Stadt Lohmar

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB
zum
Bebauungsplan Nr. 34 – 3. Änderung
im Ortsteil Dahlhaus

(Bereich südwestlich der Dahlhauser Straße)

Stadt Lohmar

Mai 2017

Ziel der Bebauungsplanänderung

Ein Anlieger der Dahlhauser Straße möchte im Bereich seines Grundstücks (Gemarkung Honrath, Flur 21, Flurstück 192), hinter der dort vorhandenen Scheune, ein Wohnhaus errichten. Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 34 - in der Fassung der 1. Änderung des BP 34 - in diesem Bereich eine wie von ihm gewünschte Bebauung nicht ermöglicht (das festgesetzte Mischgebiet enthält hier keine überbaubaren Grundstücksflächen), hat er mit Schreiben vom 02.04.2011 einen entsprechenden Antrag an die Stadt Lohmar gestellt und um Prüfung bezüglich der Umsetzung seiner Bauabsichten und ggfls. einer Änderung des Bebauungsplanes gebeten.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 (die Fassung der 1. Änderung des BP 34, die seit dem 14.05.1999 rechtsverbindlich ist, ist hierfür zu Grunde zu legen) im Lohmarer Ortsteil Dahlhaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass dort die vom Antragsteller beabsichtigte Wohnbebauung zugelassen werden kann.

Mit der Bebauungsplanänderung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet ermöglicht und angemessene Übergänge zu den angrenzenden, bebauten Grundstücken erreicht werden.

Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Lohmar hat am 05.07.2011 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 beschlossen.

Der Rat der Stadt Lohmar hat am 17.09.2013 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Planungsabsicht sowohl für die Öffentlichkeit als auch für die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Diese erfolgte in der Zeit vom 25.04.2016 bis zum 26.05.2016 einschließlich.

Der Rat der Stadt Lohmar hat am 04.10.2016 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 34 – 3. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese erfolgte in der Zeit vom 08.12.2016 bis zum 12.01.2017 einschließlich.

Am 02.05.2017 hat der Rat der Stadt Lohmar den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 34 – 3. Änderung gefasst.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet des BP 34 – 3. Änderung liegt am östlich Rand der Ortschaft Dahlhaus, südwestlich der Dahlhauser Straße. Es wird aktuell als Grünfläche und Gartenland genutzt.
Mit der Entwicklung dieser bislang nicht bebaubaren Grundstücksfläche ist ein relativ geringer Eingriff in diesem Bereich verbunden.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des BP Nr. 34 – 3. Änderung wurde ein **Umweltbericht** durch das Büro HKR Stephan Müller Landschaftsarchitekten Umwelt-Stadt-Land, Reichshof erstellt. In ihm sind die mit dem beabsichtigten Vorhaben verbundenen Umweltauswirkungen dargestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 34 – 3. Änderung und der Umsetzung der Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nicht mit erheblichen, umweltrelevanten Beeinträchtigungen zu rechnen ist bzw. diese funktional und vollständig ausgeglichen werden können.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt resultieren vornehmlich aus der Flächenversiegelung und betreffen hier das Schutzgut Boden. Der Eingriff in den Boden kann jedoch durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.
Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Menschen, einschl. Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter werden als unbedenklich eingestuft, da ihre Beeinträchtigungen nicht erheblich sind.

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft sowie den Boden wurde ein **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag** einschließlich **Fachbeitrag Artenschutz** zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch das Büro HKR Stephan Müller Landschaftsarchitekten Umwelt-Stadt-Land, Reichshof erarbeitet.

Zusammenfassen ist festzustellen, dass der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zu einem Teil im Plangebiet durch die Festsetzung zum Anpflanzen von drei Obstbäumen ausgeglichen werden konnte. Das verbleibende Ausgleichsdefizit wurde als Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebiets durch Inanspruchnahme des Ökokontos der Stadt Lohmar nachgewiesen.

Im Rahmen des Ökokontos der Stadt Lohmar erfolgte dieser Nachweis auf einer bereits umgesetzten Kompensationsmaßnahme (Entwicklung von Silikatbuchenwald durch Sukzession) auf einer Fläche in der Gemarkung Inger, Flur 7.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist durch das Planvorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der betroffenen Arten zu erwarten. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Schmutz- und Niederschlagswasser werden getrennt entsorgt. Das Schmutzwasser wird in den Schmutzwasserkanal in der Dahlhauser Straße und das Niederschlagswasser in den vorhandenen Regenwasserkanal, der östlich am Plangebiet in Richtung Südwesten verläuft, eingeleitet.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
Während der frühzeitigen Beteiligung wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht.

Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden verschiedene Stellungnahmen vorgebracht. Zwei Stellungnahmen waren in der Abwägung von Bedeutung, die Anregungen wurden beachtet:

- Aggerverband, Gummersbach zur Niederschlagswasserbeseitigung, Einleitmenge und –stelle,
- Rhein-Sieg-Kreis, Siegburg zur Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung im Hinblick auf das Schutzgut Boden. Hierzu erfolgte eine Ergänzung in der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Während der öffentlichen Auslegung wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht.

Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden verschiedene Stellungnahmen vorgebracht. Zwei Stellungnahmen waren in der Abwägung von Bedeutung:

- Aggerverband, Gummersbach erneut zur Niederschlagswasserbeseitigung, Einleitmenge und –stelle,
- Rhein-Sieg-Kreis, Siegburg erneut zur Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung im Hinblick auf das Schutzgut Boden.

Aufgrund der Abwägung dieser Stellungnahmen wurden beide nicht berücksichtigt.

Alternativenprüfung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 – 3. Änderung wurde das städtebauliche Ziel der Stadt Lohmar, hier eine geringfügige Erweiterung der Baufläche zu ermöglichen, erreicht.

Alternativen zur dieser Lösung waren insofern nicht erforderlich.