

**Bebauungsplan Nr. 17.2 Heisterschoß-West  
11. Änderung 'Zur Hütte'**

**Begründung**

# **STADT HENNEF (SIEG)**

## **Bebauungsplan Nr. 17.2- Heisterschoß-West – 11. Änderung 'Zur Hütte'**

### **Begründung**

**Entwurf gem. § 13 a i.V.m. § 4a (3) BauGB  
(Zur erneuten Offenlage ergänzte oder geänderte  
Texteile sind farbig hinterlegt)**

Stand: November 2010

#### **Stadt Hennef (Sieg)**

– -Amt für Stadtplanung und – -  
entwicklung

#### **ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU**

Bauassessorin Dipl.-Ing. Erika Grobe-Kunz  
Reichenberger Str. 7 -53604 Bad Honnef

Tel.: 02224 – 94 09 93

Fax: 02224 – 94 09 04

E-Mail: [info@grobe-kunz.de](mailto:info@grobe-kunz.de)

Der Bebauungsplan Nr. 17.2 Hennef (Sieg) – Heisterschoß West,  
11. Änderung – 'Zur Hütte' wurde in Zusammenarbeit mit dem  
Planungsamt der Stadt Hennef erstellt

unter Mitwirkung von:

- Plangrundlage: Vermessungsbüro  
Amberge und Alex Bahnhofstraße 23  
53721 Siegburg
- Städtebaulicher Entwurf:  
MERTEN Architekten Dipl.-Ing. Roman  
Merten Bergische Straße 33 53773  
Hennef
- Erschließungsplanung: Ingenieur-  
Partnerschaft Goyke • Russkamp •  
Eckstein Kaiser-Wilhelm-Platz 12 53721  
Siegburg
- Bauleitplanung: ARCHITEKTUR +  
STÄDTEBAU Bauass. Dipl.-Ing. Erika  
Grobe-Kunz Reichenberger Straße 7  
53604 Bad Honnef

# INHALTSVERZEICHNIS

## **1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans**

- 1.1 Verfahrensbeschleunigung durch Anwendung des § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

## **2. Der Bebauungsplan im Bezug zur vorbereitenden Bauleitplanung und zu sonstigen Planungsvorgaben**

- 2.1 Flächennutzungsplan
- 2.2 Geltendes Satzungsrecht
- 2.3 Landesplanerische Vorgaben
- 2.4 Landschaftsschutz, Naturschutz
- 2.5 Wasserschutz

## **3. Bestandsaufnahme**

- 3.1 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich
- 3.2 Derzeitiger Zustand und Nutzung des Plangebietes
- 3.3 Umliegende Nutzung
- 3.4 Eigentumsverhältnisse
- 3.5 Altlasten, Immissionen
  - 3.5.1 Altlasten
  - 3.5.2 Immissionen

## **4. Planungskonzept, Bebauungsplan-Festsetzungen**

- 4.1 Nutzung
- 4.2 Erschließung
  - 4.2.1 Öffentlicher Nahverkehr
  - 4.2.2 Kraftfahrzeug-, Fußgänger- und Radverkehr
  - 4.2.3 Ruhender Verkehr
  - 4.2.4 Ver- und Entsorgung
- 4.3 Grünordnerische Maßnahmen, Maßnahmen zum Natur- und Trinkwasserschutz
  - 4.3.1 Grünordnung
  - 4.3.2 Naturschutz
  - 4.3.3 Trinkwasserschutz

## **5. Statistik**

1. **Kosten**
2. **Anhang**
3. **Anlagenverzeichnis**

# 1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans

Bereits im Jahre 1985 führte die Stadt Hennef ein Aufstellungsverfahren für die 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.2 Hennef (Sieg) – Heisterschoß West durch. Der Plan wurde jedoch nicht rechtskräftig.

In der Zwischenzeit sind um den Geltungsbereich herum neue Baugebiete entstanden, so dass die Brachflächen des Plangebietes wie eine Insel zwischen der südlichen Straßenrandbebauung 'Zum Metzengarten' und der nördlichen Randbebauung der Teichstraße liegen. Die geplante Arrondierung ist städtebaulich wünschenswert und wird die geplante Wohnanlage und die beiden bestehenden Wohngebiete zu einer zusammenhängenden Siedlungseinheit zusammenfügen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17.2 aus dem Jahre 1985 (s. Abb. 1, Planausschnitt) setzt für die Flächen des Plangebietes ein 'Dorfgebiet' nach § 5 BauN-VO fest. Dorfgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land-und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen. Diese Nutzung entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen, so dass für deren Umsetzung die Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist.

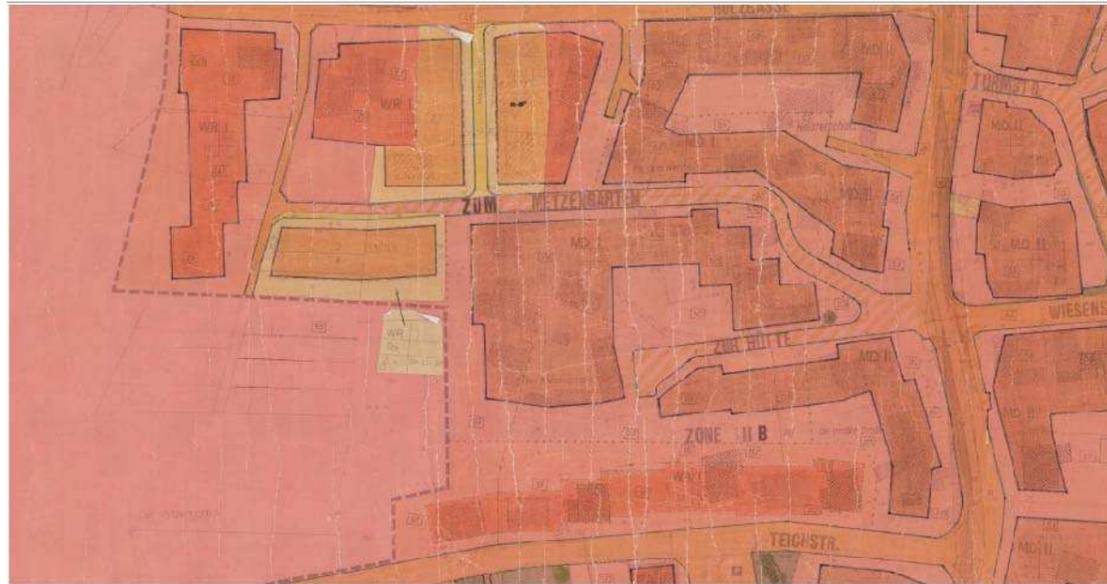


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17.2 vom 08.03.1985

Ende 2007 legte der Eigentümer der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke der Stadt Hennef ein städtebauliches Konzept zur Errichtung von 8 Einfamilienhäusern einschließlich der dazu gehörenden Erschließungsanlagen vor und stellte den Antrag, hierfür die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Er erklärte sich gegenüber der Stadt Hennef bereit, alle erforderlichen städtebaulichen Planungsleistungen für das durchzuführende Bauleitplanverfahren auf eigene Kosten zu erbringen.

Am 27.11.2007 fasste der Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung, Denkmalschutz den Beschluss zur 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17.2 Hennef (Sieg) – Heisterschoß West – 'Zur Hütte'.

Zunächst umfasste der Geltungsbereich -neben den von der Investorenplanung betroffenen Flächen -weitere, überwiegend bereits bebaute Privatgrundstücke mit

dem Ziel, das Planungsrecht für den gesamten Bereich zwischen 'Zum Metzengarten' im Norden und Teichstraße im Süden den veränderten Erfordernissen anzupassen, d.h. an Stelle des im derzeit (seit 1985) noch rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten 'Dorfgebietes' (§ 5 BauNVO) ein 'Allgemeines Wohngebiet' gemäß § 4 BauNVO festzusetzen. Aus organisatorischen Gründen wurde der Geltungsbereich jedoch wieder reduziert, so dass er jetzt ausschließlich die im Eigentum des Investors befindlichen Grundstücke umfasst.

Das Plangebiet liegt inmitten eines bereits bestehenden Siedlungsgebietes, im Westen reicht es mit etwa einem Drittel der Gesamtfläche in den Außenbereich.

Der Beschluss vom 27.11.2007 beinhaltete die Planung von 8 Einfamilienhäusern, von denen 3 im Außenbereich und in der Wasserschutzzone II A lagen. Nach Abschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurden vom Wahnbachtalsperrenverband und vom Rhein-Sieg-Kreis erhebliche Bedenken geäußert.

Gemäß der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre seien in der Wasserschutzzone II A Bebauungspläne verboten, soweit diese generell Bebauungsverdichtungen oder Bauungsausweisungen zulassen oder das Einfügen von baulichen Anlagen und sonstigen vergleichbaren Nutzungen in unmittelbarer Nähe zu den Quellbereichen oder Ufern der Gewässer vorsehen. Maßgebend für die Abgrenzung der Schutzzone war hier, nach Aussage der Bezirksregierung Köln, der unterhalb des Plangebietes liegende Teich, der direkte Verbindung zum unterhalb beginnenden Gewässer hat, welches in die Talsperre mündet.

Die hier geplante Errichtung von 8 Einfamilienhäusern könne nicht mehr als Einzelfall interpretiert werden. Daher könne eine Befreiung von den Verbotstatbeständen der Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre nicht in Aussicht gestellt werden.

Die geplante Erweiterung des Bebauungsplangebietes im Bereich der Wasserschutzzone II A der Wahnbachtalsperre sei demnach zurückzunehmen.

Der Eigentümer ließ daraufhin die Planung überarbeiten. Die überbaubare Fläche wurde auf den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17.2 reduziert. Die Anzahl der Gebäude wurde auf 6 Einzelhäuser reduziert (ohne das im Geltungsbereich WA 1 bereits gebaute Doppelhaus) und die Grünfläche im Westen des Geltungsbereiches von Bebauung freigehalten. Sie wird bis auf einen Abstand von 6 m zur überbaubaren Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Hausgärten' festgesetzt.

### **1.1 Verfahrensbeschleunigung durch Anwendung des § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)**

Durch die Planung werden keine Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, begründet. Der Umweltschutz, insbesondere die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, sowie die Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) werden nach vorliegendem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt. Auf Grund dieser Voraussetzungen wird der Bauleitplan, auf der Grundlage des § 13 a BauGB, im beschleunigten Verfahren aufgestellt (sog. 'Bebauungsplan der Innenentwicklung'), um möglichst zügig die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur

Ausweisung von neuem Wohnbauland zu schaffen. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB:

- es wird keine Umweltprüfung durchgeführt
- es werden kein Umweltbericht nach § 2 a BauGB erstellt und keine Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- eine zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird nicht erstellt
- es erfolgt keine Überwachung nach § 4 c BauGB (Monitoring).

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch nicht abgesehen, das Bauleitplanverfahren wird zweistufig durchgeführt.

Die Vorschriften des Artenschutzes (§ 39 ff. BNatSchG) bleiben unberührt und finden bezüglich des Schutzes heimischer Fledermäuse sowie sonstiger planungsrelevanter Arten Anwendung.

## 2. Der Bebauungsplan im Bezug zur vorbereitenden Bauleitplanung und zu sonstigen Planungsvorgaben

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hennef stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als 'Gemischte Bauflächen' (M) und etwa ein Drittel im Westen des Bebauungsplan-Geltungsbereiches als 'Flächen für die Landwirtschaft' dar (s. Abb. 1).

Im Wege der Berichtigung wird der Flächennutzungsplan zu einem späteren Zeitpunkt angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB), die gesamte Fläche des Plangebietes wird künftig als 'Wohnbaufläche' dargestellt.

Die nachrichtlich übernommene 'Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen' im Flächennutzungsplan 1992 ist veraltet und entspricht nicht mehr der aktuellen Fachplanung bzw. der Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre vom 14. Mai 1993.

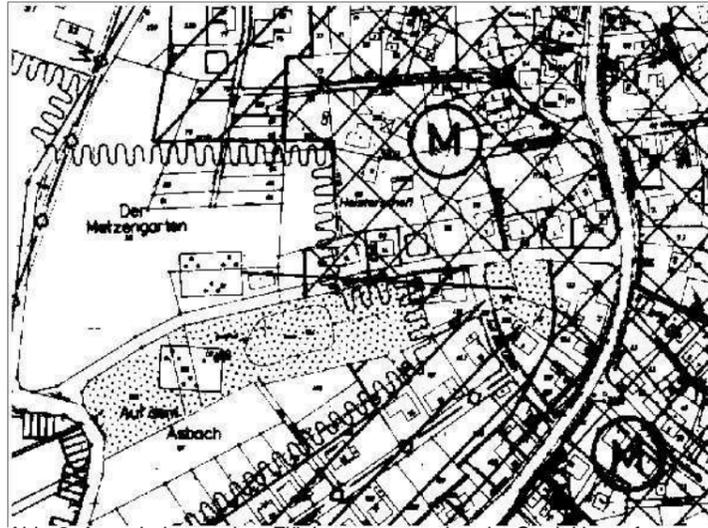


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hennef

### 2.2 Geltendes Satzungsrecht

Der seit dem 08.03.1985 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17.2 Heisterschoß-West setzt für das Plangebiet 'Dorfgebiet' nach § 5 BauNVO fest (s. Abschnitt 1 und Abb. 1). Mit Inkrafttreten der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17.2 treten die von ihm überdeckten Festsetzungen insoweit außer Kraft.

### 2.3 Landesplanerische Vorgaben

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg, Dezember 2006 sieht für das Plangebiet 'Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich' vor. Dieser Bereich umfasst gemäß Abschnitt 2.1.1 der 'Textlichen Darstellung' zum Regionalplan neben den allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich

chen u.a. Siedlungen unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle. Diese Schwelle liegt gemäß 'Erläuterungen' zu den Zielen der Regionalplanung bei 2.000 Einwohnern (derzeitige Einwohnerzahl von Heisterschoß ca. 1.300). Der Verzicht auf eine Darstellung der kleinen Ortsteile als Siedlungsbereiche hat 'weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge noch wird die weitere Entwicklung dieser Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung solcher Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln. Dies kommt in Betracht zur Bestandssicherung und zur städtebaulich sinnvollen Abrundung vorhandener Ortschaften.....' (Zitat).

## **2.4 Landschaftsschutz, Naturschutz**

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

## **2.5 Wasserschutz**

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17.2 liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Wahnbachtalsperre, er wird den Wasserschutzzonen II A und II B – innerer Bereich – zugeordnet. Die Planung sieht keine bebaubaren Flächen außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 17.2 vor, die geplante Bebauung orientiert sich an der vorhandenen.

Zu beachten sind die Regelungen der 'Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wahnbachtalsperre des Wahnbachtalsperrenverbandes (Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre) vom 14. Mai 1993, auf deren Grundlage für das geplante Vorhaben eine Genehmigungspflicht besteht.

Die Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre kann beim Planungsamt der Stadt Hennef zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

### 3. Bestandsaufnahme

#### 3.1 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17.2 Hennef (Sieg) – Heisterschoß West, 11. Änderung – 'Zur Hütte' liegt im Stadtgebiet von Hennef in der Gemarkung Happerschoß, Flur 8, im Stadtteil Heisterschoß und umfasst die Flurstücke 97, 98 und 99.

Heisterschoß ist der nördlichste Ortsteil von Hennef, die Stadtgebietsgrenze liegt etwa 500 m vom Ortsteilrand entfernt. Aufgrund seiner exponierten Höhenlage hat Heisterschoß sich zu einem begehrten Wohnstandort entwickelt, zurzeit leben hier rund 1.300 Einwohner. Der Ortsteil ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und ausgedehnten Waldgebieten, die dem 'Naturpark Bergisches Land' zuzurechnen sind. Etwa 160 m südwestlich von Heisterschoß befindet sich ein schutzwürdiges Biotop -ein Quellmuldengebiet mit Viehweiden und Streuobstwiesen. Weiter westlich liegt die Wahnbachtalsperre, ein beliebtes Ausflugsziel für Wanderer, das vom Plangebiet aus in etwa einer halben Stunde fußläufig erreichbar ist.

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich befindet sich im Westen des Stadtteils Heisterschoß inmitten vorhandener Bebauung, nur nach Westen hin öffnet er sich zur freien Landschaft hin. Das Gelände weist ein Gefälle von Nord-Ost nach Süd-West auf, die Geländehöhen liegen zwischen 208 m ü. NHN im Nordosten und 200 m ü. NHN im Südwesten.



Abb. 3: Im Vordergrund Plangebiet mit Resten der Bodenplatte eines früheren Wohnhauses, rechts die Scheune, im Hintergrund angrenzende Nachbargrundstücke (Flurstücke 102, 107, 113)

Vom Hennefer Stadtzentrum aus erreicht man das Plangebiet über die Bonner Straße / Bröltalstraße / Im Bröltal ( B 478) / Happerschoßer Straße / Bergische Straße ( L 352). Die vorhandene Stichstraße 'Zur Hütte' endet derzeit an der östlichen Plangebietsgrenze.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5.170 qm (rd. 0,52 ha).

### 3.2 Derzeitiger Zustand und Nutzung des Plangebietes

Mit Ausnahme einer alten Scheune auf Flurstück 99 sowie einer derzeit im Bau befindlichen Doppelhaushälfte im Osten des Geltungsbereiches ist das Plangebiet unbebaut. Nordwestlich der Scheune befinden sich Reste der Bodenplatte eines ehemaligen Wohnhauses, im Norden verläuft ein privater Schotterweg (Abb. 3 und 6).

Auf dem seit langem brach liegenden Areal haben sich im Laufe der letzten Jahre zwischen den Schotter- und den versiegelten bzw. bebauten Flächen Ruderalfluren angesiedelt, vereinzelt finden sich Ablagerungen von Bauschutt und Holzabfällen.



Abb. 4: nördlich angrenzende Nachbarbebauung

Es ist nicht auszuschließen, dass die alte Scheune als potenzielles Sommerquartier für gebäudebewohnende Fledermäuse dient. Da das Gebäude nach Norden hin offen und somit nicht frostsicher ist, kann eine Nutzung als Winterquartier jedoch ausgeschlossen werden. Näheres zu diesem Thema unter Anlage I ('Projekt: Erschließung „Zur Hütte“ in Hennef Heisterschoß – hier: Einschätzung zu Habitatpotenzialen bezüglich der Fledermausfauna' von Dipl.-Biologin Mechthild Höller) so

wie Kapitel 4.3 (Grünordnerische Maßnahmen, Maßnahmen zum Natur-und Trinkwasserschutz).

### **3.3 Umliegende Nutzung**

Der Ortsteil Heisterschoß ist ein ländlich geprägter Stadtteil von Hennef; die Bebauung besteht aus überwiegend ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern, teilweise in Fachwerkbauweise errichtet.

Das Planungsgebiet wird an drei Seiten von vorhandener Wohnbebauung tangiert:

Unmittelbar nördlich grenzt eine über die Straße 'Zur Hütte' erschlossene, aus einem Wohn- und zwei Nebengebäuden bestehende Hausgruppe an (s. Abb. 4 ).

Dahinter liegt das Wohngebiet 'Zum Metzengarten': Freistehende, überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser unterschiedlicher Größe und unterschiedlichen Alters, teilweise in Form von Doppelhäusern errichtet, stehen mehr oder weniger ungeordnet auf relativ großen Grundstücken, die über die Straße 'Zum Metzengarten' erschlossen werden. Die am westlichen Ende der Straße gelegenen Grundstücke wurden erst in den letzten Jahren bebaut, sie grenzen mit ihren Südseiten unmittelbar an das Plangebiet an (s. Abb. 5 und 6).



Abb. 5: Nordseite

Neue Bebauung am westlichen Ende der Straße 'Zum Metzengarten'



Abb. 6: Ansicht von Süden, im Vordergrund Plangebiet

Südlich des Plangebietes grenzt die nördliche Straßenrandbebauung der Teichstraße an (s. Abb. 7). Die Siedlung besteht ebenfalls aus freistehenden, ein-bis zweigeschossigen Einfamilienwohnhäusern; die Grundstücke sind meist kleiner als entlang der Straße 'Zum Metzengarten', auch hier stehen die einzelnen Gebäude relativ ungeordnet zueinander – mal mit dem First parallel, mal senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche. Bezüglich der Dachform überwiegen Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen; die Dachgeschosse sind teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut.



Abb. 7: Nördliche Straßenrandbebauung Teichstraße, Ansicht von Westen

Südlich der Teichstraße befindet sich eine innerörtliche Erholungsfläche in Form eines kleinen Parks mit Teichanlage, Kinderspielplatz und einem Clubhaus (s. Abb. 8). Wenige Meter östlich davon liegt die Gaststätte 'Sängerheim', die u.a. über eine Kegelanlage verfügt.

Östlich des Geltungsbereiches schließt der unbebaute, als Weideland genutzte Teil eines Privatgrundstückes (Flurstück 113, S. Abb. 3) an. Auf der östlichen Grundstückshälfte befindet sich ein freistehendes Wohngebäude, das über die Bergische Straße erschlossen wird.

Entlang der Nordgrenze von Flurstück 113 verläuft die Straße 'Zur Hütte' (s. Abb. 9), die im Osten in die Bergische Straße einmündet und im Westen an der Ostgrenze des Plangebietes endet. Die auf einer Breite von ca. 3,50 m asphaltierte Fahrbahn wird auf ihrer Nordseite von einem mit Gras bewachsenen Randstreifen flankiert.

Während das Planungsgebiet im Norden, Osten und Süden von Wohnbebauung umschlossen wird, öffnet es sich nach Westen hin zur freien Landschaft (Abb. 10):

hinter unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen schließen ausgedehnte Waldgebiete an. Die Wahnbachtalsperre, ein beliebtes Ausflugsziel, ist rd. 1 km entfernt.



Abb. 8: Öffentliche Grünanlage südlich des Plangebietes, im Hintergrund die Teichstraße

Der Stadtteil Heisterschoß ist über die Omnibus-Linie 578 der Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft mbH (RSVG), die Mitglied im Verkehrsverbund Rhein-Sieg (VRS) ist, an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die Haltestellen befinden sich an der Bergischen Straße etwa auf der Höhe des Einmündungsbereichs 'Zur Hütte' (Richtung Hennef / Stadtzentrum über Happerschoß) bzw. Wiesenstraße (Richtung Neukirchen-Seelscheid).

Der nächstgelegene Kindergarten sowie die nächste Grundschule befinden sich in etwa 700 m Entfernung zum Plangebiet am östlichen Ortsausgang des Stadtteils Happerschoß.



Abb. 9: vorhandene Straße 'Zur Hütte' von Osten in Richtung Plangebiet



Abb.10: Die westlich an das Plangebiet angrenzende offene Landschaft mit Blick auf den Ortsteil Happerschoß

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Die gesamte Fläche des Plangebietes befindet sich im Besitz eines Grundstückseigentümers.

### **3.5 Altlasten, Immissionen**

#### **3.5.1 Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten.

#### **3.5.2 Immissionen**

Der Bebauungsplangeltungsbereich liegt im Einflussbereich des Flughafens Köln / Bonn. Eine potenzielle Lärmquelle sind die derzeitigen, nur ca. 250 m vom Plangebiet entfernten Abflugrouten über Bahn 24 (Querwindbahn). Die nachts gemessenen Mittelpegel durch Fluglärm betragen 50 dB (A) (Quelle: Umweltatlas der Stadt Hennef, Fluglärm).

Aus diesem Grund können sporadische Belästigungen durch Fluglärm nicht ausgeschlossen werden, so dass ggf. im Rahmen künftiger Baugenehmigungsverfahren rechtzeitig Vorkehrungen zur Vermeidung solcher Lärmeinwirkungen getroffen werden sollten, zum Beispiel durch den Einbau von Schallschutzfenstern in (insbesondere zu Schlafzwecken genutzten) Wohnräumen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

## 4. Planungskonzept, Bebauungsplan-Festsetzungen

### 4.1 Nutzung

Die geplante Bebauung lässt die vorhandenen Wohngebiete 'Zum Metzengarten' und 'Teichstraße', die bisher durch die brach liegenden Flächen des Plangebietes voneinander getrennt waren, zu einer räumlichen und funktionalen Siedlungseinheit zusammenwachsen.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung von 6 Wohngebäuden, die sich in Bezug auf Nutzung, Dichte, Struktur und Größenordnung am benachbarten Bestand orientieren – zulässig sind Gebäude mit einer maximalen Höhe von 8,00 m mit bis zu 2 Wohneinheiten je Gebäude.

Entsprechend dem dörflichen Charakter der Ortslage wird offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden angewandt, um die Dichte am Ortsrand und im Übergang in die freie Landschaft steuern zu können.

Die künftige Bebauungsdichte wird über die Festsetzung von Grundflächenzahlen definiert; die Maximalwerte (z.B. GRZ = 0,4) orientieren sich weitgehend an der Dichte der benachbarten Privatgrundstücke südlich des Geltungsbereichs. Von der Festsetzung einer GFZ sowie der Geschossigkeit wird abgesehen, stattdessen wird die absolute Höhe der Gebäude als maximale Firsthöhe festgesetzt.

Die besondere Attraktivität des Plangebietes resultiert nicht zuletzt aus seiner leichten Hanglage in Nordost-Südwest-Ausrichtung. Um sicherzustellen, dass die künftigen Baukörper sich an das vorhandene Geländeprofil anpassen und sich in Bezug auf ihre Höhenentwicklung in die benachbarten Gebäudestrukturen einfügen, setzt der Bebauungsplan Höchstwerte für Firsthöhen fest. Bezugspunkt für die maximale Höhenfestsetzung von Oberkante / Erdgeschossfertigfußboden (FFOK EG) ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Planstraße), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und rückspringender Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.

Im Bereich WA 3 / WA 4 wird die geplante überbaubare Fläche begrenzt durch die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 17.2. Eine darüber hinausgehende Bebauung soll auf Grund der Lage (Wasserschutzzone II A) vermieden werden. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird lediglich für eine mögliche Anlage von Terrassen nach Westen hin 6 m über die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 17.2 verlängert. Der anschließende Bereich des Grundstückes wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Hausgärten' festgesetzt.

Die Grünfläche wird einem Gebäude funktional zugeordnet. Dieser Teil des Grundstückes darf nur wie ein Hausgarten genutzt werden. Damit kommt die Festsetzung nicht nur zur Verwirklichung der Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Betracht, sie soll in diesem Fall auch dazu dienen, die künftige städtebauliche Funktion von Freiflächen, die als prägende Elemente eines Ortsteils angesehen werden, zu bestimmen. Der Schutz des Wasserschutzgebietes II A wird gewährleistet.

Für den gesamten Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO fest. Neben Wohnnutzung sind, in geringem Umfang, nicht störende, der Versorgung des Gebietes dienende Wohnfolgeeinrichtungen zulässig, z.B. Läden, Schank- oder Speisewirtschaften sowie

Handwerksbetriebe, darüber hinaus auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Um die Wohnqualität nicht zu beeinträchtigen, sind, auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO, die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen teilweise ausgeschlossen. Dies sind lärm- und flächenintensive Anlagen sowie Anlagen, die zusätzliche Kraftfahrzeugverkehre erzeugen (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Die künftigen privaten Baugrundstücke werden über die Verlängerung der bereits vorhandenen Straße 'Zur Hütte' erschlossen (s. 4.2.2).

Jeder Wohneinheit ist mindestens ein gedeckter Pkw-Stellplatz auf den hierfür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet (Garage oder Carport). In WA 1, 2, 3 und 5 sind den Garagen / Carports jeweils mindestens 5,50 Meter lange Zufahrten zuzuordnen, die als zusätzliche Stellplätze nutzbar sind. Ausnahmsweise ist in allen WA pro Grundstück ein weiterer Stellplatz außerhalb der festgesetzten Flächen, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

Um eine Durchgrünung der Siedlung zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan konkrete Pflanzmaßnahmen fest (Näheres hierzu s. 4.3.1).

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB sind im WA 1,2,3,und 4 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Vorgärten zulässig. Zum einen ist bei teilweise geringen Grundstückstiefen in hängigem Gelände das Freihalten der rückwärtigen Grundstücksteile, d.h. der Hausgärten, von jeglicher Bebauung beabsichtigt, zum anderen ist eine Bebauung der Grundstücksflächen außerhalb des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan-Gebietes Nr. 17.2 'Heisterschoß-West' aus wasserrechtlicher Sicht ausgeschlossen. Aus diesem Grunde sind die privaten Grundstücksanteile im Westen des Geltungsbereiches (WA 3, WA 4) ausschließlich als Hausgärten zu nutzen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist das große, innerhalb des Plangebietes liegende Baugrundstück WA 5, in dem Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche unproblematisch sind. Aufgrund der topografischen Bedingungen im Plangebiet (Hanglage) wird auf den der Planstraße talseitig gelegenen Grundstücken im WA 1, WA 2 und WA 3 eine Mindesthöhe des Erdgeschosses von 0,30m festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll der Gefahr von Überschwemmungen der Wohngebäude nach Starkregenereignissen Rechnung getragen werden. Gleiches gilt für die talseitig gelegenen Garagen, die mindestens 0,10m über Straßenniveau liegen sollen. Die Festsetzung bezieht sich auch idealtypisch auf die bereits bestehenden Gebäude im WA 1, um im Falle eines möglichen Abgangs/Umbau bei diesen Häusern, denen bei Starkregen ebenfalls Überschwemmungen drohen, zu schützen und diese gleich zu behandeln.

## **4.2 Erschließung**

### **4.2.1 Öffentlicher Nahverkehr**

Das Planungsgebiet ist über die vorhandene Omnibuslinie 578 des VRS an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen (s. 3.3). Die Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe: im Einmündungsbereich Bergische Straße / 'Zur Hütte' liegt die Haltestelle in Richtung Hennef / Zentrum (über Happerschoß), im Einmündungsbereich Bergische Straße / Wiesenstraße die Haltestelle in Richtung Seelscheid.

### **4.2.2 Kraftfahrzeug-, Fußgänger- und Radverkehr**

Die äußere Erschließung für die neue Wohnsiedlung erfolgt über die Bergische Straße. Kurz hinter dem Einmündungsbereich 'Zum Metzengarten' zweigt die Straße 'Zur Hütte' ab (s. Abb.12), die zurzeit an der östlichen Grenze des Plangebietes endet. Diese städtische Straße ist nicht endausgebaut. Zur Erschließung der geplanten Wohnanlage ist eine Verlängerung der Straße erforderlich.



Abb. 11: Bushaltestelle in Richtung Hennef-Mitte (über Happerschoß)

Die Planstraße soll -bei einer durchgängigen Breite von 5,25 m -niveaugleich ausgebaut werden, separate Geh-/ Fahrradwege sind auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich. Das Wendeelement am westlichen Straßenende ist für die Befahrbarkeit durch dreiachsige Müllfahrzeuge konzipiert (einseitiger Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge – 3-achsiges Müllfahrzeug -gemäß Bild 59 der 'Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen' (RASt 06).

#### **4.2.3 Ruhender Verkehr**

Auf den Privatgrundstücken in WA 1, 2, 3 und 5 ist für jede Wohneinheit mindestens ein gedeckter Pkw-Stellplatz in Form einer Garage oder eines Carports mit einer mindestens 5,50 m langen Zufahrt (als zusätzlicher Stellplatz) zu errichten. Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind Stellplätze, Garagen oder Carports nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im WA 4 sind aufgrund des Grundstücksschnitts auch nebeneinander liegende Stellplätze oder Garagen/Carports ohne lange Zufahrt zulässig.

#### **4.2.4 Ver- und Entsorgung**

Das im Südosten des Plangebietes gelegene Privatgrundstück (Flurstück 98) wird an den vorhandenen Mischwasserentschacht 'Zur Hütte' angeschlossen.

Das Schmutz- und Niederschlagswasser von den übrigen Grundstücken wird über ein Trennsystem entsorgt. Hierfür ist die Verlegung neuer Leitungen in der Trasse

der Planstraße erforderlich mit Anschluss an die bestehende Trennkanalisation in der Teichstraße. Die Trasse der geplanten Anschlussleitungen verläuft über private Baugrundstücke, die erforderlichen Leitungsrechte sind privatrechtlich zu sichern.

Der Bebauungsplan setzt im Bereich von Flurstück 99 einen 3 m breiten Streifen für Leitungsrechte fest.



Abb. 12: Einmündungsbereich Hauptstraße / Zum Metzengarten  
Abb. 12: Einmündungsbereich Hauptstraße / Zum Metzengarten

Gemäß § 51a LWG „ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem

1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist“.

Bezüglich der Entsorgung des Niederschlagswassers ist der Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen vom 18.05.1998 zur Durchführung des § 51 a Landeswassergesetz (sog. MURL-Erlass) zu beachten. Der MURL-Erlass kann beim Planungsamt der Stadt Hennef zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Im Hinblick auf die schwierige topografische Situation auf Grund der hängigen Lage des Plangebietes wird davon abgesehen, die Versickerung des Niederschlagswasser über technische Versickerungsmaßnahmen (Mulden, Rigolen u.a.) im Bebauungsplan festzusetzen. ist die Beseitigung von Niederschlagswasser besonderes bedeutsam, weshalb hierzu besondere Festsetzungen getroffen werden. Bereits in der Vergangenheit kam es bei an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken zu Überflutungen der Wohnhäuser bei Starkregenereignissen. Daher liegt der Planung eine Erschließung zugrunde, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt wird, dass die Bebauung diesseits und jenseits des Plangebietes keinen Schaden nimmt. Das auf den bebauten und befestigten Flächen des Plangebietes niedergehende Regenwasser wird über einen entsprechend dimensionierten, neuen Kanal in die Teichstr. abgeführt. Das den Hang frei abwärts fließende Wasser soll durch eine Mauer entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze im WA 2 aufgehalten werden. Ein mindestens 1m breiter Streifen mit einer Entwässerungsmulde ist vor der Mauer festgesetzt. Dadurch soll gewährleistet werden, dass das Regenwasser nicht weiter Richtung Häuser Teichstr. läuft, sondern durch die Mulde Richtung Entwässerungsrohr auf Flurstück 99 abgeführt wird. Zudem soll entlang der südlichen und westlichen Straßenseite der Planstraße statt eines Randbordes ein Hochbord eingebaut werden, auch bei den Garagenzufahrten. Dadurch soll das Regenwasser Richtung Sinkkasten geführt werden.

Für das Plangebiet ist der Löschwasserschutz mit 48 m<sup>3</sup> / h für die Dauer von 2 Stunden gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz gewährleistet.

## **4.3 Grünordnerische Maßnahmen, Maßnahmen zum Natur-und Trinkwasserschutz**

### **4.3.1 Grünordnung**

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt (s. Kapitel 1). Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die geplanten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; von der Möglichkeit, von naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes abzusehen, wird Gebrauch gemacht. Dennoch setzt der Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen verschiedene grünordnerische Maßnahmen fest, um der besonderen topografischen Situation des Geltungsbereiches Rechnung zu Tragen.

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die offene Landschaft an. Durch Festsetzung von besonderen Pflanzmaßnahmen im Übergangsbereich Siedlung / Landschaft sowie innerhalb der geplanten Wohnsiedlung soll eine Vernetzung der Vegetationsstrukturen erreicht werden.

Im Einzelnen setzt der Bebauungsplan folgende grünordnerische Maßnahmen fest:

- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Hausgärten
- Grundstückseinfriedungen nur in Form von Schnitthecken oder freiwachsenden Gebüsch aus heimischen Straucharten
- Anpflanzung heimischer Laub- und / oder Obstgehölze auf den nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke (1 Baum je Grundstück).

Der Bebauungsplan enthält unter 'Textliche Festsetzungen' eine Auswahlliste geeigneter Gehölze, die bei der Bepflanzung der privaten Grundstücke vorzugsweise verwendet werden sollen.

### **4.3.2 Naturschutz**

Zur Einschätzung eventueller Habitatpotenziale in Bezug auf Fledermäuse im Plangebiet wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens im September 2008 eine artenspezifische Untersuchung durchgeführt. An Hand einer Tagesbegehung wurden bereits jetzt erkennbare Konflikte, die bei der Umsetzung der Planung eventuell entstehen können, ermittelt und analysiert.

Ergänzend dazu erfolgten im April 2009 zwei weitere Begehungen zur Abschätzung möglicher Vorkommen sonstiger planungsrelevanter Vogelarten wie Schleiereule, Mehlschwalbe und Rauchschwalbe. Darüber hinaus wurden die laut dem Fachinformationssystem („Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“, LANUV, 2007) für das Messtischblatt 5109 (Lohmar) genannten planungsrelevanten Arten auf ihr mögliches Vorkommen im Planungsgebiet hin durchgesehen.

Beide Untersuchungen (September 2008, April 2009) ergaben keine unmittelbaren Hinweise auf das Vorhandensein von Fledermäusen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Jedoch wird im Ergebnis der ersten Untersuchung im Herbst 2008 bereits darauf hingewiesen, dass die alte Scheune im Plangebiet, insbesondere auf Grund ihrer Mauerrisse und Spalten im Gebälk, möglicherweise als Sommerquartier für gebäudebewohnende Fledermäuse dienen könnte. Da das Gebäude nach Norden hin offen und somit nicht frostsicher ist, kann eine Nutzung als Winterquartier dagegen ausgeschlossen werden. Mit Abriss der Scheune könnte es zum Ver

lust eines potenziellen Fledermaus(sommer)quartiers kommen. Diese Einschätzung wird im Ergebnis der Untersuchung im April 2009 bestätigt.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass durch die Planung ggf. ein Jagdhabitat im Bereich der Ruderalflächen gestört wird bzw. verloren geht.

Zum vorbeugenden Schutz der Fledermäuse werden verschiedene Maßnahmen empfohlen, die im Bebauungsplan als entsprechende Festsetzungen ihren Niederschlag finden:

- grundsätzlich ist die Bauzeit einzuschränken: der Abbruch der Scheune darf nicht während der Wochenstuben-, Paarungs- und Wanderzeit der Fledermäuse erfolgen, d.h. die Baufeldräumung kann nur in der Zeit von Mitte Oktober bis Anfang März vorgenommen werden. In den Abend- und Nachtstunden darf kein Baubetrieb stattfinden.
- Als Ersatz für den Verlust von potenziellen Fledermausquartieren sind vor Beginn der Bauarbeiten 5 Fledermauskästen unterschiedlicher Bauart im näheren Umfeld und unter fachkundiger Leitung anzubringen.

Die Untersuchungen im April 2009, die sich insbesondere auf die alte Scheune im Plangebiet konzentrierten, ergaben keine Hinweise auf Schleiereulen, Mehl- und Rauchschnalben sowie (s.o.) auf Fledermäuse. Zwei gefundene Nester aus dem vergangenen Jahr werden, wenn auch nicht mit absoluter Sicherheit, dem Hausrotschwanz zugeordnet. Sicherheit könnte nur eine Kontrolle während der Brutzeit ab Mai ergeben.

Sofern keine Kontrolle erfolgt, muss von dem Verlust eines Brutplatzes für den Hausrotschwanz ausgegangen werden. Zum Ausgleich werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Bauzeiteneinschränkung, wie bei den Maßnahmen zum vorbeugenden Schutz der Fledermäuse (s.o.) beschrieben
- Da man davon ausgehen muss, dass nicht alle angebotenen Nistkästen vom Hausrotschwanz angenommen werden, sind als Ersatz für den potenziellen Verlust eines Nistplatzes vor Beginn der Bauarbeiten mindestens drei handelsübliche Halbhöhlen-Nistkästen im näheren Umfeld aufzuhängen. Diese sollen wettergeschützt und im Übergang zur offenen Landschaft (am westlichen Rand des Planungsgebietes) angebracht werden. Es ist darauf zu achten, dass die Kästen nicht von Katzen erreicht werden können. Das Anbringen sollte bis spätestens April erfolgen, um rechtzeitig dem Nistplatz suchenden Gartenrotschwanz zur Verfügung zu stehen.

Die genannten Maßnahmen finden im Bebauungsplan als entsprechende Festsetzungen ihren Niederschlag.

Die Wahrscheinlichkeit von Vorkommen des Kammmolches und der Zauneidechse im Plangebiet wird als gering angesehen, Konflikte werden für diese Arten nicht erwartet.

Die Zusammenfassungen beider Untersuchungsergebnisse sind in Anhang I bzw. Anhang II nachzulesen.

Weitere Einzelheiten sind den Anlagen I („Einschätzung zu Habitatpotenzialen bezüglich der Fledermausfauna“) und II („Ergänzende Untersuchungen bzgl. Fledermäuse, Schleiereule, Rauch-, Mehlschnalbe und sonstiger planungsrelevanter Arten“) zu entnehmen.

### 4.3.3 Trinkwasserschutz

Die Grenze zwischen den Zonen II A und II B (innen) der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wahnbachtalsperre des Wahnbachtalsperrenverbandes vom 14. Mai 1993 und die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 17.2 Heisterschoß-West sind nachrichtlich in die Planzeichnung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.2 übernommen worden.

Der überwiegende Teil des Plangebietes der 11. Änderung liegt in der Wasserschutzzone II A.

Gegen die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.2 Heisterschoß-West 'Zur Hütte' der Stadt Hennef wurden vom Rhein-Sieg-Kreis auf Grund der Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet mit Schreiben vom 02.12.2008 im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erhebliche Bedenken geäußert: Gemäß der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre § 6, Abs. 2, Ziffer 2 seien in der Wasserschutzzone II A Bebauungspläne verboten, soweit diese generell Bebauungsverdichtungen oder Bebauungsausweitungen zulassen oder das Einfügen von baulichen Anlagen und sonstigen vergleichbaren Nutzungen in unmittelbarer Nähe zu den Quellbereichen oder Ufern der Gewässer vorsehen.

Maßgebend für die Abgrenzung der Schutzzone war hier, nach Aussage der Bezirksregierung Köln, der unterhalb des Plangebietes liegende Teich, der direkte Verbindung zum unterhalb beginnenden Gewässer hat, welches direkt in die Talsperre mündet.

Eine Ausweitung oder Verdichtung der Bebauung sei im Einzelfall über ein Befreiungsverfahren nach Wasserschutzgebietsverordnung zulässig. In diesem Verfahren sind die Bezirksregierung Köln sowie der Wahnbachtalsperrenverband zu beteiligen.

Die hier geplante Errichtung von 8 Einfamilienhäusern könne nicht mehr als Einzelfall interpretiert werden. Daher könne eine Befreiung von den Verbotstatbeständen der Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre nicht in Aussicht gestellt werden. Die geplante Erweiterung des Bebauungsplangebietes im Bereich der Wasserschutzzone II A der Wahnbachtalsperre sei demnach zurückzunehmen.

Zum Entwurf der 11. Änderung wurde die überbaubare Fläche daher zurückgenommen auf die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17.2 Heisterschoß West. Eine Bebauung der Grundstücksflächen außerhalb des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplangebietes Nr. 17.2 Heisterschoß-West ist aus wasserrechtlicher Sicht ausgeschlossen. Aus diesem Grunde sind die privaten Grundstücksanteile im Westen des Geltungsbereiches (WA 3, WA 4) ausschließlich als Hausgärten zu nutzen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Bebauungsplan-Entwurf setzt entsprechende Baugrenzen, ergänzt durch textliche Festsetzungen zu Nebenanlagen (Punkt 1.2.3 der Textlichen Festsetzungen), fest.

Die geänderte Planung wurde der Unteren Wasserbehörde (Amt für Technischen Umweltschutz – Siedlungswasserwirtschaft – beim Rhein-Sieg-Kreis) vorgelegt. Diese stellt eine Genehmigung der 11. Änderung gemäß § 6 Abs. 1 der Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre in Aussicht. Ein entsprechender Antrag steht noch aus.

Der Änderungsbereich des Planes liegt in der Wasserschutzzone II A und II B (innen) der Wahnbachtalsperre. Der Alternativvorschlag sieht keine Bauflächen außerhalb des derzeit geltenden Bebauungsplanes vor, die Erweiterungsbebauung orientiert sich an der bestehenden Bebauung, eine Ausweitung der Bebauung in westlicher Richtung zur Talsperre hin bzw. in südlicher Richtung zum Teich / Siefen ist nicht mehr vorgesehen.

Das Vorhaben fällt somit nicht mehr unter den Verbotstatbestand der generellen Bebauungsausweitung oder der generellen Bebauungsverdichtung in der Wasserschutzzone II A, sondern ist nach Wasserschutzgebietsverordnung nur noch genehmigungspflichtig.

Die Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 der Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre wird von der Stadt Hennef im laufenden Bauleitplanverfahren beantragt und wird zum Satzungsbeschluss der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr.

17.2 Heisterschoß-West vorgelegt.

Unter 3.2 der textlichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan Hinweise zum Wasserschutz.

## 5. Statistik

Die Aufteilung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt sich nach Realisierung der Planung wie folgt dar:

<b>Gesamtfläche des Bebauungsplan-Geltungsbereiches</b>	<b>Ca. 5.170,07 qm</b>	<b>100,0 %</b>
Davon:		
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>Ca. 603,54 qm</b>	<b>11,7 %</b>
<b>Private Grundstücksflächen</b>	<b>Ca. 4.566,53 qm</b>	<b>88,3 %</b>
Davon:		
Nettobaulandflächen	Ca. 3.280,18 qm	63,4 %
Private Grünflächen	Ca 1.286,35 qm	24,9 %

## **6. Kosten**

Der Grundstückseigentümer hat ein Interesse an der zügigen Durchführung des Bauleitplanverfahrens und an der Erschließung des geplanten Wohngebietes. Er hat sich gegenüber der Stadt Hennef zur Übernahme der Kosten für die städtebauliche Planung sowie für die vorbereitenden Gutachten bzw. ergänzenden Ingenieurleistungen verpflichtet und wird auf seine Kosten die erforderlichen Maßnahmen zur Erschließung des Plangebietes durchführen.

Die entsprechenden Modalitäten regelt ein zwischen der Stadt Hennef und dem Grundstückseigentümer abzuschließender Erschließungsvertrag auf der Grundlage des § 124 BauGB.

## 7. Anhang

### 7.1 Zusammenfassung der „Einschätzung zu Habitatpotenzialen bezüglich der Fledermausfauna“ von Dipl.-iol. M. Höller (Anlage I, Absatz 5)

#### 5 Zusammenfassung

Zur Einschätzung der Habitatpotenziale bezüglich der Fledermausfauna im Plangebiet der Erschießung „Zur Hütte“ in Hennef Heisterschoß erfolgte am 24. September 2008 eine Tagesbegehung im Plangebiet.

Das Untersuchungsgebiet grenzt im Süden an linienförmige Strukturen (Heckenstrukturen der Grundstücke „Teichstraße“), die zum einen als Jagdhabitat, zum anderen als Leitlinien (Flugstraßen) z.B. für Zwergfledermäuse fungieren können. Diese Strukturen liegen außerhalb des Plangebietes. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Tiere bei ihren Transfer- und Jagdflügen die südlichen Bereiche der Planfläche steifen. Weitere potenzielle Jagdhabitats bieten Ruderalflächen.

Die ehemalige Scheune weist mit Spalten im Gebälk potenzielle Quartiere für gebäudebewohnende Fledermäuse z.B. Zwergfledermäusen auf.

Bereits jetzt erkennbare Konflikte, die bei Umsetzen der Planung für Fledermäuse entstehen können, werden beschrieben z.B. der Verlust von potenziellen Fledermausquartieren in der ehemaligen Scheune. Zur Klärung der Erheblichkeit dieser Konflikte, müssen weitere Untersuchungen geplant werden. Sollte dies aus zeitlichen Gründen nicht möglich sein, werden Maßnahmen zur Minderung der erkennbaren Konflikte, wie terminierte Baufeldräumung, ökologische Baubegleitung und Schaffung von Ersatzquartieren (Fledermauskästen) beschrieben. Diese Maßnahmen müssen aus Gründen der Vorsorgpflicht und des Artenschutzes eingehalten werden.

Ob die Planung einen Verbotstatbestand nach § 19 (3) BNatSchG, § 42 (1) BNatSchG oder Art. 12 (1) FFH-RL berührt, lässt auf Grund dieser Einschätzung zu Habitatpotenzialen im Plangebiet bezüglich der Fledermäuse nicht abschließend beantworten.

### 7.2 Zusammenfassung der „Ergänzenden Untersuchungen bzgl. Fledermäuse, Schleiereule, Rauch-, Mehlschwalbe und sonstiger planungsrelevanter Arten“ von Dipl.-Biol. M. Höller (Anlage II, Abs. 6)

## 6 Zusammenfassung

Nach den Vorgaben der ULB des Rhein-Sieg-Kreises und im Auftrag von Herrn Ludwig Kutteneuler erfolgten zwei Begehungen (11.04.09 und 14.04.09) zwecks Abschätzung möglicher Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten wie Schleiereule, Mehlschwalbe und Rauchschwalbe. Dabei wurde nach indirekten Hinweisen, z.B. Kot, Gewölle, alte Nester aus 2008) gesucht. Gleichzeitig wurde bei diesen Begehungen auch nach weiteren Hinweisen zu Fledermäusen und anderen, im Untersuchungsgebiet theoretisch möglichen planungsrelevanten Arten gesucht. Da zum Zeitpunkt der Begehungen noch nicht alle Vogelarten revieranzeigend oder bereits brütend angetroffen werden können, handelt es sich hier um eine Abschätzung.

Auf planungsrelevante Arten der Fachinformationssystem (LANUF 2008) für das MTB 5109 wird in dieser Arbeit eingegangen. Die Untersuchungen der Scheune ergaben keine Hinweise auf Fledermäuse, Schleiereule, Mehl- und Rauchschwalbe. Es wurden 2 Nester aus dem vergangenen Jahr gefunden. Diese können vom Hausrotschwanz oder vom Gartenrotschwanz stammen. Eine sichere Aussage ist derzeit nicht möglich. Ein mögliches Vorkommen von Kammolch und Zauneidechse wird diskutiert. Die Wahrscheinlichkeit von Vorkommen der beiden Arten im Plangebiet wird als gering angesehen. Auch hier ist aufgrund der beiden Begehungen im April 2009 keine abschließende Aussage möglich.

Es werden Konflikte dargestellt, die aufgrund der beiden Begehungen im April 2009 erkennbar sind. Zu Konflikten bezüglich der Fledermausfauna wird auf HÖLLER 2008 verwiesen. Durch den Eingriff könnte es zum Verlust von Brutplätzen des Hausrotschwanzes kommen. Konflikte für Kammolch und Zauneidechse werden nicht erwartet. Sicher Aussagen sind erst nach weiteren Kartierungen möglich. Neben den bereits für die Fledermäuse in HÖLLER 2008 aufgeführten, werden Maßnahmen für die Vögel beschreiben wie eine Bauzeitenbeschränkung. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen – hier Ausbringung von Nistkästen als Ersatz für die verloren gehenden Nistplätze – sind für den Gartenrotschwanz erforderlich.

Diese Maßnahmen müssen aus Gründen der Vorsorgpflicht und des Artenschutzes eingehalten werden.

Ob bei korrekter Durchführung der o.g. Maßnahmen dennoch Konflikte für die planungsrelevanten Arten auftreten, die einen der Verbotstatbestand nach § 19 (3) BNatSchG, § 42 (1) BNatSchG darstellen, lässt sich auf Grund der beiden Begehungen (11.04.09 und 14.04.09) nicht abschließend beantworten.

## 8. Anlagenverzeichnis

Zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17.2 Heisterschoß-West – 11. Änderung 'Zur Hütte'  
gehören die nachfolgenden Anlagen:

**Anlage I**

Projekt: Erschließung „Zur Hütte“ in Hennef Heisterschoß – hier: Einschätzung zu  
Habitatpotenzialen bezüglich der Fledermausfauna

Verfasser: Dipl.-Biologin Mechthild Höller  
Reuterstraße 55 51375 Leverkusen

**Anlage II**

Projekt: Erschließung „Zur Hütte“ in Hennef Heisterschoß – hier: Ergänzende Untersuchungen  
bzgl. Fledermäuse, Schleiereule, Rauch-, Mehlschwalbe und sonstiger planungsrelevanter  
Arten

Verfasser: Dipl.-Biologin Mechthild Höller  
Reuterstraße 55 51375 Leverkusen

**Anlage III** .....

Auszug aus der 'Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes  
für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wahnbachtalsperre des Wahnbachtalsperrenverbandes  
(Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre) vom 14. Mai 1993.  
.....

gez. Bauass. Dipl.-Ing. Erika Grobe-Kunz

Bad Honnef, den 04.03.2010