

Jugendherberge“ für die Schutzgüter Boden und Fläche zu erwarten sind. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sowie Landschaft werden als mittel erheblich eingestuft. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Grund- und Oberflächenwasser, das kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter werden als nicht erheblich beurteilt.

Der erforderliche ökologische Ausgleich wird im Plangebiet nicht kompensiert werden können. Die zu kompensierenden Eingriffe in die Biotop- und Lebensraumfunktion sowie in den Boden müssen daher plangebietsextern erbracht werden.

6.3.1 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / Schutzgebiete

(gem. § 2a Abs. 1 und 2 BauGB)

Der Bestand der Umweltsituation wurde aufgrund vorliegender Daten und Erkenntnisse erfasst. Die Auswirkungen der Planung sind entsprechend dem heutigen Planungsstand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses erfolgt. Das Ziel der 74. Änderung des FNP „An der Jugendherberge“ ist es, die starke Nachfrage nach bezahlbarem Wohneigentum zu befriedigen.

Landesentwicklungsplan NRW

Im Landesentwicklungsplan wird das Plangebiet als „Siedlungsraum“, „Freiraum“ und „Gebiete für den Schutz der Natur“ dargestellt.

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt das Gebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB), „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) und Waldbereich mit einer Überlagerung durch die Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ (BSLE) dar.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP der Gemeinde Lindlar wird der nördliche Planbereich als „Grünfläche“; der südliche Planbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ und ein ca. 20 breiter Streifen dazwischen als „Verkehrsfläche“ dargestellt. Die Ortsumgehungsstraße ist als Verkehrsfläche dargestellt.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan Nr.2 „Lindlar/Engelskirchen“ wird das Plangebiet als Landschaftsschutzgebiet der Schutzkategorie I festgesetzt.

Biotopkataster

Das Biotopkataster des Landes NRW weist für das Plangebiet bei Unterheiligenhoven schutzwürdigen Biotope aus. Durch die Herausnahme der Ortsumgehungsstraße erfolgt kein Eingriff in die schutzwürdigen Biotope.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG und § 42 LNatSchG NRW

Demnach ist das Gebiet aufgrund „der durch die klein strukturierte Nutzungsvielfalt von historischen, extensiven bis intensiven Nutzungsformen“ geprägtem „hohem Biotoppotential der Oberbergischen Kulturlandschaft“ schutzwürdig. Durch die Herausnahme der Ortsumgehungsstraße erfolgt kein Eingriff in die schutzwürdigen Biotope.

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der EG-Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie potenzielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet nicht vor. Konkrete Hinweise über das Vorkommen „besonders / streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-Artenschutz VO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH_RL Anhang IV im Plangebiet, die ggfls. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren

Wohn-, Nist-, Brut-, oder Zufluchtstätten durch das Vorhaben zerstört werden könnten, liegen bis dato nicht vor. Die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Die Artenschutzprüfung gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ergibt derzeit keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der planungsrelevanten Arten.

6.3.2 Entwässerung

Durch ein Gutachterbüro (Ingenieurbüro Osterhammel) wurden auf der Grundlage des Planungskonzeptes Überlegungen und Berechnungen zur Niederschlagswasserableitung im Bereich des geplanten Neubaugebietes durchgeführt.

Entwässerungssystem

Das Bebauungsplangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Schmutzwasser

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist im Trennsystem vorgesehen. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch die Anbindung an das bestehende Kanalisationsnetz.

Regenwasser

Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt über eine Rückhaltung im geplanten Wohngebiet. Hierzu ist im Plangebiet ein Regenrückhaltebecken (RRB) zu sichern.

Die Konzeption zur Regenwasserbeseitigung schafft eine Grundlage für die fachliche Beurteilung des Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanes. Es bleibt jedoch den Einzelplanungen vorbehalten, die hinreichende Dimensionierung der Abwasseranlagen sicherzustellen, diese zur Erlangung einer wasserrechtlichen Erlaubnis genehmigungsreif zu planen und im Wege des Baugenehmigungsverfahrens durch den Antragsteller nachzuweisen. Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist eine besondere, über die großräumig vorhandene allgemeine Luftverschmutzung hinausgehende Belastung des Regenwassers auf dem Wirkungspfad „Luft“ nicht gegeben. Das auf den Dach- und Hofflächen des Bebauungsplangebietes anfallende Regenwasser wird gemäß Trennerlass der Kategorie I "unbelastet" zugeordnet. Es kann grundsätzlich ohne Vorbehandlung versickert oder eingeleitet werden.

Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird gesammelt und in Freispiegelkanälen abgeleitet. Das Regenwasser der Grundstücke wird ebenfalls gesammelt und über Freispiegelleitungen abgeleitet. Ein Verbleib des Regenwassers auf den Grundstücken ist prinzipiell möglich, wenn der Nachweis einer unschädlichen Versickerung durch ein entsprechendes hydrogeologisches Gutachten und eine fachtechnische Bemessung erbracht wird.

Die Einleitung des Regenwassers aus dem Bebauungsplangebiet erfolgt in das südlich verlaufende Gewässer Hellinger Bach. Aufgrund der geringen Leistungsfähigkeit des Gewässers ist eine gedrosselte Einleitung mit vorgeschaltetem Rückhalteraum erforderlich. Der Rückhalteraum wird als offenes Erdbecken (RRB) hergestellt. Der Standort ist auf der südöstlich gelegenen Fläche vorgesehen. Über das RRB kann bei entsprechenden Bodenverhältnissen ggf. ein Teil des Regenwassers in das Grundwasser versickert werden.

6.3.3 Altlasten

Das Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster des Oberbergischen Kreises weist keine entsprechenden Flächen im Geltungsbereich der 74. Änderung des Flächennutzungsplans aus. Es liegen keine weiteren Erkenntnisse zu Altlastenverdachtsflächen vor.

6.3.4 Artenschutz

Im Rahmen der Konzepterarbeitung zum Wohngebiet wurde bereits eine Artenschutzprüfung (Stufe 1) erarbeitet. Diese ASP 1 hat ergeben, dass durch das Vorhaben nach derzeitigem Stand keine planungsrelevanten Arten betroffen sind und somit bei planungsrelevanten Arten keine Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Daher sind Vermeidungsmaßnahmen (einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen) für planungsrelevante Arten nicht erforderlich.

Unter der Berücksichtigung zeitlicher Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen werden die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auch für die potenziell betroffenen, nicht planungs-relevanten, europäischen Vogelarten nicht ausgelöst.

7. Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

7.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich südöstlich vom Ortskern Lindlar. Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich der Ortsteil Böhl.

Im Südwesten setzt sich der Ortsteil Bolzenbach fort. Im Osten des Plangebietes befindet sich die Jugendherberge. Zwischen der Jugendherberge und dem Plangebiet befinden sich die landwirtschaftlichen Flächen.

Die im Änderungsbereich dargestellte Ortsumgehungsstraße verläuft südlich vom Ortskern Lindlar, von Unterheiligenhoven vorbei an den Ortschaften Vossbruch, Schümmerich, Bolzenbach, Böhl, Altenrath und Eichholz. Die Ortsumgehungsstraße ist überwiegend auf den landwirtschaftlichen Flächen, Wald- und Grünflächen dargestellt. Im Süden von Lindlar grenzt die dargestellte Ortsumgehungsstraße an das Schulzentrum Lindlar und das Gewerbegebiet Bolzenbach.

7.2 Nutzungen

Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist durch eine Wohnbebauung geprägt. Südlicher und südwestlicher Teil der angrenzenden Bebauung ist durch eine gemischte Nutzung geprägt. Neben Wohngebäuden befinden sich hier weitere Nutzungen, wie ein Hotel, kleinere Handwerksbetriebe, das Schulzentrum und das Gewerbegebiet.

Der vom Norden an das Plangebiet angrenzende Teil ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Hier befindet sich die Grundschule. Östlich vom Plangebiet befinden sich die landwirtschaftlichen Flächen und die Jugendherberge.

7.3 Planinhalt

Das geplante Wohngebiet und die erweiterte Gemeinbedarfsfläche im Bereich des Schulzentrums ist durch landwirtschaftliche Nutzung als Mähwiese geprägt. Durch die Umsetzung der Planung geht die bisherige landwirtschaftliche Nutzung verloren. Da die Nachfrage nach Wohnbauflächen in Lindlar auch im Hinblick auf die Vereinbarkeit von der Nähe zu dem erhöhten Angebot an Arbeitsplätzen (wie z.B. Im Industriepark Klause) in Lindlar stetig steigt, macht es aus wirtschaftsstrukturellen und auch Klimaschutzgründen Sinn an diesem Standort geeignete Wohnbauflächen zu schaffen. Im Norden, Süden und Westen grenzen vorhandene Wohnbauflächen an das Plangebiet. Im Westen ist fußläufig das Schulzentrum mit allen weiterführenden Schulen erreichbar. Im Norden an der Straße „An der Jugendherberge“ ist auch eine Grundschule vorhanden. Aufgrund der günstigen Erschließung, der guten Infrastruktur sowie der Nähe zum Hauptort

Lindlar besteht zu der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen keine alternative Planungsvariante zu diesem Standort im Rahmen einer Nachverdichtung im übrigen Gemeindegebiet. Die landwirtschaftliche Nutzung gemäß dem § 201 BauGB geht nach Umsetzung der Planung verloren. Der Freiraumverbrauch erhöht sich ebenfalls. Trotzdem ist es für die strukturelle Stärkung der Gemeinde Lindlar notwendig, neue Wohnbauflächen zu schaffen. Die Planung an dieser Stelle führt zu einer vergleichsmäßig geringeren Flächenbeanspruchung als dies an anderer Stelle im Gemeindegebiet der Fall wäre. Eine Flächenkompensation der beanspruchten Bereiche ist sowohl für die Landwirtschaft als auch für den Freiraum nicht möglich. Im Bereich der dargestellten Ortsumgehungsstraße werden die z.T. die Flächen für die Landwirtschaft der Landwirtschaft wieder zurückgeführt. Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches und der in der Regel mit Aufwertung des Bodens verbundenen Ausgleichsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene kann die Inanspruchnahme von Landwirtschaftlicher Fläche hingenommen werden.

7.4 Verkehr

Das geplante Wohngebiet ist über die „Alsbacher Straße“ und „Jugendherberge“ an Lindlar angeschlossen und über „Am Bolzenbacher Kreuz“ und „Böhl“ ausreichend für den Personen- und Güterverkehr erschlossen.

Durch das Bauleitplanverfahren ist die allgemeine Mobilität der Bevölkerung nicht beeinträchtigt. Die z.Z. durch das Plangebiet führende Verkehrsstraße von Lindlar nach Altenrath wird umgelegt, so dass der Verkehr über die „Alsbacher Straße“ und „Am Bolzenbacher Kreuz“ umgeleitet wird. Durch diese Maßnahme kann das Plangebiet in Gänze erschlossen und verkehrsberuhigt angelegt werden.

7.5 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über vorhandene Straßen, wie z. B. „Jugendherberge“, „Alsbacher Straße“ und „Am Bolzenbacher Kreuz“. Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz ist somit gesichert.

Die neue innere Erschließung erfolgt über eine Straßenneuplanung über eine Zufahrt, ausgehend von der Straße „Am Bolzenbacher Kreuz“. Diese teilt sich in drei neue Planstraßen in jeweiligen Breiten von 5,50 m. Zwei Planstraßen endet jeweils in einer Wendeanlage und eine Planstraße erfolgt als Ringschließung.

7.6 Immissionen/ Emissionen

Auf das Plangebiet wirken keine erheblichen Immissionen bzw. Emissionen ein. In der Nähe des neuen Plangebietes befindet sich ein Gewerbegebiet. Durch die geringe Größe des Gewerbegebietes, der Lage und Erschließung ist aber von keiner höheren Belastung für die Anwohner auszugehen. Die vorhandene Wohnbebauung, die zwischen dem Gewerbegebiet und dem geplanten Wohngebiet liegt, dient als Pufferzone. Die neue Darstellung von Gemeinbedarfsflächen im Bereich der wegfallenden Ortsumgehungsstraße ist ebenfalls keiner höheren Belastung auszugehen. Konflikte zwischen den angrenzenden Nutzungen sind derzeit nicht erkennbar.

Durch die Umsetzung des Wohngebietes ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen. Auch die aufgrund der Bautätigkeit zu erwartenden Geräuschemissionen sind als vertretbar einzustufen, da sie nur temporär auftreten werden.

8. Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als „Untere Denkmalbehörde“ oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

9. Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Gemäß § 2a BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen eines Bauleitplanes darzustellen. Da durch die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich durch die Flächennutzungsplanänderung keine wesentlichen Auswirkungen. Im Folgenden werden die wesentlichen Auswirkungen dieser Flächennutzungsplanänderung dargestellt. Sie betreffen neben den Schutzgütern und den Verkehr.

9.1 Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter

Zwischen den nach dem BauGB zu wertenden Schutzgütern bestehen Interaktionen, die in Folge Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge des Umwelt- und Naturhaushaltes haben.

Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ergibt bei der Umsetzung der Planung gemäß der 74. Änderung des FNP eine mittlere Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima/Luft sowie des Teilschutzgutes Landschaftsbild sowie eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Fläche. Die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis j) sind in Kapitel 4 des Umweltberichts (Teil II der Begründung) dargelegt. Die geplanten Festsetzungen der Flächennutzungsplanänderung führen im Falle der Realisierung zur Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen. Bedingt durch die Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung von Bodenflächen infolge Erschließung und Bebauung im Plangebiet finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 13ff BNatSchG der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und dem damit verbundenen planerischen Folgenbewältigungsprogramm unterliegen.

Zusätzliche, aus den Interaktionen der einzelnen Schutzgüter resultierende, erhebliche Umweltbeeinträchtigungen werden an dieser Stelle nicht erwartet.

9.2 Wesentliche Auswirkungen auf den Verkehr

Die Ortsumgehungsstraße wird nicht umgesetzt. Durch das Bauleitplanverfahren ist die allgemeine Mobilität der Bevölkerung nicht beeinträchtigt. Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz ist somit gesichert. Aufgrund dessen wird es voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr durch die Umsetzung der Planung geben.

10. Größe des FNP-Änderungsbereiches

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 7,4 ha auf.

11. Alternativenprüfung

Sowohl in den übergeordneten Planungsebenen (Landes-und Regionalplanung) sowie im Baugesetzbuch wird der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung verbindlich eingeräumt. In Ergänzung hierzu tritt das in § 1a (2) BauGB verankerte Gebot nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Demnach müssen bei der Siedlungsentwicklung durch die planende Gemeinde grundsätzlich die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz vorrangig genutzt werden.

Alternative Standorte zur Entwicklung von Siedlungsflächen in der aufgrund der Nachfrage nach Wohnraum in der erforderlichen Größenordnung sind im Bereich der Gemeinde Lindlar auch im Hinblick auf mögliche Nachverdichtungsflächen nicht erkennbar. Die naturräumlichen und topographischen Verhältnisse der Gemeinde, die Infrastruktur (Schulen), die vorhandene Siedlungsbereiche in unmittelbarer Nachbarschaft, der Bezug zum Hauptort Lindlar mit entsprechenden Einkaufsmöglichkeiten und die Nähe zum Industriepark Klause mit den dort vorhandenen Arbeitsplätzen sind hierbei maßgeblich zu berücksichtigen.

12. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Gemeinde Lindlar hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, die vorstehende Begründung der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes „An der Jugendherberge“ beizufügen.

.....
Bürgermeister

(Siegel)