

Anlage 1
zu TOP 5

Amt für Natur- und Landschaftsschutz
Abt.: 66.03
Frau Asch

Datum
11.06.2018

V o r l a g e
zur Sitzung des Landschaftsbeirates
am 28.06.2018

Befreiung von den Verboten des Landschaftsplanes 10 über das Naturschutzgebiet „Naafbachtal“ in der Stadt Lohmar vom 27.01.1989, in der Fassung der 1. Änderung vom 05.07.2005

hier: Errichtung einer Garage für 4 Stellplätze

Erläuterungen:

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Garage für 4 Stellplätze auf dem o.g. Grundstück.

Die Fläche wurde 1986 im Flächennutzungsplan als öffentliche Parkfläche ausgewiesen. Sie liegt zwischen der K 34, der Straße Kreuznaaf, einer Grünlandfläche sowie dem Naafbach (FFH-Gebiet). Aktuell befindet sich dort eine aufgeschüttete (H = ca. 1,50 m) und mit Schotter befestigte Fläche, die historisch als Parkfläche genutzt wird. In 2015 wurde die vorhandene Aufschüttung illegal vergrößert, dabei wurden 3 Bäume gefällt.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Baudenkmal, für das im Jahr 2000 eine Nutzungsänderung als Gaststätte genehmigt wurde. Zu diesem Vorhaben wurden auf der hier in Rede stehenden Fläche 9 Stellplätze durch Baulast angebunden. Diese Baugenehmigung ist inzwischen erloschen.

Der Antragsteller hat mit einem Partner das Baudenkmal mit dem o.g. Grundstück erworben und beabsichtigt eine Nutzungsänderung des Gebäudes zu Wohnzwecken mit 2 Wohnungen. Diese Nutzung kann nach Aussage der Bauaufsichtsbehörde nur genehmigt werden, wenn 4 notwendige Stellplätze nachgewiesen werden. Das sei auf dem Grundstück des Baudenkmals baurechtlich nicht möglich, die einzige Möglichkeit stelle das o.g. Grundstück dar. Die Stellplätze sollen durch Baulast angebunden werden.

Die Untere Denkmalbehörde gibt an, dass die Nutzungsänderung zu Wohnzwecken sinnvoll sei und dem Erhalt des Denkmals dienen würde. Die Garage würde zu einer Verbesserung des Umfeldes und des Erscheinungsbildes des Baudenkmals führen. Für die Nutzungsänderung des Denkmals sowie die Neuerrichtung der Garage wurde daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis erteilt.

Für das Vorhaben wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt (Stand 07.06.2018). Garage und Zufahrt sollen auf der bereits befestigten Fläche errichtet werden, die Zufahrt wird semiversiegelt, mit Rasenwaben hergestellt. Die illegale Aufschüttung wird zurückgenommen.

Nach Fertigstellung werden die Flächen neu eingesät, vorhandene Gehölze durch Baum- und Strauchanpflanzungen ergänzt, das verbleibende Defizit durch den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen.

Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzzwecks sowie des FFH-Gebietes wurden überprüft. Solche sind bei Durchführung der im Fachbeitrag beschriebenen Schutzmaßnahmen (z.B. ökologische Baubegleitung, Bauzeitenbeschränkung) nicht zu erwarten. Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verwirklicht; die Maßnahme ist FFH-verträglich.

Die genauere Planung und Lage der Garage und der Zufahrt entnehmen Sie bitte den beigefügten Unterlagen.

Das Vorhaben wird Ihnen in der Beiratssitzung vom Planungsbüro vorgestellt.

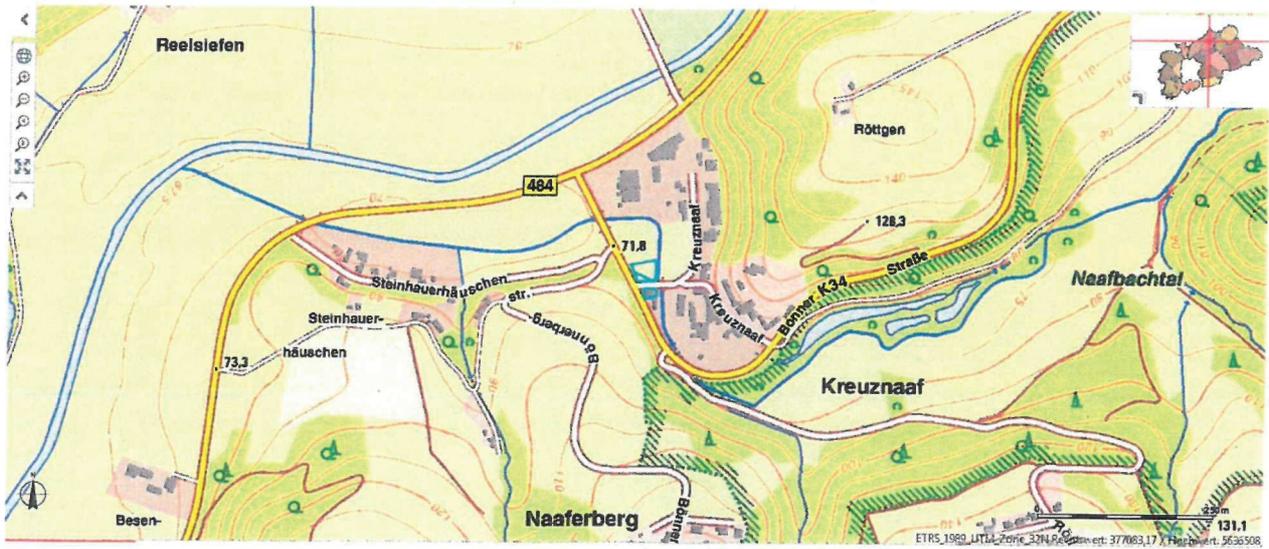
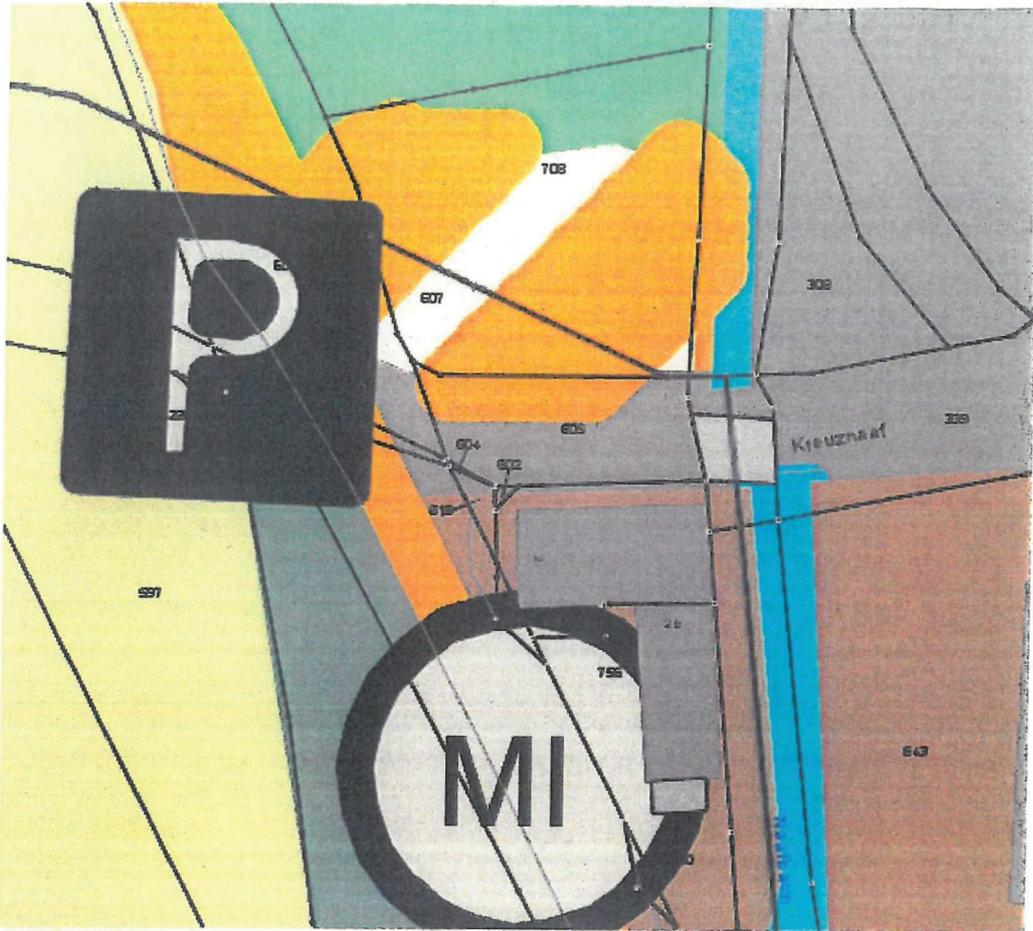
Die untere Naturschutzbehörde beabsichtigt, dem Antragsteller für die Errichtung der Garage und Zufahrt eine Befreiung aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses zu erteilen. Der Erhalt des Baudenkmals liegt im öffentlichen Interesse. Jegliche Nutzung des Gebäudes wäre baurechtlich ohne den Nachweis erforderlicher Stellplätze unmöglich. Das Gebäude würde bei einem Leerstand verfallen.

Beschlussvorschlag:

Der Beirat erhebt keine Bedenken gegen die Erteilung einer Befreiung von den Verboten des Landschaftsplanes 10 über das Naturschutzgebiet „Naafbachtal“.

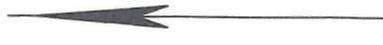


FNP



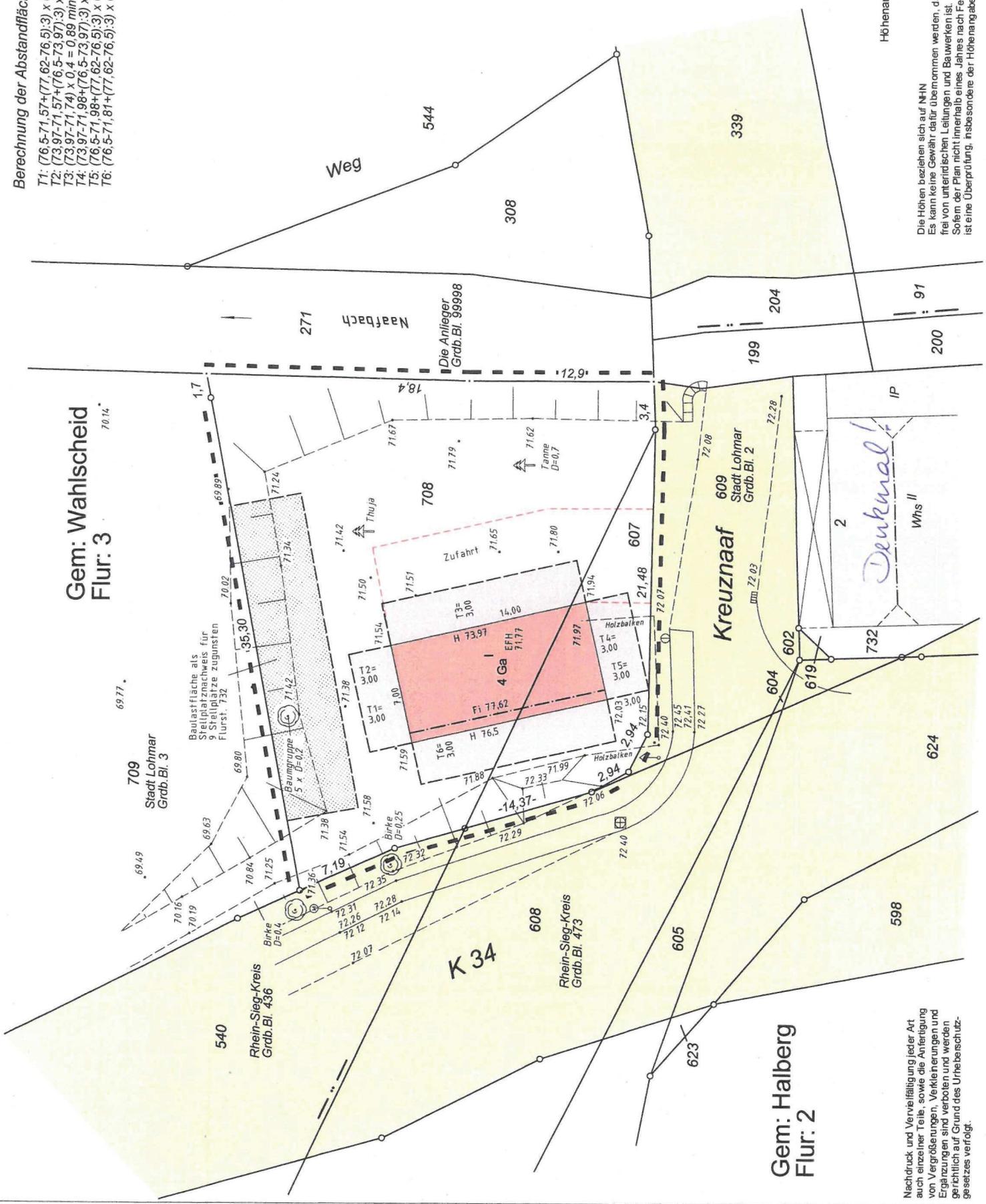
Berechnung der Abstandflächen

- T1: $(76,5-71,57+(77,62-76,5):3) \times 0,4 = 2,12 \text{ min. } 3,00$
- T2: $(73,97-71,57+(76,5-73,97):3) \times 0,4 = 1,30 \text{ min. } 3,00$
- T3: $(73,97-71,74) \times 0,4 = 0,89 \text{ min. } 3,00$
- T4: $(73,97-71,98+(76,5-73,97):3) \times 0,4 = 1,13 \text{ min. } 3,00$
- T5: $(76,5-71,98+(77,62-76,5):3) \times 0,4 = 1,96 \text{ min. } 3,00$
- T6: $(76,5-71,81+(77,62-76,5):3) \times 0,4 = 2,03 \text{ min. } 3,00$



**Gem: Wahlscheid
Flur: 3**

**Gem: Halberg
Flur: 2**



Höhenanschlüß: SAPOS - Dienste

Die Höhen beziehen sich auf NNH
Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.
Sofort nach Fertigstellung verwendet wird, ist eine Überprüfung, insbesondere der Höhenangaben erforderlich.

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen, Verkleinerungen und Ergänzungen sind verboten und werden gerichtlich auf Grund des Urheberrechtsgesetzes verfolgt.

LEGENDE

- (Naturraum 5 - Paläozoisches Bergland, submontan)
- Biotypen nach RÜCKNAHME der AUFSCHÜTTUNG (Planung / Gestattung)**
- BE3 Bachauen-Gehölze, BW 24 (Maßnahme M12 Ökotoxio Lohmar - Entwicklung durch freie Sukzession)
 - BE3.1 Bachauen-Gehölze, BW 24 (Entwicklung durch freie Sukzession)
 - BD71 / BD71.1 Baumheckenartige Gehölzstreifen an Straßen, standorttypisch, geringes Baumholz, BW 14 / NACHPFLANZUNG BW 13
 - BF32 Baumreihe / Einzelbaum, überwiegend standorttypisch, mittleres Baumholz, BW 15 - ERHALT
 - BF31 Einzelbaum, standorttypisch, geringes Baumholz, BW 14 - ERHALT
 - BF31.1 Einzelbaum, standorttypisch, geringes Baumholz, BW 13 - NEUPFLANZUNG
 - FR32 / FR33 Sommerkalter Niederungsbach, eutroph, schwach ausgebaut, BW 24 / autroph, stark ausgebaut, BW 18
 - HM51 Öffentliche Grünfläche geringer Ausdehnung, Rasen und Zierpflanzenarten, BW 7
 - HH7 Grasflur, BW 13
 - HP6 Neophyteneiche Ruderalflur, BW 12
 - HY1 Straßen-, Wege-, Platz- und Gebäudeflächen, versiegelt, BW 0
 - HY2.1 Wege- und Platzflächen, semiversiegelt (Rasenwaben), mit < 50% Bewuchs, BW 3
 - HY2.2 Wege- und Platzflächen, unbefestigt oder semiversiegelt, mit > 50% Bewuchs, BW 5

Schutzgebietsausweisungen

- FH-Gebiet DE-5109-002 'Agger' (unter Verwendung der Sach- und Grafikdaten des Open.NRW-Portals des Landes NRW und des Landschaftsplans Nr. 10 (Nahbereich))
- Naturschutzgebiet SU-118 'NSG Aggeraue' (unter Verwendung der Sach- und Grafikdaten des Open.NRW-Portals des Landes NRW und des LP Nr. 10 (Nahbereich))
- Landschaftsschutzgebiet LSG-5009-0021 (unter Verwendung der Sach- und Grafikdaten des Open.NRW-Portals des Landes NRW und des LP Nr. 10 (Nahbereich))

Sonstige Planzeichen

- Umwandlung, Versiegelung oder Inanspruchnahme von Flächen im Zuge der Baumaßnahme (inkl. Rückbau der Aufschüttung)
- Rücknahme der unregelmäßig vorgenommenen Erdaufschüttung
- 4 überdachte Stellplätze (Gesamtmass: 7m x 14m)
- Spaltholzpfähle zur Abgrenzung des Zufahrtsbereiches zum Gewässer und zum Landschaftsraum

RALF ERB

LANDSCHAFTSPFLIEGERISCHE KURZAUSSAGE

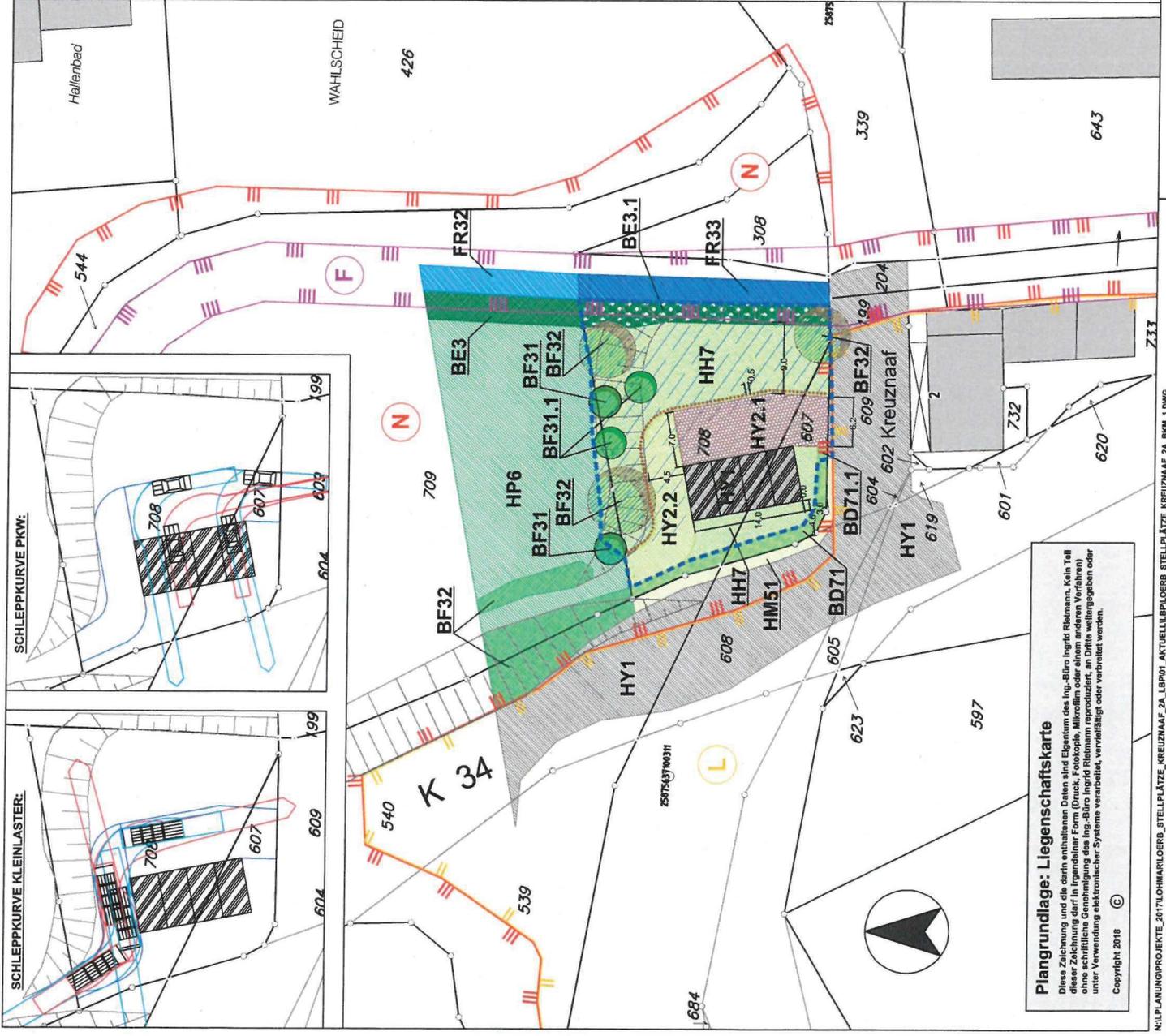
ERRICHTUNG STELLPLATZE KREUZNAAF 2A, LOHMAR

GESTALTUNGSPLAN - NACH RÜCKNAHME DER AUFSCHÜTTUNG

Maßstab: 1 : 500
Datum: 07. Juni 2018
Plan Nr.: 3
Bearbeitet: A. Homann

INGENIEURBÜRO
FÜR FREIRAUM- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
I. RIETMANN

SIEGBURGER STR. 243 A, 53939 KÖNIGSWINTER - JÜTHWEILER
TEL. 0 22 44 / 91 28 26, FAX. 91 28 27
Info@buro-riemann.de www.buro-riemann.de



Plangrundlage: Liegenschaftskarte

Diese Zeichnung und alle darin enthaltenen Daten sind Eigentum des Ing.-Büro Ingrid Rietmann. Kein Teil dieser Zeichnung darf (in irgendeiner Form, mechanisch oder durch andere Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Ing.-Büro Ingrid Rietmann reproduziert, weitergegeben oder unter Verwendung elektronischer Systeme verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Copyright 2018 ©



6. Abschlussbetrachtung

Nördlich gegenüber dem denkmalgeschützten Gebäude (Kreuznaaf 2A in Lohmar, 2 WE) sollen auf dem im Naturschutzgebiet liegenden Grundstück 4 überdachte Stellplätze errichtet werden.

Bereits im Jahr 2015 sind ohne vorliegende Genehmigung vorzeitig Bodenaufschüttungen und Baumfällungen auf dem Grundstück getätigt worden.

Das Ingenieurbüro Rietmann wurde beauftragt mittels einer Landschaftspflegerischen Kurzaussage den derzeitigen Missstand sowie den künftigen Eingriff (inkl. Rücknahme der Aufschüttung) zu ermitteln und die Neuplanung der geforderten Stellplatzsituation inkl. Gestaltungsplan zu erarbeiten.

Es wurden der Ist-Zustand (VOR Aufschüttung), der Zwischen-Zustand (NACH Aufschüttung und Baumfällung) sowie der Soll-Zustand (Rücknahme Aufschüttung und Neuplanung der Stellplätze) bewertet und jeweilig gegenübergestellt, um eventuell verbleibenden Kompensationsbedarf zu ermitteln.

Nach Rücknahme der Aufschüttung und Fertigstellung der Baumaßnahme (4 überdachte Stellplätze) verbleibt ein Kompensationsbedarf von 3.584 BW im Plangebiet, der über das Ökokonto der Stadt Lohmar ausgeglichen wird.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass bei strikter Einhaltung der umfangreichen landschaftspflegerischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die zu erwartenden Eingriffe zu keiner erheblichen und nachhaltigen Schädigung des Naturhaushaltes führen werden.

Von dem Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen auf des angrenzende FFH-Gebiet ‚Agger‘ zu erwarten.

7. Verfasser und Urheberrecht

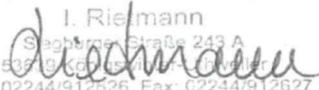
Diese Landschaftspflegerische Kurzaussage ist durch das
Ing.-Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung
Ingrid Rietmann
Siegburger Str. 243a
53639 Königswinter - Uthweiler
als Verfasser erarbeitet worden.

Bei Zitaten von Textteilen oder Inhalten ist die jeweilige Quelle vollständig anzugeben:

Rietmann, I.
Landschaftspflegerische Kurzaussage
zum Eingriff in Natur und Landschaft
Errichtung von überdachten Stellplätzen, Kreuznaaf 2A in Lohmar
Verfasser: Dipl.-Ing. I. Rietmann, 53639 Königswinter

Bearbeitet: Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur A. Homann

Aufgestellt: Königswinter-Uthweiler, im Juni 2018

Ingenieurbüro
Freiraum- und Landschaftsplanung
I. Rietmann

Siegburger Straße 243 A
53639 Königswinter - Uthweiler
Fon: 02244/912626 Fax: 02244/912627
E-mail: info@buero-rietmann.de

