

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 5. Änderung**

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB:			
1 1.1	Private Einwendung Drei Unterzeichnungen Schreiben vom 11.12.2024	Die Notwendigkeit für weitere Pflegeplätze in der Gemeinde ist unbestritten. Verpasst haben die zuständigen Gremien und die Verwaltung im Rahmen der Bauleitplanung jedoch eine weitere Anpassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Auf der Leyenkaul“ an eine dem Wohnumfeld angemessene Bebauung. Denn trotz der Vermeidung einer fünfgeschossigen Bebauung wird der geplante Seniorenpark erheblich massiver ausfallen als die ohnehin nicht in die Wohnumgebung passende ehemalige Hotelanlage. Dies wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass das Hotel über 67 Zimmer verfügte, in dem geplanten Seniorenpark sollen es 100 vollstationäre Pflegeplätze, 20 Kurzzeitpflegeplätze, 13 Wohnungen für betreutes Wohnen sowie 7 Wohnplätze für Mitarbeiter werden. Die beiden letzteren möglicherweise mit mehr als einem Zimmer. Insgesamt werden es mehr als das Doppelte an Zimmern des ehemaligen Hotels. Auch die Länge der drei Gebäudefronten von je 55 m unterstreicht, dass diese Bebauung, um eine Formulierung der Wachtberger Grünen bei der Ablehnung der Planung für das Seniorenheim Wiesenau zu verwenden, für „Wachtberger Verhältnisse überdurchschnittlich groß“ ist. Wenn dies bereits für die Wiesenau gilt, trifft dies auf die geplante massive Bebauung in Niederbachem deutlich stärker zu. Ähnlich sah ja ebenfalls die Einschätzung der übrigen Fraktionen aus, wohl mit Ausnahme der CDU. Für die Bewohner des Heidewegs, die direkt gegenüber der geplanten Verlängerung des Baukörpers in nördliche Richtung wohnen, wird die neue Bebauung noch massiver wirken. Denn der Heideweg liegt an der Einfahrt Am Mirgelberg / Heideweg ca. 5 m unterhalb des Niveaus des Parkplatzes. Jetzt kommt	Die Hinweise werden ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen. Die neue Bebauung wird sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) nicht von der bisherigen Hotelnutzung unterscheiden. Die GRZ wird weiterhin auf 0,4 begrenzt. Dabei wird nicht verkannt, dass innerhalb des Plangebietes ein einzelnes, großes Gebäude errichtet werden wird. Unter Berücksichtigung der bisherigen Hotelnutzung mit einer zulässigen 5-geschossigen Bauweise wird sich das hier geplante 3-geschossige Vorhaben jedoch von der Gebäudehöhe eher in die vorhandenen Bebauungsstrukturen, einfügen. Die konkrete Objektplanung (s. Vorhaben- und Erschließungsplan) nimmt dabei auch die insbesondere nach Norden und Nordwesten abfallende Topographie auf, in dem eine Staffelung der Geschosse auch in Richtung der vorhandenen Nachbarbebauungen erfolgt. Die nachbarrechtlichen Belange werden durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Mindestabstände (§ 6 BauO NRW) vollständig berücksichtigt, so dass erhebliche Beeinträchtigungen im rechtlichen Sinne ausgeschlossen sind. Insbesondere halten die festgesetzten Baugrenzen und somit auch der hier zulässigen Gebäude zu den direkt angrenzenden Grundstücken einen deutlich höheren Abstand (mind. 13,56 m), als dies durch § 6 BauO NRW erforderlich wäre. Auch zu den vorhandenen Wohnbebauungen am Heideweg und Leyenkaulstraße, die jeweils auf der anderen Straßenseite liegen, werden ebenfalls ausreichende Abstände eingehalten.

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 5. Änderung**

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		noch der Neubau in Höhe von ca. 9 m obenauf. Für die direkt gegenüber wohnenden Anlieger im Heideweg entsteht somit eine „Mauer“ von etwa 14 m Höhe.	Im Rahmen einer Anpassung der Objektplanung wird zudem auf die Errichtung eines Staffelgeschosses verzichtet. Die zulässige Gebäudehöhe wird so auf 3 Vollgeschosse ohne zusätzliches „Nichtvollgeschoss“ reduziert. Dadurch wird das geplante Objekt knapp 4 m niedriger als das bestehende Hotelgebäude. Um der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung von Wohn- und Pflegemöglichkeiten für Senioren und Pflegebedürftige Rechnung zu tragen, wird an dieser Stelle der Versorgungssicherung der Vorrang vor einer kleinteiligeren Nutzung des Plangebietes eingeräumt. Dabei gilt es auch zu berücksichtigen, dass mit einer solchen kleinteiligeren Nutzung (z.B. durch Wohnhäuser) eine wirtschaftliche tragfähige Revitalisierung des brachgefallenen Hotelgrundstückes mittelfristig nicht möglich sein wird und damit ein Trading-Down-Effekt in einer zentralen Ortslage zu besorgen wäre.
1.2		Die oben beschriebene Dimension des Projektes wirft die Frage auf, warum die Verwaltung und die Parteien ein derartiges Vorhaben unterstützen. Dies steht im Gegensatz zur Ablehnung des Vorhabens in der Wiesenau. Dabei spielte der § 20 (2) des Wohn- und Teilhabegesetzes (WTG) eine wichtige Rolle. Nach dieser Vorschrift sollen Einrichtungen nicht mehr als 80 Plätze umfassen. Diese Begrenzung zielt im Kern auf Absatz 1 dieses Paragraphen, der auf die Erfüllung der Bedürfnisse von älteren Menschen, Menschen mit Behinderung und pflegebedürftigen Menschen abzielt. Die Sollvorschrift des § 20 (2) WTG spielt jedoch explizit bei der Ablehnung der Planung für das Vorhaben Wiesenau durch die Fraktion der Grünen und der FDP eine bedeutende Rolle. Allerdings ist nach § 6 (1) der Durchführungsverordnung zum Wohn- und Teilhabegesetz die Überschreitung von 80 Plätzen zulässig, wenn in gleicher Höhe separate Kurzzeitpflegeplätze	Der Hinweis wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen. Statistische Erhebungen zeigen perspektivisch für Wachtberg einen zunehmenden Bedarf an betreutem Wohnraum auf. Vor diesem Hintergrund wird die Schaffung von Wohn- und Pflegeangeboten für Senioren und Pflegebedürftigen von der Gemeinde Wachtberg begrüßt. Das der Planung zu Grunde liegende Konzept wurde mit der Pflegeplanung des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt.

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 5. Änderung**

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		errichtet werden. Davon wird in Niederbachem Gebrauch gemacht. Allerdings fällt auf, dass in den Presseerklärungen zur Ablehnung des Vorhabens Wiesenau die Zulässigkeit der dort ebenfalls vorgesehenen Tagespflegeplätze nicht erwähnt wird. Als unvoreingenommenem Leser entstand für mich zunächst der Eindruck, als ob das Bauvorhaben Wiesenau nicht den Vorschriften des Wohn- und Teilhabegesetzes entspräche. Implizit hat auch bei den anderen ablehnenden Fraktionen der Grund „unpassende Bebauung“ eine wichtige Rolle gespielt. Stellte sich schon für das Projekt Wiesenau mit 80 stationären und bis zu 20 untergeordneten Einheiten die von der FDP gestellte Frage „Warum kam ein kleiner dimensionierter Bau nicht in Frage?“, stellt sich diese Frage umso dringender für das deutlich größere Vorhaben in der Leyenkaulstraße /dem Heide- weg.	
1.3		Wirtschaftliche Gründe, dass nur ein Vorhaben in der beantragten Größe eine hinreichende Rendite bietet – ein bei einem privatwirtschaftlichen Investor sicherlich nicht unbeachtliches Interesse – sind auch nicht zu erkennen. Von Cureus in der Region errichtete Seniorenheime liegen in der Regel deutlich unter dem Umfang des Vorhabens in Niederbachem. Beispiele St. Augustin: 90 Einheiten, davon 80 Pflege Swistal-Heimerzheim: 80 Einheiten Niederkassel-Mondorf: 94 Einheiten Alfter: 111 Einheiten, davon 95 Pflege Auch liegt die geplante Größe in Niederbachem deutlich über der bundesdeutschen durchschnittlichen Größe von 78 Pflegeplätzen. Die Größe von Heimen privater Anbieter liegt bei durchschnittlichen 77 Plätzen. Auch dies zeigt, dass die in Niederbachem geplante Größenordnung aus wirtschaftlichen Gründen nicht erforderlich ist	Der Hinweis wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen. Die Zahl der geplanten Pflegeplätze obliegt grundsätzlich dem Vorhabenträger. Aus städtebaulicher Sicht steht im Rahmen der vorliegenden Planung die Beseitigung einer baulichen Brachfläche und ein Angebot zur Deckung des in Zukunft weiterhin steigenden Pflegebedarfes auf Grund des demographischen Wandels im Vordergrund der Planung. Zudem spricht die Lagegunst des Objektes für die standortgebundene Nutzergruppe gemeinsam mit der geplanten Offenheit des Konzeptes für Besucher und Anlieger für die geplante Nutzung. Um - nicht zuletzt angesichts der topografischen Bedingungen - die Zuwegung zu verbessern, wurde die Möglichkeit zur Anlegung eines Fußweges in der Planung berücksichtigt.

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 5. Änderung**

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		• Warum haben diese offen zugänglichen Angaben nicht dazu geführt, die Dimensionen des Vorhabens in Niederbachem zu hinterfragen? Stattdessen wurde unkritisch die Aussage getroffen „Um dennoch die für ein Pflegeheim notwendige Nutzfläche zu erreichen, sieht die vorliegende Planung eine Erweiterung der Grundfläche vor.“ • Auf welcher Grundlage wurde diese Aussage getroffen? Oder stehen hier die Interessen des Investors über denen der Wachtberger Bürger? • Ein verkleinerter Baukörper könnte für einen vergrößerten Grünbereich genutzt werden und somit die Aufenthaltsqualität erhöhen. Denn für viele Senioren dürfte der Weg vom (eher unattraktiven) Ortszentrum zum Seniorenpark oder von dort bergauf Richtung Römerstraße zu steil sein.	
1.4		Die Zahl der benötigten Pflegekräfte hängt ab von der Struktur der Bewohnerinnen und Bewohner hinsichtlich des Pflegegrades. Eine vollstationäre Pflegeeinrichtung mit einer bundesdurchschnittlichen Pflegegradverteilung kommt dann auf einen erforderlichen Personalstamm von bis zu 46,17 Vollzeitäquivalenten auf 100 Bewohnerinnen und Bewohner für den Bereich der Pflege und Betreuung. Hinzu kommen in Niederbachem noch die Kräfte für das betreute Wohnen. Die Erfüllung des vorgeschriebenen Personalschlüssels ist angesichts der Fachkräfteknappheit im Pflegebereich kein Selbstläufer. Deshalb ist auch die auch bei der Vorstellung des überarbeiteten Planungsentwurfs am 19. November 2024 im Henseler Hof gemachte Aussage, Personal aus der Umgebung gewinnen zu wollen, mit einigen großen Fragezeichen zu versehen. Woher sollen die Fachkräfte kommen?	Der Hinweis wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht die Aufstellung des Bebauungsplanes, sondern betriebliche und betriebswirtschaftliche Aspekte des Vorhabenträgers. Seitens der Gemeinde Wachtberg bestehen keine Anhaltspunkte dafür, an der Umsetzbarkeit und der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens zu zweifeln.

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 5. Änderung**

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		Eine zufällige Internet-Stichprobe bei Pflegediensten und Pflegeheimen in der Region ergab, dass diese überwiegend Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter suchen. Niemandem ist geholfen, wenn Kräfte von ortsansässigen Pflegediensten oder von den umliegenden Pflegeeinrichtungen abgeworben würden. Denn dann entstünden dort möglicherweise Personalengpässe mit potentiellen Auswirkungen auf die dortige Belegung und letztlich auf die Wirtschaftlichkeit der Pflegestätte. So ist nach einem Bericht der Tagesschau eine Belegung von 98 % für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlich. Wird die gesetzlich vorgeschriebene Untergrenze nicht erreicht, können Zimmer nicht belegt werden und eine Einrichtung rutscht schnell in die roten Zahlen. Im Extremfall wird sie geschlossen.	
1.5		Erwartet wird, dass es im Vergleich zum Hotelbetrieb zu weniger Verkehr und damit geringerem Parkraumbedarf als zu Zeiten des Hotelbetriebs geben soll. Dies erscheint unwahrscheinlich. Die Erfahrung von mehreren Jahrzehnten Wohnen im Heideweg zeigt, dass im Normalbetrieb, d.h. keine großen Veranstaltungen, die Anzahl der vorhandenen Parkplätze im Hotelbetrieb ausreichend war. Schwierig wurde es bei größeren Veranstaltungen.	Der Hinweis wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass die Planung zu einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens im Vergleich zu der bisherigen Hotelnutzung führt. Bei den künftigen Bewohnern ist mit einem deutlich reduzierten Mobilitätsverhalten zu rechnen. Liefer- und Mitarbeiterverkehre werden weiterhin bestehen. Hinzu kommen Besuchsverkehre.
1.6		Der durch das Seniorenheim induzierte Verkehr - und in der Folge die Zahl der benötigten Parkplätze - hängt ab von • der Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die von den prognostizierten 70 bis 80 Beschäftigten mit dem Kfz kommen. Sind in der erwarteten Anzahl Teilzeitkräfte eingeschlossen - der Anteil von Teilzeitkräften in der Pflege liegt bei 65 % - oder handelt es sich um volle Stellen? • die An- und Abfahrt der Menschen in der Tagespflege (Einzeltransport? Sammeltaxi?), • der Zahl der Besucherinnen und Besucher,	Hierfür werden innerhalb des Plangebietes ausreichend Stellplätze vorgesehen und planungsrechtlich gesichert. Dabei ist aus planungsrechtlicher Sicht auch zu beachten, dass hier eine zulässige Hotelnutzung gegen die eines Seniorenheimes abzuwägen ist. Allein aus dieser Nutzungsänderung ist nicht von einer Erhöhung verkehrsbedingter Emissionen auszugehen. Die verkehrliche Situation wurde zudem gutachterlich untersucht (Brilon Bondzio Weiser, Oktober 2025). Dabei wurde die verkehrliche Leistungsfähigkeit der bestehenden Straßen und Knotenpunkte ermittelt. Es wurde festgestellt, dass

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 5. Änderung**

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		- des Ausmaßes des erforderlichen „Serviceverkehrs“ im weiten Sinne (z.B. Küche, Entsorgung, Arzt, Apotheke, Krankenwagen, Friseur, Fußpflege u.a.) - evtl. benötigte Parkplätze für Bewohnerinnen und Bewohner im betreuten Wohnen sowie für die Auszubildenden. Selbstverständlich ist die zeitliche Verteilung des Verkehrs zu berücksichtigen. Schwierig werden könnte es insbesondere beim Schichtwechsel (Überlappungszeiten). Zusammen mit den von anderen Gruppen (Verwaltung, Küche, Reinigung, Dienstleister) benötigten Stellplätzen könnte sich selbst die vorgesehenen 40 Stellplätze als nicht ausreichend erweisen. Vor diesem Hintergrund ist die Aussage „... dass die Planung insgesamt nicht zu einer Erhöhung verkehrsbedingter Emissionen (z.B. Lärm, Schadstoffe) führt“, lediglich als Hoffnungswert anzusehen.	das durch die Planung zu erwartende Mehrverkehrsaufkommen von 158 Kfz/24h (auf Basis einer Verkehrszählung im September 2025 – also bereits ohne Hotelverkehre) von dem vorhandenen Straßennetz und Knotenpunkten sicher aufgenommen werden kann, ohne das dies zu Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses führt. Vielmehr kann an den untersuchten Knotenpunkten (Konrad-Adenauer-Straße/ Bergstraße und Konrad-Adenauer-Straße/ Im Bungert) weiterhin eine sehr gute Verkehrsqualität (QSV Stufe A) gewährleistet werden. Zudem wurde festgestellt, dass die prognostizierten Belastungen der betrachteten Straßenabschnitte in Anlehnung an die Angaben der RAS 06 als verträglich eingestuft werden können. In einer weiteren, ergänzenden Verkehrsuntersuchung (Brilon Bondzio Weiser, März 2026) wurde untersucht, ob ein Betrieb der Straße Heideweg im nördlichen Abschnitt als Einbahnstraße in Fahrtrichtung Norden oder in Fahrtrichtung Süden möglich und von Vorteil ist. Es wurde festgestellt, dass hinsichtlich der Kriterien Kapazität und Qualität sowie Eignung der Straßenräume zur Aufnahme des Mehrverkehrs beide Varianten leistungsfähig abgewickelt werden können und beide Varianten die Schaffung eines Gehweges erlaubt. Hinsichtlich nicht zu vermeidender Umwegfahrten durch eine Einbahnstraßenregelung wurde die Planvariante mit Fahrtrichtung Norden auf der Heidestraße als günstiger bewertet.
1.7		Deutlich verschlechtern wird sich die Parksituation der Anlieger, die ihre Fahrzeuge am Rand des Heidewegs abstellen. Sie konnten bisher die zum Hotel / Seniorenpark gehörenden Plätze entlang der Fläche des bisherigen Hotels nutzen. Diese Möglichkeit könnte künftig entfallen, da diese Plätze für Mitarbeiterinnen des Seniorenparks reserviert werden dürften. Dies wird in dem ohnehin schon engen Heideweg (ähnliches wird für die Straßen Am Mirgelberg und Auf dem Leyenkaul gelten) zu Suchverkehr und Behinderungen führen.	Der Hinweis wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist die Bedeutung der öffentlichen Erschließung sowohl für die künftigen Bewohner, Mitarbeiter, Besucher sowie Versorger der geplanten Anlage aber auch der Anlieger und Niederbachemer Verkehrsteilnehmer bewusst. Vor diesem Hintergrund wird der für das Vorhaben gebotene Stellplatzbedarf vollständig innerhalb des Plangebietes realisiert. Zudem werden im Rahmen des

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 5. Änderung**

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		Insbesondere für Handwerker könnte es schwierig werden eine Parkmöglichkeit in der Nähe ihrer Kunden zu finden.	Bauleitplanverfahrens Flächen für die Schaffung eines öffentlichen Fußwegs sowie zur Wahrung von Stellplatzflächen im öffentlichen Raum planungsrechtlich gesichert. Eine übermäßige Nutzung öffentlicher Verkehrsflächen durch Parkverkehr ist daher nicht zu erwarten.

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 5. Änderung**

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
1.8		Bereits heute ist der Heideweg für Fußgänger und Radfahrer auf Grund seiner Enge – und seines schlechten Zustandes – ein schwieriges und gefährliches Terrain. Wenn Fahrzeuge am Rande geparkt sind, beträgt der Abstand von fahrenden Autos zu Fußgängern eher weniger als eine Armlänge. Für Menschen, die mit Rollator oder (elektrischem) Rollstuhl unterwegs sind, wird es noch enger. Und der im unteren Bereich existierende Fußweg ist sehr schmal und für Menschen, die derartige Hilfen benötigen, nicht zu benutzen. Hinzu kommt, dass der Heideweg und die Bergstraße recht steil sind. Immerhin beträgt der Höhenunterschied von der Konrad-Adenauer-Straße 40 (Arztpraxis, Zahnarzt, Physiotherapie, Friseur) bis zum (Hotel)Eingang 24 m. Das ist dem als nicht zumutbar angesehenen Höhenunterschied von der Wiesenau zum Beispiel bis zur Gnadenkirche in Pech vergleichbar. Warum gilt, was für die Wiesenau gilt, nicht für den Seniorenpark Niederbachem? Der Heideweg ist auch Schulweg. Dies findet in der Beschlussvorlage Nr. 20-25/1513, S. 3 der Gemeinde selbst unter der Überschrift „Verkehrliche Erschließung“ erstaunlicherweise keine Erwähnung. Fazit: Das Projekt ist für das Wohngebiet Heideweg / Leyenkaul / Mirgelberg deutlich überdimensioniert und dem gegebenen Umfeld anzupassen.	Der Hinweis wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange des öffentlichen Verkehrs auf den angrenzenden Straßen ist durch das planbedingte verkehrliche Mehraufkommen nicht zu erkennen. Insbesondere wird dies auf Grund der bisherigen Hotelnutzung auch nicht erstmalig induziert. Dabei wird nicht verkannt, dass die Wegeverbindung zwischen Plangebiet und Ortsmitte über den Heideweg baulich in einem schlechten Zustand ist und durchgängige Fußwege fehlen. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der hier in Rede stehenden Bauleitplanung. Die in den Bebauungsplanentwurf aufgenommenen öffentlichen Verkehrsflächen sichern die Möglichkeit, im Bereich der Heidestraße zukünftig eine separierte Fußwegeverbindung zu schaffen.

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 5. Änderung**

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB:			
2	Rhein-Sieg-Kreis Schreiben vom 12.12.2024	Im unter Bezug genannten Verfahren werden folgende Anregungen vorgebracht:	
2.1	<i>Bauaufsicht</i>	Es wird empfohlen, die festgesetzte Art der baulichen Nutzung zu prüfen. Begründung: Die Festsetzung Sondergebiet „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ mit den unter Punkt 6.1 zusätzlich zulässigen Nutzungen verstößt möglicherweise gegen die Festsetzungsermächtigung nach § 11 BauNVO. Die Vorschrift ermächtigt die Gemeinde als „sonstige Sondergebiete“ solche Gebiete festzusetzen, „die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden“. Damit soll sichergestellt werden, dass Sondergebietsfestsetzungen nicht zu einer Umgehung des grundsätzlichen Typenzwangs der Baunutzungsverordnung, der auch Ausfluss einer sachgerechten Inhaltsbestimmung des Eigentums ist, führen. Dies gilt nach hiesiger Auffassung auch für Vorhabenbezogene Bebauungspläne. § 11 Abs. 1 und 2 erweitern die Festsetzungsmöglichkeiten des Katalogs der Baugebiete nicht beliebig. Festsetzung eines Sondergebiets scheiden aus, wenn die planerische Zielsetzung durch Festsetzung eines Baugebiets nach den § 2 bis 10 BauNVO in Kombination mit den Gestaltungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO verwirklicht werden können (st. Rspr.; vgl. zuletzt BVerwG, Beschluss vom 9. Juni 2016 4 B 8.16; BVerwG, Urteil vom 28. Mai 2009 4 CN 2.08, BVerwG Urteil vom 11. Juli 2013 4 CN 7.12, BVerwG, Beschluss vom 30. Juni 2014 4 BN 38.13).	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Im Plangebiet wird an der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ gem. § 11 BauNVO festgehalten. Zwar ließe sich die hier planungsrechtlich abzusichernde Nutzung – wie in der Anregung beschrieben – auch in einem Gebiet, in dem Wohngebäude allgemein zulässig sind (wie reines / allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet) realisieren. Jedoch führt die Zulassung der geplanten und sehr engen Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes dazu, dass eine Feinsteuerung dieser Gebiete gem. § 1 (5) BauNVO den jeweiligen Gebietscharakter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht mehr wahren würde. So wird hier die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes erforderlich (vgl. Bayerischer VGH, Urt. v. 30.06.2009, Az. 9 N 07.541). Die hier geplante Art der baulichen Nutzung wäre somit nur dann in einem der anderen Baugebiete nach BauNVO allgemein zulässig, wenn das Vorhabengrundstück Teil eines größeren Bebauungsplanes wäre, in dem die übrigen Nutzungen – z.B. die eines Allgemeinen Wohngebietes oder Mischgebietes – realisiert werden könnten. Der Sachverhalt wird in der Begründung Kap. 6.1 erläutert.

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 5. Änderung**

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung			
			Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten
				ja	nein	
2.2	Mobilität und Verkehr	Es wird darauf hingewiesen, dass Fahrradabstellmöglichkeiten im Keller mit einer fahrradtauglichen Zugangsmöglichkeit (Rampe/Aufzug) versehen werden sollten. Ansonsten sind oberirdische überdachte Fahrradabstellanlagen, welche ein ebenerdiges, bequemes und sicheres Parken für Fahrräder ermöglichen, zu bevorzugen. Durch ebenerdige Fahrradabstellanlagen können gegenüber dem Abstellen der Räder im Keller entscheidende Hemmnisse bei der Fahrradnutzung vermieden werden. Dies gilt insbesondere dort, wo eine zunehmende E-Bike-Nutzung zu erwarten ist.	Der Hinweis wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft die konkrete Objektplanung.			
2.3	Verkehrssteuerung /-lenkung	Die Sichtbeziehungen im Ein-/Ausfahrtsbereich Leyenkaulstraße / Heideweg sind aufgrund der Topographie und des Kurvenverlaufs äußerst schlecht. Es wird gebeten, entsprechende Sichtdreiecke nachzuweisen bzw. freizuhalten. Die beabsichtigte sichere und möglichst barrierefreie Fußwegeverbindung ins Niederbachemer Ortszentrum wird begrüßt.	Die Anregung wird berücksichtigt. Der Hinweis betrifft die konkrete Ausbau- und Objektplanung. Die Sichtflächen gem. RAST 06 wurden bei den grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt. Zur Berücksichtigung in weiteren Planungen werden die Sichtflächen in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.			
2.4	Abfallwirtschaft	<u>Einbau von Recyclingmaterial (außerhalb von Wasserschutzgebieten)</u> Für den Unterbau der Bodenplatte, sowie sonstige Bodenauffüllungen darf nur inertes Bodenmaterial eingesetzt werden. Bauschutt oder sonstige hohlraumschaffende, auslaugbare, verrotende oder anderweitig wassergefährdende Stoffe dürfen nicht eingebaut werden.	Der Hinweis wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft die konkrete Ausbau- und Objektplanung.			

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 5. Änderung**

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		Es ist nur der Einsatz von güteüberwachtem Recyclingmaterial statthaft. Der Einbau des Recyclingmaterials ist nach den Bestimmungen der ErsatzbaustoffV durchzuführen, dementsprechend zu dokumentieren, aufzubewahren und dem Rhein-Sieg-Kreis auf Anfrage vorzulegen. Der Einbau von RC-Material muss den zulässigen Einbauweisen nach Tabellen 1-3 der Anlage 2 ErsatzbaustoffV entsprechen. Der Einbau des Recyclingmaterials ist nach den Bestimmungen der ErsatzbaustoffV mithilfe der Lieferscheine und unter Verwendung des Deckblatts zu dokumentieren (Formular der Excel-Vorlage, digital und unterschrieben vom Verwender; abrufbar unter: https://www.umwelt.nrw.de/umwelt/umwelt-und-ressourcenschutz/abfall-und-kreislaufwirtschaft/gewerbeabfall). Diese Dokumentation ist nach Fertigstellung dem Grundstückeigentümer oder der Grundstückseigentümerin zu übergeben, der sie bis zu einem Ausbau dieses mineralischen Ersatzbaumaterials an seinen Rechtsnachfolger oder seine Rechtsnachfolgerin weitergeben muss.	
2.5	<i>Bodenaushub zur Entsorgung</i>	Im Rahmen der Baumaßnahme anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Vor der Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) von (leicht) verunreinigten Bodenaushub (> BM 0 nach Ersatzbaustoffverordnung), ist der Probenahme- und Analyseumfang mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz (Tel. 02241/13-2759 oder -3163), abzustimmen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis mitzuteilen (§ 47 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)). Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.	Der Hinweis wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft die konkrete Objektplanung und insbesondere die Baufeldfreimachung durch den Gebäudeabbruch. Ein Hinweis i.S.d. Anregung wird in der Begründung ergänzt.

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 5. Änderung**

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung										
2.6	Anpassung an den Klimawandel (Starkregen)	Der Planbereich ist in der Starkregenhinweiskarte NRW als auch in der Starkregenkarte der Gemeinde Wachtberg teilweise als durch Starkregenüberflutungen gefährdeter Bereich ausgewiesen. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen. Ein Auszug aus der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW wird in der Begründung ergänzt. Es wurde auch eine gutachterliche „Betrachtung zu den Einflüssen von Starkregen auf das Projektgebiet Wachtberg-Niederbachem (Heideweg 17) sowie zum Starkregenvorsorgekonzept“ erstellt. Danach besteht für den räumlichen Geltungsbereich des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Gefahr durch Starkregenereignisse noch wirkt sich die Planung diesbezüglich erheblich gegenüber außerhalb des Geltungsbereiches liegender Flächen aus.										
2.7	Natur-, Landschafts- und Artenschutz	<u>Artenschutzprüfung</u> Entsprechend der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit der gemeinsamen Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 ist bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) vom Vorhabenträger zu erstellen. Dies gilt gem. Ziffer 3.2 der Handlungsempfehlung auch für Bebauungspläne zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Es wird empfohlen, das für die Artenschutzprüfung bereitgestellte Prüfprotokoll (Anlage 2 des genannten Erlasses) zu verwenden.	Die Anregung wird berücksichtigt. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde zwischenzeitlich erstellt. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen. <table border="1"> <tr> <th rowspan="2">Einstimmig</th><th colspan="2">Mit Stimmenmehrheit</th><th rowspan="2">Enthalten</th></tr> <tr> <th>ja</th><th>nein</th></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>	Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten	ja	nein				
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten										
	ja	nein											

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 5. Änderung**

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
3	Bezirksregierung Köln Schreiben vom 25.11.2024	Die durch das Dezernat 53 der Bezirksregierung Köln zu vertretenden immissionsschutzrechtlichen Belange werden durch die o. a. Bauleitplanung nicht berührt. Von hier wird lediglich angeregt, die Angabe zu § 50 BImSchG in der Planbegründung (Seite 5 Abs. 4 Satz 3) redaktionell zu überprüfen.	Der Hinweis wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird i.S.d. Anregung redaktionell angepasst.
4	Bezirksregierung Arnsberg Schreiben vom 09.12.2024	Aus bergbehördlicher Sicht gebe ich Ihnen zum o. g. Planvorhaben folgende Hinweise: Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (Planbereich) liegt über zwei vormals verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldern. Die Eigentümerinnen der bereits erloschenen Bergwerksfelder sind nicht mehr erreichbar. Eventuelle Rechtsnachfolgerinnen der letzten Bergwerksfeldeigentümerinnen sind hier nicht bekannt. Aus den vorstehend genannten Gründen teile ich Ihnen daher zur bergbaulichen Situation und Bergschadensgefährdung mit, dass in den hier derzeit vorliegenden Unterlagen im Planbereich kein umgegangener Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen und es bestehen aus bergbehördlicher Sicht keine Bedenken zum Planvorhaben.	Der Hinweis wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die erloschenen Bergwerksfelder wird i.S.d. Anregung in die Begründung aufgenommen.
5	Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Schreiben vom 12.12.2024	Das Plangebiet befindet sich östlich der L 123, Abschnitt 7.2, innerhalb der OD. Gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“ bestehen aus Sicht des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Vile-Eifel, grundsätzlich keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.
6	Polizei Bonn Schreiben vom 11.11.2024	Da lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohn- und Pflegeplätzen geschaffen werden	Keine Abwägung erforderlich.

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 5. Änderung**

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		sollen, bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken.	
7	Landwirtschaftskammer NRW Schreiben vom 12.12.2024	Der Änderung des Bebauungsplanes stehen keine landwirtschaftlichen / agrarstrukturellen Bedenken entgegen.	Keine Abwägung erforderlich.
8	Regionalforstamt Rhein-Sieg-Kreis Schreiben vom 18.11.2024	Seitens des Regionalforstamtes Rhein-Sieg-Erft bestehen gegen das o.g. Planungsverfahren aus forstfachlicher und forstrechtlicher Sicht keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.
9	Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg Schreiben vom 10.12.2024	Gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.
10	BUND Rhein-Sieg Schreiben vom 27.11.2024	Das Vorhaben, in bestehender Ortslage in Wachtberg-Niederbachem anstelle eines leer stehenden Hotels eine Wohn- und Pflegeeinrichtung für Senioren zu errichten, begrüßen wir. Es entspricht dem von uns unterstützten Planungsziel einer vorrangigen Innenraumentwicklung. Das neue Zweckgebäude bietet die Chance, beispielhaft an exponierter Stelle für viele sicht- und erfahrbar Klima- und Umweltschutz am Bau umzusetzen. Deshalb bitten wir im Hinblick auf Aspekte des Klima-, Umwelt- und Artenschutzes um Beachtung folgender Anregungen:	Der Hinweis wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.
10.1		Nachhaltiger Abriss und Neubau Abriss und Neubau verursachen große Mengen klimaschädlicher Treibhausgase (sog. „graue Energie“) z.B. durch Herstellung der nötigen Baustoffe, ihre Anlieferung und den Abbruch selbst. Der Neubau verbraucht außerdem knapper werdende natürliche Ressourcen wie Sand, Kies oder Metalle.	Der Hinweis wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die konkrete Objektplanung.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 5. Änderung

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		Bei Abriss und Neubau sollten daher so weit wie möglich aktuelle Erkenntnisse zu nachhaltigem Bauen umgesetzt werden. Materialien aus dem Abrissgebäude sollten wiederverwendet, der Neubau weitgehend „wiederverwendbar“ geplant werden (z.B. durch Vermeidung nicht trennbarer Verbundmaterialien).	
10.2		Vogelschlag an Glas vermeiden Das geplante Wohn- und Pflegeheim ragt als mehrgeschossiger Gebäudekomplex an exponierter Hanglage aus der umgebenden Bebauung heraus. Die Gebäudefront weist zahlreiche Fenster auf, die potentiell eine erhebliche Gefahr für Vögel darstellen. Über 5% der bei uns vorkommenden Vögel sterben durch Aufprall an Glasscheiben. Wir bitten darauf zu achten, dass bei der Bauplanung alle umsetzbaren Maßnahmen zum Schutz von Vögeln vor dem meist tödlichen Glas-Aufprall aufgenommen werden. Hierzu verweisen wir auf die Ausarbeitung der „Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten“ von 2023, deren Auffassung wir teilen: „Somit haben Planer und Architekten die Möglichkeit und Pflicht, Situationen, in denen es zu vermehrtem Vogelschlag an Gebäuden kommen kann, zu vermeiden.“ Es werden konkrete Empfehlungen aufgelistet (s. Anhang).	Die Hinweise werden ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Vermeidung von Vogelschlag an Glas wird in Plan und Begründung mit aufgenommen.
10.3		Erneuerbare Energien Wachtberg hat sich bis 2035 Klimaneutralität zum Ziel gesetzt. Die Nutzung vorhandener Möglichkeiten zur Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien sollten für das vorliegende Bauvorhaben verbindlich vorgegeben werden (z.B. Dach-PV-Anlagen). Ein großdimensionierter Zweckbau wie der vorliegende ist zukunftsweisend und sollte beispielhaft für vergleichbare Vorhaben in Wachtberg alle Möglichkeiten zum Schutz des Klimas umsetzen.	Der Hinweis wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen. Es wird auf § 42a BauO NRW verwiesen, wonach bei der Errichtung von Gebäuden Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben sind. Weiterführende Regelungen im Bebauungsplan sind demnach nicht notwendig.

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 5. Änderung**

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung										
10.4		Dachbegrünung Wir regen die verbindliche Vorgabe zur Begrünung der Dachflächen an. Auch in Wachtberg ist die Klimakrise durch mehr Hitzetage und tropische Nächte spürbar. Dachbegrünung trägt zur Minderung der Erhitzungsfolgen durch Beschattung und Kühlung durch Verdunstung bei, was besonders der sensiblen Gruppe Senioren und Pflegebedürftige zu Gute kommt. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass Dach-PV-Anlagen mit Dachbegrünung vereinbar sind.	Die Anregung wird berücksichtigt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht bereits eine Dachbegrünung vor. Dies wird im Lageplan des V+E-Planes textlich dargestellt. <table border="1"> <tr> <th rowspan="2">Einstimmig</th><th colspan="2">Mit Stimmenmehrheit</th><th rowspan="2">Enthalten</th></tr> <tr> <th>ja</th><th>nein</th></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>	Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten	ja	nein				
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten										
	ja	nein											
10.5		Fassadenbegrünung Wo möglich, sollte die Gebäudefassade begrünt werden. Eine begrünte Fassade fungiert wärmeausgleichend am Gebäude und in dessen Umgebung. Die Pflanzen mindern durch ihre Filterleistung die Feinstaubbelastung. Sie bieten Lebensraum für Insekten und Vögel und fördern so die urbane Biodiversität. Natur wird für Bewohner und Anwohner damit unmittelbar erlebbar, die Qualität des Wohnumfeldes verbessert. Es besteht ein nachweislich positiver Einfluss auf das psychische Wohlbefinden der Menschen in grüner Umgebung. Fassadenbegrünung hilft, die Wand vor Belastungen und Schäden durch Wärme, Kälte, Sonneneinstrahlung und Niederschlag zu schützen. Nicht zuletzt führt die Begrünung zu einer ästhetischen Aufwertung des massiven Gebäudekomplexes.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Fassadenbegrünungen sind im Plangebiet allgemein zulässig, eine Festsetzung von Fassadenbegrünung wird jedoch nicht vorgesehen. Es wird auf Grundlage des V+E-Planes jedoch eine Dachbegrünung hergestellt. <table border="1"> <tr> <th rowspan="2">Einstimmig</th><th colspan="2">Mit Stimmenmehrheit</th><th rowspan="2">Enthalten</th></tr> <tr> <th>ja</th><th>nein</th></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>	Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten	ja	nein				
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit		Enthalten										
	ja	nein											
10.6		Verwendung einheimischer Gehölz- und Pflanzenarten Wir regen an, die grünordnerischen Festlegungen dahingehend zu ergänzen, dass ausschließlich heimische, standortangepasste Gehölze und Pflanzen verwendet werden.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die grünordnerische Festsetzung wird i.S.d. Anregung angepasst und eine Pflanzenliste i.S.d. Anregung in die Begründung mit aufgenommen.										

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 5. Änderung

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung		
			Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit <u>ja</u> <u>nein</u>	Enthalten
		Im Vergleich zum ehemaligen Hotel Dahl wird durch den Neubau mehr Fläche versiegelt. Die verbleibende unbebaute Fläche sollte durch die Verwendung heimischer Gehölze und Pflanzen ökologisch aufgewertet werden. Heimische Pflanzen garantieren einen ökologischen Mehrwert für Vögel, Insekten und Kleintiere und helfen, dem anhaltenden Artenschwund zu begegnen. Ihre Angepasstheit an die gegebenen Standortverhältnisse macht sie zudem pflegeleichter und langlebiger. So kann das unter 7.1.2 „Schutzgut Tiere“ formulierte Ziel erreicht werden, wonach sich „durch die Anlage von gärtnerisch gestalteten Außenwohnbereichen in den nicht überbauten Teilen des Sondergebietes neue Gebiete entwickeln können, die als Brut- und Nahrungshabitat für weniger störempfindliche Kleinsäuger, Insekten und Vögel dienen.“ Geeignete standortgerechte Pflanzen und Gehölze finden sich in der Begleitbroschüre zum Naturnahen Schaugarten der Gemeinde Wachtberg.			
10.7		Verkehr: Shuttle Das geplante Seniorenheim wird verschiedene öffentlich zugängliche Angebote (Café, Fußpflege, Kosmetik etc.) vorhalten. Die Lage am Berg mit steilem Aufgang über den Heideweg erschwert älteren und bewegungseingeschränkten Menschen die fußläufige Erreichbarkeit. Es gibt keine unmittelbare erreichbare ÖPNV-Anbindung. Um den vermehrten Individualverkehr zu vermeiden, regen wir an, dem Heimbetreiber die Einrichtung eines Shuttleangebots für Bring- und Holdienste nahezulegen.	Der Hinweis wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Prüfung an den Vorhabenträger weitergeleitet.		
11 11.1	Geologischer Dienst NRW Schreiben vom 25.11.2024	Erdbebengefährdung Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.	Der Hinweis wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft die konkrete Objektplanung. Ein Hinweis i.S.d. Anregung wird in der Begründung ergänzt.		

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 5. Änderung**

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen. Das hier relevante Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Wachtberg, Gemarkung Niederbachem und ist der Erdbebenzone 1 sowie der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt und stellt den Stand der Technik dar. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Wenn eine Bemessung nach Stand der Technik erfolgen soll, so ist DIN EN 1998 heranzuziehen. Hierbei ist zu beachten, dass sich die dann anzuwendende Untergrundklasse von der Untergrundklasse nach DIN 4149 unterscheiden kann. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.	

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 5. Änderung**

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
11.2		Verwendung von Mutterboden Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver- nichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu si- chern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder ein- zubauen.	Der Hinweis wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf § 202 BauGB ist in der Begründung bereits enthalten.
12	Bundesamt für Infrastruk- tur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bun- deswehr Schreiben vom 28.11.2024	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Keine Abwägung erforderlich.
13	Wahnachtalsperrenver- band Schreiben vom 12.11.2024	Ich kann Ihnen mitteilen, dass keine Anlagen des Wahnachtal- sperrenverband Siegburg betroffen sind. Gegen Ihr Vorhaben besteht seitens des Wahnachtalsperren- verband kein Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.
14 14.1	enewa Schreiben vom 18.11.2024	Auf dem Grundstück befindet sich eine Netzstation, aus dieser das Gebäude niederspannungsseitig versorgt werden kann. Sollte die Leistung des vorhandenen Trafos nicht ausreichen, kann eine Kundenstation auf dem Grundstück an das Mit- telspannungsnetz angeschlossen werden.	Der Hinweis wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die konkrete Ausbau- und Objektpla- nung.
14.2	Schreiben vom 27.11.2024	Trinkwasserversorgung: Ein Anschluss des geplanten neuen Wohngebäudes über die Hauptzone Niederbachem möglich. <u>Ermittelter Rohrtyp für die neue Anschlussleitung des geplanten Wohngebäudes:</u> 110 PE 100 SDR 11 (di = 90,0 mm) - Länge ca. 30 Meter Einbindung der Anschlussleitung an das bestehende Netz im	Der Hinweis wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft die konkrete Ausbau- und Objektpla- nung.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 5. Änderung

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		Bereich Heideweg 18	
15	RSAG AöR Schreiben vom 12.11.2024	Von Seiten der RSAG AöR werden zu der Änderung, sowie dem Bebauungsplan in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben. Aus den von Ihnen eingereichten Unterlagen entnehmen wir, dass keine neuen Verkehrsflächen geplant sind, somit kann die Abfallentsorgung an den vorhandenen öffentlichen Straßen durchgeführt werden. Wir weisen darauf hin, Abfall darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung. Weitere Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der DGUV Information 214-033 (bisher BGI 5104) und RAS 06.	Die Hinweise werden ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die konkrete Ausbau- und Objektplanung.
16	Rhein-Sieg-Kreis – Brandschutzdienststelle Schreiben vom 28.11.2024	Die zu o. a. Antrag eingereichten Planunterlagen wurden zur brandschutztechnischen Beurteilung vorgelegt und wurden gemäß Nr. 54.33 der VV BauO NRW 2000 überprüft. Das Ergebnis der Überprüfung ist auf den Folgeseiten erläutert. Die Gemeinde entscheidet über die Berücksichtigung der Stellungnahme der Brandschutzdienststelle und über vorgeschlagene Bedingungen, Auflagen oder Hinweise.	Der Hinweis wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.
16.1		1. Löschwasserversorgung - Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass die erforderlichen Anlagen zur Versorgung mit Löschwasser vorhanden und benutzbar sind. [§ 4 Abs. 1 BauO NRW 2018] - Die Gemeinden stellen eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher. [§ 3 Abs. 2 BHKG]	Der Hinweis wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft die konkrete Ausbauplanung.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 5. Änderung

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		- Für die Bemessung durch die Gemeinde wird auf die technische Regel Arbeitsblatt DVGW W 405 (A):2008-02 in der aktuellen Fassung verwiesen.	
16.2		2. Zugänglichkeit der Grundstücke - Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass ab Beginn ihrer Nutzung das Grundstück in für die Zufahrt und den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. <i>[§ 4 Abs. 1 BauO NRW 2018]</i> - Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über Gelände liegt und somit für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich ist, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. <i>[§ 5 BauO NRW 2018]</i> Die Flächen können auf dem Grundstück und/oder auf der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. <i>[Hinweis Aufstell- und Bewegungsflächen MHKBG.NRW 30.12.2021 Az. 615-1005]</i> - Auf die Einhaltung der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen i.V.m. den Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr wird hingewiesen. <i>[RaSt 06; MRFIFw]</i> - Auf die Überprüfung der Einhaltung der im gültigen Brandschutzbedarfsplan der Gemeinde festgelegten Hilfsfrist wird hingewiesen. <i>[§ 3 Abs. 3 BHKG]</i>	Die Hinweise werden ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind bereits in die weitere Planung eingeflossen betreffen und werden im Rahmen der konkrete Ausbau- und Objektplanung berücksichtigt.

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 5. Änderung**

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
16.3		3. Löschwasser-Rückhaltung - Ist damit zu rechnen, dass in einem Gebiet (z.B. Gewerbegebiet) im Brandfall kontaminiertes Löschwasser in großen Mengen anfällt, wird - auch außerhalb gesetzlicher Regelungen für das Lagern wassergefährdender Stoffe - empfohlen, den zuständigen Kanalnetzbetreiber informativ zu beteiligen.	Der Hinweis wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.
17	Stadt Meckenheim Schreiben vom 20.11.2024	Der Planungsausschuss der Gemeinde Wachtberg hat in seiner Sitzung am 24.09.2024 die Gemeindeverwaltung beauftragt, im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“ in der Fassung der 5. Änderung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB durchzuführen. Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist es, im Ortsteil Wachtberg-Niederbachem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung für Senioren und anderweitig Pflege- und Betreuungsbedürftige zu schaffen. Es ist beabsichtigt ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ gemäß § 11 BauNVO festzusetzen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 0,7 ha. Von Seite der Stadt Meckenheim werden keine Einwendungen geltend gemacht, da wir von der Planung nicht betroffen sind.	Keine Abwägung erforderlich.
18	Fraunhofer-Institut Schreiben vom 19.11.2024	Von Seiten des Fraunhofer Institut für Hochfrequenzphysik und Radartechnik (FHR) werden im Rahmen des im Betreff genannten Beteiligungsverfahrens zum B – Plan Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 5. Änderung, Wachtberg-Niederbachem, keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.	Keine Abwägung erforderlich.
19	Amprion GmbH Schreiben vom 14.11.2024	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.	Keine Abwägung erforderlich.

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 5. Änderung**

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	
20	inexio Schreiben vom 11.11.2024	Im angefragten Bereich befinden sich derzeit keine Leitungen unseres Unternehmens.	Keine Abwägung erforderlich.
21	Rhein Energie AG Schreiben vom 11.11.2024	Vielen Dank für Ihre Anfrage für das Netzgebiet Wachtberg. Die RheinEnergie AG ist jedoch nicht der zuständige Netzbetreiber. Bitte wenden Sie bezüglich Ihrer Anfrage an den zuständigen Netzvertrieb. In Ihrem Falle handelt es sich um die: Westnetz GmbH	Der Hinweis wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen. Die Westnetz GmbH wurde an diesem Verfahren beteiligt (s. lfd. Nr. 22).
22	Westnetz GmbH Schreiben vom 15.11.2024	Von unserer Seite bestehen gegen die Planungen grundsätzlich keine Bedenken. In Wachtberg befinden sich in unserem Eigentum stehende Fernmeldeleitungen. Eine Betroffenheit im Bereich des Bebauungsplanes „Auf der Leyenkaul“ ist für unsere Leitungen dort allerdings nicht gegeben.	Keine Abwägung erforderlich.
23	Vodafone West GmbH Schreiben vom 26.11.2024	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en) notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche, schriftliche Kontaktaufnahme, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn.	Der Hinweis wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft die konkrete Ausbauplanung.

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 5. Änderung**

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		Bitte beachten Sie, dass Umverlegungen an unserem Bestandsnetz nicht ohne schriftliche Genehmigungen erfolgen dürfen. Kosten für dadurch entstandene Stillstandszeiten werden von den Vodafone-Gesellschaft(en) nicht übernommen.	