

Stadt Lohmar



Flächennutzungsplan – 36. Änderung „Scheiderhöhe“

Begründung

- Entwurf -

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden
gem. § 4 Abs. 2 BauGB

August 2023

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:

Christoph Johnecke . M. Sc. Stadtplaner . AKNW

Wiebke Meier . M. Sc. Stadtplanerin . AKNW

Inhalt

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES	4
3.	VERFAHREN	4
4.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, BESTEHENDES PLANUNGS- UND FACHRECHT	5
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	5
4.2	Landschaftsplan und Schutzgebiete.....	7
4.3	Artenschutz- und Fauna-Flora-Habitat-Vorprüfung	8
4.4	Flächennutzungsplan, derzeitige Darstellung	8
4.5	Bebauungsplan.....	8
5.	BESTANDSSITUATION	9
6.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	9
7.	PLANINHALT	9
8.	UMWELTPRÜFUNG.....	9
9.	AUSWIRKUNGEN DER FNP-ÄNDERUNG	10

1. Anlass und Ziele der Planung

Mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Verlagerung der Kindertagesstätte (Kita) aus dem Ortskern sowie die Errichtung von drei Wohngebäuden geschaffen werden. Die Verlagerung der Kita wird notwendig, da das aktuell genutzte Gebäude (ehemalige Schule) nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Kita genügt und eine Sanierung oder Neubau an dieser Stelle unwirtschaftlich bzw. aus bauordnungsrechtlichen Gründen nur schwer realisierbar ist. Zudem sollen die bisher zwei Gruppen auf insgesamt vier Gruppen erweitert werden.

Da im Ortskern Scheiderhöhe keine geeigneten Flächen für einen Neubau der Kindertagesstätte zur Verfügung stehen, bietet sich aus Sicht der Verwaltung Fläche am Nordrand des Ortsteiles an. Mit der gegenüberliegenden Fläche der Feuerwehr und Asylbewerberunterkunft kann eine Arrondierung des Ortsrandes erfolgen. Damit werden die Wohnflächen geringfügig erweitert und der dringende Bedarf nach Kita-Plätzen kann gedeckt werden.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine ca. 0,63 ha große Fläche im Norden des Ortsteils Scheiderhöhe. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen
- im Süden durch die bestehende Ortslage Scheiderhöhe
- im Westen durch die Scheiderhöher Straße (L 84).

3. Verfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lohmar hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.11.2022 beschlossen, das Verfahren zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) einzuleiten.

Die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 „Scheiderhöhe Nord“ aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 24.04.2023 bis 26.05.2023 stattgefunden. Die Behörden/ Träger öffentlicher Belange wurden am 12.04.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Anregungen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Anregungen der Träger öffentlicher Belange sind zu Umweltbelangen und dem Umfang der Umweltprüfung eingegangen. Diese werden in den vorliegenden Entwürfen berücksichtigt.

4. Übergeordnete Planungen, bestehendes Planungs- und Fachrecht

4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Lohmar ist nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum eingeordnet. Für das Plangebiet weist der Landesentwicklungsplan Freiraum aus.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg stellt den gesamten Ortsteil Scheiderhöhe und das Plangebiet als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar. Damit handelt es sich bei der Ortslage Scheiderhöhe aus Sicht der Raumordnung um einen sog. „Ortsteil im Freiraum“. Bei der Entwicklung solcher Ortsteile ist das Ziel 2-4 des LEP NRW zu berücksichtigen:

„In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich.

Darüber hinaus ist die bedarfsgerechte Entwicklung eines solchen Ortsteils zu einem Allgemeinen Siedlungsbereich möglich, wenn ein hinreichend vielfältiges Infrastrukturangebot zur Grundversorgung sichergestellt wird.“

Das Ziel 2-4, Satz 1 LEP NRW ermöglicht also im Freiraum gelegenen Ortsteilen eine Siedlungsentwicklung. Dabei ist auch die städtebauliche Abrundung oder Ergänzung eines Ortsteils eingeschlossen. Die Siedlungsentwicklung muss in jedem Fall die Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und den Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche berücksichtigen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für die bauliche Nutzung grundsätzlich den raumordnerischen Zielen widerspricht. Vielmehr ist es Ziel der Landes-/ Regionalplanung im Gesamtraum der Kommune bzw. des Regierungsbezirks ausreichend Flächen für die Landwirtschaft zu sichern, um die landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit des Freiraums insgesamt sicherzustellen. Durch die zur Schaffung des vorbereitenden Planungsrechts durchgeführte 36. FNP-Änderung werden insgesamt 0,63 ha im FNP dargestellte landwirtschaftliche Fläche zurückgenommen. Der Großteil der im Umfeld von Scheiderhöhe bestehenden, zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt hingegen bestehen. Auch die Erfordernisse der Landschaftsentwicklung werden berücksichtigt, da innerhalb des Änderungsbereichs kein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Es gibt auch keine anderen naturschutzrechtlichen Restriktionen.

Eine weitere Bedingung des Ziels 2-4 LEP NRW (Satz 1 und Satz 2) ist, dass die geplante Siedlungsentwicklung „bedarfsgerecht“ und „an die vorhandene Infrastruktur angepasst“ sein muss. Dies bedeutet v.a., dass die im Siedlungsraum und in den Ortsteilen ermöglichte Siedlungsentwicklung durch den bestehenden Siedlungsflächenbedarf der Gemeinde abgedeckt

sein muss. Zur Begründung des Siedlungsflächenbedarfs kann gemäß den Erläuterungen im LEP NRW ein gesamtgemeindliches Konzept sinnvoll sein. Aufgrund der Berechnungen im LEP NRW konnte festgestellt werden, dass die Stadt Lohmar für die nächsten 25 Jahre einen Bedarf von ca. 106 ha Wohnbauflächen aufweist. Diesem Bedarf stehen aktuell ca. 74 ha potentielle Reserveflächen im Stadtgebiet gegenüber. Es ergibt sich somit ein Bedarf zur Ausweisung weiterer Siedlungsflächen. Als informelle Grundlage zur Steuerung potentieller Siedlungsentwicklungen im Stadtgebiet wurde das „Stadtentwicklungskonzept LOHMAR 2030“ erarbeitet. Das Stadtentwicklungskonzept sieht auch im Ortsteil Scheiderhöhe grundsätzlich die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen zur teilweisen Deckung des ermittelten Bedarfs vor. Insbesondere die vorgesehenen Gemeinbedarfsflächen für die Verlagerung der Kindertagesstätte können die infrastrukturelle Ausstattung für den bestehenden Ortsteil sowie für die gemäß Stadtentwicklungskonzept geplanten Wohnbauflächen sichern und die in Scheiderhöhe bereits bestehende Infrastrukturausstattung verbessern. Der Bedarf für die durch die vorgesehene Bauleitplanung vorbereitete Siedlungsentwicklung ist somit gegeben.

Neben den Zielen der Landesplanung sind auch die Zielvorgaben des aktuellen Regionalplans zu beachten. Hier ist vor allem Ziel 1, Abschnitt B.1 zur generellen Entwicklung des Siedlungsraumes von Bedeutung:

„Im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung und zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden auf den Flächen vollziehen, die im Regionalplan als Siedlungsbereiche dargestellt sind. Innerhalb der Siedlungsbereiche soll sich die gemeindliche Siedlungstätigkeit vorrangig auf Siedlungsschwerpunkte ausrichten.“

Gemäß den im Regionalplan aufgeführten Erläuterungen zu diesem Ziel, hat der Verzicht auf eine zeichnerische Darstellung von kleineren Ortschaften als Siedlungsbereich wie hier in Scheiderhöhe jedoch weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge noch wird die weitere Entwicklung dieser Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr erlaubt der Regionalplan für „eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung“ sowie zur „städtebaulich sinnvollen Abrundung vorhandener Ortschaften“ die Darstellung von Bauflächen bzw. Baugebieten im Flächennutzungsplan und die Entwicklung daraus in Bebauungsplänen. Bedingung hierfür ist gemäß den Erläuterungen im Regionalplan, dass *„[...] der Umfang der Baugebietsausweisung an dem Bedarf der in diesen Ortschaften ansässigen Bevölkerung (natürliche Bevölkerungsentwicklung, Belegungsdichte) orientiert werden [sollte]. Im Rahmen der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur und unter besonderer Berücksichtigung landespflegerischer Erfordernisse kann im Einzelfall eine städtebauliche Abrundung oder Ergänzung auch über den Bedarf der in den Gemeindeteilen ansässigen Bevölkerung hinaus sinnvoll sein.“* Bei der mit der vorliegenden Bauleitplanung geplanten Siedlungsentwicklung zwischen der bestehenden Bebauung entlang der Johann-Mungen-Straße im Süden und der Feuerwehr sowie Asylbewerberunterkunft im Nordwesten liegt eine solche städtebaulich sinnvolle Abrundung der vorhandenen Ortschaft vor. Zudem dient die Änderung des Flächennutzungsplans auch der Verbesserung der Infrastrukturen für die bestehende Bevölkerung in Form einer Verlagerung und Vergrößerung der bestehenden Kindertagesstätte. Daher wird insgesamt von einer Vereinbarkeit der Planung mit dem Ziel 1, Abschnitt B.1 des Regionalplans ausgegangen.

Zudem ist Ziel 1, Abschnitt D.1.2 zum Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich zu beachten:
„In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen (AFAB) soll die landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen erhalten werden; den allgemeinen Anforderungen der Landschaftsentwicklung und des Bodenschutzes ist dabei Rechnung zu tragen. In den Bereichsteilen mit besonders guten landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für andere Nutzungen nur bei unabweisbarem Bedarf möglich.“

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen, die landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen generell zu erhalten sowie den Anforderungen der Landschaftsentwicklung Rechnung zu tragen, wurde bereits oben begründet. Auch die im Regionalplan zusätzlich geforderte Berücksichtigung des Bodenschutzes wird gewährleistet. Im Plangebiet bestehen zwar teilweise wertvolle Parabraunerden. Diesen kommt jedoch kein rechtlicher Schutzstatus zu. Im Planbereich ist außerdem nicht von besonders guten landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen auszugehen, da hier lediglich Grünlandwirtschaft betrieben wird, so dass hier kein besonderer Schutzstatus vorliegt. Daher kann insgesamt von einer Vereinbarkeit der Planung mit dem Ziel 1, Abschnitt D.1.2 des Regionalplans ausgegangen werden.

Im Zuge der 36. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NRW) bei der Bezirksregierung Köln gestellt. Die Bezirksregierung Köln prüft hierbei, ob die vorgesehene FNP-Änderung an die Ziele der Raumordnung i. S. v. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst ist.

4.2 Landschaftsplan und Schutzgebiete

Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 10 „Naafbachtal“, 2. Änderung des Rhein-Sieg-Kreises. Es grenzt das Landschaftsschutzgebiet 2.2 an das Plangebiet an.

Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz

Es liegen im Änderungsbereich keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotopverbundflächen, geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG/ § 62 LG NRW oder schutzwürdige Biotop des Biotopkatasters des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) vor. Im Osten grenzt ein kleiner Teil des Landschaftsschutzgebiets mit der Kennung „LSG-5009-0021“ an den Änderungsbereich.

Das gesamte Stadtgebiet von Lohmar liegt im Naturpark Bergisches Land (NTP-002). In östlicher Entfernung bis ca. 1,3 km befinden sich die Naturschutzgebiete „Am Hitzhof“ (SU-119) und „Aggeraue“ (SU-118).

Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich nicht in keinem Wasserschutzgebiet.

4.3 Artenschutz- und Fauna-Flora-Habitat-Vorprüfung

Im Änderungsbereich wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen. Das am nächsten gelegene FFH-Gebiet „Agger“ (DE-5109-302) befindet sich in ca. 1,3 km östlicher Entfernung.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde für das parallele Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 74 eine Artenschutzprüfung der Stufe I durchgeführt [„Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 zum Bebauungsplan Nr. 74 „Scheiderhöhe Nord“, Stadtteil Scheiderhöhe Stadt Lohmar; Ute Lomb, Bonn, Mai 2023]. Die Ergebnisse der Untersuchungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes besteht für 13 Arten des LANUV als Nahrungshabitat und nicht als Fortpflanzungs- und Ruheplatz.

Für die verbleibenden planungsrelevanten 24 Arten konnte keine Bedeutung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte nachgewiesen werden. Die Biotopausstattung des Plangebietes befriedigt nicht die spezifischen Lebensraumsprüche der aufgeführten Arten.

Eine Betroffenheit der Allerweltsarten bestehen hingegen, da die Biotopstruktur potenzielle Nist- sowie Ruheplätze bereithält.

Eine Betroffenheit der Allerweltsarten durch das Vorhaben kann vermieden werden, indem die Baufeldfreimachung und -räumung auf die Zeit jenseits des Brutgeschäftes, also auf den 01. Oktober und den 28. Februar eines jeden Jahres, beschränkt wird.

Als Minderungsmaßnahme wird die geplante öffentliche Grünfläche an der Grenze zur L 84, die Anlage der Hausgärten bzw. der Freiflächen der Kindertagesstätte sowie die bepflanzte Abstandsfläche zum Schöpcher Siefen gewertet.

4.4 Flächennutzungsplan, derzeitige Darstellung

Der Geltungsbereich wird im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lohmar zurzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Planvorhaben ist somit nicht aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Zur Schaffung des vorbereitenden Planungsrechts für die Erweiterung der Wohnbebauung sowie die Verlagerung der Kindertagesstätte aus dem Ortskern ist daher eine Änderung des FNP erforderlich.

4.5 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Plangebiet ist als Außenbereich zu beurteilen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich daher aktuell gemäß § 35 BauGB. Parallel zur FNP-Änderung wird zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung der Bebauungsplan Nr. 74 „Scheiderhöhe Nord“ aufgestellt.

5. Bestandssituation

Die Ortslage „Scheiderhöhe“ liegt im westlichen Stadtgebiet Lohmars, auf dem rechten Berg Rücken zum Aggertal. Bis zum Zentrum der Stadt Lohmar sind es ca. 3,5 km. Die Fläche unterliegt derzeit landwirtschaftlicher Nutzung. Der Änderungsbereich wird westlich durch die Scheiderhöher Straße und die Feuerwache der Feuerwehr Lohmar begrenzt. Östlich und nördlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden schließt sich Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern an. In nördlicher Entfernung von ca. 280 m betreibt die Biokraft Scheiderhöhe GmbH eine Biogasanlage zur Erzeugung von Biogas.

6. Städtebauliches Konzept

Der Entwurf sieht die Errichtung einer eingeschossigen Kindertagesstätte mit entsprechendem Außenbereich sowie im Süden, angrenzend an die bestehende Wohnbebauung drei zweigeschossige Einfamilienhäuser vor. Die Erschließung des Baugebiets soll über eine neu herzustellende Stichstraße zur Scheiderhöher Straße (L 84) erfolgen. Der genaue Anschlusspunkt ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 74) zu klären.

7. Planinhalt

Die derzeit dargestellte Fläche für die Landwirtschaft wird im Norden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB in eine Fläche für den Gemeinbedarf geändert. Die Zweckbestimmung wird entsprechend der Planzeichenverordnung mit „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgelegt. Hierunter fallen auch Kindertagesstätten. Der südliche Teil des Änderungsbereichs wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO in eine Wohnbaufläche geändert und schließt damit im Süden an die im rechtswirksamen FNP bereits dargestellte Wohnbaufläche an. Die zur Erschließung der neuen Nutzungen vorgesehene Planstraße wird auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht dargestellt, da in einem Flächennutzungsplan aufgrund der Maßstabebene lediglich Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge und keine Wohn- oder Anliegerstraßen dargestellt werden.

8. Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr.7 sowie 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 2a BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist dieser städtebaulichen Begründung als gesonderter Bestandteil beigelegt.

9. Auswirkungen der FNP-Änderung

Verkehr

Zur Untersuchung und Bewertung der durch die geplanten Nutzungen verursachten Zusatzverkehre entstehenden Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes wurde eine Verkehrsuntersuchung [„*Verkehrsuntersuchung zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans in Lohmar Scheiderhöhe*“, *Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, Juli 2023*] erstellt.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass das geplante Vorhaben und die damit verbundene Erhöhung des Verkehrsaufkommens an den betrachteten Knotenpunkten zu keiner Verschlechterung der Qualität des Verkehrsablaufs führt. Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens ist gesichert.

Die Berechnungen zeigen, dass das heutige Verkehrsaufkommen auf der nördlichen Scheiderhöher Straße (L84) bei 3.200 Kfz/24h liegt und auf der südlichen Scheiderhöher Straße bei 3.300 Kfz/24h. Die morgendliche Spitzenstunde wurde im Zeitraum von 7:15 bis 8:15 Uhr ermittelt, die nachmittägliche Spitzenstunde liegt von 16:15 bis 17:15 Uhr. Die Verkehrsstärken betragen in der Morgenspitzenstunde 356 Kfz und in der Nachmittagspitzenstunde 355 Kfz.

Für die Errichtung der vierzügigen Kindertagesstätte und der drei Wohngebäude wird ein werktägliches Verkehrsaufkommen in Höhe von 333 Kfz-Fahrten / Tag prognostiziert. Die verkehrstechnischen Berechnungen haben gezeigt, dass die prognostizierten werktäglichen Verkehrsbelastungen am geplanten Knotenpunkt der Planstraße mit der Scheiderhöher Straße (L84) jederzeit mit einer sehr guten Qualität des Verkehrsablaufs (QSV A) abgewickelt werden können. Die genaue Lage und Gestaltung des neuen Knotenpunkts werden auf Ebene des Bebauungsplans erarbeitet und festgelegt. Für die Machbarkeitsuntersuchung der verkehrlichen Erschließung des Vorhabens wurde eine vorfahrtsgeregelte T-Einmündung innerorts als Knotenpunkttyp gewählt. Es wird von einer normalen Einmündung mit Vorfahrt für die Scheiderhöher Straße ausgegangen. Die Vorfahrt auf der Nebenstraße bzw. der Planstraße wird durch das Zeichen 205, Vorfahrt gewähren, geregelt.

Schall

Eine schalltechnische Untersuchung [„*Schalltechnische Untersuchung zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans in Lohmar Scheiderhöhe*“, *Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, Juli 2023*] ergab, dass durch das Vorhaben nur geringfügige Erhöhungen der Immissionen durch den Verkehrslärm im Untersuchungsbereich der Scheiderhöhe festgestellt werden können. Die Immissionsrichtwerte werden zum Teil überschritten, jedoch wird die Grenze der potenziellen Gesundheitsgefährdung weder im Analysefall noch im Prognose-Planfall erreicht. Die höchsten Beurteilungspegel wurden an der Scheiderhöher Straße 44 mit 67/57 dB(A) tags/nachts errechnet.

Für den Planfall gilt, dass der Orientierungswert von 55 dB(A) im Tageszeitraum für WA-Gebiete ist in einer Entfernung zwischen 30 m und 40 m von der Straße überschritten wird. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) ist in ca. 15 m Entfernung von der Straße überschritten. Im Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel ca. 10 dB(A) niedriger. Daraus

ist zu schließen, dass im Bereich der geplanten Wohnnutzungen zumindest MI-Niveau erreichbar ist, sodass keine für Wohnen unzumutbaren Verhältnisse vorliegen. Die konkreten Anforderungen an den baulichen Schallschutz werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt.

Durch Anlagenlärm sind sowohl tagsüber wie auch nachts keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erwarten. Die maßgebenden Pegel stellt hier der Übungsbetrieb der Freiwilligen Feuerwehr und die Biogasanlage Scheiderhöhe dar. Durch Spitzenpegel von Einzelgeräuschen sind keine unzulässigen Immissionen zu erwarten.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen soll daher im Rahmen der Abwägung innerhalb der Bauleitplanung begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen insbesondere die Nutzung von Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können, zugrunde gelegt werden.

Die Stadt Lohmar verfolgt bei ihrer Stadtentwicklung grundsätzlich die Strategie einer sukzessiven Innenentwicklung. Gleichzeitig verfolgt die Stadt jedoch auch das Ziel, die infrastrukturelle Versorgung, insbesondere mit öffentlichen Nutzungen, dezentral im Stadtgebiet sicherzustellen. Da im Innenbereich des Ortsteils Scheiderhöhe keine adäquate Grundstücksfläche für den erforderlichen Neubau der Kita verfügbar ist und das derzeit genutzte Gebäude sanierungsbedürftig ist. Ein Neubau wäre unwirtschaftlich bzw. aus bauordnungsrechtlichen Gründen nur schwer realisierbar. Daher ist eine Auslagerung der Kita an den Ortsrand erforderlich, um das Angebot der Kinderbetreuung weiterhin in Scheiderhöhe zu sichern.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Inanspruchnahme von insgesamt 0,63 ha landwirtschaftlich genutzter Flächen planungsrechtlich vorbereitet. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen ist wie oben beschrieben alternativlos, wenn die Stadt Lohmar weiterhin die notwendige (soziale) Infrastruktur ortsnah sicherstellen möchte.

Durch die bauliche Entwicklung des Plangebiets wird die bestehende Ortslage städtebaulich sinnvoll abgerundet. Die ansonsten nördlich des Plangebietes zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen bleiben trotz der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen bestehen.

Kosten

Planungskosten sowie weitere Kosten aus dem laufenden Verwaltungsaufwand für die Planaufstellung werden von der Stadt Lohmar getragen.