

# STADT HENNEF (SIEG)

## Bebauungsplan Nr. 06.2 Hennef (Sieg) – Lauthausen, Alte Dorfstrasse

### Begründung

*- Entwurf gem. § 13a i.V.m. 3 Abs. 2 und  
§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)*



**Hennef**  
DER BÜRGERMEISTER

Stadt Hennef (Sieg)  
Amt für Stadtplanung und –entwicklung

Stand: 31.08.2023

## **Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Ziele der Planaufstellung	4
1.2	Verfahren	4
<b>2.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich und Topographie	5
2.2	Regionalplan	6
2.3	Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge	7
2.4	Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen	10
2.5	Vorhandene Flächennutzung	12
2.6	Städtebauliche Situation	14
<b>3.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>14</b>
3.1	Verkehrerschließung	14
	3.1.1 Äußere Erschließung	15
	3.1.2 Innere Erschließung	15
3.2	Bebauung	16
	3.2.1 Städtebauliche Idee	16
	3.2.2 Art der baulichen Nutzung	19
	3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	19
	3.2.4 Haustypen / Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	19
	3.2.5 Höhenfestsetzungen	20
	3.2.6 Firstrichtung	20
	3.2.7 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	20
	3.2.8 Öffentliche / Private Grünflächen	20
	3.2.9 Sonstige Festsetzungen:	21
	3.2.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
	3.2.11 Zeitlich aufschiebende Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB	21
3.3	Fauna	17
	3.3.1 Gesetzliche Vorgaben	22
	3.3.2 Feststellung der planungsrelevanten Arten	22
	3.3.3 Auswirkungen auf die Tierwelt (Artenschutz)	22
3.4	Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB	23
	3.4.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)	23
	3.4.2 Baugrundvorerkundung	23
	3.4.3 Grundwasserschutz	23
3.5	Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB	23
	3.5.1 Denkmäler nach Landesrecht	23
	3.5.2 Planfeststellung gem. Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)	23
	3.5.3 Planfeststellung gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	23
3.6	Ver- und Entsorgung	24
3.7	Immissionen	24
	3.7.1 Sport- und Freizeitgeräuschimmissionen	24
	3.7.2 Verkehrsgeräuschimmissionen	24
	3.7.3 Gewerbegeräuschimmissionen	26
	3.7.4 Fluglärm	27
	3.7.5 Geruchsimmissionen	28
3.8	Klimaschutz / Klimaanpassung	29

<b>4.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>30</b>
4.1	Kampfmittelfreiheit	30
4.2	Geohydrologische Verhältnisse	30
4.3	Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale	30
4.4	Hochspannungsleitungen	30
4.5	Erdbeben	31
4.6	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	32
4.7	Überflutungsschutz	33
<b>5.</b>	<b>Eingriffe in Natur und Landschaft</b>	<b>34</b>
<b>6.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>34</b>
<b>7.</b>	<b>Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans / Flächenbilanz</b>	<b>34</b>
<b>8.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>34</b>
<b>9.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>35</b>

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung**

Für das westliche Grundstück (Flurstück 665) des noch unbebauten Areals südlich der Alten Dorfstraße liegen Planungen für ein Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und einem darüberliegenden Staffelgeschoss mit Flachdach vor, das nach den Vorgaben der Satzung von 1996 so nicht genehmigungsfähig ist.

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz hat daraufhin in seiner Sitzung am 10.10.2017 beschlossen, die Satzung S-06-1 entsprechend zu ändern, um ein zweigeschossiges Wohnhaus zu ermöglichen.

Die Verwaltung hat in Folge des Beschlusses die vorliegenden Wohnhausplanungen zum Anlass genommen, zu hinterfragen, ob die Änderung der Satzung von einem auf zwei Vollgeschosse ein Maß und eine Form der baulichen Nutzung zulassen würde, dass an dieser Stelle des Ortsrandes städtebaulich nicht verträglich und nicht erwünscht sein kann. Um die Nutzung klarer zu regeln, hat die Verwaltung in der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 07.03.2018 zur Diskussion gestellt, nicht die bestehende Satzung zu ändern, sondern stattdessen für die noch unbebauten Grundstücke einen Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung in einem Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufzustellen.

Der Ausschuss hat der Aufhebung des Änderungsbeschlusses der Satzung S-061 vom 10.10.2017 und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06.2 Lauthausen „Alte Dorfstraße“ in seiner Sitzung am 07.03.2018 mehrheitlich zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt, zusammen mit dem Planungsbüro die mögliche Gebäudetypologie mit Gelände- und Gebäudehöhen anschaulich darzustellen und dem Ausschuss zur weiteren Beratung vorzulegen.

### **1.2 Verfahren**

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 07.03.2018 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06.2 beschlossen. Mit dem vorliegenden Vorentwurf konnte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 06.2 Hennef (Sieg) – Lauthausen / Alte Dorfstraße wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist, dass

- ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
- die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt,
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, BNatSchG).

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen bei dem Bebauungsplan Nr. 06.2 Hennef (Sieg) – Lauthausen, Alte Dorfstraße vor, weil hier bereits Bau-recht über die geltende Satzung Lauthausen S-06.1 nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (Abgrenzungssatzung), die die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegt, besteht und es sich damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Das Plangebiet liegt mit ca. 3.737 m<sup>2</sup> Bau- bzw. Wohngebietsfläche deutlich unter einer Größe von 20.000 m<sup>2</sup>, so dass die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind und eine Vorprüfung im Einzelfall über erhebliche Umweltauswirkungen entbehrlich ist.

Durch diesen Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 S. 4 BauGB).

Das Plangebiet liegt zwar in der Nähe des Natura 2000-Gebietes Nr. DE-5210-303 „Sieg“, jedoch außerhalb des Mindestabstandes von 300 m zu Natura 2000–Gebieten, der als Regelfallvermutung nach der Verwaltungsvorschrift Habitatschutz NRW einzuhalten ist. Eine Vorprüfung nach FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie bzw. dem Bundesnaturschutzgesetz, ob eine vertiefte Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt werden muss, ist daher nicht erforderlich. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, BNatSchG) vor.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt somit die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB.

Das beschleunigte Verfahren ermöglicht als Planungserleichterung den Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, auf den Umweltbericht nach § 2a, auf Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, das Monitoring nach § 4c sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als nicht ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen. Ein Ausgleich für Eingriffe ist daher ebenfalls nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Belange des Artenschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Nähere Ausführungen hierzu ist Kapitel 3.3 dieser Begründung zu entnehmen.

Gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Lauthausen, etwa 3 km östlich des Stadtzentrums. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 5.321 m<sup>2</sup>. Der Bereich liegt auf einer Höhe zwischen 92 und 97 m üNNH (Normal Höhennull) und fällt von der Alten Dorfstraße nach Süden hin ab. Nördlich und westlich des Geltungsbereiches schließt die vorhandene Bebauung von Lauthausen an. Östlich befindet sich die Kreisstraße K 36 (Am Bach). Nach Süden geht das Plangebiet in die freie Landschaft über.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Lauthausen

Flur 4

Flurstücke Nr. 378, 379, 490, 497 (teilweise), 498, 501 (teilweise), 507 (teilweise), 512 (teilweise), 665, 843, 852, 853, 876, 877 (teilweise), 878, 880 (teilweise)

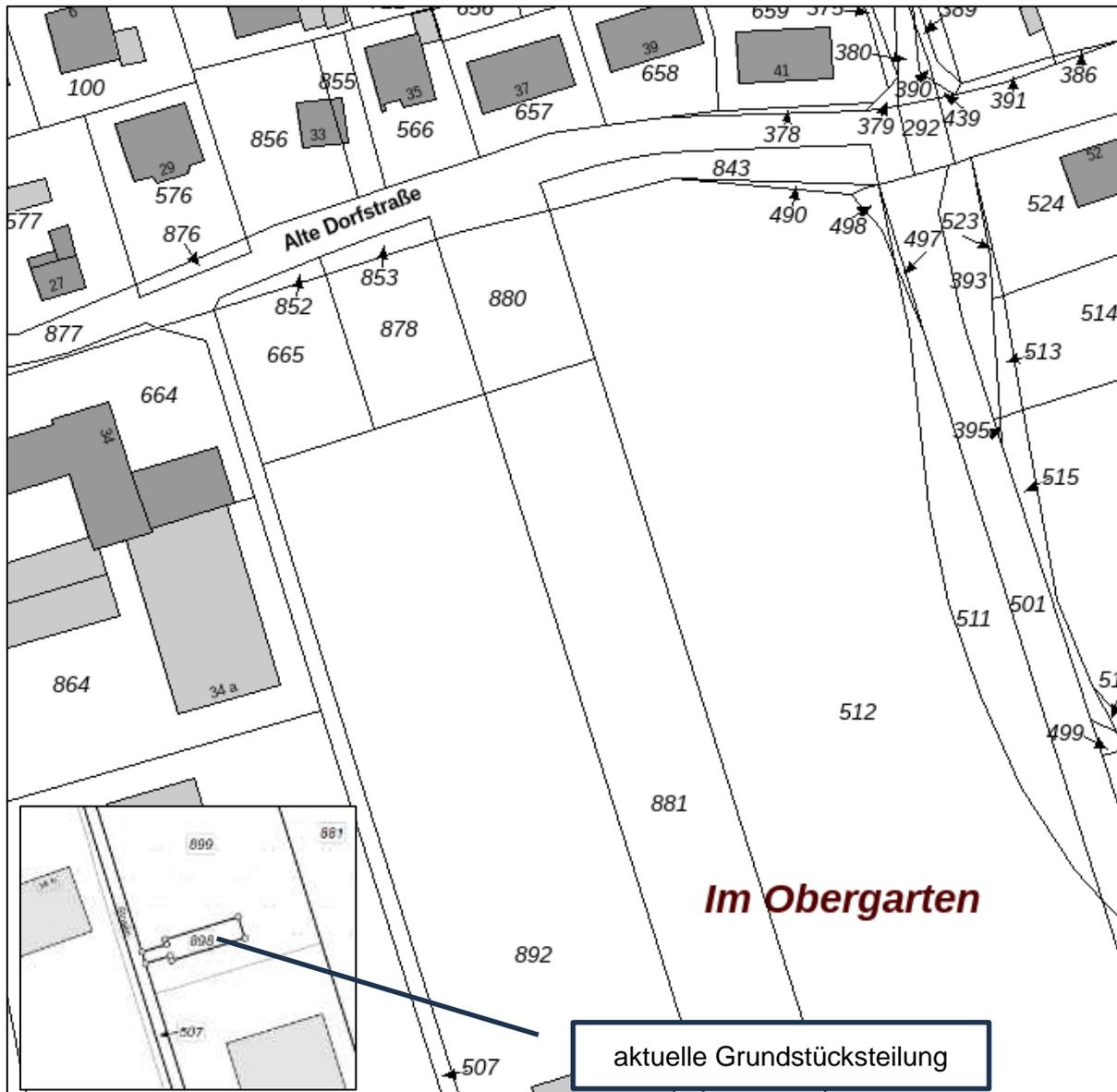


Abb. 1: Flurstücksgrenzen (Quelle: Geoportal NRW)

## 2.2 Regionalplan

Bei der Bauleitplanung sind die Ziele der übergeordneten Planung zu berücksichtigen, so dass die Aussagen und Zielsetzungen der Landesentwicklungsplanung und des Regionalplanes in die Bauleitplanung mit einfließen.

Im Landesentwicklungsplan NRW ist Hennef als Mittelzentrum dargestellt. Hennef liegt in einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung. Das Plangebiet ist als "Siedlungsraum" und „Gebiet für den Schutz des Wassers“ dargestellt.

Auf der Ebene des Regionalplanes werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein–Sieg ist das Plangebiet als "Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" mit der zusätzlichen Schraffur „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ ausgewiesen.

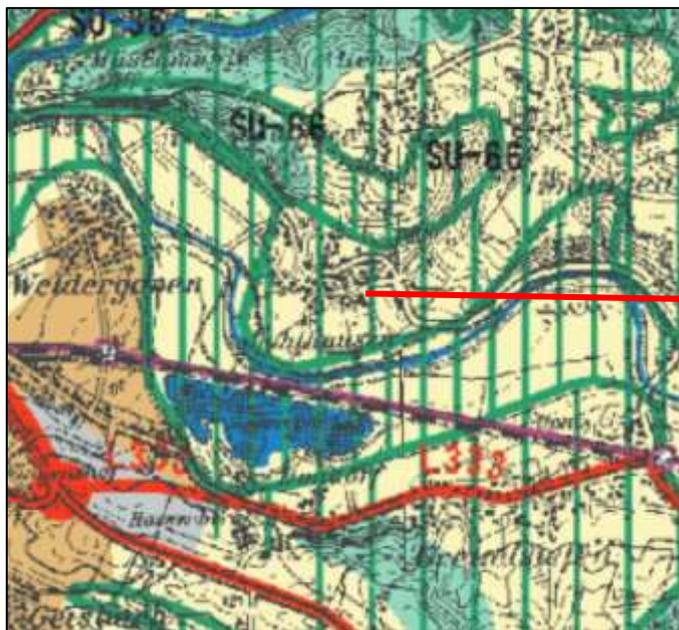


Abb. 2: Regionalplan-Auszug

Die landesplanerischen Ziele und die Ausweisungen des Regionalplanes stehen dennoch den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen.

## 2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

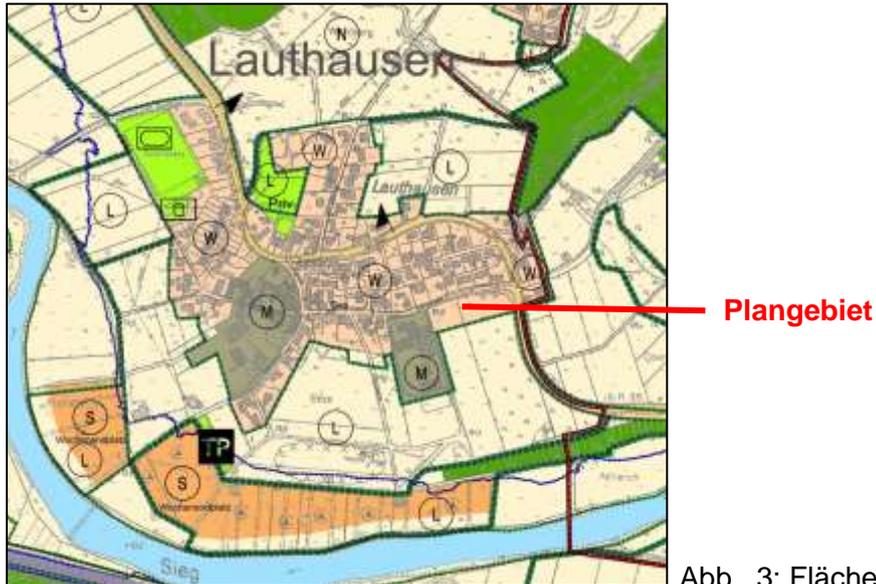


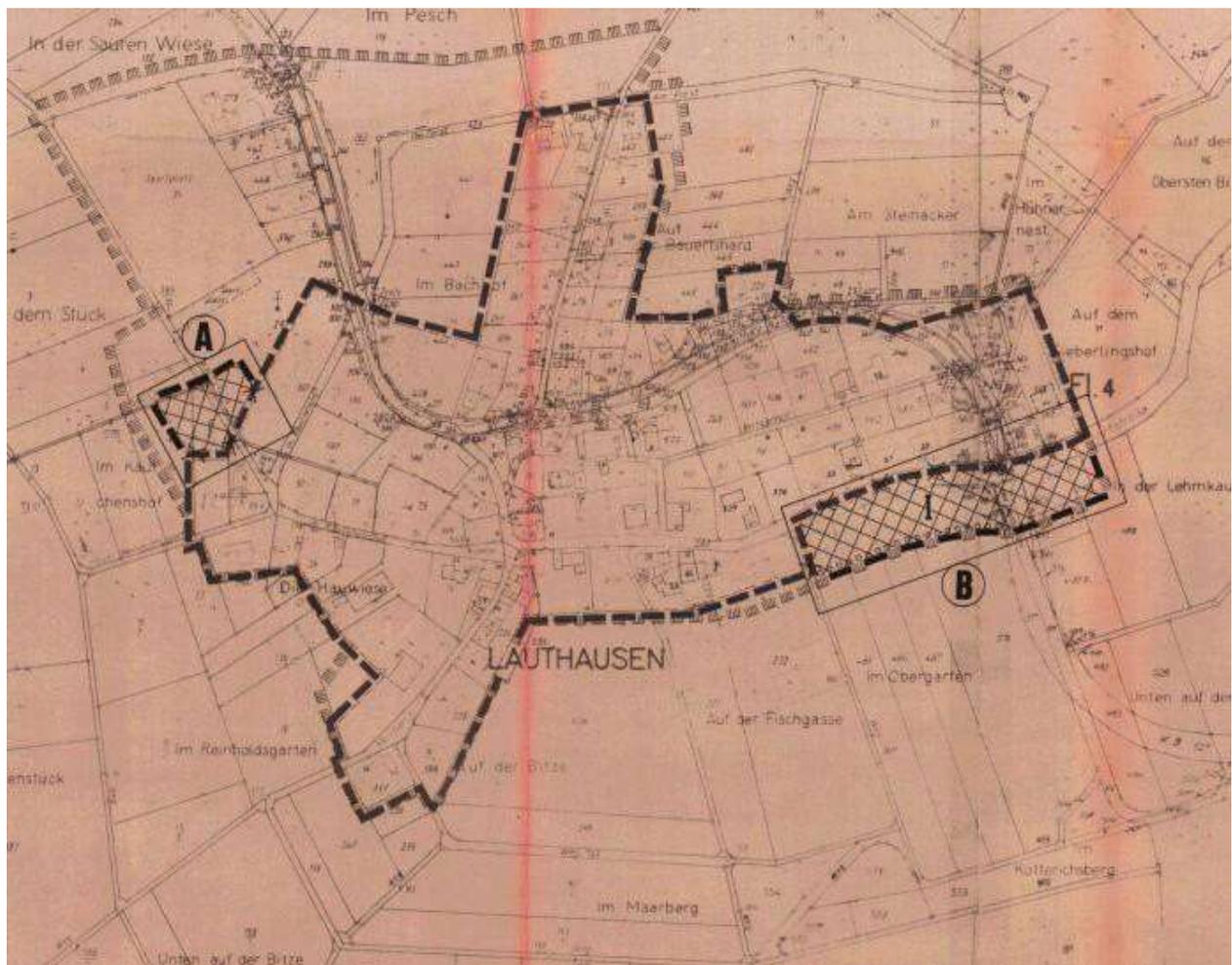
Abb. 3: Flächennutzungsplan-Auszug

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der gesamte Bereich des westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes einschließlich der Neben- und Wirtschaftsgebäude ist als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Auch die rückwärtigen Wirtschaftsgebäude und -flächen bilden einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB. Dieser Bebauungszusammenhang bildet nicht nur die straßenseitigen Gebäude des Hofes, sondern auch die rückwärtige Fläche, wie das OVG Münster im Urteil von 1996 hinsichtlich der Genehmigung einer Kompostieranlage auf dieser Fläche feststellte. Der Hof prägt aufgrund seiner erheblichen Dimension die Eigenart der näheren Umgebung. Durch die Darstellung im Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ wird ein angemessener Interessensausgleich gewährleistet, weil auf dieser Fläche verschiedene wohnfremde Nutzungen (Bauhof, Landwirtschaft, Büro), die einer „Wohnbaufläche“ entgegenstehen, stattfinden.

Für den Stadtteil Lauthausen besteht die Satzung Lauthausen S-06.1 nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (Abgrenzungssatzung), die die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegt.

Für das Plangebiet wurde diese Satzung 1996 um den Teilbereich B gemäß den nachfolgenden Planausschnitten erweitert.



-----	Geltungsbereich	Anzahl der Vollgeschosse
XXXX	Erweiterungsflächen	(ausschließlich Wohngebäude zulässig)
.....	Ortsrandeingrünung	(s. 3a)
.....	Landschaftsschutzgebiet	

Abb. 4: Auszüge aus der Satzung von 1996

Für den nunmehr von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffenen Änderungsbereich B trifft die Satzung die Vorgaben, dass dort nur Wohngebäude mit einem Vollgeschoss zulässig sind und an der südlichen Planbereichsgrenze eine Ortsrandeingrünung erfolgen muss. Die südliche Planbereichsgrenze ist zudem deckungsgleich der Abgrenzung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes.

In der Begründung zur 1. Änderung der Abgrenzungssatzung Hennef (Sieg) – Lauthausen wurde 1996 erläutert:

*„Diese Fläche wurde bereits im FNP '72 als Wohnbaufläche dargestellt und im ursprünglichen Satzungsverfahren war diese Fläche bereits enthalten. Sie wurde dann aber zur möglichen Konfliktvermeidung wieder herausgenommen, da der benachbarte landwirtschaftliche Betrieb Emissionen erwarten ließ. Mittlerweile ist dieser landwirtschaftliche Betrieb ausschließlich der Wohnnutzung zugeführt. Von daher können Konflikte ausgeschlossen werden. Die Fläche befindet sich in Ortsrandlage und ist durch die Straße „Alte Dorfstraße“ erschlossen. Der Kanal ist ebenfalls geplant. Als Übergangsfläche zur freien Landschaft wurden Festsetzungen gemäß § 9 BauGB getroffen, um einerseits die Maßstäblichkeit zur umgebenden Bebauung festzusetzen und zum anderen eine Ortsrandeingrünung vorzunehmen, was auch durch das daran anschließende Landschaftsschutzgebiet erforderlich ist. Mit einer Bebauung wird ebenfalls eine neue Ortseingangssituation definiert.“*

Für die Änderung der Satzung 1996 mit der Einbeziehung des südlichen Streifens an der „Alten Dorfstraße“ waren also zwei Kriterien entscheidend: zum einen, dass der landwirtschaftliche Betrieb eingestellt sei und insofern die an den Betrieb heranrückende Wohnbebauung keine Konflikte könnte und zum anderen, dass am Ortsrand von Lauthausen eine niedrige Bebauung entsteht.

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 06.2 Hennef (Sieg) – Lauthausen, Alte Dorfstraße verlieren die durch die aktuelle Bauleitplanung überdeckten Teilbereiche der Satzung Lauthausen S-06.1 ihre Gültigkeit.

## **2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen**

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW). Es befinden sich weder nach § 42 LNatSchG NRW gesetzlich geschützte Biotope, noch im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) erfasste Biotope innerhalb des Plangebietes.

Europäische Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte / Bodendenkmäler / Denkmalbereiche innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Im Plangebiet liegen keine nach Wassergesetz (Landeswassergesetz – LG - vom 25. Juni 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010) geschützten Objekte oder Flächen.

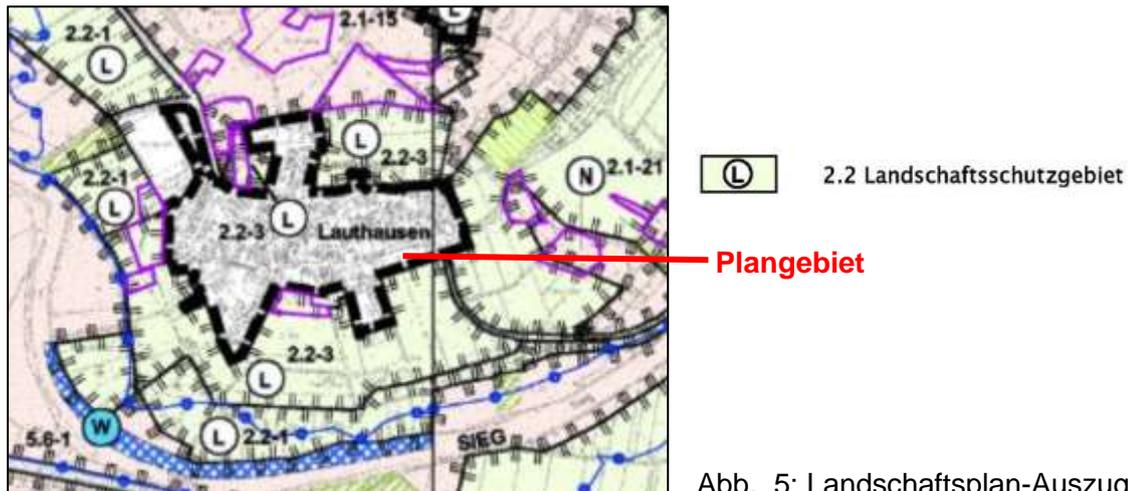


Abb. 5: Landschaftsplan-Auszug

Unmittelbar südlich angrenzend befindet sich das im Landschaftsplan Nr. 9 des Rhein-Sieg-Kreises ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet 2.2-3 „Siegtal-Hänge“.

Ziele der Unterschutzstellung sind insbesondere:

- der Charakter der Landschaft als vielfältiger Übergang der Siegaue zum Mittelsieg-Bergland im Norden und zur Uckerather Hochfläche im Süden, der vielfältige Blickbeziehungen über das Siegtal und in die angrenzenden Landschaftsräume ermöglicht,
- die naturnahen Bäche mit der charakteristischen Gehölz- und Grünlandvegetation ihrer Niederungen als Gliederungselemente in der Landschaft,
- die landschaftsbestimmende Grünlandnutzung an den flacheren Oberhängen im Süden und den Unterhängen im Norden des Siegtales,
- strukturreiche Ortsränder, insbesondere die Streuobstwiesen im Bereich der Ortsränder und Einzelhöfe als kulturhistorisch bedeutsame Strukturen und landschaftsbedeutsame Strukturen und landschaftstypische Einbindung der Siedlungsflächen in die umgebende Landschaft.

## 2.5 Vorhandene Flächennutzung

Das Plangebiet ist durch eine intensive landwirtschaftliche Acker- und Grünlandnutzung geprägt.



Abb. 6: Luftbild (Quelle: Geoportal NRW)

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes weist eine reine Wohnbebauung, überwiegend Einzelhausbebauung auf. Westlich des Plangebietes befinden sich die Gewerbetriebe eines Landhofes (Landwirtschaftlicher Betrieb und Kompostieranlage) und ein Gerüstbauerbetrieb entlang der Fischgasse (Gemarkung: Lauthausen, Flur: 4, Flurstücke: 664, 864, 865 und 709). In südöstlicher Richtung – von den beschriebenen gewerblichen Nutzungen aus gesehen – befindet sich eine Bergehalle bzw. die Pkw-Stellfläche für die weiter entfernte Außengastronomie des Landhofes.

Belästigungen für die angrenzende Wohnnutzung sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Dies können Belästigungen durch Gerüche aufgrund der Verarbeitung des pflanzlichen Materials sein, aber auch Emissionen durch Fahrzeugbewegungen aufgrund der Anlieferung des Kompostiergutes oder durch den Einsatz von landwirtschaftlichem Gerät/Maschinen (z.B. Schredder).

Im östlichen Bereich begrenzt die Kreisstraße K36 das Plangebiet. Auf Höhe des Plangebietes befindet sich die Ortsausfahrt- bzw. -einfahrt.

Den nachfolgenden Abbildungen kann die Lage der jeweiligen gewerblichen Nutzungen sowie die vorgesehene Lage für den Bebauungsplan Nr. 06.2 entnommen werden.

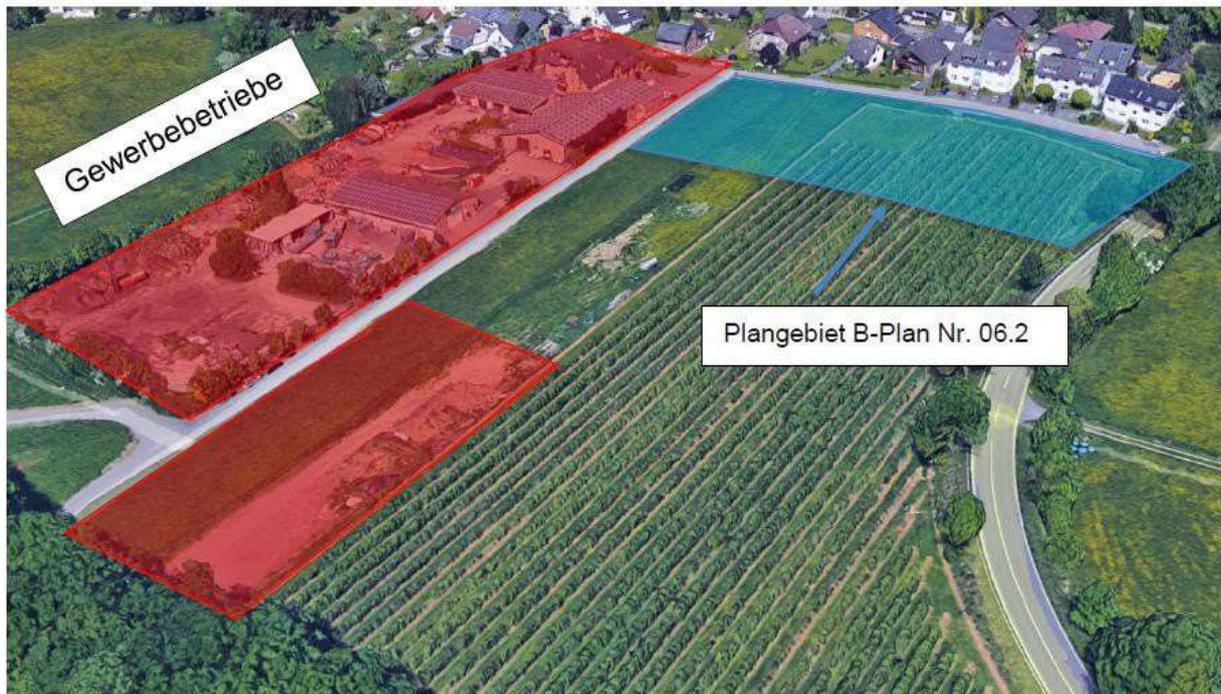


Abb. 7: Lageübersicht umgebender Nutzungen  
(Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Kramer Schalltechnik, 08.02.2022)

## 2.6 Städtebauliche Situation

Auf der Nordseite der Alten Dorfstraße befinden sich ein- und zweigeschossige Wohnhäuser. Bei den drei östlichen Häusern handelt es sich um zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. Davon haben die Häuser Nr. 37 und 39 an der Straße gelegenen Pkw-Stellplätze, die die Freiflächen zwischen Haus und Straße weitgehend ausfüllen. Das Haus Nr. 41 hat Stellplätze in einer von der Straße „Am Bach“ aus erschlossenen Tiefgarage. Ein befestigter Seitenstreifen am südlichen Fahrbahnrand der Alten Dorfstraße wird zusätzlich zu privaten Parken der Anwohner und ihrer Besucher genutzt. Dieser befindet sich allerdings in Privatbesitz.

Westlich und nördlich davon stehen überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser. An das Plangebiet grenzt zudem westlich ein landwirtschaftlich geprägtes Anwesen mit großen Lagerhallen und Wirtschaftsgebäuden an. Nach der Liste der Landwirtschaftskammer NRW 2014 handelt es sich dabei immer noch um einen landwirtschaftlichen Betrieb.

## 3. Städtebauliches Konzept

### 3.1 Verkehrserschließung

Die Bauplätze im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes werden von der Alten Dorfstraße aus erschlossen.

Auf der nördlichen Straßenseite der Alten Dorfstraße befindet sich vor den Häusern Nr. 27 bis 41 ein durchgehender Seitenstreifen, da die Fahrbahnkante der Straße hier deutlich südlicher gelegen ist als die Parzellengrenze Stadt Hennef – Privateigentum. Der Streifen variiert in der Breite zwischen 1,10 m und 3,20 m. Vor dem Haus Nr. 27 ist dieser Seitenstreifen befestigt und wird für Längsparken genutzt; bei den Häusern Nr. 29 bis 35 ist der Streifen bis auf die Stellplatzzufahrten der jeweiligen Gebäude als Grünfläche angelegt; bei den Häusern Nr. 37 und 39 ist der Streifen befestigt und dient als Zufahrt der unmittelbar an den Grundstücksgrenzen beginnenden Senkrechtstellplätze dieser Häuser; bei Haus Nr. 41 ist der Streifen wiederum Grünfläche. Ein einheitliches Erscheinungsbild und Nutzung dieses Streifen ergibt sich somit nicht; als Gehweg oder Besucher- bzw. Anwohner Parkfläche steht er jedoch nicht zur Verfügung.

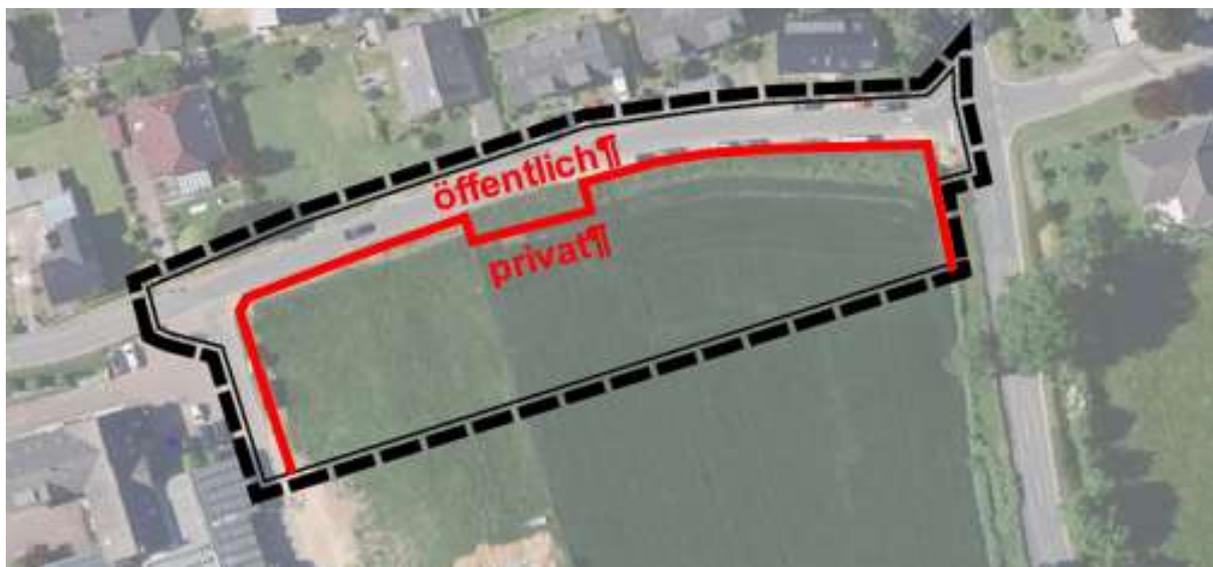


Abb. 8: Luftbild (Quelle: Geoportal NRW) öffentliches/privates Eigentum Stand: 31.08.2023

### **3.1.1 Äußere Erschließung**

Die Alte Dorfstraße mündet am östlichen Rand des Plangebietes in die Kreisstraße K 36, die als überörtliche Verbindung Richtung Westen zur Autobahn A 560 Anschluss Hennef (Sieg) Ost (ca. 4 km) sowie zum Stadtzentrum (ca. 4,5 km) und nach Osten weiter durch Siegtal nach Oberauel und Stadt Blankenberg (ca. 4 km) führt.

### **3.1.2 Innere Erschließung**

Die Bauplätze im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes werden von der Alten Dorfstraße aus erschlossen. Die Straße ist derzeit auf einer Breite von etwa 5 m asphaltiert. Der südliche Fahrbahnrand ist gefasst und mit Regenabläufen zur Entwässerung versehen.

Durch die Bebauung auf der Südseite entfallen einerseits die Parkmöglichkeiten der Anwohner auf dem privaten Seitenstreifen auf der Alten Dorfstraße gegenüber den Häusern Nr. 37 bis 41, andererseits erhöht sich der Parkdruck durch die Neubebauung, die ihrerseits Parkplätze im Straßenseitenraum für Besucher, Anlieferer und Zweit- oder Dritt-Pkws nachfragen wird. Bei einer Fahrbahnbreite von 5,0 m ist die Alte Dorfstraße so schmal dimensioniert, dass Parken im Straßenraum nicht zulässig ist, wenn nicht eine verfügbare Fahrbahnbreite von 3,50 m für den fließenden Verkehr übrigbleibt. Parken ist somit nur unter Mitnutzung von Seitenstreifen neben der Fahrbahn möglich.

Angeboten werden kann Parkraum in der öffentlichen Fläche in den bisher noch unbefestigten grünen Seitenstreifen vor den Häusern Nr. 29 bis 35.

Bei der Nutzungsintensivierung auf der Südseite und bei den im Vergleich zu einer Seitenstraße erhöhten Verkehrsaufkommen der „Alte Dorfstraße“, die hier am Dorfrand die Funktion des „Zubringers“ zur K 36 übernimmt, erscheint es nicht als angemessen und sicher, die Hauszugänge und Zufahrten der Neubebauung unmittelbar an der Fahrbahnkante der Alten Dorfstraße anzuschließen. Bei einer Fahrbahnbreite von 5 m ist die Alte Dorfstraße so schmal dimensioniert, dass ein Begegnungsverkehr von Großfahrzeugen wie Bussen, landwirtschaftlichen Großfahrzeugen oder LKW innerhalb der Fahrbahnbreite nicht möglich ist. Daher sollte Fußgängern eine getrennte sichere Wegführung zur Verfügung stehen, auch im Hinblick auf die Schulwegsicherung. Die voraussichtliche Gehwegbreite von 2 m kann dabei durch die dörfliche Lage bedingt unter der Regelbreite für Gehwege von 2,50 m nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) bleiben. Im Rahmen der Fachplanungen zum Ausbau der Alten Dorfstraße ist daher auf der Südseite eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen erforderlich. Die neuen Grundstücksgrenzen sollen der Außenkante des voraussichtlichen Gehweges entsprechen. Geländeangleichungen zwischen der öffentlichen Straße einschließlich Gehweg und den südlich angrenzenden Baugrundstücken sollen auf den privaten Flächen erfolgen. Der Bebauungsplan differenziert keine Funktionen innerhalb des öffentlichen Straßenraums, sondern setzt diesen vollständig als öffentliche Verkehrsfläche fest. Die Differenzierung zwischen Fahrbahn, Gehweg und Parken kann im Rahmen der Fachplanung zum Ausbau der Straße erfolgen.

### 3.2 Bebauung

Wie bereits dargestellt, besteht für die unbebauten Grundstücke südlich der Alten Dorfstraße Baurecht über eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB, die dort nur eingeschossige Wohnhäuser zulässt. Bisher wurde dieses Baurecht nicht genutzt, so dass diese Grundstücke unbebaut sind.

#### 3.2.1 Städtebauliche Idee

Die Struktur des Wohngebietes orientiert sich ganz wesentlich an der vorhandenen Gebäudestruktur der Einzelhäuser sowie an der Siedlungsrandlage mit geringer baulicher Dichte.

#### Bebauungskonzept - Hennef (Sieg) - Lauthausen "Alte Dorfstraße"

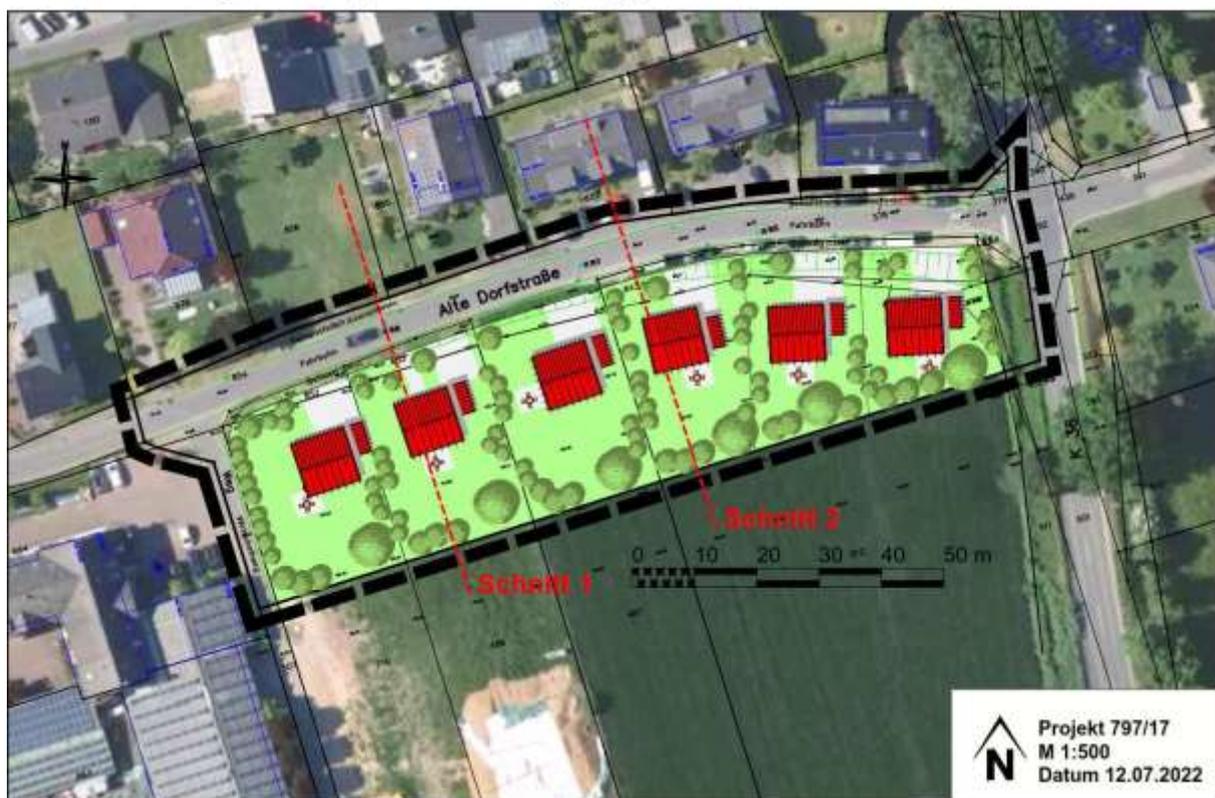


Abb. 9: Bebauungskonzept vom 12.07.2022, Planungsbüro Dittrich

Im Regelfall könnte sich daraus die in den nachfolgenden Geländeschnitten dargestellte Bebauung ergeben, die sich in der Anpassung des Geländes an ein neues Gebäude unterscheiden, mit denen ein Vollgeschoss bezogen auf das veränderte Gelände gewahrt bleibt.



Würde die Satzung lediglich auf zwei Vollgeschosse geändert und somit die Voraussetzungen für das vorliegende Bauvorhaben ermöglicht, könnte ggf. die in den nachfolgenden Schnitten dargestellte Bebauung entstehen.

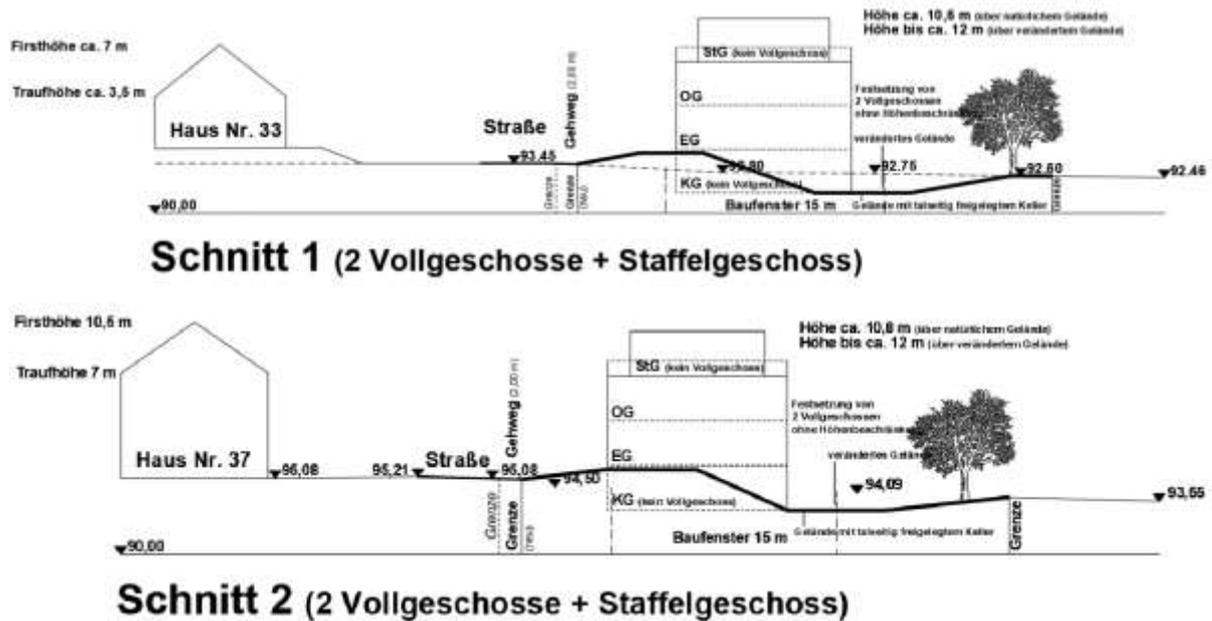


Abb. 11: mögliche Bebauung mit Änderung der Satzung

Es wäre so eine Bebauung denkbar und möglicherweise genehmigungsfähig, die sich nicht in die Umgebung und das Ortsbild von Lauthausen einfügen würde, insbesondere wenn ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen so gestaltet würde, dass es zusätzlich über ein Staffelgeschoss und einen talseitig freigelegten Keller verfügt. Von der Talseite aus wären dann vier Geschosse sichtbar, was sicherlich nicht zur vorhandenen Bebauung passt und städtebaulich keinesfalls erwünscht sein kann. In der Sitzung am 01.06.2021 hat daher der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz entschieden, die Planung auf Basis der nachfolgenden Darstellungen fortzuführen.

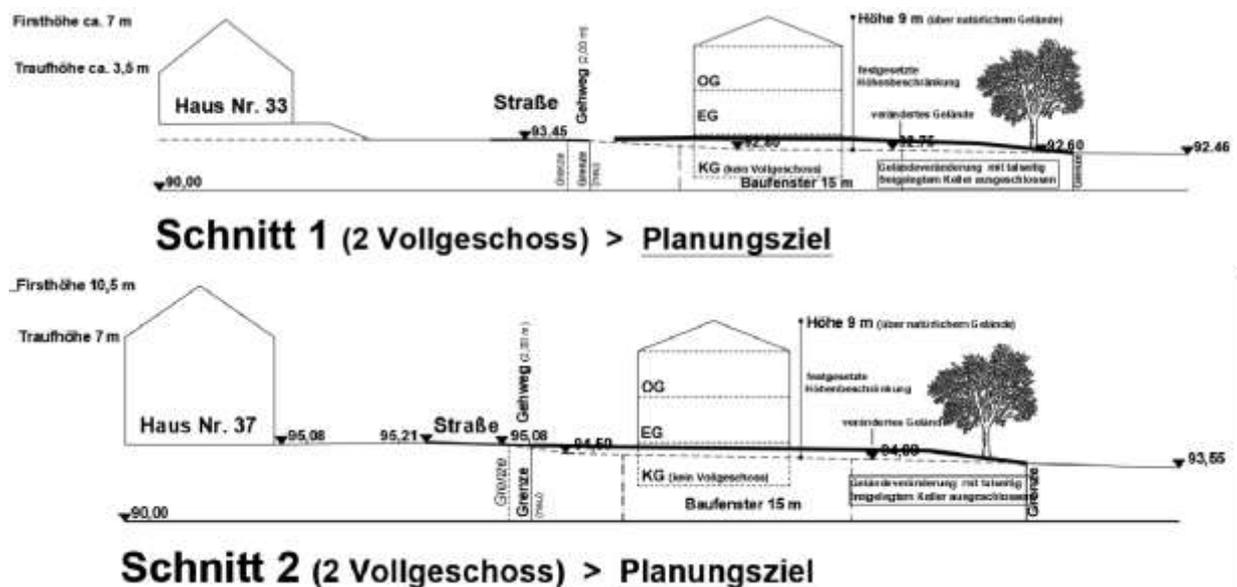


Abb. 12: gewünschte Bebauung mit Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes soll daher geregelt werden, dass nur Gebäude entstehen können, die auch zweigeschossig wirken. Dafür ist es erforderlich, im Bebauungsplan entsprechende Trauf- und Firsthöhen sowie Dachformen festzusetzen. Es sollen nur Sattel- und ggf. Walmdächer mit mindestens 20° Dachneigung zugelassen werden, deren Frischrichtung parallel zur Alten Dorfstraße ausgerichtet ist. Dabei sollen auch Dachaufbauten so eingeschränkt werden, dass das Hauptdach klar erkennbar bleibt. Die Firsthöhe soll maximal 9,00 m über dem natürlichen Gelände liegen. Diese Höhe ist ausreichend, zwei Vollgeschosse mit Satteldach zu errichten und das Gebäude an die höher liegende Straße anzupassen. Die Traufhöhe soll bezogen auf das veränderte Gelände mit etwa 6 m nur zwei Geschosse sichtbar werden lassen und verhindern, dass ein talseitig freigelegter Keller in der Ansicht ein drittes Geschoss hinzufügt. Durch diese Vorgaben wird nur ein Maß der baulichen Nutzung zugelassen, das sich ins Umfeld und das Ortsbild von Lauthausen einfügt. Damit ein nicht zu eng wirkender Straßenraum entsteht, soll mittels Baugrenzen ein Abstand von 6 m zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Gehweg und den zulässigen Gebäuden festgesetzt werden. Die Gebäude sollen jedoch auch nicht zu weit von der Straße abgerückt sein. Die rückwärtige Baugrenze soll daher mit einem Abstand von 21 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt werden. Schließlich soll der Bebauungsplan, wie bereits in der 1. Änderung der Abgrenzungssatzung Hennef (Sieg) – Lauthausen von 1996 vorgesehen, über die Festsetzung von Baumpflanzungen entlang der südlichen Planbereichsgrenze auch die Einbindung der neuen Bebauung in die Landschaft und zum Siegtal hin gewährleisten.

### **3.2.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet bleibt durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet einer Wohnnutzung vorbehalten. Im Hinblick auf die geplante kleinteilige Bau- und Nutzungsstruktur sowie entsprechend der vorhandenen Parzellierung werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen, um so den Charakter eines ruhigen Wohngebietes zu erhalten. Auf diese Weise soll der mit diesen Nutzungen zwangsläufig verbundene Ziel- und Quellverkehr aus dem Wohngebiet herausgehalten werden.

### **3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl sowie die Festsetzung der Geschossigkeit wird verzichtet. Stattdessen wird die Höhe als maximale Trauf- und Firsthöhe bezogen auf das natürliche Gelände festgesetzt. Die geplante offene Bebauung und Höhenbegrenzung im gesamten Baugebiet entsprechen dem angestrebten großzügigen Charakter der Ortserweiterung und ermöglichen mit den geplanten Begrünungsmaßnahmen eine gute Integration in das Orts- und Landschaftsbild. Die Grundflächenzahl orientiert sich an dem Wert des § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet.

### **3.2.4 Haustypen / Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur Verhinderung einer unerwünschten Entwicklung der geplanten städtebaulichen Struktur des Baugebietes durch eine ortsuntypische und unerwünschte Verdichtung (z. B. Mehrfamilienhäuser) und um die Anzahl der erforderlichen Stellplätze zu beschränken und städtebaulich eine übermäßige Prägung der Bebauung durch parkende Fahrzeuge entgegen zu wirken, bleibt die Zahl der Wohnungen wie in der Satzung 06.1 bereits festgesetzt, auf zwei je Wohnhaus beschränkt. Zudem wird einer unverträglichen Verkehrsbelastung der bestehenden Straße entgegengewirkt, die aus einer zu großen Zahl an Wohneinheiten resultieren würde. Daher wird auch die Kubatur der Gebäude auf ein dem Dorfrand angemessenes Maß beschränkt.

### **3.2.5 Höhenfestsetzungen**

In Anbetracht der gestalterischen Zielsetzung des Gebietes werden differenzierte Höhenfestsetzungen für die Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen, um so einerseits Spielräume bei der Architektur der Einfamilienhäuser zu erhalten, andererseits aber die Kubatur und Höhenentwicklung zu steuern. Mit den Höhenfestsetzungen sollen unerwünschte (Höhen-) Entwicklungen der städtebaulichen Strukturen weitgehend vermieden werden. Überschreitungen dieser maximalen Firsthöhe bis zu 0,5 m sind möglich bei höherem konstruktiven Dachaufbau durch Passiv-Energiehäuser und Solarenergieanlagen. Damit die beabsichtigte Dachform angemessen zur Geltung kommt, muss die festgesetzte Traufhöhe auf mindestens 80 % der Dachlänge sowie an zwei gegenüberliegenden Gebäudeseiten eingehalten werden.

### **3.2.6 Firstrichtung**

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung der Baukörper parallel zur Alten Dorfstraße orientiert sich daran bzw. wird damit begründet, dass

- entlang der Alten Dorfstraße und zur Ausbildung des Dorfrandes eine ruhige, klar ablesbare Dachlandschaft entsteht,
- alle Baukörper eine energetisch optimale Südausrichtung und damit gute Voraussetzungen zur aktiven und passiven Solarenergienutzung erhalten,
- die Baukörper sich gegenseitig geringer verschatten und
- dadurch gut nutzbare Garten- und Freibereiche entstehen.

### **3.2.7 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

Zur Vermeidung einer zu starken Versiegelung der rückwärtigen Gartenflächen der Grundstücke sowie von nutzungsbedingten Beeinträchtigungen der Freiraumqualität sollen Garagen / Carports und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sein. Eine Platzierung zwischen der Baugrenze und der seitlichen Grundstücksgrenze kann als Ausnahme zugelassen werden. Vor Garagen, Carports und Stellplätzen muss eine Zufahrt als 2. Stellplatz zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie eingerichtet werden, um ausreichend Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück vorzuhalten. Ausnahmsweise ist je Grundstück ein weiterer 3. Stellplatz außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dabei ist die maximale Zufahrtsbreite von Garagen / Carports und Stellplätzen pro Grundstück – ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie – auf 6 m begrenzt.

Mit diesen Festsetzungen kann eine Doppelgarage mit 2 Stellplätzen davor vorgesehen werden oder eine Einfachgarage mit einem Stellplatz davor und einem Stellplatz daneben, so dass auch bei den maximal zulässigen 2 Wohneinheiten pro Grundstück ausreichend Stellflächen auf dem Grundstück vorhanden sind.

### **3.2.8 Öffentliche / Private Grünflächen**

Bis auf eine kleine Teilfläche der Böschung zur Kreisstraße sind in der Planung keine Grünflächen vorgesehen. Spezielle Festsetzungen werden zu dieser öffentlichen Grünfläche nicht getroffen.

### **3.2.9 Sonstige Festsetzungen:**

Der Bebauungsplan beinhaltet über die städtebaulich motivierten Festsetzungen hinaus verbindliche Vorgaben zum Schallschutz und zu naturschutzfachlichen Maßnahmen.

Die Festsetzungen zum Schallschutz in Form von maßgeblichen Außenlärmpegeln und daraus resultierenden Schalldämmmaßen für Außenbauteile schutzbedürftiger Räume ergeben sich aus dem als Anlage beigefügten Schalltechnischen Prognosegutachten und sind darin entsprechend erläutert. Der in diesem Prognosegutachten ermittelte Schallschutz bezieht sich im Wesentlichen auf den Verkehrslärm der Kreisstraße.

Auf Anregung des Betreibers des Flughafens Köln/Bonn und der Nähe der festgelegten Flugrouten sind im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes in den entsprechenden Räumen Schallschutz und schallgedämmte Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm - 2.FlugLSV mit einem Mindestbauschalldämmmaß von  $R/w_{Res} = 35 \text{ dB(A)}$  vorzusehen, da im Planbereich mit nächtlichen Fluglärmimmissionen zu rechnen ist.

Als Maßnahme zum Arten – und Vogelschutz darf die Beseitigung der Vegetation nur außerhalb der Brutzeiten europäischer Vogelarten erfolgen.

Zur Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes sind gemäß § 8 BauO NRW 2018 die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die gärtnerische Gestaltung hat in der Weise zu erfolgen, dass die Wasserdurchlässigkeit im Wege der natürlichen Versickerung nicht eingeschränkt wird. Zudem hat, unter Berücksichtigung der Ausnahmen in Satz 1, flächendeckend eine standortgerechte Bepflanzung zu erfolgen.

Abweichend von der in der 1. Änderung der Abgrenzungssatzung festgesetzten, pauschalen Ortsrandeingrünung wurde nun eine konkretere Festsetzung gewählt. Um eine ansprechende Begrünung zu gewährleisten, ist je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Baumscheibe muss eine Mindestgröße von 2,5 m x 2,5 m aufweisen. In der Planzeichnung festgesetzte Bäume können dabei angerechnet werden. Die Auswahl von Heckenpflanzen und Bäumen hat aus der „Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen für Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Hennef (Sieg)“ zu erfolgen. Die Bepflanzung ist auf Dauer zu erhalten und gegebenenfalls zu ergänzen, die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist auf Dauer zu erhalten.

### **3.2.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden zu Dachform und Dachaufbauten getroffen, damit unter Ausschöpfung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe eine zweigeschossig wirkende Bebauung gewahrt bleibt. Dazu ist es insbesondere erforderlich, Dachaufbauten zu begrenzen.

### **3.2.11 Zeitlich aufschiebende Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB**

Zeitlich aufschiebende Festsetzungen sind weder erforderlich noch vorgesehen.

### **3.3. Fauna**

#### **3.3.1 Gesetzliche Vorgaben**

Die Anpassung des deutschen Artenschutzrechtes an die europäischen Vorgaben wurde mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom Dezember 2007 vorgenommen. U.a. durch die Bestimmungen der §§ 19 Abs. 3 und 42f BNatSchG wird europäisches Recht in nationales umgesetzt, um auf diesem Wege einen zentralen Beitrag zur Sicherung der zunehmend gefährdeten biologischen Vielfalt zu leisten. Daher müssen nun die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung betrachtet werden.

#### **3.3.2 Feststellung der planungsrelevanten Arten**

Grundsätzlich fallen darunter nur die nach § 10 BNatSchG europäisch geschützten Arten und die in Deutschland heimischen europäischen Vogelarten. Daher hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) für Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachliche Auswahl der Arten getroffen, die im weiteren Verlauf der Artenschutzrechtlichen Prüfung – jede Art für sich in einem Prüfprotokoll – untersucht werden muss.

Die Feststellung dieser planungsrechtlichen Arten und damit die Festlegung des Untersuchungsrahmens stellt als Standarduntersuchung mit Auswertung vorhandener Quellen den ersten Schritt der Artenschutzrechtlichen Prüfung dar.

#### **3.3.3 Auswirkungen auf die Tierwelt (Artenschutz)**

Das Büro Kreuz Naturschutz - Planung - Recht hat zum Bebauungsplan Nr. 06.2 - Hennef (Sieg) – Lauthausen, Alte Dorfstraße ein Gutachten zur Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II mit Stand vom 26.03.2020 vorgelegt. Die vorliegende Artenschutzprüfung (ASP) orientiert sich an der Handlungsempfehlung des MWEBWV & MUNLV (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben.

Nach der Feststellung der planungsrelevanten Arten, und Durchführung von avifaunistische Untersuchungen 2019 zur Feststellung des Vorkommens von gesetzlich geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten fasst der Gutachter die Auswirkungen bei Verwirklichung des Bauvorhabens auf den Artenschutz wie folgt zusammen.

„Das Plangebiet/Eingriffsgebiet hat eine Gesamtflächengröße von ca. 4.000 qm und wurde zum Zeitpunkt der Untersuchungen von einer Obstplantage sowie Intensivwiese eingenommen. Die Obstplantage wurde jedoch im August 2019 gerodet (schr. Mitt. Stadt Hennef). Im Rahmen der ornithologischen Erfassungen konnten keine planungsrelevanten Brutvogelarten nachgewiesen werden. Die sogenannte „Allerwelt-Vogelarten“ nutzen die Fläche jedoch als Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Da die Äpfel 2019 nicht geerntet wurden dienten sie als Nahrung für zahlreiche Misteldrosseln, Grünfinken und Stieglitze sowie weitere ubiquitäre Arten. Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i. S. des § 44 (1) BNatSchG sind die folgenden Maßnahmen obligat:

*M 1: Beseitigung der Vegetation außerhalb der Brutzeiten europäischer Vogelarten*

Unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme werden keine Verbotstatbestände i. S. § 44 (1) BNatSchG eintreten.“

### **3.4 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB**

Besondere Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB (z.B. zu Bergbau oder Altlasten) sind nicht erforderlich.

#### **3.4.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)**

Angaben über Bodenbelastungen durch toxische Stoffe etc. sowie über Altablagerungen bzw. Altlasten-Verdachtsflächen liegen für das Plangebiet nicht vor

#### **3.4.2 Baugrundvorerkundung**

Es liegt keine Baugrundvorerkundung vor. In der Bodenkarte IS BK 50 im Geoportal NRW wird die Gesamtfilterfähigkeit der Bodenschichten bis 2 m Tiefe für eine Bebauung mit „mittel“ angegeben. Der Boden ist für eine Versickerung ungeeignet (VSA, Mulden-Rigolen-Systeme, Bewirtschaftung mit gedrosselter Ableitung). Der Boden ist im 1. Meter mittel grabbar, im 2. Meter sehr schwer grabbar, jedoch nicht grundnass und nicht staunass. Für Erdwärmekollektoren ist der Boden bis 1 m Tiefe mittel (W/m/K 1,37) und bis 2 m Tiefe extrem hoch (W/m/K 2,2) geeignet.

#### **3.4.3 Grundwasserschutz**

Das anfallende Abwasser wird ordnungsgemäß über Hausanschlüsse an die vorhandene öffentliche Kanalisation in der Alten Dorfstraße entsorgt. Sonstige Belange des Grundwasserschutzes sind nicht betroffen.

### **3.5 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB**

Besondere nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB sind nicht erforderlich.

#### **3.5.1 Denkmäler nach Landesrecht**

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

#### **3.5.2 Planfeststellung gem. Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)**

Planfeststellungen gem. Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sind nicht betroffen.

#### **3.5.3 Planfeststellung Ü gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

Planfeststellungen gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nicht betroffen.

### 3.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der neuen Wohnhäuser mit Strom, Wasser, Telekommunikation usw. erfolgt über Hausanschlüsse an die bestehenden Leitungsnetze. Das anfallende Abwasser wird ordnungsgemäß über Hausanschlüsse an die vorhandene öffentliche Kanalisation in der Alten Dorfstraße entsorgt. Die Entsorgung des Hausmülls erfolgt im Rahmen der üblichen Entsorgung/Abfuhr.

Zur Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist südlich des Plangebietes auf dem Flurstück 898 (siehe Abb. 1, S. 6), das in den Besitz der Stadt übergeht, eine Löschwasserbevorratung bzw. ein Löschwassertank vorgesehen.

### 3.7 Immissionen

Um die Frage potenzieller Auswirkungen der westlich angrenzenden Nutzungen zu klären, wurden zwei gutachterliche Untersuchungen in Auftrag gegeben, in denen die Lärm- und Geruchsbelastungen ermittelt und bewertet wurden.

#### 3.7.1 Sport- und Freizeitgeräuschemissionen

Das Plangebiet ist nicht von Immissionen aus Sport- und Freizeitaktivitäten betroffen.

#### 3.7.2 Verkehrsgeräuschemissionen

Zu den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschen wurde seitens Graner + Partner Ingenieure aus Bergisch-Gladbach mit Datum vom 03.08.2023 ein Schalltechnisches Prognosegutachten erstellt, das zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen kommt:

*„Im vorliegenden schalltechnischen Prognosegutachten wurden die Straßenverkehrsgeräuschemissionen prognostiziert, die innerhalb des Bebauungsplangebietes 06.2 in Hennef-Lauthausen zu erwarten sind.*

*Auf Grundlage der gemäß RLS 19 prognostizierten Berechnungsergebnisse ist festzustellen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete innerhalb des Plangebietes im Nahbereich der K 36 während des Tages- und Nachtzeitraumes teilweise / zeitweise überschritten werden. Es handelt sich somit um ein schalltechnisch vorbelastetes Plangebiet. Mit zunehmendem Abstand zur K 36 ergeben sich im westlichen Plangebietsbereich geringere Geräuscheinwirkungen, so dass in diesen Bereichen die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise / zeitweise eingehalten werden.*

*Es wurden weitergehend Vorschläge für mögliche Schallschutzmaßnahmen benannt, die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01 als Grundlage für die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ermittelt und Hinweise für schallgedämmte Lüftungselemente für Schlafräume und zur Anordnung von zu Schlafzwecken genutzten Räumen und Außenwohnbereichen formuliert.“*

Das Schalltechnische Prognosegutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schallschutz wurden unter Nr. 1.6.1 Schallschutz vor Verkehrslärm als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dazu gehören auch folgenden Hinweise:

Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit über die sogenannte "Stoßbelüftung" oder "indirekte Belüftung" über Nachbarräume sichergestellt werden. Während der Nachtzeit sind diese Lüftungsarten nicht praktikabel, so dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit für Schlafräume die Anordnung von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen empfohlen wird.

Es wird empfohlen, für die Außenwohnbereiche durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. seitliche Schallschutzwand neben der Terrasse) sicherzustellen, dass durch solche baulichen Maßnahmen eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereich ein Tagespegel von  $\leq 62$  dB(A) erreicht wird.

Wie das umgesetzt werden kann, zeigt die nachfolgende Abbildung.



Abb. 13: Maßgebliche Außenlärmpegel und potenzielle Bebauung

So ist es z.B. möglich, das Wohnhaus an die straßenseitige Baugrenze zu platzieren und die Garage rückwärtig durch einen Anbau (z.B. für Fahrräder, Gartengeräte u.ä.) bis zur straßenabgewandten Baugrenze zu erweitern. Damit kann die Garage bzw. der Anbau daran eine nach Süden ausgerichtete Terrasse zur Kreisstraße hin abschirmen und zum Schallschutz beitragen.

Ggf. können Terrassen oder Balkone auch durch Wand- oder Fensterelemente mit entsprechenden Schalldämmmaßen geschützt werden. Die Form des Schallschutzes bleibt den Bewohnern freigestellt. Daher wird im Bebauungsplan auch nur eine entsprechende Empfehlung ausgesprochen, ohne dazu verbindliche Vorgaben zu machen.

Welche Qualität der Schallschutz für Terrassen oder Balkone haben sollte, lässt sich ebenso wie die Schalldämmmaße von Außenbauteilen schutzbedürftiger Räume nach den im Schalltechnischen Prognosegutachten dargestellten maßgebliche Außenlärmpegel ermitteln.

### 3.7.3 Gewerbebegeäusmissionen

Zur Frage potenzieller Schallbelastungen für das Plangebiet kommt Kramer Schalltechnik GmbH aus Sankt Augustin in seiner Schalltechnischen Untersuchung vom 08.02.2022 zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:



Abb. 14: Schallquellenplan  
(Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Kramer Schalltechnik, 08.02.2022)

*„Die Stadt Hennef (Sieg) plant im Ortsteil Lauthausen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06.2 „Alte Dorfstraße“. Um die zu erwartende gewerbliche Geräuschsituation an den Gebäuden im geplanten Bebauungsplan zu beurteilen, ist vertragsgemäß eine Betriebsanalyse der drei bestehenden Gewerbebetriebe entlang der Fischgasse durchzuführen. Diese Betriebe sind neben einem landwirtschaftlichen Betrieb und einer Kompostieranlage auch ein Betrieb eines Gerüstbauers.*

*Die vorliegende schalltechnische Untersuchung soll als Grundlage für weitere Abwägungsprozesse im Bebauungsplanverfahren dienen. Im Rahmen des Planverfahrens ist die Festlegung der Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) vorgesehen.*

*Die vorliegende Untersuchung hat ergeben, dass die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des geplanten Bebauungsplans Nr. 06.2 durch die Gesamtbelastung eingehalten werden (Unterschreitung des IRW tagsüber  $\geq 0$  dB und IRW nachts  $\geq 9$  dB).*

*Die maßgebliche Quellgröße ist dabei der Schredder der Kompostieranlage. Dieser wird jedoch nicht tagtäglich, sondern nur gelegentlich (1-2mal im Jahr) genutzt. Ohne die Nutzung des Schredders ergeben sich wesentlich geringere Beurteilungspegel (exemplarisch am maßgeblichen Immissionsort IO 6: tagsüber 45 dB(A) und damit 10 dB unter dem Immissionsrichtwert eines Allgemeinen Wohngebietes).*

*Kurzzeitige Überschreitungen durch einzelne Schallereignisse auf dem Betriebsgelände, die einen geltenden Immissionsrichtwert nach Tabelle 5.2 tags um mehr als 30 dB und nachts um mehr als 20 dB überschreiten, sind aufgrund der geplanten Nutzung und den zugehörigen Schutzanforderungen auszuschließen.*

*Die betriebsbezogenen Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen (s. Kapitel 9) sind im vorliegenden Fall nicht beurteilungsrelevant.“*

Die Schalltechnischen Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Somit stehen Belange des Schallschutzes der Planung und einer potenziellen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO nicht entgegen.

### **3.7.4 Fluglärm**

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

Der Köln-Bonn-Airport hat im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.10.2022 auf folgendes hingewiesen:

*Das Plangebiet befindet sich außerhalb der gesetzlich festgelegten Schutzzonen nach Fluglärmschutzgesetz wie auch außerhalb der festgesetzten Bauschutzbereiche. Dennoch ist in dem Plangebiet mit abwägungsrelevanten Fluglärmimmissionen sowohl in der Tageszeit als auch in der Nacht zu rechnen. Das Plangebiet liegt in der Verlängerung der Bahnachsen der Parallelbahnen und hat einen geringen Horizontalabstand zu den festgelegten An- und Abflugrouten dieser Bahnen. Die Flughafen Köln/Bonn GmbH regt an, diesen Planungsbelang sowie die hieraus resultierenden Anforderungen an Schalldämmmaße in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzuführen. Hierbei ist auf die Lage des Plangebietes in Bezug auf den Flughafen Köln/Bonn und das mit ihr einhergehende Maß an Fluglärm hinzuweisen.*

Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes wird zudem angeregt, eine Festlegung gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB zur Ausstattung von Schlafräumen mit Schallschutz und schallgedämmter Belüftung aufzunehmen. Eine entsprechende Formulierung könnte beispielsweise lauten:

„Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe des Flughafens Köln/Bonn und in der Nähe der festgelegten Flugrouten. Hierdurch ist im Planbereich mit nächtlichen Fluglärmimmissionen zu rechnen. Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes sind in den entsprechenden Räumen Schallschutz und schallgedämmte Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm - 2.FlugLSV mit einem Mindestbauschalldämmmaß von  $R'w_{Res} = 35 \text{ dB(A)}$  vorzusehen.“

Der Empfehlung folgend, wurde unter Nr. 1.5.2 eine entsprechende Festsetzung zum Schallschutz vor Fluglärm in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 3.7.5 Geruchsimmissionen

Zur Frage potenzieller Geruchsbelastungen hat die Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH aus Lingen entsprechende Untersuchungen durchgeführt. Der Geruchstechnische Bericht vom 12.11.2021 kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

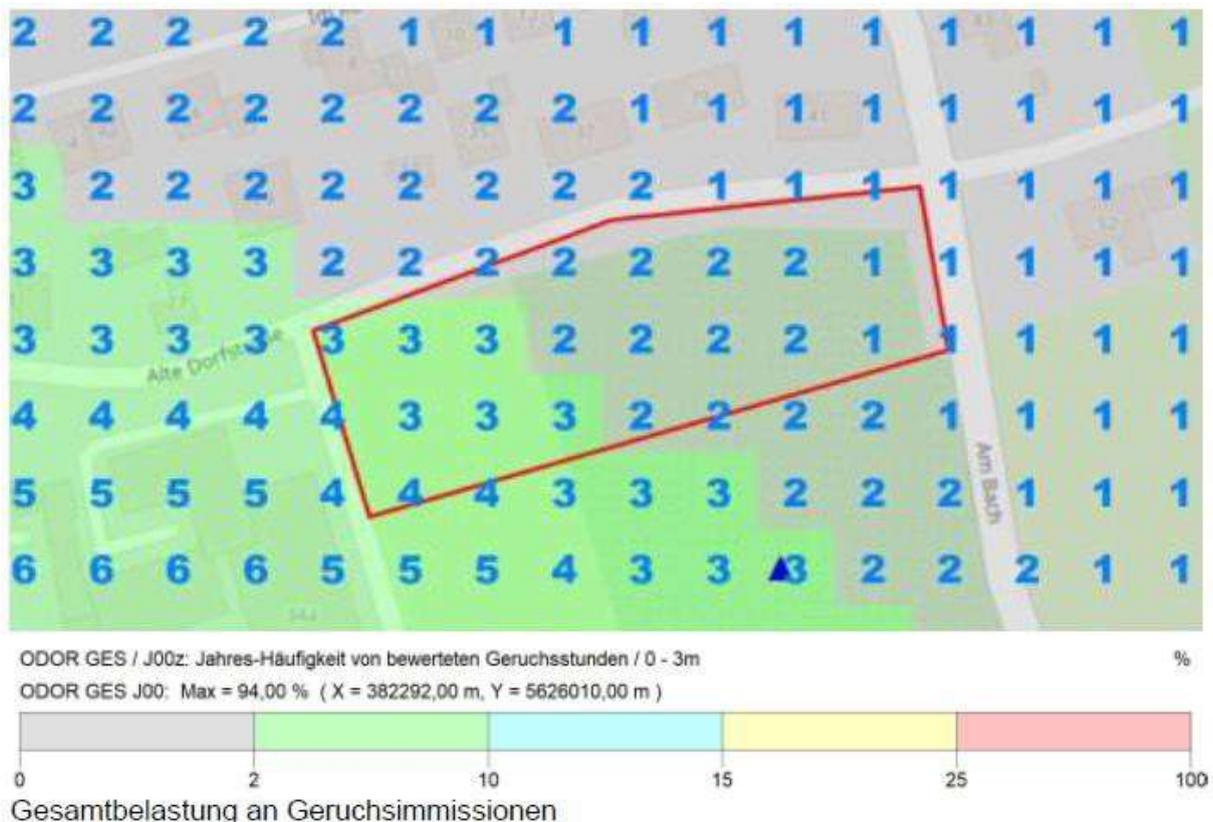


Abb. 15: Geruchsimmissionsbelastungen  
 (Quelle: Geruchstechnischer Bericht, Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, 12.11.2021)

*„Aus den ermittelten Geruchsemissionen wurde mit Hilfe der Ausbreitungsberechnung die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Plangebiet berechnet und in der Anlage 4 dargestellt. Wie das Ergebnis zeigt, beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Plangebiet maximal 4 % der Jahresstunden. Der in Anhang 7 der TA Luft für Wohn- und Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 10 % der Jahresstunden wird sicher eingehalten. Aus geruchstechnischer Sicht sind keine unzulässigen Beeinträchtigungen im Bereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 06.2 im Ortsteil Lauthausen zu erwarten.“*

### **3.8 Klimaschutz / Klimaanpassung**

Die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel gewinnen zunehmend an Bedeutung. Ansätze zur Bewältigung des Klimawandels gibt es auf internationaler, europäischer und nationaler Ebene. Der Klimawandel hat jedoch auch eine städtebauliche Dimension, so dass es gilt, ihm auch hier Rechnung zu tragen. Um den Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden zu fördern, wurde er durch die BauGB-Novelle vom 30.07.2011 zum Grundsatz der Bauleitplanung erhoben und ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt zu beachten.

Die geplanten Festsetzungen sollen keinesfalls eine energiesparende Bebauung oder die individuelle Nutzung erneuerbarer Energien ausschließen. Weitere Belange des Klimaschutzes, wie z.B. besondere Formen der Strom- und Wärmeenergieversorgung, lassen sich im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigen oder regeln.

Der Rhein-Sieg-Kreis hat in seinem Schreiben vom 17.10.2022 zu den Themen „Erneuerbare Energie“ und „Klimaschutz“ folgende Hinweise gegeben:

*„Nach Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das Plangebiet ein solarenergetisches Flächenpotential bei Solarthermie von 3901-4020 Wh/m<sup>2</sup>/a sowie bei Photovoltaik von 970-1006 kWh/m<sup>2</sup>/a. Aufgrund der derzeitigen Energiekrise und der einhergehenden Energieknappheit wird empfohlen, entsprechende Hinweise zum Einsatz von erneuerbaren Energien in die Planunterlagen aufzunehmen. Hier kommen z.B. Solarmodule in ortsfesten technischen Anlagen selbständiger Art wie Photovoltaikanlagen bzw. Solarthermie oder Blockheizkraftwerke zur energetischen Versorgung in Frage. Für detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnungen einer konkreten Anlage steht die Plattform Gründach- und Solarkataster auf der Homepage [www.energieundklima-rsk.de](http://www.energieundklima-rsk.de) zur Verfügung.“*

*„Zusätzlich zu verbindlichen Gehölzpflanzungen wird empfohlen, die Anlage von „Schottergärten“ auszuschließen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie 25a BauGB kann aus städtebaulichen Gründen für Vorgartenflächen eine Bepflanzung und Begrünung vorgeschrieben werden. Über entsprechende Festsetzung können zu begrünende Flächenanteile, die Qualität der Bepflanzung oder ein Verbot von flächiger mineralischer Bodenbedeckung, Folien und Vliesen sichergestellt werden.“*

Der Hinweis zur Nutzung von Solarenergie wurde in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen. Der Anregung, „Schottergärten“ auszuschließen, wurde gefolgt und unter Nr. 1.6.1 eine entsprechende, verbindlichen Festsetzung dazu getroffen.

## **4. Hinweise**

### **4.1 Kampfmittelfreiheit**

Das Amt für Ordnungsverwaltung, Bürgerzentrum, Zivil- und Bevölkerungsschutz, Stadtordnungsdienst der Stadt Hennef hat mit Schreiben vom 27.10.2022 mitgeteilt, dass aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes keine Bedenken gegen die geplante Baumaßnahme bestehen. Eine Garantie, dass sich auf dieser Fläche keine Kampfmittel mehr befinden, könne nicht gewährt werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Im Bebauungsplan sind entsprechende Hinweise zum Umgang mit potenzielle Kampfmittelfunden enthalten.

### **4.2 Geohydrologische Verhältnisse**

Das Plangebiet gehört zur Siegener Stufe mit Ton- und Schluffstein, z.T. gebändert, z.T. geflasert, lokal Sandstein und Quarzit, Kluft-Grundwasserleiter.

Gemäß Bodenkarte IS BK 50 im Geoportal NRW ist der Boden im Plangebiet dem Bodentyp Pseudogley-Parabraunerde, Grundwasserstufe 0 (ohne Grundwasser) und Staunässegrad Stufe 2 (schwache Staunässe) zuzuordnen. Die Bodenart des Oberbodens ist stark toniger Schluff (3 - tonig-schluffig) bzw. schluffiger Lehm. Es handelt sich um fruchtbare Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit. Die Verdichtungsempfindlichkeit ist hoch. Die Wertzahl nach Bodenschätzung beträgt 55 bis 76. Die Erodierbarkeit des Oberbodens liegt bei 0,57. Der Flurabstand des Grundwassers ist sehr hoch. Als landwirtschaftliche Nutzung kommen Weideland und Acker in Betracht. Für intensive Ackernutzung wird eine Melioration (Maßnahmen zum Erhöhen der Fruchtbarkeit) empfohlen.

Die Gesamtfilterfähigkeit der Bodenschichten bis 2 m Tiefe wird für eine Bebauung mit „mittel“ angegeben. Der Boden ist für eine Versickerung ungeeignet (VSA, Mulden-Rigolen-Systeme, Bewirtschaftung mit gedrosselter Ableitung). Der Boden ist im 1. Meter mittel grabbar, im 2. Meter sehr schwer grabbar, jedoch nicht grundnass und nicht staunass. Für Erdwärmekollektoren ist der Boden bis 1 m Tiefe mittel (W/m/K 1,37) und bis 2 m Tiefe extrem hoch (W/m/K 2,2) geeignet.

### **4.3 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale**

Informationen zu potenziellen archäologischen Funden im Plangebiet liegen nicht vor.

### **4.4 Hochspannungsleitungen**

Hochspannungsfreileitungen sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

## 4.5 Erdbeben

Zur Planung der künftigen Flächennutzung für das Bebauungsplangebiet wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN EN 1998 „Auslegung von Bauwerken gegen Erdbeben“ zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird hier durch die Zuordnung von Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage hingewiesen.

Das Gebiet der Stadt Hennef (Sieg) ist folgenden Erdbebenzonen mit der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund):

- Stadt Hennef (Sieg), Gemarkung Söven: 1 / R
- Stadt Hennef (Sieg), alle übrigen Gemarkungen: 0 / R  
gemäß der Karte zur DIN EN 1998 (Fassung von 2011).

Bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten müssen die in DIN EN 1998 festgelegten Regelungen beachtet werden. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III (Bauwerke, deren Widerstandsfähigkeit gegen Erdbeben im Hinblick auf die mit einem Einsturz verbundenen Folgen wichtig ist, z.B. große Wohnanlagen, Schulen usw.) und IV (Bauwerke, deren Unversehrtheit im Erdbebenfall von Bedeutung für den Schutz der Allgemeinheit ist, z.B. Krankenhäuser, Feuerwehrhäuser usw.) nach DIN EN 1998 entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Zusätzlich sind für Bauwerke, bei deren Versagen durch Erdbebenwirkungen sekundäre Gefährdungen auftreten können, höhere Gefährdungsniveaus zu berücksichtigen anhand einschlägiger Regelwerke. Ggf. müssen in diesem Fall standortbezogene Seismologische Gutachten eingeholt werden. (Stand: 17.11.2014)

#### 4.6 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Risikogebietes im Sinne des § 78 b Abs. 1 WHG. Jedoch können örtlich begrenzt – oftmals in den Sommermonaten – Starkregenereignisse eintreten. Es handelt sich dabei um Regenereignisse, die in kurzer Zeit außergewöhnlich große Niederschlagsmengen mit sich bringen.

Wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen, besteht für das Plangebiet keine besondere Gefährdung bei Starkregen. Das Niederschlagswasser aus der nördlich angrenzenden Bebauung wird weitgehend auf den Grundstücken zurückgehalten und/oder über die öffentliche Kanalisation abgeleitet. Ein verstärkter Zufluss von Niederschlagswasser ins Plangebiet ist nach der Starkregengefahrenkarte der Stadt Hennef (<https://www.hennef.de/index.php?id=371>) nicht zu befürchten. Weitere Informationen dazu sind auf der Homepage der Stadt Hennef unter dem genannten Link zu erhalten.



Abb. 16: Abfluss bei außergewöhnlichen Ereignissen  
(Quelle: Homepage der Stadt Hennef)

Außergewöhnliche Ereignisse: Eine Stunde Beregnung mit 51,5 mm und einer Stunde Nachlaufzeit. Mit einem solchen Niederschlag ist statistisch gesehen einmal in 100 Jahren zu rechnen und führt zu einem außergewöhnlichen Oberflächenabflussereignis

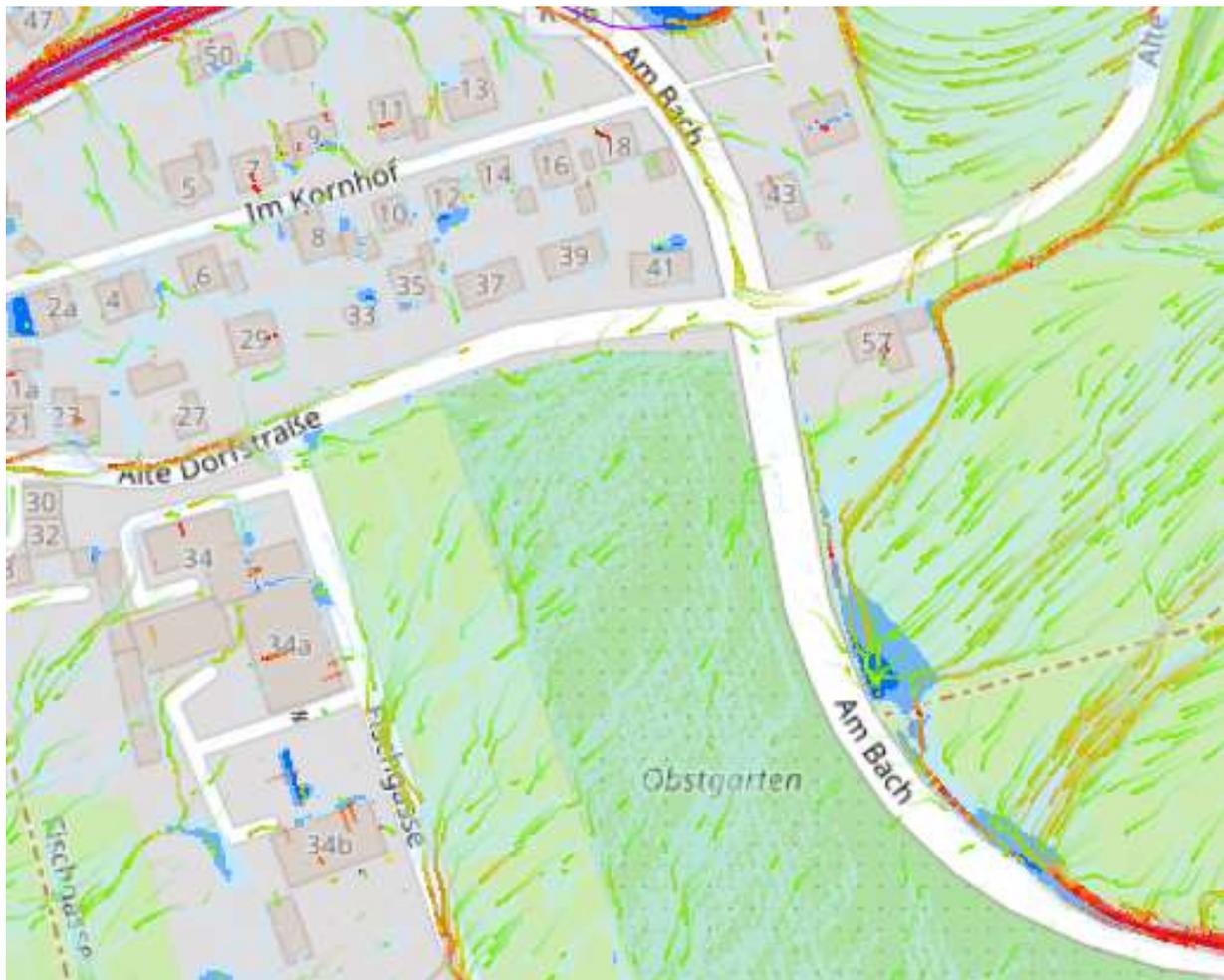


Abb. 17: Abfluss bei extremen Ereignissen  
(Quelle: Homepage der Stadt Hennef)

Extreme Ereignisse: Eine Stunden Beregnung 90 mm und einer Stunde Nachlaufzeit. Ein extremes Ereignis, welches durch ein extremes Niederschlagsereignis generiert wird und zu einem extremen Oberflächenabflussereignis führt.

#### 4.7 Überflutungsschutz

Ungeachtet der Informationen aus der Starkregenkarte sind auf Ebene der Ausführungsplanung geeignete Vorkehrungen bei möglichen Starkregenereignissen zu treffen, insbesondere aufgrund der befestigten Flächen im Bereich der Stellplatzanlage/ Zufahrten zum Grundstück und Zugänge zum Gebäude und der vorhandenen Topographie. Befestigte Flächen sollten nicht mit Gefälle zum Haus angelegt werden, Kanaleinläufe sind freizuhalten, Schwellen an Kellerfenstern und Türeingängen sowie Rückstauklappen vorzusehen, Versorgungseinheiten für Strom, Gas und Heizung oberhalb der Kellerräume anzuordnen etc.

## **5. Eingriffe in Natur und Landschaft**

Für den Bebauungsplanes Nr. 06.2 wird gemäß § 13 BauGB das so genannte vereinfachte Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 kann hiermit auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet werden. Eine Umweltprüfung, die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Aufstellung der Bauleitpläne notwendig ist, erfolgt nicht.

## **6. Bodenordnung**

Im Rahmen eines künftigen Ausbaus der Alten Dorfstraße ist auf der Südseite eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen erforderlich. Dies erfolgt über Grundstückserwerb oder im Rahmen der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes. Die neuen Grundstücksgrenzen sollen der Außenkante des Gehweges entsprechen.

## **7. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplans / Flächenbilanz**

Festsetzung unterschiedlich genutzter Flächen in der Planzeichnung

Allgemeines Wohngebiet WA: ca. 3.737 qm  
*davon innerhalb der Baugrenzen: 1.768 qm*

Öffentliche Verkehrsflächen: ca. 1.355 qm

Öffentliche Grünfläche: ca. 136 qm

---

Geltungsbereich: ca. 5.228 qm

## **8. Kosten und Finanzierung**

Die zu erwartenden Kosten aus der Realisierung des Bebauungsplanes beziehen sich

- auf den späteren Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche

Wird in dem Abschnitt der „Alten Dorfstraße“ vom unbenannten Wirtschaftsweg (Flurstück 507) bis zur Kreisstraße „Am Bach“ einen Gehweg und ggfls. einen Parkstreifen errichtet und werden diese Teileinrichtungen tiefbautechnisch ausgebaut, wird diese Verbesserung des Abschnitts nach § 8 KAG NRW in Verbindung mit der gültigen Straßenbaubeitragssatzung veranlagt. Beitragspflichtig sind die Grundstücke des Abschnitts, die einen Vorteil aus den Verbesserungsmaßnahmen haben.

Hennef, den 31.08.2023  
Amt für Stadtplanung und -entwicklung

Gertraud Wittmer

## **9. Anlagen, die Bestandteile des Bebauungsplans sind:**

- Bebauungsplanentwurf Nr. 06.2 Hennef (Sieg) – Lauthausen, Alte Dorfstraße, Planungsbüro Dittrich vom 31.08.2023
- Gehölzliste der Stadt Hennef
- Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Bebauungsplan Nr. 06.2 in Hennef-Lauthausen, Alte Dorfstraße, Projekt-Nr.: 21 01 050/01, Kramer Schalltechnik vom 08.02.2022
- Schalltechnisches Prognosegutachten, Bebauungsplan Nr. 06.2 – Hennef (Sieg) Lauthausen "Alte Dorfstraße", Graner + Partner Ingenieure GmbH vom 03.08.2023
- Geruchstechnischer Bericht Nr. G21192.1/01, Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH vom 12.11.2021
- Gutachten zur Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II (Büro Kreuzt) vom 26.03.2020