

## Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Lohmar

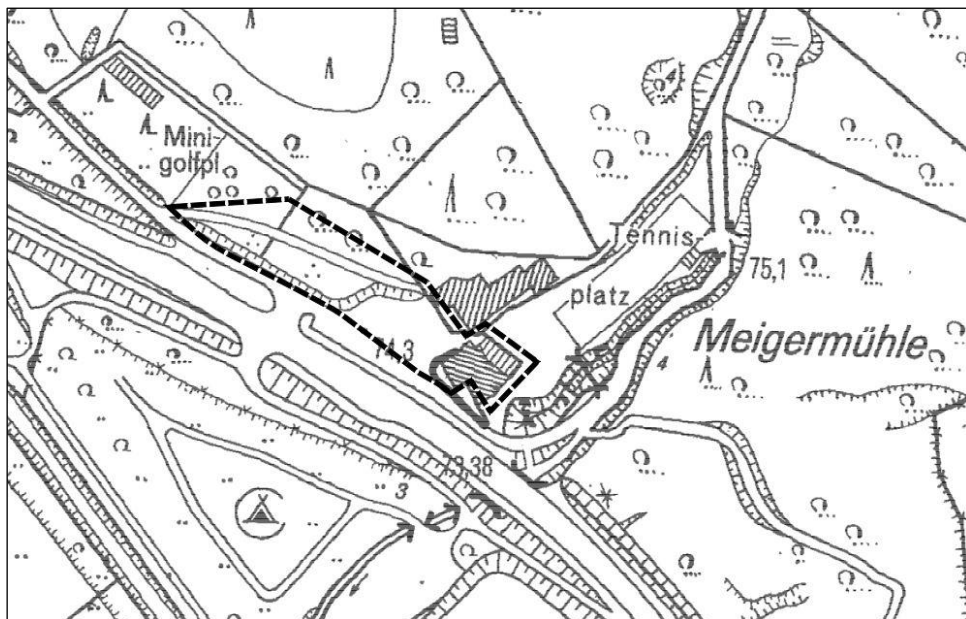
Diese Bekanntmachung ist auf der Internetseite der Stadt Lohmar unter [Bekanntmachungen.Lohmar.de](https://www.lohmar.de/Bekanntmachungen.Lohmar.de) ab 24.04.2024 veröffentlicht.

Nachrichtlich wird diese Bekanntmachung an den folgenden Bekanntmachungs- und Hinweistafeln ausgehängt:

Bekanntmachungstafel Rathaus	Hinweistafel Bürgerzentrum Birk	Hinweistafel Forum Wahlscheid
Aushangdatum: 24.04.2024	Unterschrift:	
Abnahmedatum: 08.05.2024	Unterschrift:	

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Meigermühle“

#### Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung



Übersichtsplan ohne Maßstab --- © Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

**Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Meigermühle“**

# **Bekanntmachung**

## **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Meigermühle“**

hier: **Erneute Öffentliche Auslegung** gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

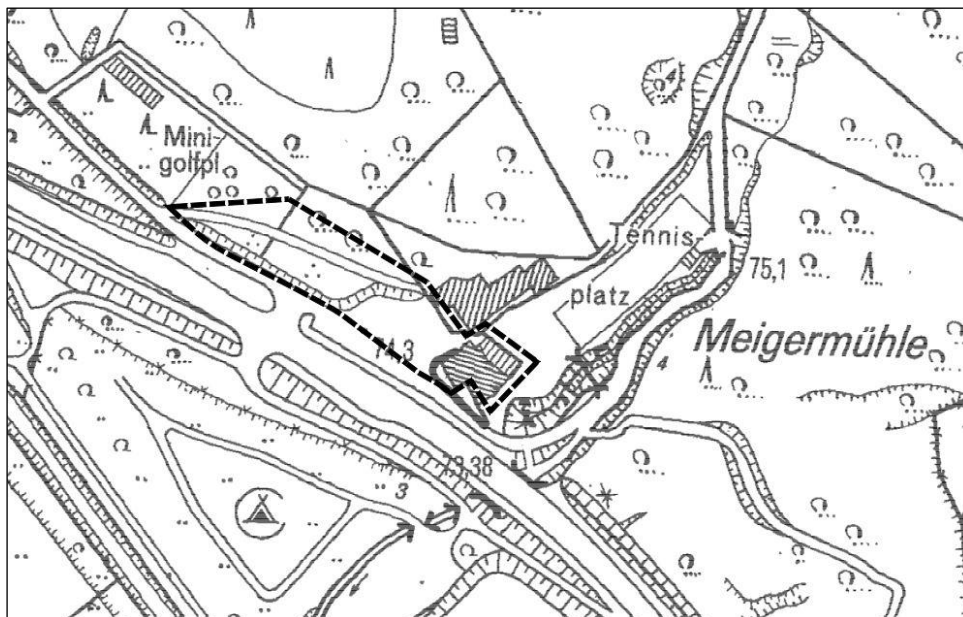
Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.04.2024 den Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB i.V.m. §4 Abs. 2 BauGB der 3. Änderung des Bebauungsplans 77 „Meigermühle“ gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Meigermühle“ liegt im Norden Lohmars und umfasst in der Gemarkung Scheiderhöhe (054067), Flur 13 die Flurstücke 243, 244, 248 vollständig, die Flurstücke 245, 247, 258 und 284 teilweise.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst ca. 0,46 ha und wird begrenzt:

- im Norden durch Waldfläche,
- im Osten durch das Sondergebiet (2. Änderung des Bebauungsplanes 77)
- im Süden durch die L288 (Sülztastraße),
- im Westen durch eine Zufahrt zum Grundstück und einer Minigolfanlage.

Der Geltungsbereich ist im folgenden Übersichtsplan dargestellt:



Übersichtsplan ohne Maßstab - © Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))  
Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Meigermühle“

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 „Meigermühle“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des Seniorenheims Meigermühle geschaffen werden. Geplant ist ein Neubau, der in Verbindung mit dem Bestandsgebäude die Zukunftsaussichten des Standorts erhöhen soll. Die Nutzung der geplanten Räumlichkeiten ist im Zusammenhang mit den bestehenden Betrieben und insbesondere mit dem Seniorenheim angedacht.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lohmar weist das Plangebiet im Westteil (SO 1) als Grünfläche aus. Im Ostteil (SO 2) ist ein Parkplatz sowie im Bereich der vorhandenen Gaststätte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel/ Gastronomie/ Altenpflege/ Altenwohnheim/ Sporteinrichtungen“ dargestellt. Das Planvorhaben ist somit nicht aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Zur Anpassung des vorbereitenden Planungsrechts ist daher eine Änderung des FNP erforderlich. Der FNP wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert und es wird ein Sondergebiet dargestellt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt bei einer Baugebietsfläche von circa 0,5 ha weniger als 20.000 m<sup>2</sup> und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 77 kann jedoch aufgrund der räumlichen Lage des geplanten Gebäudes, die nicht mehr als im Zusammenhang bebauter Ortsteil beurteilt werden kann, nicht im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Es erfolgt eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, inkl. dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB.

Der Entwurf der Planzeichnung, der textlichen Festsetzungen und der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Meigermühle“ sind

**vom 6. Mai 2024 bis einschließlich 7. Juni 2024**

**auf der Homepage der Stadt Lohmar unter [Lohmar.de/Bauleitplanung](https://www.lohmar.de/Bauleitplanung) veröffentlicht.**

Sie liegen zusätzlich im genannten Zeitraum zur Einsicht bei der Stadt Lohmar im Bauaufsichts- und Planungsamt, 2. Obergeschoss, Hauptstraße 27 - 29, 53797 Lohmar während der Dienststunden

Montags	von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr,
Dienstags bis Donnerstags	von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr,
Freitags	von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr

öffentlich aus.

Ferner können diese Bekanntmachung sowie die veröffentlichten Unterlagen über das Beteiligungsportal des Landes Nordrhein-Westfalen unter

[Beteiligung.nrw.de/portal/lohmar/beteiligung/themen](https://beteiligung.nrw.de/portal/lohmar/beteiligung/themen)

abgerufen werden.

Stellungnahmen können während der Auslegungsfrist abgegeben werden. Die Abgabe einer Stellungnahme soll elektronisch an das Bauaufsichts- und Planungsamt der Stadt Lohmar ([Planung@Lohmar.de](mailto:Planung@Lohmar.de)) oder über die Internetseite des Beteiligungsportals NRW ([Beteiligung.nrw.de/portal/lohmar/beteiligung/themen](https://beteiligung.nrw.de/portal/lohmar/beteiligung/themen)) erfolgen. Alternativ können Stellungnahmen auch schriftlich per Post (Anschrift: Hauptstraße 27-29, 53797 Lohmar), oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

## **Hinweis:**

Es wird gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Nach Ablauf der Auslegungsfrist entscheidet der Rat der Stadt Lohmar in öffentlicher Sitzung über die eingegangenen Stellungnahmen. Das Ergebnis wird mit Angabe der Entscheidungsgründe mitgeteilt.

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 nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen vor und werden mit dem Entwurf 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Meigermühle“ öffentlich ausgelegt.**

1. Eingegangen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB

- Aggerverband, 13.10.2021
- Bezirksregierung Arnsberg, 21.10.2021
- Bezirksregierung Düsseldorf, 25.10.2021
- Deutsche Flugsicherung, 19.10.2021
- Deutsche Telekom Technik AG, 06.10.2021
- Flughafen Köln/Bonn GmbH, 02.10.2021
- Geologischer Dienst NRW, 15.10.2021
- Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, 29.10.2021
- Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, 26.10.2021
- RSK, Amt für Bevölkerungsschutz Brandschutzdienststelle, 06.10.2021
- Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung - Fachbereich 01.3, 02.11.2021
- Rhein-Sieg-Netz, 06.10.2021
- Rheinisch-Bergischer-Kreis, 02.11.2021
- Rheinische NETZ-Gesellschaft mbH, 02.11.2021
- RSAG, 06.10.2021
- Vodafone NRW GmbH, 02.11.2021
- Landesbetrieb Straßenbau NRW 02.12.2021

2. Eingegangen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB

- Rhein-Sieg-Kreis Brandschutzdienststelle 26.09.2022
- Bezirksregierung Köln D54 (Obere Wasserbehörde) 04.10.2022
- Rhein-Sieg Netz GmbH 05.10.2022
- Straßenbau NRW 06.10.2022
- Einzelhandelsverband Bonn Rhein-Sieg Euskirchen e.V. 10.10.2022
- Bezirksregierung Köln D25 (Verkehr - Integrierte Gesamtverkehrsplanung) 24.10.2022
- Bezirksregierung Arnsberg (Bergbau und Energie in NRW) 24.10.2022
- LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland 27.10.2022
- Rheinische NETZGesellschaft mbH 28.10.2022
- Wald und Holz NRW 01.11.2022
- Aggerverband 02.11.2022
- Rheinisch-Bergischer Kreis 03.11.2022
- Rhein-Sieg-Kreis Regionalplanung und Strategische Kreisentwicklung 04.11.2022

**Folgende Arten umweltbezogene Informationen im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB sind verfügbar:**

**Informationen zum Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

- Schalltechnisches Prognosegutachten zum Bebauungsplan Nr. 77, 3. Änderung „Meigermühle“ vom 22.02.2022 (Graner + Partner Ingenieure) mit Aussagen zu den auf das Plangebiet einwirkenden sowie von den geplanten Nutzungen ausgehenden Lärmimmissionen
- Schall, Lärm, Luftschadstoffe, Licht- und Luftimmissionen, Erschütterungen, Störfallbetriebe/ Gefahrenabwehr, Erdbebenzone
- Räumliche Nähe zur Nacht-Schutzzone des Lärmschutzbereichs des Flughafens Köln/Bonn
- Bewertung der Erdbebengefährdung
- Erforderliche Löschwassermenge
- Verkehrsemissionen

**Informationen zum Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

- Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 77, 3. Änderung vom 16.11.2022 (Dipl. Geogr. Ute Lomb) mit Aussagen zur Betroffenheit planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten
- Artenschutz
- Inanspruchnahme von Waldflächen und Kompensationsmaßnahmen
- Hinweise zu vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen

**Informationen zu den Schutzgütern Fläche, Boden und Wasser**

- Hydrogeologisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 77, 3. Änderung vom 08.03.2022 (Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH) mit Aussagen zur hydrogeologischen Situation des Untergrundes sowie zur geplanten Regenwasserbeseitigung
- Baugrunduntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 77, 3. Änderung vom 22.11.2021 (Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH) mit Aussagen zur Baugrundbeschaffenheit und zur hydrogeologischen Situation des Untergrundes zum Bauvorhaben „Erweiterung Seniorenheim Meigermühle GmbH“
- Bodenarten, Fläche und Flächeninanspruchnahme sowie zu Grund- und Oberflächenwasser
- Hinweise zum möglichen Vorkommen von Kampfmitteln
- Abwasserbeseitigung
- Bestehende bzw. bereits erloschenen Bergwerksfeldern
- Bewertung der Erdbebengefährdung
- Hinweis, dass im Plangebiet keine Altlasten im Altlasten- und Hinweisflächenkataster erfasst sind

### **Informationen zu den Schutzgütern Klima und Luft**

- Hinweise zur Anpassung an den Klimawandel (Starkregen) und zum Klimaschutz

### **Informationen zu dem Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild**

- Bestehendes Landschafts-/ Ortsbild.
- Lage des Planbereichs in Bezug zur Abgrenzung des Landschaftsplans Nr. 10 „Naafbachtal“ sowie zum forstrechtlichen Ausgleich

### **Informationen zu den Schutzgütern Kultur- und sonstige Sachgüter**

- Bau- und Bodendenkmälern
- Sachgüter im Bestand

### **Bekanntmachungsanordnung**

Den Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch, den der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Lohmar in seiner Sitzung am 17.04.2024 gefasst hat, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Diese Bekanntmachung ist gemäß § 27a VwVfG auf der Internetseite der Stadt Lohmar unter [Bekanntmachungen.Lohmar.de](https://www.lohmar.de/Bekanntmachungen.Lohmar.de) veröffentlicht. Die zur Einsicht ausgelegten Unterlagen sind gemäß § 27 a VwVfG unter auf der Internetseite der Stadt Lohmar unter [Lohmar.de/Bauleitplanung](https://www.lohmar.de/Bauleitplanung) veröffentlicht. Maßgeblich ist der Inhalt der zur Einsicht ausgelegten Unterlagen.

Lohmar, 22.04.2024

Gez.

**Claudia Wieja**  
Bürgermeisterin