

Amt für Umwelt- und Naturschutz
66.03 – Bauvorhaben, Reitangelegenheit, Handel mit geschützten Arten
Frau Asch

Datum
17.01.2020

Beschlussvorlage
zur Sitzung des Naturschutzbeirates
am 13.02.2020

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: Umbau und Erweiterung am bestehenden Einfamilienhaus, Errichtung einer vollbiologischen Kleinkläranlage

Erläuterungen:

Die Antragstellerin beabsichtigt das bestehende Einfamilienhaus energetisch zu sanieren und durch einen sinnvollen Innenausbau an die heutigen Wohnbedingungen anzupassen. Für eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung soll außerdem eine vollbiologische Kleinkläranlage errichtet werden.

Das Baugrundstück liegt ca. 500 m nördlich der Ortschaft Ingersauel (Lohmar) im Außenbereich. Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes liegt es in einer Fläche für die Landwirtschaft und den Naturschutz. Durch den Landschaftsplan 10 „Naafbachtal“ wurde es 1989 als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Das Vorhaben liegt im FFH-Gebiet (DE-5109-301).

Aktenkundig ist nur eine Baugenehmigung aus 1958 für die Erweiterung des Wohnhauses. In den Bauzeichnungen wurde neben der beantragten Erweiterung der Bestand zeichnerisch dokumentiert. Die Genehmigung erlaubte einen Anbau bzw. eine Aufstockung auf dem rückwärtigen Teil des Kellergeschosses, in der Etage darüber eine Dachterrasse mit Überdachung. Abweichend von dieser Baugenehmigung wurde auf dem Kellergeschoss nur ein kleinerer Anbau aus Holz errichtet. Formal handelt es sich dabei um eine ungenehmigte Erweiterung.

Die Antragstellerin, vertreten durch die Rechtsanwälte Lenz & Johlen, begründet Ihren Antrag mit einer unzumutbaren Belastung. Sie gibt an, dass das Wohnhaus lange Zeit von Mietnomaden bewohnt und von ihnen in einem desolaten und dringend sanierungsbedürftigen Zustand zurückgelassen wurde. Die Beschädigungen lassen derzeit keine Wohnnutzung zu, das Gebäude ist akut sanierungsbedürftig. Das ergibt sich

insbesondere daraus, dass auch das Dach, incl. Dachstuhl, zum Teil erheblich beschädigt bzw. zerstört wurde.

Die Wohnfläche von 85 m² verteilt sich auf 3 Etagen und die Räume sind sehr klein. Sie entsprechen nicht mehr den heutigen Maßstäben an gesunde Wohnverhältnisse. Mit der Sanierung soll daher eine Erweiterung, im Grunde wie 1958 genehmigt, vorgenommen werden. In einem Zuge soll das Dach angehoben und eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung sichergestellt werden. Für die bauliche Anlage werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen, für die Kleinkläranlage ca. 5 – 6 m². Der bestehende Kleintierstall soll zur Verbesserung der örtlichen Situation abgebrochen, der Boden entsiegelt werden. Auf den ursprünglichen Plan, eine Zufahrt zum rückwärtigen Teil/Kellergeschoss zu errichten, wurde wegen dem Schutzstatus verzichtet.

Bei Aufstellung des LP 10 wurde der Schutzstatus als Naturschutzgebiet auch auf das bereits bebaute Grundstück gelegt. Im Gegensatz zu anderen Landschaftsplänen oder ordnungsbehördlichen Verordnungen gibt es im LP 10 eine Unberührtheit aufgrund eigentumsrechtlichen Bestandsschutzes nur für die Unterhaltung und Wartung bestehender Anlagen. Diese Festsetzung erfolgte seinerzeit vor dem Hintergrund der geplanten Talsperre. Im Plangebiet wäre daher bereits die Sanierung des Daches und die damit verbundene teilweise Erneuerung des Dachstuhles nicht mehr durch die v.g. Unberührtheitsklausel abgedeckt.

Wenn der Bauantrag wegen der Versagung der Befreiung abgelehnt werden müsste, würde der Antragstellerin auch die Möglichkeit genommen, das Grundstück entsprechend der zuletzt erteilten Baugenehmigungen zu nutzen. Dies würde faktisch dazu führen, dass das Gebäude sich selbst oder der Natur überlassen bliebe.

Die untere Naturschutzbehörde beabsichtigt daher der Antragstellerin für die Sanierung und Erweiterung des Wohnhauses aus Gründen einer unzumutbaren Belastung eine Befreiung zu erteilen, wenn sie im Falle einer positiven Entscheidung des Beirates durch die Vorlage eines vereinfachten Fachbeitrages und einer FFH-Verträglichkeitsprüfung nachweist, dass das Vorhaben mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar und FFH-verträglich ist.

Beschlussvorschlag:

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

