

Auf Grund der Bekanntmachungsanordnung des Bürgermeisters der Gemeinde Wachtberg vom 08.04.2024 wird die Veröffentlichung des nachfolgenden Beschlusses des Planungsausschusses angeordnet.

## **Erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wachtberg und des Bebauungsplans Nr. 09-18 „Pflegeeinrichtung Wiesenau“, Pech**

Der Planungsausschuss der Gemeinde Wachtberg hat in seiner Sitzung am 20.02.2024 beschlossen, den geänderten Entwurf des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszu legen und die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.

Eine erneute Auslegung der Planwerke ist erforderlich, da nach der im Jahr 2021 durchgeführten Offenlage Änderungen am Entwurf des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans vorgenommen wurden. Die neue Grundstücksnutzung und Entwicklungsabsicht beziehen nun auch das benachbarte Flurstück Nr. 605 ein.

### **Plangebiet:**

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung bezieht sich auf einen Teilbereich an der nördlichen Gemeindegebietsgrenze. Nördlich grenzt es an das Stadtgebiet Bonn, im Westen an die Wohnbauflächen von Pech und östlich wird das Gebiet durch die Pecher Hauptstraße (L 158), die durch einen schmalen Grünstreifen eingfasst wird, begrenzt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,05 ha und befindet sich am nördlichen Ortsausgang der Ortslage Pech. Es liegt direkt an der Pecher Hauptstraße (L 158) und grenzt

- im Norden an die Gemeindegrenze Wachtberg/Bonn und an das Grundstück der Reithalle
- im Westen an die Grundstücke entlang des Weges Hasensprung
- im Südwesten an den landwirtschaftlichen Weg und
- im Südosten an die Verkehrsfläche der Pecher Hauptstraße (L 158)

Die Planbereiche der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans sind in den beigefügten Übersichtsplänen dargestellt.

### **Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09-18 „Pflegeeinrichtung Wiesenau“, Pech sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Folgenutzung des Grundstücks nach der bereits in 2015 erfolgten endgültigen Niederlegung des Hotelbetriebs geschaffen werden. Vorgesehen ist die Errichtung einer Pflegeeinrichtung. Zur Verwirklichung dieser Zielsetzung muss auch der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtberg im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Mit der 2. Änderung ist beabsichtigt, den gesamten Planbereich, der derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist, als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtung“ auszuweisen.

## Verfahren:

Hiermit wird bekannt gemacht, dass der geänderte Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wachtberg und des Bebauungsplans Nr. 09-18 „Pflegeeinrichtung Wiesenau“, Pech bestehend aus den Unterlagen für die Änderung des Flächennutzungsplanes: Planzeichnung, Begründung, Umweltbericht und für den Bebauungsplan: Planzeichnung, Begründung, textliche Festsetzungen, Umweltbericht sowie die dazugehörigen Fachgutachten und der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

in der Zeit vom **15.04.2024** bis einschließlich **17.05.2024**

im Rathaus der Gemeinde Wachtberg, Rathausstraße 34, 53343 Wachtberg, Fachbereich 60 - Gemeindeentwicklung und Bauleitplanung -, 1. Obergeschoss, Auskunftserteilung Zimmer 109 bis 112, Aushang der Planzeichnung im 1. Obergeschoss zwischen den Zimmern 113 und 114, während der allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung erneut öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegt werden, und zwar:

vormittags: Montag bis Freitag: von 08.30 bis 12.00 Uhr  
nachmittags: Montag von 14.00 bis 16.00 Uhr und  
Donnerstag von 14.00 bis 18.00 Uhr

Der Ort der Auslegung ist nicht barrierefrei. Personen, welche aufgrund einer Behinderung den Ort der Auslegung nicht erreichen können, werden gebeten, unter der Telefonnummer 0228/9544-161 eine Möglichkeit der Einsichtnahme und eventuellen Abgabe einer Stellungnahme zu vereinbaren.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Betrachtung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsschutz, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (Schadstoffe), menschliche Gesundheit (Lärm, Starkregen), Kultur- u. Sachgüter, Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft (Schutzgebiete und Natura 2000 Gebiete)

Betrachtung

- von Emissionen, Abfall- und Abwasservermeidung und -entsorgung
- von Landschaftsplänen sowie sonstiger Fachpläne
- der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten mit festgelegten Immissionsgrenzwerten

Die genannten Informationen sind in den Umweltberichten (Büro Ginster, Meckenheim, Stand: Oktober 2023 (FNP) und Dezember 2023 (B-Plan), der artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro Ginster, Meckenheim, Stand: Oktober 2023), dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Büro Ginster, Meckenheim, Stand: Dezember 2023), der schalltechnischen Untersuchung (Ing.-büro Dr.-Ing. M. Mrziglod-Hund, Kaiserslautern, Stand: September 2023) sowie der Starkregenuntersuchung (Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH, Aachen, Stand: Oktober 2023) zu entnehmen.

Umweltbezogene Informationen sind zudem aus Stellungnahmen der Bundesstadt Bonn (Anmerkungen zur Renaturierung Compbach, Hinweis auf Hochwassergefahr), Bezirksregierung Köln (Hinweise zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen, zum Landschaftsschutz und zu Starkregenereignissen), vom BUND (Hinweise zur Darstellung zum Regionalplan, Landschaftsschutzgebiet, Artenschutz, zu Starkregenereignisse und zur Bachrenaturierung), des Rhein-Sieg-Kreises (Anmerkungen zum Eingriff in Natur und Landschaft, zu Lärm- und Geruchsbelastungen, zu Boden-, Hochwasser- und Gewässerschutz) sowie aus den Stellungnahmen der Bürger 2 bis 75 (Hinweise bzgl. Lärm, Emissionen, Eingriff in Natur und Landschaft, Bachrenaturierung) zu entnehmen, die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.09.2020 bis zum 23.10.2020 vorgebracht wurden.

Die o. g. Informationen können während der öffentlichen Auslegung eingesehen werden. Anregungen und Bedenken können während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift im Rathaus der Gemeinde Wachtberg, Fachbereich 60, Rathausstraße 34, 53343 Wachtberg, Zimmer 108 bis 112 oder per E-Mail an [beteiligung@wachtberg.de](mailto:beteiligung@wachtberg.de) vorgebracht werden.

Zusätzlich sind die ausgelegten Unterlagen zu dem Bauleitplanverfahren sowie der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung auf der Homepage der Gemeinde Wachtberg unter:

<https://www.wachtberg.de/wirtschaft-entwicklung/gemeindeentwicklung/bauleitplaene-im-verfahren/>

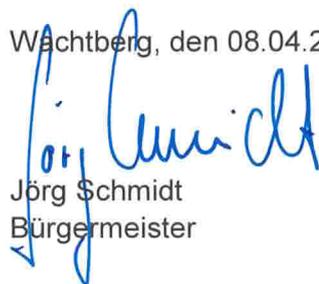
abrufbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen sowie deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei Flächennutzungsplänen eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Mit Verweis auf den Datenschutz wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen und Adressen von Stellungnehmenden in den Vorlagen für die öffentlichen Sitzungen des Rates und der Ausschüsse nicht aufgeführt werden.

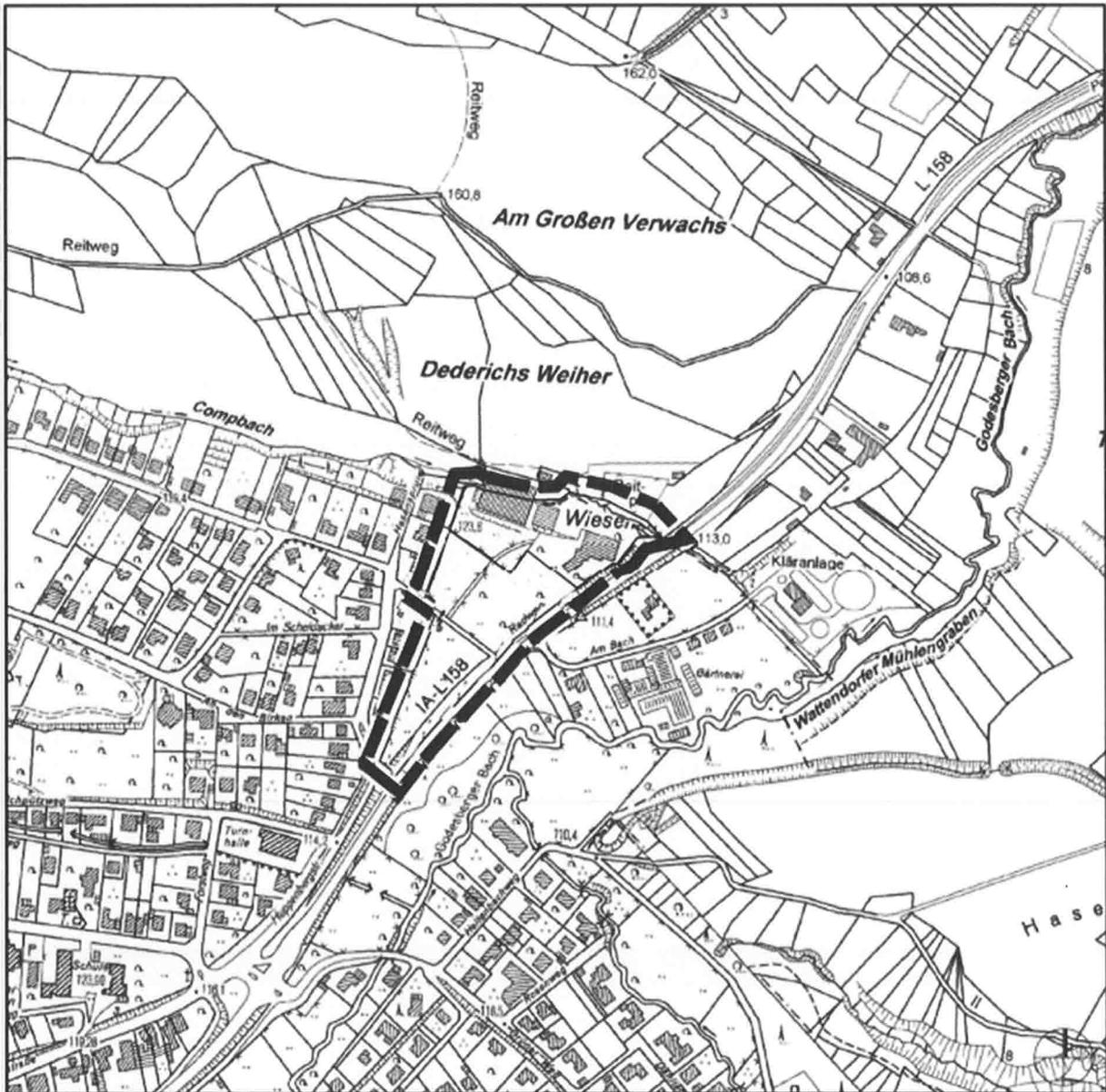
Wachtberg, den 08.04.2024



Jörg Schmidt  
Bürgermeister

## Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

### Ortsteil Pech, Bereich Wiesenau

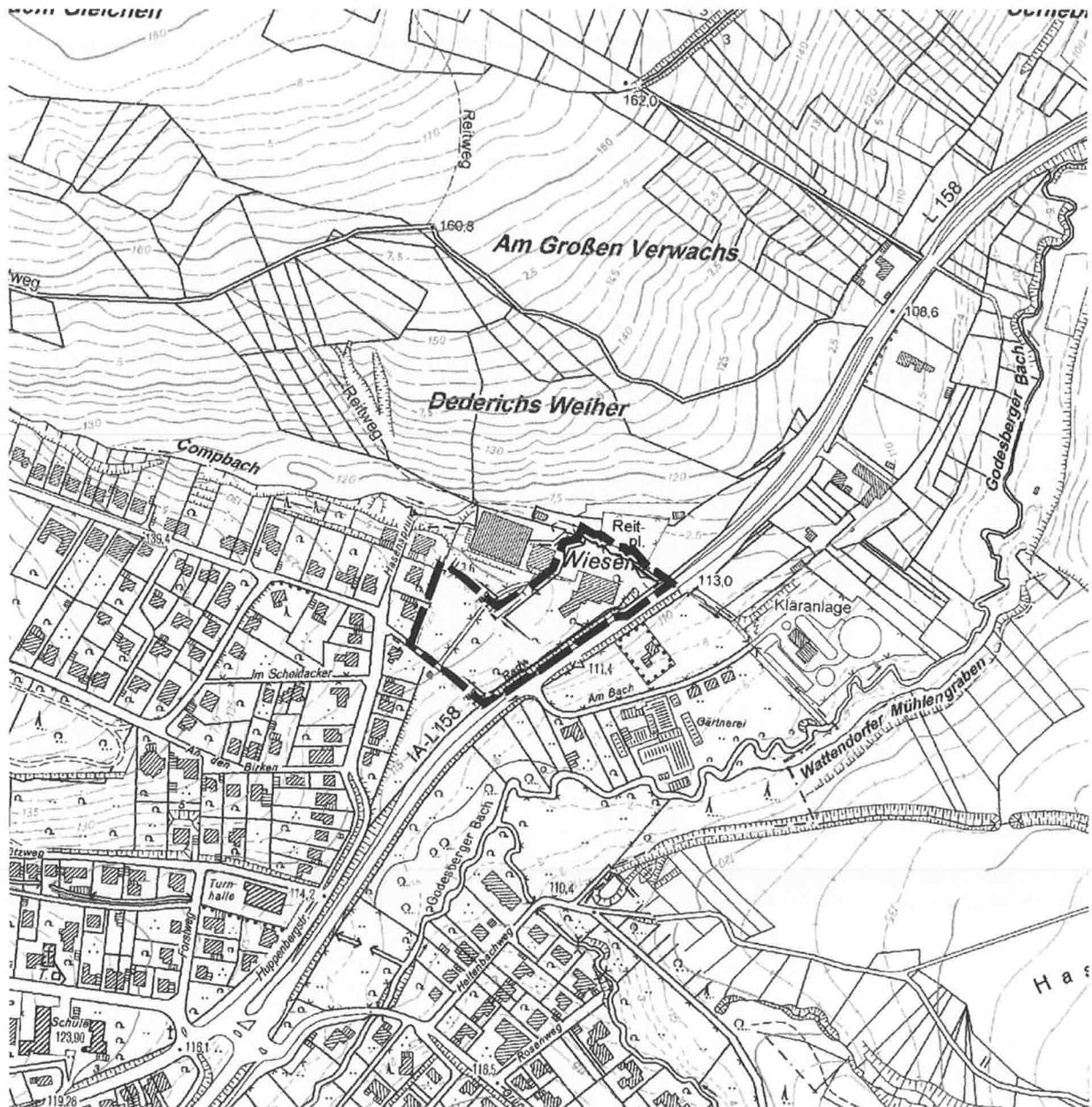


### Übersichtsplan, ohne Maßstab

(Darstellung auf Grundlage der Liegenschaftskarte mit Genehmigung von Geobasisdaten: Land NRW, Rhein-Sieg-Kreis Nutzungslicenznummer. 5420092)

## Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 09-18

### „Pflegeeinrichtung Wiesenau“, Pech



### Übersichtsplan, ohne Maßstab

(Darstellung auf Grundlage der Liegenschaftskarte mit Genehmigung von Geobasisdaten: Land NRW, Rhein-Sieg-Kreis Nutzungslizenznummer. 5420092)