung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Geber ist eine entsprechende Prägung des Ergänzungsbereiches gegeben. So ist der Ortsteil geprägt durch reine Wohnnutzung, eingeschossigen Wohnhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen, freistehende Einzelhäuser mit einer Wohneinheit und Grundstücksgrenzen von ca. 500m<sup>2</sup> bis ca. 700m<sup>2</sup>.

Die Satzung muss außerdem mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies ist hier deshalb gegeben, weil keine räumliche Ausdehnung des Siedlungsraumes in den Landschaftsraum über die bereits heute, bis zur Straße Am Steinberg vorhandene Bebauungstiefe hinaus ermöglicht wird. Die in der Örtlichkeit bestehende Bebauung wird durch den Ergänzungsbereich arron- diert.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen wird durch die Satzung nicht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter (Natura 2000/ FFH-Gebiete). Die Ortslage Geber liegt nicht im Sicherheits- oder Achtungsabstand von Störfallbetrieben, es bestehen somit auch keine Anhaltspunkte Verpflichtungen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Satzung wird gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Verfahren gemäß § 13

BauGB aufgestellt, wobei die Stadt Lohmar eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ergänzend durchführt.

Die Verfahrensvereinfachungen des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB werden angewendet: Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt. Aufgrund der Ergänzung der Innenbereichssatzung wird zur Ermittlung des Ausgleichbedarfs ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Zur abschließenden Betrachtung der Artenschutzbelange wird außerdem eine Artenschutzprüfung der Stufe I durchgeführt. Die Ergebnisse der beiden Fachgutachten fließen bis zur Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in die Satzungsunterlagen ein.

## **4. Rahmenbedingungen**

### **4.1 Landes- und Regionalplanung**

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Zudem befindet sich das Plangebiet an der Grenze zu den Gebieten mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung.

Da die Ergänzungssatzung nicht über den Ortsrandbereich, der durch die vorhandene Bebauung vorgeprägt ist, hinausreicht und Bestandsbäume in dem Gebiet zum Erhalt festgesetzt werden, wird davon ausgegangen, dass die Ziele der Landesplanung nicht entgegenstehen.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

In dem seit dem 06.06.1997 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lohmar ist das Satzungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die bloße Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft keine anderen Nutzungsmöglichkeiten gezielt ausschließt, steht die Darstellung im Flächennutzungsplan der Einbeziehung des Ergänzungsbereiches in den Innenbereich nicht grundsätzlich entgegen.

### **4.3 Landschaftsplan**

Geber liegt teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 10 „Naafbachtal“, 1. Änderung des Rhein-Sieg-Kreises. Der Bornensiefen, der sich entlang der Nordöstlichen Grenze des Gebietes erstreckt liegt im LSG (Landschaftschutzgebiet) L 2.2. Der Ergänzungsbereich liegt außerhalb des LSG. Die Grenze des LSG wird nachrichtlich in die Satzung übernommen.

Die Ziele sind u. A.:

- 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

Die Ergänzung des Innenbereiches gemäß § 34 Abs. 4 BauGB löst die Pflicht zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB aus. Zur Festlegung des Ausgleichs wird im weiteren Verfahren ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, in dem die Ziele der Landschaftsplanung zu beachten sind. Geeignete Ausgleichsmaßnahmen könnten in diesem Zusammenhang beispielsweise als Ortsrandeingrünung mit Bäumen und Feldhecken geschaffen werden.

#### **4.4 Baulicher Bestand**

Die Charakteristik der Ortslage Geber besteht aus einem historisch gewachsenen Siedlungskörper, der im Laufe der Zeit innerhalb der zur Zeit bestehenden Satzung aufgefüllt wurde. Die Ortslage besteht hauptsächlich aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Darunter befinden sich auch wenige historische Fachwerkbauten sowie landwirtschaftlich bzw. ehemals landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftsgebäude. Bereits in den Tranchot-Karten vom Anfang des 19. Jahrhunderts ist eine ähnliche Ausdehnung verzeichnet, wie sie auch heute noch vorhanden ist.

### **5. Rechtswirkungen der Satzung, Zulässigkeit von Vorhaben**

Mit der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden die bisherigen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dort zukünftig nach § 34 BauGB, soweit in der Satzung keine ergänzenden Festsetzungen getroffen werden.

Die Satzung darf nicht im Widerspruch zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entstehen. Um dies zu gewährleisten, werden gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB folgende ergänzende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen:

- Es soll nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO eine offene Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt werden.
- Darüber hinaus sollen je Einzelhaus nur jeweils eine Wohneinheit zulässig sein nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. So kann übermäßiger Verkehr auf ein Mindestmaß reduziert werden.
- Zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO Baugrenzen für die Gebäudekörper zeichnerisch festgesetzt. Dadurch soll, mit dem Ziel einer angemessenen Verdichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie zur Schaffung von Wohnraum eine Bebauung auch in der zweiten Reihe ermöglicht werden.
- Des Weiteren werden entlang des Bornensiefen private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt, die dem Erhalt des dortigen Biotops innerhalb des Gewässerrandstreifens dienen sollen als Anschluss an das LSG

L 2.2. das ein Abstand von mindestens 3m zu dem Kronenbereich Zudem könnten diese Flächen im Zuge einer Ausgleichsmaßnahme ökologisch aufgewertet werden. Dies wird im weiteren Verfahren geprüft.

- Daran anschließend sind die private Grünfläche sowie die Grundstücksflächen entlang der Straße Am Steinberg (innerhalb 5,00m Abstand) von baulichen Anlagen freizuhalten. Dadurch sollen die Bestandsbäume entlang der Straße Am Steinberg sowie das Landschaftsbild am Ortsrand und der Charakter der Straße erhalten bleiben. Ausnahmen gelten für Zufahrten, Zuwegungen und Stellflächen für Abfallbehälter.
- Aus der umliegenden Bebauung und um sicherzustellen, dass die Bebauung innerhalb des Ergänzungsbereiches sich an diese angliedert wird festgesetzt:
  - o Die zulässige maximale Gebäudehöhe von 7,5 m gemessen an der Oberkante des Erdgeschossfußbodens
  - o Die zulässigen Größe von Nebenanlagen von 15 qm überbauter Fläche gemäß § 14 (1) BauGB außerhalb der überbaubaren Flächen
  - o Dass Garagen, Carports und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen nur angrenzend zum Baufeld zulässig sind.
- Erweiternd zu den oben genannten Festsetzungen wird eine extensive Dachbegrünung auf Flachdächern mit einer Neigung von 5° festgesetzt. Dies ergibt sich aus der notwendigen Anpassung an den Klimawandel und den daraus resultierenden Maßnahmen.
- Zur Sicherung der Erschließung für die rückwärtigen Baufelder wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belegende Fläche (Wegefläche) festgesetzt, die an die Straße Am Steinberg anbindet.
- Daran angegliedert wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Fläche lediglich entlang der GFL-Fläche bis zu einer Tiefe von 6m zulässig sind. So wird sichergestellt, dass eine Orientierung der Stellplätze, Garagen und Carports zur GFL-Fläche stattfindet.
- Um eine geordnete Abfallentsorgung zu ermöglichen, wird eine Fläche für die Aufstellung der Abfallbehälter am Abholtag an der Straße Am Steinberg als Gemeinschaftsanlage gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB festgesetzt. Diese wird den neu entstehenden Grundstücken auf dem heutigen Flurstück 113 zugeordnet.

Mit den Bestimmungen wird gewährleistet, dass sich die Bebauungsdichte der neuen Wohngebäude in die bereits bestehende Dichte einfügt. Außerdem wird die geordnete städtebauliche Entwicklung und Erschließung sichergestellt.

## **6. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Verkehrserschließung des vorgesehenen Ergänzungsbereiches erfolgt über die Straße „Am Steinberg“



Gemäß § 44 des Landeswassergesetzes NRW ist das Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Die Versickerungslösung ist jeweils im Rahmen der Bauanträge zu prüfen und, soweit umsetzbar, nachzuweisen.

## **7. Auswirkungen der Satzung**

### **7.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Mit der Satzung wird einerseits dem dringenden Wohnbedarf im Stadtgebiet entsprochen, zu dessen Deckung einzelne Ergänzungsbereiche in den Innenbereich nach § 34 BauGB einbezogen werden. Andererseits werden durch die grundsätzliche Begrenzung auf insgesamt fünf Einzelhäuser mögliche Fehlentwicklungen, die durch eine massivere Nachverdichtung entstehen könnten, vermieden.

### **7.2 Umweltbelange**

Mit der Verwirklichung einzelner Wohnungsbauvorhaben gemäß der Satzung sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden:

#### Artenschutz

Im Verfahren wird eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 (ASP 1) durchgeführt. Das Gutachten wird die Auswirkungen des Vorhabens auf die innerhalb des Plangebietes möglicherweise oder konkret vorkommenden streng geschützten (planungsrelevanten) und besonders geschützten Arten bewerten. Dabei gilt es insbesondere die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen. Aus dem Fachgutachten mögliche resultierende Maßnahmen werden bis zur Offenlage der Satzung in die Unterlagen eingearbeitet.

#### Eingriffe in Natur und Landschaft

Um eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen sowie der Funktionen des Bodens durch die Umsetzung der Ergänzungssatzung zu vermeiden bzw. auszugleichen, wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen aufzeigen wird.

#### Boden, Altlasten

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Satzungsgebiet keine Altlasten und Altablagerungen bekannt.

#### Immissionen

Nach den vorliegenden Unterlagen sind Wohnungsbauvorhaben im Satzungsgebiet keinen unzumutbaren Immissionen ausgesetzt, gesunde Wohnverhältnisse sind gegeben.

#### Kultur- und Sachgüter

Nach jetzigem Kenntnisstand befinden sich im Satzungsgebiet keine Kultur- oder Sachgüter.

### **8. Umsetzung von Bauvorhaben, Kosten**

Die durch die Planung begünstigten Eigentümer bzw. deren Rechtsnachfolger übernehmen alle Kosten, die die Aufstellung der Satzung sowie nachfolgende Baumaßnahmen betreffen.