

Gemeinde Wachtberg 2. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Seniorenwohnanlage Wiesenau“
Stand: Offenlage

ANREGUNGEN DER NACHBARGEMEINDEN ZUR OFFENLAGE:

		Anregungen	Abwägung	Beschlussvor- schlag
1	Stadt Remagen Schreiben vom 02.08.2021	Die Belange der Stadt Remagen werden durch die Inhalte und Ziele der o.g. Bauleitplanung nicht nachteilig berührt. Anregungen oder Hinweise werden nicht vorgetragen.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
2.	Bundesstadt Bonn Schreiben vom 22.09.2021	<p>Im Zuge der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB baten Sie um Stellungnahme zu o. g. Verfahren. Vorbehaltlich der Zustimmung des Rates sende ich Ihnen folgende Stellungnahme der Stadt Bonn, die im weiteren Verfahren berücksichtigen werden soll.</p> <p>Untere Wasserbehörde Für den Umbau eines ehemaligen Hotels in eine Seniorenwohnanlage in der Gemeinde Wachtberg ist ein Bebauungsplan aufzustellen und der Flächennutzungsplan zu ändern. Die Höhere Naturschutzbehörde stimmt der Änderung des Flächennutzungsplans zu, wenn der Compbach renaturiert wird. Der Compbach verläuft entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes. Von der geforderten Renaturierungsmaßnahme sind auch Belange der Unteren Wasserbehörde der Stadt Bonn betroffen, da die Bachparzellen die Grenze zwischen der Stadt Bonn und dem Rhein-Sieg-Kreis / der Gemeinde Wachtberg bilden. Der tatsächliche Bachverlauf befindet sich überwiegend auf Bonner Stadtgebiet. Die Renaturierung von Fließgewässern entspricht den Bewirtschaftungszielen nach den Wassergesetzen und wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Bonn begrüßt. Wie die Renaturierung konkret</p>	<p>Die Erläuterungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Renaturierung und Wiederherstellung des natürlichen Bachverlaufes des Compbaches stellt auch weiterhin die Grundlage der Ziele der Gemeinde Wachtberg dar. Hierfür stellt der Flächennutzungs-</p>	

aussehen soll, geht aus den Unterlagen nur unscharf hervor. „Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wachtberg wird eine Wiederherstellung der Durchgängigkeit des Compbaches intendiert. Der derzeit verrohrte Abschnitt soll dazu wieder offengelegt werden. Durch die weitere Bauleitplanung soll ein dem Fließgewässertyp entsprechender Korridor gesichert und eine naturnahe Gestaltung realisiert werden.“

(Umweltbericht, 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wachtberg). In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung heißt es: „Insbesondere ist vorgesehen, die Durchgängigkeit des Compbaches wieder herzustellen. Ziel ist es, den derzeit verrohrten Abschnitt des Fließgewässers wieder offen zu legen. Im Zuge der weiteren Bauleitplanung wird in Abstimmung mit den zuständigen Wasserbehörden ein dem Gewässertyp entsprechender Korridor für eine naturnahe Gestaltung des Bachverlaufs gesichert und in die Freiraumplanung einbezogen.“ Unklar bleibt insbesondere, auf welche Bachstrecke sich die Maßnahme erstrecken soll. Wenn die Durchgängigkeit des Baches für Organismen hergestellt werden soll, ist nicht nur die 19,52 m lange Verrohrung (DN 300) unmittelbar entlang des Bebauungsplangebietes zu betrachten. Oberhalb dieser Verrohrung befindet sich nach ca. 21 m offener Laufstrecke noch eine 57,63 m lange Verrohrung (DN 650), die zur Herstellung der Durchgängigkeit des Baches ebenfalls offengelegt werden müsste. Der in der Begründung und dem Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung angesprochene Korridor wurde weder in den textlichen noch in den zeichneri-

plan im Rahmen der zeichnerischen Darstellungen dieser Planungsebene eine Grünfläche entlang der Gemeindegebietsgrenze dar. Weitere Ausführungen und Festsetzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten und im Umweltbericht weiter erläutert.

Da der Compbach teils auf dem Gemeindegebiet Wachtberg, teils auf dem Stadtgebiet Bonn verläuft, wird hier eine weitere Gesamtplanung erforderlich, die im Verlauf der nachfolgenden Planungsschritte mit den zuständigen Wasserbehörden abgestimmt werden muss. Die hierzu erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen werden durch die Darstellungen des FNP und die Festsetzungen im Bebauungsplan in ihren jeweiligen Geltungsbereichen geschaffen.

Über den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes und über Gemeindegrenzen hinausgehende Darstellungen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht möglich. Bezüglich der Lage des Compbaches unter der Reithalle muss auf die Genehmigungsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises verwiesen werden.

Es wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes 09-18 hingewiesen.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen, welche den naturnahen Uferbereich am Compbach sichern.

schen Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan soll der Compbach in seinem „mäandrierenden Verlauf und mit dem erforderlichen

Uferrandstreifen im Bebauungsplan festgesetzt“ werden. Gemeint ist damit offensichtlich der Verlauf im Bestand. Dieser wird in derselben Begründung weiter oben als mäandrierend mit naturnahen Uferbereichen und einem hohen Laubbaumbestand beschrieben. Diese Beschreibung entspricht nicht dem tatsächlichen Zustand des Baches. Der Verlauf des Baches an der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes ist weitgehend geradlinig. Auf der Südseite wird der Bach nur wenig oberhalb der Uferoberkante von einer niedrigen Mauer begleitet, auf der Nordseite steht auf der Uferoberkante ein Zaun. Die Nutzung des Reitbetriebs reicht bis an den Zaun.

Nach der Begründung und dem Umweltbericht ist ein Gewässerkorridor in der Bauleitplanung zu sichern. Dies ist in dem offengelegten Bebauungsplanentwurf nicht erfolgt. In der zeichnerischen Darstellung ist der Compbach lediglich mit „Compbach mäandrierend“ beschriftet, was nicht dem tatsächlichen Verlauf entspricht. Zudem verläuft der Bach überwiegend außerhalb des Bebauungsplangebietes. In den textlichen Festsetzungen ist lediglich die Freihaltung eines 5 m Streifens von Bebauung und die Anlage eines Schmetterlings-Wildbienaensaums entlang des Baches festgesetzt. Da im Bebauungsplan nur die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen verbindlich umzusetzen sind, ist es nicht ausreichend, wenn die Renaturierungsmaßnahme nur in der Begründung und dem Umweltbericht zum

Der exakte Verlauf des Compbaches ist durch den öffentlich bestellten Vermesser festgestellt und in der Kartengrundlage ersichtlich. Auch die Baumstandorte sind in der Kartengrundlage durch den Vermesser eingetragen und im Bebauungsplan ersichtlich.

Die Hinweise hierzu werden zur Kenntnis genommen.

Der Compbach verläuft nach der Planzeichnung innerhalb der Grünfläche, die auch als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt ist, so dass hier alle Maßnahmen zur naturnahen Entwicklung des Bachlaufes planungsrechtlich gesichert sind. Über diese öffentlich-rechtliche Sicherung hinausgehende verbindliche vertragliche Vereinbarungen können getroffen werden. Sie sind jedoch im Flächennutzungsplan nicht festsetzbar.

Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung aufgeführt ist. Es ist mindestens eine Fläche für den Gewässer ausbau im Bebauungsplan festzusetzen. Zudem bedarf es verbindlicher vertraglicher Vereinbarungen, damit die für die Bauleitplanung notwendige Renaturierung des Compbachs gesichert wird.

Bevor Maßnahmen am Compbach vorgenommen werden, sollte dieser katasterrechtlich behandelt werden, da der tatsächliche Verlauf des Compbachs von der Lage der Bachparzellen abweicht. Danach kann die örtlich zuständige Wasserbehörde bestimmt werden, sowohl für die Renaturierung wie für die Einleitung des Niederschlagswassers.

Tiefbauamt, Abteilung Hochwasserschutz / Gewässer

Eine losgelöste planungsrechtliche Betrachtung der Hotelanlage von den Reitstallanlagen kann nicht zugestimmt werden. Nach den Starkregengefahrenkarten sind Bereiche des Grundstückes gefährdet, eine Betrachtung des Hochwasserrisikos durch den Bach gibt es nicht.

Sie ist im Verfahren zu erbringen.

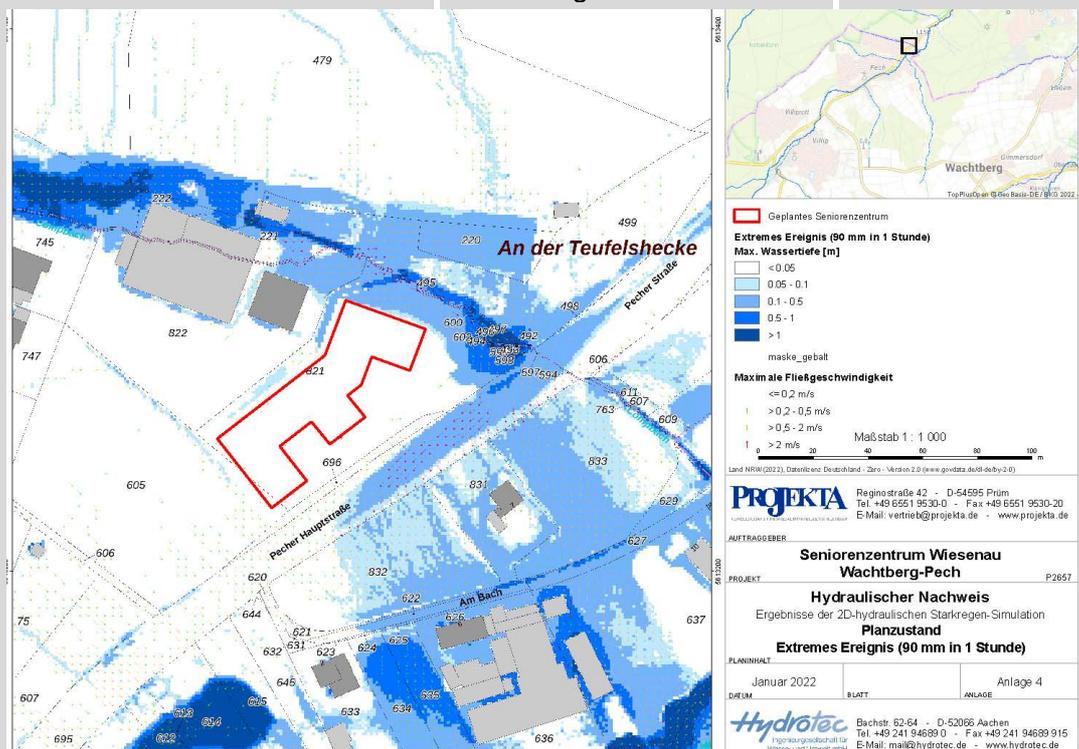
Die Hinweise zur weiteren Vorgehensweise zur Renaturierung und zur Einleitung des Niederschlagswassers werden zur Kenntnis genommen.

Die Hochwassergefahr vom Compbach ausgehend ist laut Starkregengefahrenkarte „gering“. Zugrunde gelegt wurde der rechtlich geltende Standardfall eines HQ100 (48,8 mm in 1 Std).



Ausschnitt aus Starkregengefahrenkarte Wachtberg N100

Nachträglich vorgelegt wurde zusätzlich die Überrechnung mit einem HQextrem (90 mm in 1 Std.). Hierzu wurde durch den Bauherrn ein Gutachten in Auftrag gegeben und durch die Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH erarbeitet. Die Hydraulische Gefährdungsanalyse wird dabei auf der Grundlage eines digitalen Geländemodells berechnet. Um Abflusshindernisse abzubilden, werden alle Bauwerke in das Netz eingepflegt. Gemäß der Arbeitshilfe Kommunales Starkregenrisikomanagement NRW wird ein extremes Ereignis (90 mm in 1 Std) zugrunde gelegt. Die maximale Hochwassersituation wird in folgender Karte dargestellt:



Es zeigt sich, dass es an der westlichen Ecke des Seniorenzentrums zu einem Aufstau von bis zu 6 cm beim extremen Niederschlagsereignis kommt. Dieses kann durch einfache

		<p>Der B-Pan bzw. die Planung müssen um die Grundstücke der Reithalle, Reitplatz (auf Bonner Stadtgebiet die Grundstücke 4316-13-220 bis 222) sowie alle Gewässerparzellen erweitert werden. Nur so sind die notwendige Renaturierung des Compbaches und Offenlage möglich. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen wasserrechtlichen Verfahrens und vertraglicher Regelungen mit dem Investor sowie der Gemeinde Wachtberg für die Umsetzung.</p>	<p>bauliche Maßnahmen gelöst werden. Bei der weiteren Planung sind deshalb geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen, um Schäden durch Starkregen und Hochwasser zu minimieren.</p> <p>Die Hinweise zu den wasserrechtlichen Verfahren und zur weiteren Vorgehensweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beratungsergebnis: Ja: Nein: Enth.</p>
3.	<p>Stadt Meckenheim Schreiben vom 02.09.2021</p>	<p>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 02.08.2021 kann aus planungsrechtlicher Sicht wie folgt geantwortet werden: Die Gemeinde Wachtberg beabsichtigt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10-18 "Seniorenwohnanlage Wiesenau", Pech sowie die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung des Areals einer ehemaligen Hotelanlage. Aufgrund der steigenden Nachfrage nach betreutem Wohnen soll eine Umnutzung des Bereiches in eine Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung erfolgen. Im Flächennutzungsplan soll der Bereich als Sondergebiet für Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen dargestellt werden. Im Bebauungsplan sollen die Flächen als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Seniorenwohnen und Pflegeein-</p>	<p>In der Stellungnahme vom 21.09.2020 wurde mitgeteilt: „Die Stadt Meckenheim begrüßt das Vorhaben, da durch eine Umnutzung im Bestand eine übermäßige Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen verhindert wird. Da keine Betroffenheit der Belange der Stadt Meckenheim festzustellen ist, werden keine Einwendungen geltend gemacht.“ Diese Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

		<p>richtungen ausgewiesen werden. Der erforderlich ökologische Ausgleich erfolgt im Bebauungsplangebiet.</p> <p>In diesem Zusammenhang verweise ich auf die Stellungnahme vom 21.09.2020 zur frühzeitigen Beteiligung. Von Seiten der Stadt Meckenheim werden weiterhin keine Einwendungen keine Einwendungen geltend gemacht.</p>		

ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ZUR OFFENLAGE:

		Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
1.	Amprion GmbH Schreiben vom 10.08.2021	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Planbereich keine Hochspannungsleitungen des Unternehmens verlaufen und diesbezügliche Planungen nicht vorliegen.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt wurden.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die weiteren Versorgungsträger wurden im Verfahren beteiligt.	Kenntnisnahme
2.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Schreiben vom 13.08.2021	Es wird mitgeteilt, dass die Stellungnahme vom 23.09.2021 weiterhin Gültigkeit hat. Hierin wurde mitgeteilt, dass die Belange der Bundeswehr nicht berührt werden und keine Einwände bestehen.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
3.	Wahnbachtalsperrenverband Schreiben vom 25.08.2021	Es wird mitgeteilt, dass im Planbereich keine Anlagen des Wahnbachtalsperrenverbandes betroffen sind.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
4.	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Schreiben vom 13.08.2021	<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nummer 10-18 der Gemeinde Wachtberg und die damit verbundene 2. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Planungen keine weiteren landwirtschaftli-</p>	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

		chen Nutzflächen für Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Ansonsten wird eine erneute Stellungnahme erforderlich.		
5.	Einzelhandelsverband Schreiben vom 04.08.2021	Es wird mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen. Es besteht Interesse an Beteiligten in nachfolgenden Planverfahren.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
6.	Bezirksregierung Köln Dezernat 53 Schreiben vom 19.08.2021	Es wird mitgeteilt, dass die durch das Dezernat 53 der Bezirksregierung Köln zu vertretenden immissionsschutzrechtlichen Belange nicht berührt werden. Für die im Umfeld der Plangebiete befindliche Kläranlage ist das Dezernat 54 (Wasserwirtschaft) der Bezirksregierung Köln zuständig. Hinsichtlich der sonstigen immissionsschutzrechtlichen Belange wird auf die Zuständigkeit der Unteren Immissionsschutzbehörde des RSK hingewiesen..	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
7.	Bezirksregierung Köln Dezernat 51 Schreiben vom 25.08.2021	<p>1. Flächennutzungsplanentwurf</p> <p>In der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung der Grünfläche in der Karte einschließlich Legende zu konkretisieren, so dass die Abgrenzung der Grünfläche (Compbach) gegenüber der dort dargestellten SO-Fläche deutlicher wird als in der hier vorliegenden Darstellung (u.a. durch eine vergrößerte Darstellung mit Abgrenzungslinie sowie Verwendung eines Symbols für die Grünflächendarstellung).</p> <p>Es ist in eigener Zuständigkeit zu prüfen, ob eine Einbeziehung der Darstellung der Kompensationsfläche, die außerhalb des Geltungsbereichs der Flächenutzungsplanänderung liegt, rechtlich erforderlich ist.</p>	Zu 1.: Der Darstellungsmaßstab des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wachtberg ist der Maßstab 1:5000. Die hier dargestellten Flächen entsprechen den gesetzlichen Grundlagen und der in der Gemeinde verwendeten Darstellungsart. Da der Flächennutzungsplan eine nicht parzellenscharfe Darstellung beinhaltet, wird hier von einer weitergehenden Konkretisierung abgesehen. Eine Darstellung der Kompensationsfläche, die außerhalb des Geltungsbereichs der Flächenutzungsplanänderung liegt, wird nicht erforderlich, da es sich um einen landwirtschaftliche Fläche handelt, die auch weiterhin so genutzt werden soll. Eine Streuobstwiese entspricht dieser Darstellung.	

2. Bebauungsplanentwurf
Es ist geplant die Ausgleichsmaßnahmen auf der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche durchzuführen. Die Ausgleichsfläche (Anlage einer Streuobstwiese) ist über eine entsprechende Festsetzung nach § 9(1) Nr.20 BauGB im Bebauungsplan rechtlich zu sichern. Eine Aufnahme bzw. entsprechende Ergänzung der vorhandenen Festsetzungen unter 1.6 ist ebenfalls vorzunehmen. Hierbei sind auch die inhaltlichen Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahme (Artenauswahl etc.), die unter Punkt 8 im Landschaftspflegerischen Begleitplan aufgeführt sind, zur Rechtsverbindlichkeit wiederzugeben. Auf die Stellungnahme meiner Kollegin, Frau März vom 6.05.2020 wird Bezug genommen.

Die Aufhebung des Landschaftsschutzes kann bei Berücksichtigung der o.g. Ausführungen für den Bereich der sich widersprechenden Festsetzungen (SO-Fläche, Verkehrsflächen) nach Vorliegen des Ratsbeschlusses unter Einreichung des Bebauungsplanes mit Anlagen beantragt werden. Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die geplante Bebauung in unmittelbarer Nähe zum Compbach angesichts der kürzlichen Regenereignisse mit den damit einhergehenden Folgen unter diesem Gesichtspunkt grundsätzlich überdacht werden sollte. Ggf. sind die für diese Fragestellung zuständigen Be-

Zu 2.:
Die Stellungnahme zum Bebauungsplan wird gesondert bearbeitet. Sie wird hier nur zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Aufhebung des Landschaftsschutzes wird zur Kenntnis genommen. Da die Zufahrt auf das Privatgrundstück mit der Reithalle grundbuchlich gesichert ist, wird sie nur als private Verkehrsfläche festgesetzt. Ein besonderes öffentliches Interesse besteht nicht, sodass keine öffentliche Verkehrsfläche erforderlich wird. Private Verkehrsflächen sind im SO-Gebiet zulässig, sodass kein Widerspruch gesehen wird.

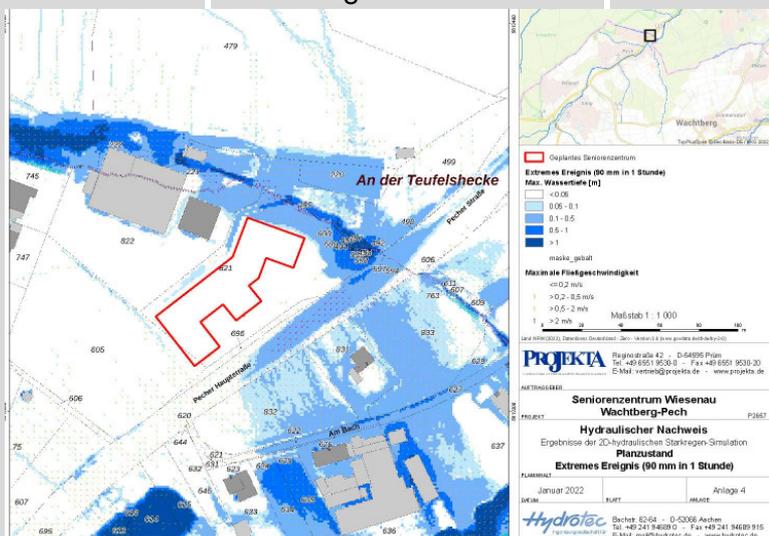
Die Hochwassergefahr vom Compbach ausgehend ist laut Starkregengefahrenkarte „gering“. Zugrunde gelegt wurde der rechtlich geltende Standardfall eines HQ100(48,8 mm in 1 Std).

hörden zu kontaktieren, um ein entsprechendes Votum einzuholen.

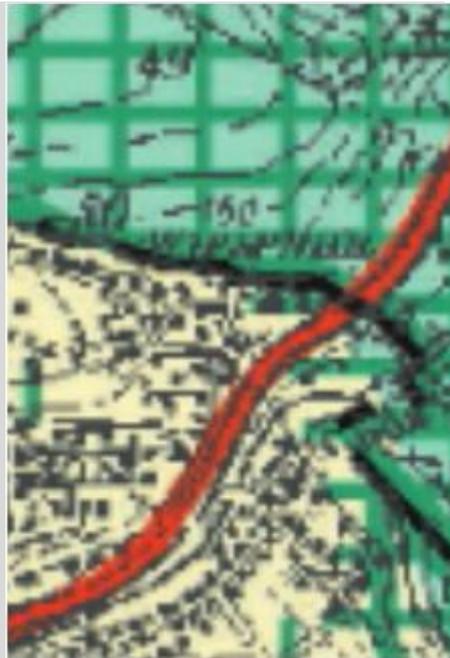


Ausschnitt aus Starkregengefahrenkarte Wachtberg N100

Nachträglich vorgelegt wurde zusätzlich die Überrechnung mit einem HQextrem (90 mm in 1 Std.). Hierzu wurde durch den Bauherrn ein Gutachten in Auftrag gegeben und durch die Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH erarbeitet. Die Hydraulische Gefährdungsanalyse wird dabei auf der Grundlage eines digitalen Geländemodells berechnet. Um Abflusshindernisse abzubilden, werden alle Bauwerke in das Netz eingepflegt. Gemäß der Arbeitshilfe Kommunales Starkregenrisikomanagement NRW wird ein extremes Ereignis (90 mm in 1 Std) zugrunde gelegt. Die maximale Hochwassersituation wird in folgender Karte dargestellt:



			<p>Es zeigt sich, dass es an der westlichen Ecke des Seniorenzentrums zu einem Aufstau von bis zu 6 cm beim extremen Niederschlagsereignis kommt. Dieses kann durch einfache bauliche Maßnahmen gelöst werden.</p> <p>Bei der weiteren Planung sind deshalb geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen, um Schäden durch Starkregen und Hochwasser zu minimieren.</p> <p>An der Planung wird deshalb festgehalten.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beratungsergebnis: Ja: Nein: Enth.:</p>
8.	Vodafone NRW Schreiben vom 20.09.2021	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
9.	BUND Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland LV NW e.V. Schreiben vom 12.09.2021	<p>Es wird angeregt, gemäß der Vorgabe des Regionalplanes eine andere städtebauliche Orientierung vorzunehmen und hier den Freiraumschutz vorrangig zu verfolgen.</p> <p>Der Regionalplan sieht ausweislich der Karte des Regionalplanes (s. Abb.) für das geplante Baugebiet eindeutig einen regionalen Grünzug vor. Dem entspricht die flächige Darstellung des Gebietes als Landschaftsschutzgebiet über die Verordnung vom 31.8.2006 der Bezirksregierung Köln. Der Rhein-Sieg-Kreis ist hier seiner Aufstellungspflicht aus dem LNatSchG für einen Landschaftsplan noch nicht nachgekommen. Er würde hier jedoch aller Voraussicht nach ein Naturschutzgebiet entlang des Combach darstellen.</p>	<p>Der Regionalplan sieht an der Stelle des ehemaligen Hotelstandortes lediglich einen schmalen Grünbereich vor, der den Bachlauf des Compbaches betrifft. Dieses wird auch in den Planungen der Gemeinde berücksichtigt. Der Anregung wird deshalb nicht gefolgt.</p> <p>Die Rechtslage der Verordnung der Bezirksregierung Köln vom 31.08.2006 über die Landschaftsschutzgebiete in den Gemeinden Alfter und Wachtberg wurde in den Planungen der Gemeinde berücksichtigt.</p>	



Ausschnitt Regionalplan

Die Bauleitplanung hat sich gemäß § 1 BauGB bzw. § 4 ROG aus den Vorgaben des behördenverbindlichen Regionalplanes zu entwickeln. Es wäre auch erforderlich, sich in der Bauleitplanung mit diesem planerischen Widerspruch auseinander zu setzen. In der Begründung zum Bebauungsplan erfolgt das nicht, die Darlegungen in der Begründung zum Flächennutzungsplan sind hier sachlich unzutreffend. Der bestehende Regionale Grünzug wird hier nicht erkannt, die Überlagerung der Bestandsgebäude mit der grünen Schraffur ist aber eindeutig.



Es wird im Sinne der raumplanerischen und wasserrechtlichen Vorgaben angeregt, den Combach langfristig in einem naturnahen Bachtal an den Godesberger Bach anzubinden und die Durchgängigkeit des Combaches herzustellen. Das

Entgegen der Darstellung, dass das Hotelgebäude seit 2015 nicht mehr genutzt wird, muss festgehalten werden, dass es nach 2015 als Flüchtlingsunterkunft von der Gemeinde angemietet wurde. Insofern stellt

Hotelgebäude, das seit 2015 nicht mehr genutzt wird und daher seinen Bestandsschutz verliert, sollte daher ersatzlos zurückgebaut werden, im Sinne der behördenverbindlichen regionalplanerischen Vorgaben. Der bisher im Bebauungsplan angebotene Grünstreifen reicht weder für eine wirksame Renaturierung des Combaches aus, noch erfasst er den für eine Renaturierung erforderlichen, etwa 400 Meter langen Gesamtabschnitt vom Godesberger Bach bis etwa zum „Hasensprung“ (oberhalb der Reithalle). Eine Renaturierung nur weniger zig Meter Bachlauf wäre angesichts des massiven Verbaues im Unterlauf des Combaches und der verbauten Straßenquerung (L 158) wenig zielführend und kaum wertsteigernd.

Die Tatsache, dass in Wachtberg – wie in allen Gemeinden der Region - Seniorenwohnanlagen benötigt werden, entbindet die Gemeinde nicht, auf der Ebene der Flächennutzungsplanung eine zumindest gemeindeweite Standortprüfung vorzunehmen und dabei auch die potentiellen Standorte hinsichtlich ihrer entgegenstehenden Umweltbelange im Rahmen einer Strategischen Umweltprüfung zu vergleichen. Von dem ist nichts festzustellen.

Der geplante Neubau, der selbst kein Konzept zum Niederschlagswasserrückhalt bei Extremregenereignissen vorsieht und der quer im Hochwasserabflussquerschnitt des Combachtals liegt, ist mit den städtebaulichen Anforderungen des § 1 BauGB und der Hochwasserservvorsorge nicht vereinbar. Wir hoffen sehr, dass die Ereignisse des 14./15.7.2021 in Swisttal, im Ahrtal und anderswo das Bewusstsein für die Bedeutung und Wirkung von Starkregenereignisse auch in Wachtberg

das Gebäude bis zum Kauf des Investors keine langjährig ungenutzte Bauruine dar.

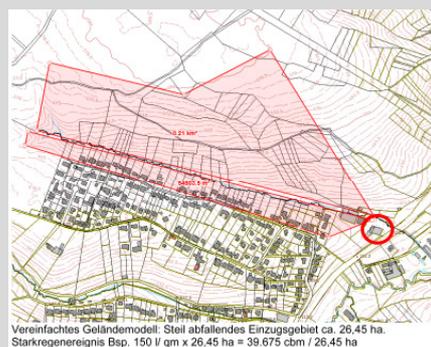
Die Maßgaben der wasserrechtlichen Regelungen wurden in der Planung der Gemeinde berücksichtigt. Die Konkretisierung der naturnahen Gestaltung des Combaches bleibt einem zu einem späteren Zeitpunkt durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Die Gemeinde Wachtberg hat mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gemeindeweit auch die Situation der Infrastruktureinrichtungen untersucht. Es wurden dabei für Seniorenanlagen außer der Anlage in Berkum keine weiteren Standorte definiert. Eine weitere gemeindeweite Standortprüfung wird deshalb nicht erforderlich.

erhöht haben und der Umstand, dass hier ein Seniorenwohnheim quer zum Talquerschnitt in ein Bachtal hinein gebaut werden soll, zur selbstverständlichen und verantwortungsvollen Beendigung des Planvorhabens führt.



Niederschlagsabflüsse und Barrierewirkung des Neubaus



Vereinfachtes Geländemodell:
 Steil abfallendes Einzugsgebiet ca. 26,45 ha.
 Starkregenereignis Bsp. 150 l/qm x 26,45 ha = 39.675 cbm / 26,45 ha

Dass für den Compbach entgegen der Vorgabe der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie der EU keine Hochwasser-Risikobewertung durch die Bezirksregierung Köln vorliegt, bedeutet nicht, dass dieser Bach frei von Hochwasserereignissen und -gefahren ist. Diese zu berücksichtigen ist Aufgabe auch der im Baurecht geforderten städtebaulichen Ordnung. Die umliegende Topographie spricht für ein hohes Risiko bei

Die Hochwassergefahr vom Compbach ausgehend ist laut Starkregengefahrenkarte „gering“. Zugrunde gelegt wurde der rechtlich geltende Standardfall eines HQ100(48,8 mm in 1 Std).



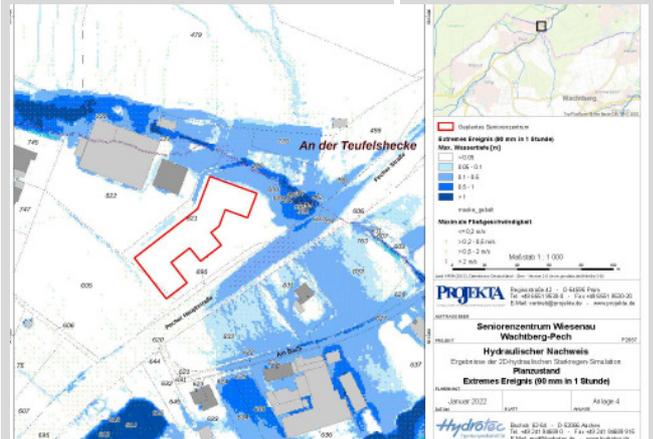
Ausschnitt aus Starkregengefahrenkarte Wachtberg N100

Nachträglich vorgelegt wurde zusätzlich die Überrechnung mit einem HQextrem (90 mm in 1 Std.). Hierzu wurde durch den Bauherrn ein Gutachten in Auftrag gegeben und durch die Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH erarbeitet.

Die Hydraulische Gefährdungsanalyse wird dabei auf der Grundlage eines digitalen Geländemodells berechnet. Um Abflusshindernisse abzubilden, werden alle Bauwerke in das Netz eingepflegt. Gemäß der Arbeitshilfe Kommunales Starkregenrisikomanagement NRW wird ein extremes Ereignis (90 mm in 1 Std) zugrunde gelegt.

Starkregenereignissen. Ob z.B. 39.675 cbm Wasser in einem Zeitraum weniger Stunden schadlos am geplanten Seniorenwohnheim, das deutlich weiter an den Bach heranrückt als der Vorläuferbau, vorbeigeleitet werden können, ist mehr als fraglich. Das Risiko wird erheblich gemehrt, wenn die Bebauung des Tals weiter vorangetrieben wird. In diesem Zusammenhang sind auch Ideen, weitere Flächen später zusätzlich zu bebauen, strikt zurückzuweisen.

Die maximale Hochwassersituation wird in folgender Karte dargestellt:



Es zeigt sich, dass es an der westlichen Ecke des Seniorenzentrums zu einem Aufstau von bis zu 6 cm beim extremen Niederschlagsereignis kommt. Dieses kann durch einfache bauliche Maßnahmen gelöst werden.

Bei der weiteren Planung sind deshalb geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen, um Schäden durch Starkregen und Hochwasser zu minimieren.

Eine Regenwasserrückhaltung bzw. eine weitreichende Gewässerrenaturierung sind zudem erforderlich, um die unterliegende Kläranlage besser vor mittleren Hochwasserereignissen schützen zu können.

Eine Regenwasserrückhaltung zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers wird im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen im erforderlichen Umfang vorgenommen und mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt.

Die Festsetzung und Einschätzung, wonach der Artenschutz bedacht werde, wenn Bestandsgebäude vor dem Abriss auf Fledermäuse (erstmal) intensiv untersucht werden, ist nicht haltbar. Der Artenschutz ist als Belang in der Abwägung zu beachten und ein Vorkommen der Fledermäuse kann bis zum Ab-

Auf der Grundlage zweier Begehungen im Oktober 2020 ist eine Einschätzung der Belange des Artenschutzes erfolgt, die zu dem Ergebnis kam, dass den Zielen der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht entgegenstehen.

rissverbot führen. Eine artenschutzrechtliche Erlaubnis liegt offenbar nicht vor.

Es ist erforderlich, die Erfassung der planungsrelevanten Arten im Zuge von standardisierten Methoden durchzuführen und die Ergebnisse in der Bauleitplanung bereits verfügbar zu haben. Es fand weder eine Kartierung der Fledermäuse statt noch wurden die Vögel ausreichend erfasst. Zwei Begehungen im Oktober 2020 sind unzureichend, um die artenschutzrechtlichen Betroffenheit erfassen zu können, zumal dann, wenn Quartiere wie für Fledermäuse oder Mauersegler allein optisch an Hand eines Blickes auf die Fassade oft gar nicht gefunden werden können und wenn zugleich Hinweise des Nabu auf Fledermäuse vorliegen.

Hinweise zur Bewältigung von Vogelschlag an den Glasflächen (hochwirksame sichtbare Muster, reduzierter Entspiegelungsgrad, nächtliche Verdunklung, reduzierte Fenstergröße, Vermeidung von Eckfenstern) fehlen. Somit kommt es auch zu Mängeln bei der Bewältigung des Artenschutzes. Vom Vogelschlag sind nahezu alle Arten getroffen, mit auffallend hoher Häufigkeit indes Spechtarten.

Zur Beleuchtung (Außenanlagen, Fassaden, Wege und Straßen) fehlen Angaben zur näheren technischen Ausgestaltung und Anordnung, um den Schutz der Amphibien, Fledermäuse und Insekten zumindest ansatzweise gewährleisten zu können. Mit Blick auf die hohen Fernwirkungen des Lichts empfiehlt das UN-Sekretariat für Fledermausschutz (EURO-BATS) einen Abstand jedweder Beleuchtung von 40m zu Gewässern, da selbst optimale

Nach den Maßgaben des Artenschutzes ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens für den Erteilung einer Abrissgenehmigung für das Gebäude zeitnah zum Abrisszeitpunkt eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) vorzunehmen, die eine eingehende Untersuchung des Gebäudes auf das Vorhandensein von Habitaten gefährdeter Arten voraussetzt. Falls erforderlich werden in der ASP Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten bestimmt.

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

Beleuchtungsanpassung nicht ausreicht, um wirksame schädliche Wirkungen auf Insekten, Fledermäuse oder andere Tiere zu vermeiden.

Die geplante gedrosselte Niederschlagswassereinleitung in den Compbach ist unzureichend geregelt. Welche Drosselmenge ist zulässig? Wie und in welchem Umfang erfolgt die reguläre Rückhaltung der zurückzuhaltenden Wassermengen und wie bei Starkregenereignissen? Die im Zuge der Bauleitplanung in Aussicht gestellt Renaturierung des Combaches scheint bereits an der Verfügbarkeit des Grundstückes zu scheitern. Sie ist noch nicht einmal für den gesamten Bachverlauf vom „Hasensprung“ bis zum Godesberger Bach Gegenstand des Bebauungsplanes und damit unverbindlich.

Hilfsweise:

Solaranlagen werden bislang in der Festsetzung nur geduldet, aber nicht verbindlich vorgeschrieben. Das ist seit vielen Jahren nicht mehr zeitgemäß. Eine Verbindlichkeit wäre zumutbar und erforderlich.

Zur Heiztechnik und weiteren Stromversorgung fehlen Vorgaben für eine klimaverträgliche Ausführung. Die angekündigte Versorgung mit „Biogas ist nicht festgesetzt, auch der Klimastandard KfW 40 plus, mit dem in den Medien geworben wird, ist nicht verbindlich fixiert. Das sollte nachgeholt werden. Beispielsweise würde sich für ein Bauvorhaben wie das geplante ein Blockheizkraftwerk anbieten, da sowohl Strom als auch Wärme und Kälte benötigt werden. Es wird auch empfohlen, die Wärmelast der Kläranlage ggf. zu nutzen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Niederschlagswassereinleitung in den Compbach wird mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt und in den weiteren Planungs- und Realisierungsschritten berücksichtigt.

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

		Die geplante Bachrenaturierung einschließlich der Beseitigung der Querbauwerke müsste für den gesamten Abschnitt vom „Hasensprung“ bis zum Godesberger Bach verbindlich im Bebauungsplan geregelt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
10.	Rhein-Sieg-Kreis Schreiben vom 24.09.2021	Folgende Anregungen und Bedenken werden vorgetragen: Planungsrecht allgemein Die im Bebauungsplanentwurf als SO "Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen" gesicherte Fläche umfasst laut Tabelle 2 "Festgesetzte Nutzungen" des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (5. 14) insgesamt nur ca. 0,5ha und ist damit nur halb so groß, wie bei der Alternativenprüfung im FNP-Änderungsverfahren für notwendig erachtet. Der weiterhin im Landschaftsschutz verbleibende und als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesene südwestliche Bebauungsplanbereich, sowie die nördliche / nur im FNP gesicherte SO-Fläche (Tierscheune) sind für eine Entwicklung als Seniorenwohnen und Pflegeheim nicht verfügbar. Abweichend von dem im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 LPIG vorgelegten Plankonzept, wird durch die nun vorgelegten Entwürfe nicht im gesamten Änderungsbereich der 2. FNP Änderung verbindliches Planungsrecht geschaffen. Die unmittelbar an die Ortslage Pech angrenzende nördliche Hälfte soll zwar im FNP künftig als Sondergebiet Seniorenwohnen dargestellt werden, die tatsächliche genehmigte Nutzung „Tierscheune“ genießt jedoch Bestandsschutz und liegt außer-	Es entspricht den gesetzlich im BauGB verankerten Vorgaben, im FNP die mittel- bis langfristig vorgesehene Entwicklung des Gemeindegebietes darzustellen. In diesem Sinne entsprechen die Ziele der Gemeinde der Darstellung in der 2. Änderung des FNP zur Entwicklung einer zusammenhängenden Sonstigen Sondergebietsfläche für Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen. Da die Gemeinde nicht Eigentümer dieser Flächen ist, kann diese Zielsetzung nur abschnittsweise realisiert werden. Dort, wo kurzfristige Realisierungsmöglichkeiten gesehen werden erstellt die Gemeinde gemäß den Vorgaben des BauGB zur Sicherung der gewünschten Entwicklung den Bebauungsplan. Im Bereich der „Tierscheune“ hat die Gemeinde wie im FNP dargelegt weiterhin die o. g. Zielsetzung. Da sich dieses kurzfristig nicht realisieren lässt, wird für diesen Bereich kein Planungsrecht geschaffen, da es zu Kollisionen zwischen Bestandsschutz und Eigentümerinteressen, Nut-	Beratungsergebnis: Ja: Nein: Enth.:

halb des im Parallelverfahren befindlichen Entwurfes des BP 09.18, der nur die südliche Hälfte der 2. FNP -Änderung überdeckt.

Entgegen den Aussagen in der Begründung des FNP- und des Bebauungsplanentwurfes, erfüllen die vorliegenden Planentwürfe die im Rahmen der Genehmigung gemäß § 34 LPlG getroffenen Absprachen nach hiesiger Auffassung nicht.

Die strukturellen, baulichen und funktionalen Zusammenhänge mit dem Ortsteil Pech können durch die abweichenden Planbereichsgrenzen von FNP-Änderung und Bebauungsplan nicht, wie im Konzept noch vorgesehen, hergestellt werden. Die als Anbindung an die Ortslage gedachte und planungsrechtlich mit Gehrecht gesicherte Wegeverbindung entlang der südlichen Bebauungsplanentwurfsgrenze mündet nicht in der Ortslage, sondern auf einem landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg im Außenbereich, der im weiteren Verlauf steil ansteigt und dessen Nutzbarkeit durch möglicherweise mobilitätseingeschränkte Personen angezweifelt werden muss.

Der Compbach fließt im verrohrten Bereich z.Zt. weitgehend außerhalb des Gemeindegebietes auf Bonner Stadtgebiet. Eine Renaturierung im alten Verlauf würde den Abriss der Tierischeune bedingen - dies liegt aber nicht im Regelungsrahmen der FNP-Änderung. Auch im Bereich des Bebauungsplanentwurfes ist lediglich vorgesehen, "den Compbach in seinem natürlichen Verlauf **zu** erhalten". (S. 1 Begründung Entwurf BP 09.18).

zungsvorstellungen der Gemeinde und Naturschutz wie der Renaturierung des Compbaches kommen würde.

Diese Vorgehensweise entspricht eindeutig den gesetzlichen Vorgaben des BauGB. Die mit der Bezirksregierung und dem Kreis getroffenen Absprachen bezogen sich auf die Zielsetzung der Gemeinde, eine zusammenhängende Fläche für Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen zu entwickeln und im Zuge dieser Maßnahmen auch den Compbach zu renaturieren. Da dieser – wie allen bekannt – unter der „Tierscheune“ verlief, war jedem Beteiligten bei den verschiedenen Ortsbesichtigungen und Abstimmungen klar, dass diese Ziele bei den derzeitigen Eigentumsverhältnissen nicht in einem schritt realisierbar sein können. Deshalb ist es besonders wichtig, die mittel- bis langfristigen Ziele im FNP darzustellen und eine schrittweise Entwicklung durch den Bebauungsplan dort zu steuern, wo dieses kurzfristig realisierbar ist.

Die Anbindung an die Ortslage entspricht den getroffenen Vereinbarungen mit den übergeordneten Behörden. Er ist deshalb öffentlich rechtlich gesichert im Bebauungsplan und wird im Grundbuch als Wegerecht eingetragen. Dieses erscheint deshalb unproblematisch, da die Fläche im Eigentum des Investors ist und so auch in den Planungsunterlagen erkennbar ist. Die Anbindung erfolgt an den Wirtschaftsweg. Der Wirtschaftsweg (Flurstücke 606 und 754) ist im Eigen-

Bauaufsicht

2. Änderung Flächennutzungsplan:

Die Darstellung als "Sondergebiet S+P" enthält abwägungsbeachtliche Belange hinsichtlich des Interesses von Plan betroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes -dies sind die Eigentümer der rückwärtig gelegenen Reithalle samt Stallungen. Dieser Belang gewinnt umso mehr Gewicht, als die Hälfte der Eigentümer bzw. der berührten Flächen betroffen sind. Mit der geänderten FNP Darstellung dürften im Hinblick auf Erweiterungsmöglichkeiten Nutzungseinschränkung für die Bestandsnutzung im nördlichen Änderungsbereich verbunden sein. Die Begründung weist diesbezüglich erhebliche Defizite auf. Es wird empfohlen, die städtebaulichen Ziele für den gesamten Änderungsbereich vor allem in Hinblick auf die den geplanten Regelungen entgegenstehende Bestandsnutzung außerhalb des im Parallelverfahren geführten Bebauungsplanes 09-18 in der Begründung darzulegen.

Die unter Ziffer 3 beschriebene Verknüpfung mit dem Ort ergibt sich ausschließlich aus dem Schwarzplan. In der Örtlichkeit besteht aufgrund des immensen Höhenunterschiedes zwischen dem Plangebiet und dem Ortsteil Pech keine städtebauliche Verbindung/Verknüpfung. Das von der FNP-Änderung abweichende, nicht an die Ortslage Pech angrenzende Plangebiet des im Parallelverfahren geführten Bebauungsplanes 09-18 dokumentiert die fehlende direkt- Anbindung.

tum der Gemeinde.

Wie oben erläutert ist die Renaturierung weiterhin Ziel der Gemeinde.

Die Reithalle befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebieten und bestehenden Wohnhäusern entlang der Straße Hasensprung. Gegenüber diesen Wohngebäuden besteht bereits jetzt das Gebot der Rücksichtnahme.

Die Eigentümer des Reithallen-Grundstücks konnten zum Zeitpunkt des Kaufs der Anlagen den Bestand an Wohnhäusern sowie die Planungen der Gemeinde, da der Ankauf nach der Planaufstellung erfolgte. Auch das Ziel einer Renaturierung des Compbaches war zu diesem Zeitpunkt bei allen bekannt. Die Fläche des Reitstalles als Erweiterungsfläche für Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen vorzusehen, war die veröffentlichte Beschlusslage in der Gemeinde.

Insofern wird keine unvorhergesehene Beeinträchtigung der Eigentümerinteressen gesehen.

Wie oben ausgeführt ist es weiterhin Ziel der Gemeinde, das gesamte im FNP dargestellte Gebiet als Fläche für Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen zu entwickeln. Daraus ergibt sich eine städtebauliche Anbindung des Gebietes an die direkt anschließende Wohnbebauung Am Hasensprung. Darüber hinaus wird entsprechend den Vereinbarungen ein Fuß-

Bebauungsplan 09.18:
Der Bebauungsplan leidet unter folgenden inhaltlichen Mängeln:

1. Der Plan bzw. die Begründung leiden unter einem erheblichen Mangel da in keinem Wort die unmittelbare Nähe zu Stallung und Reithalle und dem damit verbundenen Betrieb der Anlage Erwähnung findet. Dass die Fläche in der parallelen 2. FNP-Änderung für die Nutzung Senioreneinrichtung vorgesehen ist, führt nicht dazu, dass die derzeitige Nutzung ausgeblendet werden kann (denn die FNP-Änderung verschafft noch kein Baurecht).

Die Befassung mit dem Gewerbebetrieb ist auch insofern geboten, als das Gebot der Rücksichtnahme verletzt sein könnte, wenn diese zukünftige Nutzung unzumutbaren Immissionen ausgesetzt sein könnte, bzw. als heranrückende Nutzung den Bestandsbetrieb in seiner künftigen Entwicklung einschränken könnte.

2. Ziel des Bebauungsplans und auch Vorgabe der Bezirksregierung ist, dass die Anbindung der Einrichtung an den Ortsteil Pech städtebaulich gesichert wird. Diesem Anspruch wird der B-Plan nicht gerecht. Durch eine den Maßgaben des Bebauungsplanes entsprechende Wegeverbindung kann dies nicht gewährleistet werden, da

weg über die Wiesenfläche geschaffen. Die Topografie ist allen bekannt und in Pech nicht nur an diesem Ort spürbar.

Um den „Höhensprung“ besser zu schaffen, wird eine zusätzliche Fußweganbindung aus der Wiese in das 1. OG des neuen Gebäudes vorgesehen.

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

Wie oben ausgeführt ist es weiterhin Ziel der Gemeinde, das gesamte im FNP dargestellte Gebiet als Fläche für Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen zu entwickeln. Daraus ergibt sich eine städtebauliche Anbindung des Gebietes an die direkt anschließende Wohnbebauung Am Ha-

die Höhenunterschiede zu erheblich sind. Der Planentwurf sieht ein Gehrecht über die westlich gelegene Parzelle 605 vor, welches auf einem Wirtschaftsweg und nicht in der Ortslage Pech mündet. Abgesehen davon, dass in Frage steht, ob ein solcher Weg aufgrund der topographischen Dynamik des Geländes diese Funktion überhaupt erfüllen kann, stellt dieses Recht keine Sicherung dar, denn der Eigentümer muss auch tatsächlich bereit sein, die Fläche als Weg der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft im Außenbereich und Landschaftsschutzgebiet bedürfte zudem einer zusätzlichen Befreiung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

3. Die Baukörper, die der Bebauungsplanentwurf ermöglicht, sind mit den Aussagen der Begründung nicht in Einklang zu bringen. Die Gebäude dürfen bis zu 2 Vollgeschosse höher sein, als der derzeitige Bestand, was kaum als 'nicht wesentlich' (Ziffer 4.2) zu bezeichnen ist. Wenn eine Verdoppelung der Gebäudelänge und eine Vervielfachung des Gebäudevolumens möglich sind, kann nicht mehr die Rede davon sein, dass auf diese Weise sichergestellt wird, dass sich die neue Bebauung in die bestehende Situation einfüge' (Begründung) Ziffer 4.2). Dass vorgelagerte Bauteile nur III-geschossig sein dürfen, kann die Wucht des Objektes nicht mindern.

Insofern ist der Planentwurf auch nicht mit der Aussage unter Ziffer 5.1 -Umweltbericht im Bauleitplanverfahren in Einklang zu bringen, wo es heißt: „Im

sensprung. Darüber hinaus wird entsprechend den Vereinbarungen ein Fußweg über die Wiesenfläche geschaffen. Die Topografie ist allen bekannt und in Pech nicht nur an diesem Ort spürbar.

Um den „Höhensprung“ besser zu schaffen, wird eine zusätzliche Fußweganbindung aus der Wiese in das 1. OG des neuen Gebäudes vorgesehen. Da die Wiese im Eigentum des Investors ist und diese Absicht in den Planunterlagen dokumentiert ist, wird die Wegeverbindung als gesichert angesehen.

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild soll das geplante Gebäude an die vorhandene Bebauung angepasst und in das landschaftliche Umfeld eingefügt werden."

4. Es ist zwar zu begrüßen, wenn wie unter Ziffer 4.5 - Stellplätze beschrieben, beabsichtigt ist, "... dass Arbeitsplätze aus dem Ortsteil Pech kommen, um auch so die sozialen Kontakte zum Ort zu stärken" - dies ist jedoch keine seriöse Grundlage für die Bemessung der Stellplatzzahl für Mitarbeiter. Die als Stellplatzfläche ausgewiesene Fläche entlang der Erschließung der Reithalle dürfte zudem zu gering bemessen sein.

5. Der Abstand der vorderen Baugrenze zur Grundstücksgrenze an der L 158 beträgt ca. 10 m. Innerhalb dieser Fläche ist ein Gehrecht von 2 m Breite festgesetzt. Darüber hinaus ist laut Textfestsetzung 2.3 das Grundstück zur L 158 (Pecher Hauptstraße) lückenlos und nicht übersteigbar einzufrieden. Hierfür ist noch einmal ein Streifen von 1 m anzurechnen; das gesicherte Gehrecht in der Planzeichnung ist anzupassen, sodass für Stellplätze nur noch 7 m verbleiben. Eine Senkrechthanordnung und Zufahrt direkt von der Landesstrasse scheidet aus, so dass Parkplätze nur über die dargestellte Zuwegung im Osten des Grundstückes angefahren werden können. Allerdings reicht die zur Verfügung stehende Tiefe - bei Ausnutzung des Baufensters - selbst für Schrägparker nicht aus: zum einen wäre, wie auch bei Längsparkern, eine Wendemöglichkeit zu schaffen, da eine Rückwärtsfahrt über eine so lange Strecke nicht verkehrssicher ist, zum anderen ist die Fahrgassenbreite für Gegenver-

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

kehr nicht ausreichend. Darüber hinaus fehlt eine Aussage zur Anlieferung.

In Anbetracht dessen, dürfte der Nachweis der erforderlichen notwendigen Stellplätze kaum möglich sein.

Straßenverkehrsamt
Im Rahmen der fachlichen Zuständigkeit werden folgende Bedenken vorgebracht:

1. Öffentlichen Verkehrsfläche

Der Entwurf der Planzeichnung zeigt eine öffentliche Verkehrsfläche. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist dort folgerichtig nicht dargestellt. Die öffentliche Verkehrsfläche ist in der Legende als Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gekennzeichnet, gleichzeitig jedoch als "privat" festgelegt. Dies ist nach hiesiger Auffassung nicht mit der Festsetzung vereinbar. Die Erschließung sowohl der bestehenden Tierscheune als auch des geplanten Seniorenheimes sollte nicht über eine private, sondern über eine öffentliche Fläche gesichert werden. Die irreführende Darstellung der Begründung, etc., ist zu korrigieren. Die Textliche Festsetzung 1.8.1 ist zu streichen.

Breite

Die öffentliche Verkehrsfläche zwischen der L158 und dem Grundstück der Pecher Tierscheune, ist zunächst mit einer Breite von 6,00m (ca. 25m Länge) und im weiteren Verlauf mit 3,50 m (ca. 45m Länge) festgesetzt.

Laut der Internetseite der Pecher Tierscheune wird von dieser Folgendes angeboten: Ponyreiten, Reitunterricht, Reitferien, Reittherapie, Kindergeburtstage sowie Kindergarten- und Schulprojekte (Quelle: <https://www.pecher->

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

tierscheune.de/). Alle Veranstaltungen finden auf dem Gelände der Tierscheune statt. Dieses Angebot erzeugt Ziel- und Quellverkehr.

Künftig fahren also Eltern' und Besucher über eine 3,50m breite Fahrgasse zur und von der Pecher Tierscheune. In Falle z.B. eines Kindergeburtstages ist damit zu rechnen, dass viele Eltern mit ihren Fahrzeugen die Scheune gleichzeitig anfahren oder zu Ferienzeiten die Kinder zu bestimmten Zeiten konzentriert hinbringen und abholen (Hol- und Bringverkehr der Eltern).

Eine nur 3,50m breite Fahrgasse ist jedoch nur für Einrichtungs- und nicht für Zweirichtungsverkehr geeignet. Somit wäre auf einer Länge von ca. 50m nur Einrichtungsverkehr möglich.

Dies ist äußerst ungünstig. Laut gängigen Richtlinien (z.B. RILSA) müssen Engstellen ab einer Länge von 50m signalisiert werden. Zwar kann unter bestimmten Voraussetzungen auf eine Signalisierung verzichtet werden, jedoch nur: dann, wenn Sichtbeziehungen optimal sind und der Verkehr sehr gut eingesehen werden kann. Dies ist aufgrund der Fläche für Stellplätze, die unmittelbar neben der 3,50m breiten Fahrgasse vorgesehen ist und der gegenüber angrenzenden Grünfläche, nicht der Fall.

Darüber hinaus können diese Stellplätze, die zur Seniorenwohnanlage und nicht zur Tierscheune gehören, nur in eine Fahrtrichtung angefahren werden, was ein Wenden auf dem Grundstück der Tierscheune voraussetzt. Sollte das Grundstück der Tierscheune später möglicherweise eingezäunt werden, könnten diese Stellplätze nicht (oder nur erschwert) angefahren werden.

Die Breite der öffentlichen Ver-

Der Hinweis betrifft den

kehrfläche sollte daher durchgängig auf 6,00m verbreitet werden.

2. Gehweg

Der Planentwurf stellt entlang der Grenze zur L158 und der Seniorenwohnanlage eine Fläche mit Bezeichnung „Zweckbestimmung Gehrecht“ dar. Der Weg verläuft im weiteren Verlauf über eine Fläche, die als Fläche für Landwirtschaft (Landschaftsschutzgebiet) gekennzeichnet ist und die westlich der Wohnanlage liegt. Laut Absprache mit der Bezirksregierung Köln (siehe Begründung FNP) soll dieser Weg angelegt werden, damit die künftigen Bewohner die zentrale Lage der Ortschaft Pech fußläufig erreichen können.

Der Verlauf des Gehweges ist jedoch aufgrund der großen Höhendifferenz von 15m zur Ortslage Pech, als nicht barrierefrei zu bezeichnen. Zudem mündet er nicht in der Ortslage Pech, sondern in einen gemeindeeigenen Wirtschaftsweg, der unbefestigt ist und in erster Linie der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen - in der Regel durch landwirtschaftliche Fahrzeuge - dient. Er kann in seinem jetzigen Ausbauzustand den Anforderungen an einen Gehweg, insbesondere für ältere Menschen, nicht entsprechen.

Der Wirtschaftsweg ist zudem keine öffentliche Geh- oder Verkehrsfläche. Die geplante Wegeverbindung stellt somit nach hiesiger Auffassung keine gesicherte fußläufige Anbindung an den Ortsteil Pech dar.

3. Steigung der öffentlichen Verkehrsfläche

Auf den Befahrungsbildern ist ein starker Höhenunterschied im Gelände erkennbar. Dieser wird nicht thematisiert, kann jedoch Auswirkungen auf die Erschlie-

Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

ßung und damit auf ihre Beurteilung haben.

4. Dimensionierung der Fläche um die Seniorenwohnanlage:
Der vorliegende Entwurf stellt einen Angebotsbebauungsplan dar. Obwohl dem Planentwurf offenbar ein konkretes Vorhaben zugrunde liegt, fehlen konkrete Angaben über die Anzahl und die Lage der notwendigen Stellplätze, sowie über Flächen für die Ver- und Entsorgung der Seniorenwohnanlage. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan wäre hilfreich gewesen um zu bewerten, wie die Anlagen um die Seniorenwohnanlage . gestaltet werden sollen und ob die vorhandenen Flächen ausreichend dimensioniert sind.

a. Parkplätze

Die Lage der notwendigen Stellplätze und deren Anfahrbarkeit sind nicht erkennbar. Die Fläche, die für die Stellplätze entlang der L 158 vorgesehen ist, hat eine Breite von ca. 7,00 m (Abstand zwischen der Baugrenze und dem Gehweg). Eine Aufstellung in Senkrechtnordnung ist bei dieser Breite nicht möglich, eine Längstaufstellung äußerst ungünstig.

. b. Anlagen für den Fußgänger-Verkehr

Auch die Lage des Gehweges (siehe Punkt 2) neben den geplanten Stellplätzen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit ungünstig.

c. Müllabfuhr

Die Ver-und Entsorgung - insbesondere auch durch die Müllabfuhr- scheint aufgrund der geometrischen Rahmenbedingungen zumindest schwierig bzw. nicht nachvollziehbar zu sein und sollte thematisiert werden. Auch hier wirkt sich die geringe Fahrgassenbreite von

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

3,50m sehr nachteilig aus. Das An-und Abfahren von größeren Fahrzeugen z.B. für die Wäsche-, Lebensmittel- oder Essensanlieferung sollte konkretisiert und flächenmäßig im Planentwurf berücksichtigt werden.

d. Rettungsfahrzeuge

Die Anfahrbarkeit der geplanten Wohn-und Pflegeeinrichtung durch Rettungsfahrzeuge ist von enormer Wichtigkeit. Auch dieser Punkt sollte thematisiert werden. Erst dann können die Schleppkurven und die Erschließung der Seniorenwohnanlage abschließend überprüft werden.

Gesundheitsamt

Für die beabsichtigte Errichtung einer Seniorenwohnanlage müssen der Flächennutzungsplan geändert und der Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Standort ist durch den Straßenverkehr der L 158 belastet. Die schalltechnische Untersuchung (Dr. -Ing. Monika Mrziglod-Hund vom 07.05.21) errechnet Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts an der Fassade der Seniorenwohnanlage. Die zugrunde gelegten Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 bzw. 50 dB(A) für das Sondergebiet, auf dem die Seniorenwohnanlage errichtet werden soll, sind deutlich überschritten.

Für die Beurteilung der Zumutbarkeitsschwelle werden im Gutachten hilfsweise Regelwerke aus dem Bereich des Verkehrsimmissionsschutzes herangezogen und für die Grenze des zumutbaren Verkehrslärm Richtwerte von 72 tags bzw. 62 dB(A) nachts aufgeführt. Somit lägen die Beurteilungspegel (65 bzw. 57 dB(A)) im Abwägungsbereich.

Aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes wird diese hohe Lärmbelastung

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

insbesondere für eine besonders schutzwürdige Einrichtung wie die hier geplante Seniorenwohnanlage - für nicht hinnehmbar gehalten. Im Bebauungsplan sind daher aus hiesiger Sicht Lärmschutzmaßnahmen festzuschreiben, die maximal die städtebaulichen Orientierungswerte für Mischgebiete sicherstellen -also tags maximal 60 dB(A) und nachts maximal 50 dB(A).

Des Weiteren werden in dem Verfahren keine Aussagen gemacht, ob die in der Nachbarschaft befindliche Kläranlage und/oder die Pecher Tierscheune negative Auswirkungen hinsichtlich Geruch und Lärm auf die geplante Seniorenwohnanlage haben. Es wird dringend angeregt, diese zu berücksichtigen.

Umwelt und Naturschutz
Immissionsschutz
Aus Sicht der UIB bestehen gegen die 2. Änderung des FNP und die Aufstellung des B-Plan Nr.09-18 Bedenken. Die unmittelbar an den B-Plan angrenzende "Pecher Tierscheune" (Reiterhof für Kinder mit ca. 30 Tieren incl. Reithherapie und Reitferien) wird in der Planung nicht berücksichtigt. Die vorliegenden Planentwürfe sind nicht prüfbar, da es sich bei der "Pecher Tierscheune" um eine genehmigte Anlage mit Erweiterungspotential handelt. Hier ist der Schutzanspruch und die Nutzungsverträglichkeit über ein Gutachten auf Lärm und Gerüche zu prüfen und dem RSK vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Da die Kläranlage in Wachtberg-Pech gem. ZustVU im Zuständigkeitsbereich der oberen Umweltschutzbehörde liegt, wird gebeten, die Bezirksregierung Köln zu beteiligen. Die Prüfung der im beigefügten

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

Aus Umwelt- und Tierschutzgründen muss aus Sicht der Gemeinde bezweifelt werden, dass für eine Anzahl von 30 Reitpferden in der Tierscheune ausreichend Weidenutzungsflächen zur Verfügung stehen. Aus Sicht der Gemeinde Wachtberg handelt es sich bei der Anlage „Pecher Tierscheune“ nicht um eine genehmigungsfähige Nutzung, da sie im Außenbereich ohne landwirtschaftliche Nutzung liegt und ausreichende Flächen für Pferdehaltung nicht vorhanden sind. Dieses wurde in der Vorgesprächen durch den Rhein-Sieg-Kreis auch bestätigt. Bezüglich der Immissionen durch die Kläranlage wurden durch die Bezirksregierung Köln keine Bedenken erhoben oder Anregungen gegeben.

Gutachten errechneten Lärmwerte durch den Straßenverkehr fällt nicht in die Zuständigkeit der UIB und ist nicht Gegenstand der Stellungnahme.

Untere Wasserbehörde

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich nördlich der Plangrenze des FNP außerhalb des Bebauungsplanbereiches, das Gewässer verrohrt auf Bonner Stadtgebiet verläuft.

Eine naturnahe Wiederherstellung des Compbachs ist hier nach Aktenlage nicht vorgesehen. Infolgedessen sind bei Starkregenereignissen Überflutungen des Planbereichs nicht auszuschließen (infolge Verklausung, eingeschränkte hydraulische Leistungsfähigkeit). Es wird zudem darauf hingewiesen, dass aus der beantragten FNP Änderung keine wasserrechtliche Zulassung des Bestandsgebäudes Reithalle auf dem ehemaligen Gewässerverlauf abzuleiten ist.

Es wird *zudem* darauf hingewiesen, dass die Starkregenkarte der Gemeinde Wachtberg im Planbereich des FNPs und B-Plans Überflutungen aufzeigt. Unter Verweis auf § 5 (2) WHG sollten daher bei der Planung geeignete Vorsorge- und Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen werden.

Der Compbach verläuft im Weiteren entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplanentwurfes.

Folgende Änderungen werden für erforderlich gehalten:

a) Die textliche Festsetzung Nr. 1.6.1 ist wie folgt zu ersetzen:

Entlang des Compbaches ist ein 7,5 m breiter gewässerbezogener Uferstreifen ab der Plangrenze (Bachmitte bzw. Kreisgrenze) von jeglichen baulichen Anlagen, einschließlich Nebenanlagen, Wegen, Anschüttun-

Die Hochwassergefahr vom Compbach ausgehend ist laut Starkregengefahrenkarte „gering“. Zugrunde gelegt wurde der rechtlich geltende Standardfall eines HQ100 (48,8 mm in 1 Std).

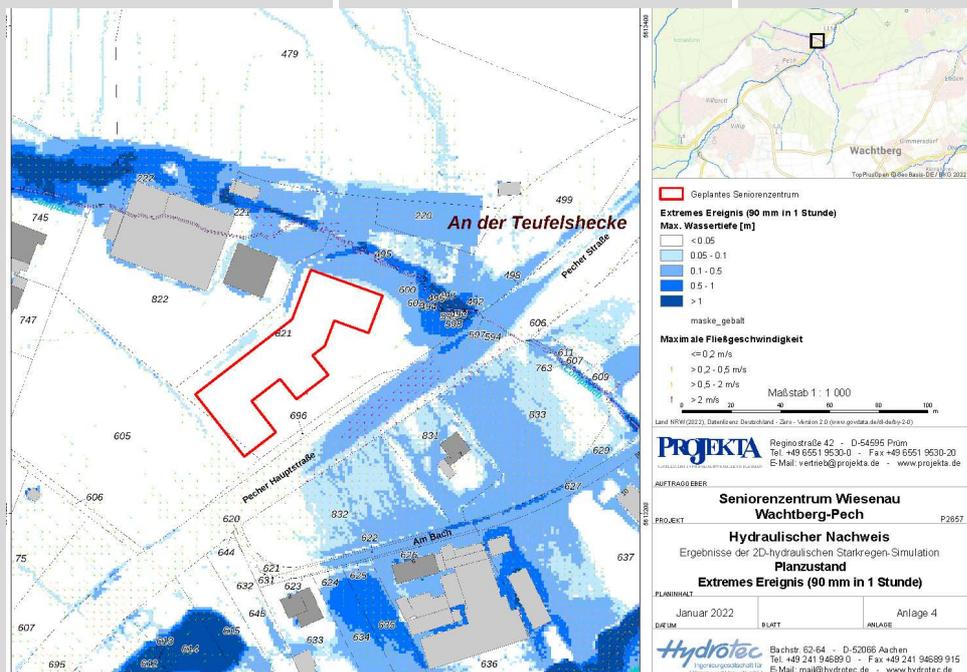


Ausschnitt aus Starkregengefahrenkarte Wachtberg N100

Nachträglich vorgelegt wurde zusätzlich die Überrechnung mit einem HQextrem (90 mm in 1 Std.). Hierzu wurde durch den Bauherrn ein Gutachten in Auftrag gegeben und durch die Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH erarbeitet. Die Hydraulische Gefährdungsanalyse wird dabei auf der Grundlage eines digitalen Geländemodells berechnet. Um Abflusshindernisse abzubilden, werden alle Bauwerke in das Netz eingepflegt. Gemäß der Arbeitshilfe Kommunales Starkregenrisikomanagement NRW wird ein extremes Ereignis (90 mm in 1 Std) zugrunde gelegt.

gen u. ä. freizuhalten.

Die maximale Hochwassersituation wird in folgender Karte dargestellt:



Es zeigt sich, dass es an der westlichen Ecke des Seniorenzentrums zu einem Aufstau von bis zu 6 cm beim extremen Niederschlagsereignis kommt. Dieses kann durch einfache bauliche Maßnahmen gelöst werden. Bei der weiteren Planung sind deshalb geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen, um Schäden durch Starkregen und Hochwasser zu minimieren.

Da auf der nördlichen Seite des Compbaches die Flächen niedriger liegen als das ansteigende Gelände zum bestehenden ehemaligen Hotel, gibt es hier eine sehr große Überflutungsfläche. Zum Nachweis der Überflutungsflächen bei Starkregenereignissen wurde ein Gutachten erstellt, das bereits oben näher erläutert wird. Eine oberirdische Rückhal-

tung des Niederschlagswassers ist aufgrund der topografischen und räumlichen Gegebenheiten nicht möglich. Es werden deshalb unterirdische technische Möglichkeiten der Rückhaltung vorgesehen. Außerdem ist im Bebauungsplan zur Retention des Niederschlagswassers ein Gründach festgesetzt.

b) Die Darstellung der Grünfläche am Gewässer ist in der Planzeichnung auf mindestens 7,5 m ab der nördlichen Plangrenze (entspricht der Gewässermittelpunkt bzw. Kreisgrenze) zu erweitern.

'Begründung: Das Gewässer befindet sich hier in einem naturfernen Zustand. Zur Sicherstellung der naturnahen Gewässerentwicklung ist diese Flächendarstellung (5 m Uferstreifen zzgl. 2,5 m naturnahe Uferböschung) erforderlich. Zudem dient diese Ausweisung mittels naturnaher Gewässer- und Ufergestaltung auch einer natürlichen Hochwasserrückhaltung, bzw. einer Pufferung des Hochwasserabflusses und somit einer Verringerung einer Hochwassergefährdung im Unterlauf. Die Umsetzung ist in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren zu regeln.

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

c) Der Entwurf ist so zu ändern, dass eine Fläche für die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in der Planzeichnung ausgewiesen wird. Begründung: Die Planung sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser in das Gewässer einzuleiten (Textl. Festsetzung 1.12.1). Dies ist nur in einem gewässerverträglichen Umfang durch Rückhaltung im Rahmen eines Erlaubnisverfahrens zulässig. Zudem leisten dezentrale Niederschlagswas-

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

serrückhaltungen einen Beitrag zur Verringerung der Hochwassergefahren. Die Darstellung einer Rückhaltefläche ist daher erforderlich.

Landwirtschaftlicher Gewässerschutz

In den Unterlagen (Umweltbericht und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) wird nicht ausgeführt, wie ein Nebeneinander des Betriebes der Pecher Tierscheune und Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtung hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Weidenutzung und der noch weiter notwendigen baulichen Anlagen vereinbar sein soll. Als notwendige bauliche Anlagen für den Reitbetrieb wären u. a. notwendig: Errichtung von Paddocks zur Unterbindung von Nährstoffeinträgen ins Grund- und Oberflächenwasser durch Überweidungen, Errichtung einer ordnungsgemäßen Dunglagerstätte, Errichtung einer ausreichenden Anzahl von Gästeparkplätzen.

Es wird darum gebeten diese Einflüsse, die auch zu weiteren Niederschlagseinleitungen in den nahegelegenen Bach führen könnten, zu ermitteln und in der Abwägung zu berücksichtigen. Das enge Nebeneinander von Reitbetrieb und Seniorenwohnungen wird hinsichtlich der Niederschlagswasserabflüsse als Konfliktpotential erachtet.

Bodenschutz

In den Unterlagen (Umweltbericht und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) wird ausgeführt, dass die geplante Flächenversiegelung überwiegend auf bereits versiegelten Flächen stattfindet und der Versiegelungsgrad nur geringfügig erhöht wird (vgl. u.a. S. 15, 16 und 26 im Umweltbericht und 5.15 und 26 im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag).

Seitens der Unteren Wasserbehörde wird richtig festgestellt, dass eine ordnungsgemäße Weidenutzung, notwendige bauliche Anlagen für den Reitbetrieb, Errichtung von Paddocks zur Unterbindung von Nährstoffeinträgen ins Grund- und Oberflächenwasser, Errichtung einer ordnungsgemäßen Dunglagerstätte, Errichtung einer ausreichenden Anzahl von Gästeparkplätzen im Bereich der Tierscheune weder vorhanden noch herstellbar sind. Auch deshalb wird die Pecher Tierscheune als nicht zukunftsfähig an diesem Standort eingeschätzt.

Die Hinweise zum Bodenschutz betreffen den Bebauungsplan und werden hier nur zur Kenntnis genommen.

Dieser Aussage kann nicht gefolgt werden. Aus den in den Tabellen 4 und 5 im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführten Flächennutzungen ergibt sich eine derzeit bestehende Flächenversiegelung (Voll- und Teilversiegelungen) von 2.438 m².

Nach Durchführung der Planung erhöht sich der Anteil der Voll- und teilversiegelten Flächen um ca. 56% auf dann 3.806 m².

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird auf S. 25 angekündigt, dass die Bewertung und die Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden verbal-argumentativ durchgeführt werden. Auf S. 26 wird hierzu lediglich angeführt: *"Eine Kompensation der Eingriffe in den Boden kann erzielt werden, wenn durch Einleitung einer naturnäheren Entwicklung Belastungen des Bodens gemindert oder beseitigt werden können.*

Dieser Effekt wird in der Regel im Zuge der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Biotoppotenzial erreicht."

Weitere verbal-argumentative Ausführungen dazu, wie der vollständige / fast vollständige Verlust aller natürlichen Bodenfunktionen auf einer Fläche

1.368 m² (= Zunahme der Voll- und Teilversiegelung) durch das Anpflanzen von Obstbäumen auf einer bisher intensiv genutzten Grünlandfläche (Flächen-
größe 1.945 m²) ausglich werden kann, sind in den Unterlagen nicht enthalten.

Zudem sollte berücksichtigt werden, dass es sich bei dem Boden der Ausgleichsfläche bereits jetzt um einen Boden mit sehr hohem Funktionserfüllungsgrad der natürlichen Bodenfunktionen und somit um einen Boden handelt, welcher die Bodenfunktionen im beson-

deren Maße erfüllt.
 Natur-, landschafts- und Artenschutz
 Die Plangebiete sind auch gemäß Planungskonzept zum neuen Regionalplan als Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung dargestellt. Eine Einbeziehung in den ASB ist offensichtlich auch künftig nicht vorgesehen. Die geplante FNP-Änderung geht zwar perspektivisch davon aus, dass auch der Bereich der Tierscheune dem Zweck Seniorenwohnen zugeführt werden kann. Dies ist aber absehbar nicht der Fall. Insofern fehlt es an der sinnvollen planerischen Anbindung an den ASB. Das Vorhaben in der jetzigen Form (gemäß Bebauungsplanteilwurf) bedarf daher nach hiesiger Auffassung noch einmal der kritischen regionalplanerischen Prüfung, in die Belange des Landschaftsschutzes einzustellen sind.

Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung:
 Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (05/2021), S. 27ff.) weist eine Diskrepanz zwischen der Gesamtfläche im Ausgangszustand und dem Planungszustand von 1.780 qm auf. Es wird gebeten dies zu überprüfen.

Eine wesentliche Voraussetzung, die seinerzeit in den Vorgesprächen für eine planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des ursprünglich geplanten Gesamtvorhabens genannt wurde, war die Renaturierung des Compbaches. Durch die Genehmigung und damit faktische Beibehaltung der Tierscheune lässt sich diese Zielsetzung nun nicht mehr im Planverfahren verwirklichen; obwohl dies gerade auch aufgrund der Erfahrungen mit den

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

In den Vorgesprächen für eine planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des ursprünglich geplanten Gesamtvorhabens war die Betriebsfläche des damals bestehenden Pferdehaltungsbetriebs in eine Gesamtplanung in der Form einbezogen, dass sie Teilfläche des aufzustellenden Bebauungsplans sein sollte.

Aufgrund des zwischenzeit-

jüngsten Hochwasserereignissen sinnvoll wäre. Die v.g. Bilanzierung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag sieht sogar für das Plangebiet eine Reduzierung des Flächenanteils für (typische) Fließgewässer begleitende Gehölzbestände vor, anstatt dem Gewässer mehr Raum zu geben. Sollte dies nicht auf einen Digitalisierungsfehler zurückzuführen sein, sondern der Planungsabsicht entsprechen, würden hierzu erhebliche Bedenken geltend gemacht. Festsetzungen zum Gewässer und dessen Aufwertung fehlen.

Die als Kompensationsmaßnahme außerhalb des SO vorgesehene Pflanzung ist nach hiesiger Auffassung allenfalls als "Wildobstwiese" einzuschätzen. In der Biotopkartierung NRW gelten als "Streuobstwiesen" (...) Hochstamm-Obstbaumbestände mit traditionell ursprünglichem Pflanzabstand von ca. 10 x 10 Meter, vereinzelt vorkommende andere Baumarten (...) sind eingeschlossen.

Die Baumarten der Pflanzenliste sind nicht in der "Obstsortenempfehlung für Streuobst des Koordinierungsausschuss Obstwiesenschutz NRW" mit Stand 01.06.2018 enthalten (vgl. Vertragsnaturschutz in NRW). Das Biotopwertpotential wird hierdurch nicht reduziert; es wird allerdings empfohlen} die Pflanzenliste auch um geeignete Kultursorten zu erweitern. Bei Beweidung sind die Pflanzungen erfahrungsgemäß zusätzlich mit einem rechteckigen Schutzgatter mit 4 Pfosten und

lichen Eigentümerwechsels und der Erteilung einer Genehmigung für den Reitbetrieb der sog. „Tierscheune“ durch die Bauordnungsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises konnte das Gelände nicht mehr in den Geltungsbereich des B-Plans 09-18 einbezogen werden. Der Abschnitt der Verrohrung des Compbachs liegt jedoch auf dem Gelände der „Tierscheune“ – also außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 09-18 – so dass im Rahmen dieses Bebauungsplans keine weitergehenden Festsetzungen zur Offenlegung und naturnahen Gestaltung des Compbachs getroffen werden können.

Der Empfehlung, die Pflanzenliste für die Anpflanzung der Streuobstwiese um geeignete Kultursorten gem. „Obstsortenempfehlung für Streuobst des Koordinierungsausschuss Obstwiesenschutz NRW“ zu ergänzen, wurde im LFB zum Bebauungsplan gefolgt.

ggf. massiver Beplankung zu versehen (siehe Kap. 8).
Hinweise:
Es ist nicht erkennbar} ob die Verkehrsfläche zur Erschließung der oberhalb gelegenen Tier-scheune bei der landschafts-pflegerischen Bilanzierung be-rücksichtigt wurde.

Für den Fall der grundsätzlichen Beibehaltung der Planung und Umsetzung sollten folgende Aspekte durch textliche Festset-zungen und Hinweise Berück-sichtigung finden:

Beleuchtung

Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Rau- mes sowie von baulichen Anla- gen sollen technisch und kon- struktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemis- sionen geschützt sind. Beleuch- tungsplanungen für den öffentli- chen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leucht- dichte} beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, zum Farbspektrum und ggf. zur Re- gulierung der Beleuchtungsstär- ke treffen. Weitere Informatio- nen können der LANUV-Info 42 (2018): "Künstliche Außenbe- leuchtung "; Tipps zur Vermei- dung und Verminderung stören- der Lichtimmissionen" entnom- men werden.

Vogelschlag

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährvollen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Ver- wendung halbtransparenten Glases} hochwirksamer Markie- rungen und Abschattungen ins- besondere an risikobehafteten} verglasten Gebäudekanten}

Die Hinweise zur Beleuch- tung werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufge- nommen.

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis ge- nommen.

transparenten Balkongeländern und Wintergärten.

Dachbegrünung

Eine Dachbegrünung kann ohne übermäßige Beschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten Beiträge für das Stadtklima und der Biodiversität leisten. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 Grad Neigung sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Aufbauhöhe der Substratschicht muss mindestens 0,15 m betragen. Weitere Informationen können der "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen Dachbegrünungsrichtlinie" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) und dem Gründachkataster NRW des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW entnommen werden.

Schottergärten

Grundsätzlich sind gemäß Landesbauordnung nicht überbaute Flächen von Grundstücken wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauG NRW). Großflächig mit Steinmaterial} oftmals mit gebrochenen Steinen aber auch Geröll} Kies oder Splitt bedeckte Gartenflächen} sogenannte „Schottergärten“ können je nach Aufbau des Unterbaues der Versickerung von Niederschlagswasser entgegenstehen und in jedem Fall das Stadtklima und die Biodiversität beeinträchtigen. Eine Gestaltung von privaten} nicht überbauten Grundstücksflächen durch eine das Pflanzenwachstum hemmende Bodenbedeckung sollte durch Grünfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 oder 25a BauGB unterbunden werden. Weitere Informationen

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beratungsergebnis:

Ja: Nein: Enth

		können den „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Schottergärten“ (2019) des StGB NRW entnommen werden.		
11.	ADFC Wachtberg Schreiben vom 15.09.2021 und 15.11.2021	<p>Stellungnahme ADFC vom 15.09.2021</p> <p>Der Allgemeine Deutsche Fahrrad-Club, Ortsgruppe Wachtberg (ADFC Wachtberg) begrüßt grundsätzlich die Pläne von Rat und Verwaltung der Gemeinde Wachtberg, das Angebot von Betreuungsplätzen in der Gemeinde Wachtberg zu erhöhen. Gemäß unserem satzungsgemäßen Anliegen zur Förderung des Radverkehrs und der Sicherheit der Radfahrenden möchten wir zu dem o.g. Vorhaben wie folgt Stellung beziehen:</p> <p>Entlang der vielbefahrenen Landstraße L 158 -Verbindung Bad Godesberg – Wachtberg - Meckenheim -Rheinbach – Euskirchen, die auch ein Autobahnzubringer zur A565 -A61 ist, verläuft ein Rad-/Fußweg als wichtige und im weiten Umfeld einzige Verbindung nach Bad Godesberg, unter anderem für die wachsende Zahl der Berufspendler (nach Zahlen der IHK über 8.000 pro Tag), Familien mit Kindern, Einkaufs-und Ausflugsverkehr und die Schülerinnen und Schüler auf der Fahrt zu den weiterführenden Schulen in Bad Godesberg. Die Zählstelle des Rhein-Sieg-Kreises an der Pecher Mühle (https://data.eco-counter.com/public2/?id=100019740) dokumentiert diesen wachsenden Trend, seit dem 1. Januar 2021 wurde die Strecke von etwa 41.000 Radfahrenden genutzt.</p> <p>Ein stark frequentiertes neues Gebäude an der Stelle der Wiesenau würde, wenn keine begleitenden verkehrslenkenden und verkehrssichernden Ausbaumaßnahmen realisiert wer-</p>		

den, auf diesem für den sowieso recht engen Weg eine massive Gefahrenstelle erzeugen. Schon jetzt kommt es regelmäßig zu kritischen Situationen, wenn Autofahrer in die Einfahrt zur Wiesenau einbiegen bzw. von dort auf die L 158 auffahren. Die Stelle ist unübersichtlich, und durch den von beiden Seiten starken Auto- und LKW-Verkehr ist die Aufmerksamkeit fast ausschließlich diesem gewidmet, der Fuß-/Radweg wird dann blockiert oder ohne Beachten von Radverkehr überfahren, wenn sich eine Lücke im Autostrom auftut. Und gerade Abbiegeunfälle sind für einen wesentlichen und wachsenden Anteil der Unfälle mit schwerwiegenden Folgen verantwortlich. Ein Szenario, in dem zum bereits jetzt existierenden Verkehr zum Ponyhof noch dauernde An- und Abfahrten von Bewohnern, Beschäftigten, Besuchern und Anlieferern hinzukommen (von der Zeit der Baustelle ganz zu schweigen), ist vom Standpunkt der Verkehrssicherheit und Schulwegsicherung unakzeptabel. Es ist für den ADFC daher vollkommen unverständlich, dass in den vorliegenden Planungen diese gefährlichen Auswirkungen, die der Bau auf den Fußgänger- und vor allem Radverkehr haben wird, an keiner Stelle planerisch berücksichtigt oder auch nur erwähnt werden. Die hindernden und gefährdenden Auswirkungen des Bauvorhabens auf den immer wichtiger werdenden Radverkehr dürfen aber nicht ignoriert werden. Ohne entsprechende Umbauten, die vor allem den Radverkehr absichern, ohne ihn zusätzlich zu behindern oder zu bremsen (Vorfahrtsregelung!), lehnt der ADFC Wachtberg die offene Planung ab. Ein Beispiel für eine Lösungsmöglichkeit ist im Anhang dargestellt.

Wir bitten Sie daher, vor der Umsetzung der Planung unsere Bedenken zu berücksichtigen und uns über die dazu getroffenen planerischen Vorkehrungen entsprechend zu informieren.
Wachtberg, 15.9.2021
Andreas Stümer, Sprecher der Ortsgruppe
Anhang: Beispiel einer Verkehrsführung unter Beachtung von Rad- und Fußwegsicherheit



Diese untergeordnete Nebenstraße (*Tempo 30-Zone*) ist durch eine Anrampung und eine Aufstellfläche von der Hauptstraße getrennt. Der Radweg wird im Konfliktbereich ca. 5m abgesetzt und ist rot asphaltiert

Der Radweg kann im Einfahrtsbereich etwa 5 Meter zum Grundstück hin verschwenkt werden, so dass eine 5 m tiefe Aufstellfläche zwischen dem Radweg und der Landstraße entsteht:
Vorteil: Wer vom Grundstück ausfährt, achtet erst auf den Radverkehr und dann erst auf der Aufstellfläche auf den Kfz-Verkehr auf der Landstraße. Wer auf das Grundstück auffährt, guckt erst auf den Kfz-Verkehr und dann vor Querung des Radwegs im zweiten Schritt auf den Radverkehr.
Eventuell muss man so viel Fläche vom Grundstück des Bauvorhabens beanspruchen, dass der verschwenkte Fuß-/Radweg genügend Platz bekommt und die Sichtbeziehungen gut gewährleistet werden.
Um das möglich zu machen,

müsste im Einmündungsbereich zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden, die Straßen.NRW als Straßenbaulastträger kaufen müsste. Es müsste dann umgebaut werden. Bau und Grundstückskosten könnten in einem städtebaulichen Vertrag dem Investor auferlegt werden.

Bildnachweise:

Handbuch: Radverkehr in der Kommune

Nutzertypen, Infrastruktur, Stadtplanung, Marketing Das Hygge-Modell , Ergänzungen zur ERA Autor: Thiemo Graf , Herausgeber: i.n.s. - Institut für innovative Städte , Verlag: Thiemo Graf Verlag

1. Auflage 2016 , ISBN 978-3-940217-19-6 , S. 198 Das Bild ist auch zu finden im Nationalen Radverkehrsplan unter:

<https://nationaler-radverkehrsplan.de/de/forschung/schwerpunktthemen/subjektive-sicherheit-im-radverkehr>



© Thiemo Graf

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass weder der Landesbetrieb Straßenbau, der für die Landesstraße einschließlich Fuß- und Radweg entlang der Straße zuständig ist, noch die Polizei aus verkehrspolizeilicher Sicht Bedenken gegen die Planung erhoben haben.

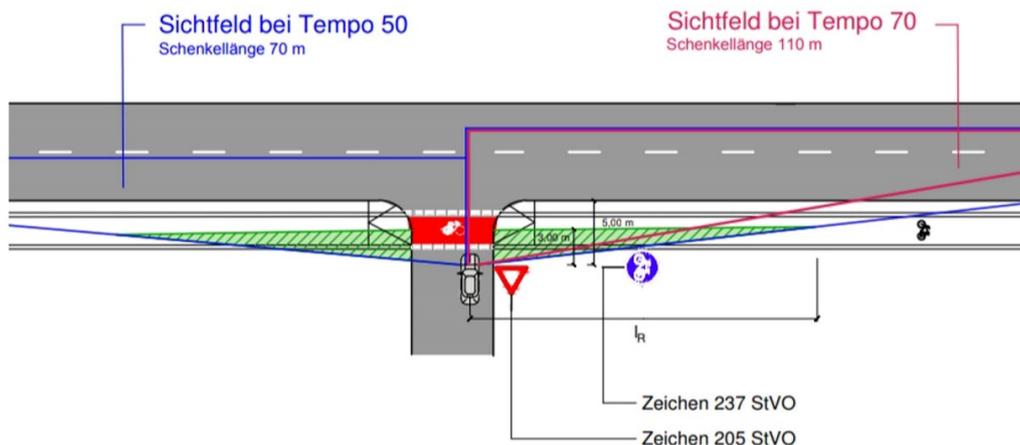
Um Gefahren zu vermeiden, werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

Das in der Stellungnahme gezeigte Beispiel geht davon aus, dass eine Anliegerstraße in eine Hauptverkehrsstraße einmündet.

Das ist hier nicht der Fall, da im Bereich des Bebauungsplanes nur eine private Zufahrt – keine öffentliche Verkehrsfläche oder Straße – vorhanden ist. Um bei diesen Situationen der besseren Sicherheit der Radfahrer und aller Verkehrsteilnehmer gerecht zu werden, wird in der ERA als Musterlösung vorgeschlagen, eine farbige Markierung des Radweges im Querungsbereich vorzunehmen und Sichtdreiecke zu berücksichtigen.

Beispieldarstellung aus
EAR 2010

Musterlösung
Führungsformen an innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen
Sichtfelder an Knotenpunkten und Querungsstellen



Regelungen:

- ERA (Ausgabe 2010), Kapitel 2.2.4, Bild 5; RASt 06, Kapitel 6.3.9.3; VwV-StVO zu Zeichen 274

Anwendungsbereiche:

- an allen Knotenpunkten, Einmündungen und Überquerungsstellen

Hinweise:

- 0,80 m bis 2,50 m Höhe der Mindestsichtfelder
- die Schenkellängen des Sichtbereichs auf bevorrechtigte Radfahrer sollen $l_R = 30$ m betragen
- außerorts soll die zulässige Höchstgeschwindigkeit in der Regel 70 km/h nicht übersteigen wo Fußgänger und Radfahrer im Längs- oder Querverkehr besonders gefährdet sind

Es wird deshalb empfohlen, der Stellungnahme weitgehend zu folgen und im Sinne der o. g. Musterlösung den Einmündungsbereich zu gestalten. Dieses ist jedoch nicht im Verfahren des Flächennutzungsplanes zu regeln.

Schreiben ADFC vom
15.11.2021

Zur Sitzung des Planungsausschusses morgen möchte ich Ihnen mitteilen, dass wir in Bezug auf den geplanten Bau an der Wiesenau mit dem Verfahren, so wie es abgelaufen ist und zur Zeit aussieht, nicht einverstanden sind. Zu Ihrer Information leite ich Ihnen die mail weiter, die wir so wie folgt oder ähnlich an einige Ausschussmitglieder versendet haben. Aktuell erscheint uns das Vorgehen hierbei auch ein Beispiel für ein Verfahren zu sein, das wohl üblich ist, aber viele Fehlentwicklungen der letzten Zeit mit verursacht hat und wo wir ein Umdenken für dringend erforderlich halten.

Mit vielen Grüßen,

Andreas Stümer

Sehr geehrte

Es geht um den geplanten Bau in der Wiesenau, zu dem wir als ADFC eine Eingabe verfasst haben, die morgen auf der Tagesordnung des Planungsausschusses steht, bei dem Sie Ihre Parteien vertreten (s. auch Anlage). Hauptpunkt war, dass vor der Wiesenau der stark frequentierte Radweg verläuft, auf den in keiner Form eingegangen wird, obwohl durch den Neubau definitiv Gefährdungssituationen entstehen werden. Wir haben auch einen konkreten Verbesserungsvorschlag gemacht, der allerdings Gemeinde/Kreis/Land/Investor zu Nacharbeit und wahrscheinlich auch Kosten verpflichten würde. Unsere Stellungnahme findet sich auch in der Vorlage der Verwaltung, die die Anregungen aber nicht aufgreifen möchte.

Als Begründung für die Ablehnungsempfehlung für den Planungsausschuss am 16.11. wird formuliert, dass weder Polizei, noch der Kreis Siegburg, noch Straßen NRW Einwände in Bezug auf den Radverkehr gesehen hätten. In der Beschlussvorlage heißt es:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass weder der Landesbetrieb Straßenbau, der für die Landesstraße einschließlich Fuß- und Radweg entlang der Straße zuständig ist, noch die Polizei aus verkehrspolizeilicher Sicht Bedenken gegen die Planung erhoben haben... Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

Das ist so aber nicht richtig: In keiner der Stellungnahmen dieser Behörden steht, dass die Auswirkungen des Baus unbedenklich sind - sondern: Der Kreis und Straßen.NRW haben den Radverkehr einfach nicht erwähnt, ihn vergessen oder einfach nicht berücksichtigt. Das heißt aber nicht, dass das ein Grund sein kann, die offensichtliche Gefahrenstelle nicht zu berücksichtigen. Gemeinde und Investor als Träger der Baumaßnahme können sich aus unserer Sicht nicht hinter anderen Behörden verstecken, die sich schlicht mit dem Thema mangels Zeit, Kapazität oder Interesse nicht befasst haben. Uns irritiert vor allem, dass in der Begründung der Planung der Tatsache, dass ein Radweg am Grundstück vorbeiläuft, der stark genutzt wird, überhaupt keine Beachtung geschenkt wird. Das sieht aus wie ein Abwägungsdefizit - ein planerischer Belang, den es mit abzuwägen gilt, wird übersehen - und dieses wird bisher auch nach

		<p>konkreter Ansprache nicht korrigiert.</p> <p>Die Gemeinde hatte sich vorgenommen, klimaneutral zu werden und auch deshalb den Radverkehr zu fördern. Ein strategisch unverzichtbarer Teil davon muss es sein, bei Bauvorhaben frühzeitig sicherzustellen, dass bestehende Radverbindungen nicht verschlechtert werden oder in die Sicherheit von Radfahrenden eingegriffen wird, sondern im Gegenteil jedes Vorhaben genutzt wird, um im zeitlichen Zusammenhang und damit auch planungs- und kostengünstig Verbesserungen für umweltfreundliche Verkehrsarten zu realisieren. Geschieht dies nicht, verliert man Geld und Zeit - ein unrühmliches Beispiel ist der Bau des EKZ ohne Radanbindungen nach Villip, Holzem, Arzdorf, Adendorf, Fritzdorf, wo auch nach 15 Jahren die Anbindungen noch fehlen und wo man sich durch Ignorieren am Anfang immer neue Probleme geschaffen hat. Daneben sollte in der Öffentlichkeit - s. Klimagipfel - nicht ankommen, dass im Gegensatz zu selbstgesetzten Zielen durch Ignorieren von Problemen oder abbügelnde Aussagen Desinteresse demonstriert wird.</p>		<p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beratungsergebnis: Ja: Nein: Enth</p>
12.	<p>Gemeindewerke Wachtberg AÖR Schreiben vom 16.09.2021</p>	<p>Zum vorgelegten Bebauungsplanentwurf gebe ich folgende Stellungnahme ab: Für das Einzugsgebiet ist die ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser vorgesehen. Für das Schmutzwasser ist in der Nähe keine nutzbare Kanalisation vorhanden. Aufgrund der Lage kann ein direkter Anschluss an die Kläranlage Pech erwogen werden. Durch den Anschluss der Kläranlage Arzdorf an die Kläranlage Pech wird</p>		

		<p>noch eine Überprüfung der Auslastung der Kläranlage durchgeführt. Dabei wird auch die zusätzliche Belastung durch den geplanten Bau berücksichtigt. Das Niederschlagswasser kann in das vorhandene Gewässer, den Compbach, eingeleitet werden. Der zulässige Drosselabfluss und das daraus resultierende Rückhaltevolumen muss mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden. Hierbei ist auch der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 mit zu berücksichtigen.</p> <p>Auf den Grundstücken ist außerhalb der Gebäude eine Inspektionsöffnung für das Schmutzwassersystem einzurichten. Drainagen dürfen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
13.	BR Köln Dez 54 Schreiben vom 03.09.2021	<p>Es wird mitgeteilt, dass keine Betroffenheit in der Zuständigkeit von Dezernat 54 (Obere Wasserbehörde) vorliegt. Es wird darauf hingewiesen, dass durch ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung an eine Kläranlage Lärm- und Geruchsbelästigungen nie auszuschließen sind.</p> <p>Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die durch das Dezernat 53 der Bezirksregierung Köln zu vertretenden immissionsschutzrechtlichen Belange nicht berührt werden.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
14.	Fraunhofer FHR Schreiben vom 09.09.2021	Nach Einsichtnahme der Übersichtspläne und textlichen Festsetzungen bestehen keine Bedenken	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
15.	Landesbetrieb Wald und Holz Schreiben vom 08.09.2021	Aus forstfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
16.	Polizei Schreiben vom 13.09.2021	Gegen die Schaffung der entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
17.	Rhein-Sieg-Kreis Brandschutz	Zu dem V.g. Bauvorhaben wird in brandschutztechnischer Hinsicht wie folgt Stellung genom-		

	Schreiben vom 30.08.2021	<p>men: Vorbeugender Brandschutz .</p> <p>1. Für das zu betrachtende Gebiet ist nach §3 BHKG eine ausreichende Löschwasserversorgung bereit zu stellen. Im vorliegenden Fall wird eine Löschwassermenge von 1600 Liter/Min. = 96 m³/h für erforderlich gehalten. Die gesamte Löschwassermenge ist in einem Radius von 300 m die jeweiligen Gebäude herum sicherzustellen. In einem Abstand von max. 75 m ist eine Entnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Auf das Arbeitsblatt W 405 des Verbands der Gas-und Wasserfachleute –DVGW, wird hingewiesen.</p> <p>Ansonsten bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 10-18 und gegen die 2. Änderung des Flächennutzungsplans keine brandschutztechnischen Bedenken, wenn die zusätzlichen Forderungen der Brandschutzdienststelle Beachtung finden.</p>	Die Forderungen der Brandschutzdienststelle betreffen die weitergehenden Planungen und Maßnahmen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen	Kenntnisnahme
18.	Landesbetrieb Straßenbau NRW Schreiben vom 31.08.2021	<p>Die textlichen Festsetzungen enthalten im Wesentlichen die Punkte meiner Stellungnahme vom 01.10.2020.</p> <p>Ich möchte jedoch nochmals darauf hinweisen, dass mit der Bauleitplanung die Voraussetzungen einer Sondernutzung gem. § 18 ff StrWG NRW vorliegen.</p> <p>Die Zufahrt (Privatstraße) zum Bebauungsplangebiet enthält keine eigene Entwässerungseinrichtung, so dass das Oberflächenwasser der L 158 zugeführt wird. Dies ist zu ändern um eine zusätzliche Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auf der L 158 zu vermeiden.</p> <p>In Bezug auf die vorhandenen Baumpflanzungen entlang der L 158 verweise ich auf § 32 (2)</p>		

		<p>StrWGNRW: Die Eigentümer und die Besitzer von Grundstücken an öffentlichen Straßen haben die Einwirkungen von Pflanzungen im Bereich des Straßenkörpers und der Nebenanlagen und die Maßnahmen zu ihrer Erhaltung und Ergänzung zu dulden. Sie haben der Straßenbaubehörde rechtzeitig vorher anzuzeigen, wenn sie Wurzeln von Straßenbäumen abschneiden wollen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kentnisnahme</p>
--	--	---	---	---------------------

ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT BÜRGERBETEILIGUNG

		Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
B1.	Bürger 1 Schreiben vom 25.08.2021	<p>Als langjährige Kundschaft der Reitanlage in der Wiesenau möchten wir zum geplanten Bauvorhaben noch einmal Stellung nehmen:</p> <p>Hinsicht der demografischen Entwicklung ist die Einrichtung einer Seniorenwohnanlage sicher ein gutes Invest in die Zukunft.</p> <p>Jedoch sollten die Lebensqualität und die Entfaltungsmöglichkeit der Heranwachsenden - und künftig Altersvorsorgenden - mindestens ebenso ernst genommen und gefördert werden!</p> <p>Die sog. ‚Pecher Tierscheune‘ bietet einen unvergleichlichen Lebens- und Entwicklungsraum für Kinder unterschiedlichsten Alters, den es so in erreichbarer Nähe für uns BonnerInnen nicht noch einmal gibt.</p> <p>Insbesondere die Waldrand- und Wiesen-nahe Lage ermöglichen einer stetig wachsenden Zahl junger ReiterInnen naturnahe Erlebnisse, die als sehr wertvoll und rar zu bezeichnen sind.</p> <p>Der besondere pädagogische Ansatz von Frau Wirfs bildet ein</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p>	

		<p>perfektes Zusammenspiel mit der Umgebung ‚Wiesenaus‘.</p> <p>Die Sorge, dass dieser Ort künftig nicht nur durch den Lärm einer Großbaustelle lange Zeit stark beeinträchtigt, räumlich eingeengt oder gar auf ein Minimum reduziert werden könnte, treibt uns KundInnen sehr stark um.</p> <p>Bitte setzen Sie nicht eines der letzten Refugien kindlicher Entfaltungsmöglichkeiten durch das o.g. Bauprojekt aus Spiel!</p> <p>Überprüfen Sie vielmehr die Möglichkeiten einer Win-Win-Situation, die sich aus dem Aufeinandertreffen vom Alt und Jung ergeben könnte. - Nicht zu vergessen: die Hauptpersonen der Reitanlage. Um pädagogisch wirksam sein zu können, brauchen die Pferde Ruhe, Platz und Auslauf.</p> <p>Auf eine gute Lösung hoffend verbleibe ich mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Es muss festgestellt werden, dass eine ordnungsgemäße Weidenutzung für die Pferde, notwendige bauliche Anlagen für den Reitbetrieb, Errichtung von Paddocks zur Unterbindung von Nährstoffeinträgen ins Grund- und Oberflächenwasser, Errichtung einer ordnungsgemäßen Dunglagerstätte, Errichtung einer ausreichenden Anzahl von Gästeparkplätzen im Bereich der Tierscheune weder vorhanden noch herstellbar sind. Auch deshalb wird die Pecher Tierscheune als nicht zukunftsfähig an diesem Standort eingeschätzt.</p> <p>Der Ort bietet nicht die benötigte Ruhe, Platz und Auslauf für Pferde und wird deshalb an diesem Standort nicht als geeignet für die weitere Nutzung als Tierscheune für pädagogische Maßnahmen eingestuft.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Ziele der Gemeinde wird nicht vorgenommen.</p> <p>Beratungsergebnis: Ja: Nein: Enth.:</p>
B2.	<p>Bürger 2 Schreiben vom 03.09.2021</p>	<p>Ich bin Nutzer der Reitanlage Wiesenaus und wünsche mir eine funktionierende, konfliktfreie Nachbarschaft von Reitanlage und Seniorenwohnanlage. Als berufstätige Mutterfinde ich mit meiner Tochter und unserem gemeinsam Hobby, dort Vorort die Entspannung und den Ausgleich, den wir benötigen, um den Alltag zu meistern. Ich bin davon überzeugt, dass die Wirkung und der Umgang mit Tieren einen immens positiven Einfluss auf die Entwicklung von Kindern haben, in Bezug auf Verhalten, Verantwortungsbewusstsein, die Sozialkompetenz und das Wohlbefinden im Allgemeinen.</p> <p>Aus diesem Grund und den folgenden konkreten Aspekten fordere ich die Gemeindeverwaltung, sowie den Bürgermeister</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Reithalle befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebieten und bestehenden Wohnhäusern entlang der Straße Hasensprung. Gegenüber diesen Wohngebäuden besteht bereits jetzt das Gebot der Rücksichtnahme.</p> <p>Die Eigentümer des Reithallen-Grundstücks kannten zum Zeitpunkt des Kaufs der Anlagen den Bestand an Wohnhäusern sowie die Planungen der Gemeinde, da der Ankauf nach der Planaufstellung erfolgte. Auch das Ziel einer Renaturierung des Compbaches war zu diesem Zeitpunkt bei allen bekannt. Die Fläche</p>	

Herrn Schmidt auf, einen deutlich angepassten Plan für eine Seniorenpflegeeinrichtung, unter Berücksichtigung der Nachbarschaft, insbesondere der Reitanlage Wiesenau, zu entwickeln:

1) Der geplante vierstöckige Bau ist angesichts der Bedürfnisse von älteren Menschen, Menschen mit Behinderung und pflegebedürftigen Menschen und ihrem Anspruch auf gleichberechtigte gesellschaftliche Teilhabe nicht adäquat. Es fehlen u.a. Sitz- und Gehmöglichkeiten im Grünen auf dem Gelände, der Anschluss an Wohnsiedlungen ist nur durch die Überwindung eines enormen Höhenunterschiedes oder den Gang entlang einer vielbefahrenen Landstraße möglich. Die überlangen Flure und Wege durch die Baukörperlänge sind nach dem Wohn- und Teilhabegesetz in Verbindung mit dessen Durchführungsverordnung nachhaltig zu überdenken.

2) Das seitens der Projektleitung und einigen Ausschussmitgliedern (u.a. Ortsausschuss Pech am 31.05.2021) regelmäßig vorgetragene Argument, eine neu geplante Seniorenwohnanlage müsse mindestens 80 Plätze bieten ist nachweisbar nicht korrekt und irreführend. Laut § 20 Abs. 2 WTG spricht man davon, dass neu errichtete Einrichtungen nicht mehr als 80 Plätze umfassen sollen.

3) Zudem befürchte ich mehr

des Reitstalles als Erweiterungsfläche für Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen vorzusehen, war die veröffentlichte Beschlusslage in der Gemeinde. Insofern wird keine unvorhergesehene Beeinträchtigung der Eigentümerinteressen gesehen.

Zu 1)
Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

Zu 2)
Die Informationen betreffen nicht das Bauleitplanverfahren und werden im Bauamt

Zu 2)
Die Informationen betreffen nicht das Bauleitplanverfahren und werden im Bauamt geklärt.

Zu3)

		<p>Lärm und Emissionen aufgrund eines erhöhten Verkehrsaufkommens, welches zu Lasten der umliegenden Flora und Fauna geht. Selbst die Schwalben fühlen sich in der Wiesenau wohl und haben ihr Zuhause hier. Daher fordere ich Sie auf, das Nebeneinander der bereits existierenden Reitanlage Wiesenau mit der geplanten Seniorenwohnanlage langfristig zu gewährleisten.</p> <p>4) Abschließend möchte ich sagen, dass ich die Diskussion um eine geänderte Flächennutzung verwerflich finde und nicht nachvollziehbar. Aus meiner Sicht untergräbt diese Vorgehensweise die Existenz der privaten Eigentümer. Daher fordere Sie auf, die Reitanlage Wiesenau langfristig durch die Aufnahme in den Flächennutzungsplan abzusichern.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 4) Wie oben ausgeführt ist es weiterhin Ziel der Gemeinde, das gesamte im FNP dargestellte Gebiet als Fläche für Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen zu entwickeln und zur Realisierung der Seniorenpflegeeinrichtungen den Bebauungsplan aufzustellen. Es wird empfohlen, diese Ziele weiter zu verfolgen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Ziele der Gemeinde wird nicht vorgenommen.</p> <p>Beratungsergebnis: Ja: Nein: Enth</p>
B3	Bürger 3 Schreiben vom 16.09.2021	<p>Ich habe erhebliche Bedenken gegen die Entwürfe zur Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplans im Bereich Pech Wiesenau und gegen den darauf fußenden Entwurf eines B-plans. Der im Generalanzeiger abgebildete Entwurf von zu errichtenden Gebäuden im Bereich des beabsichtigten B-Plans bedeutet bei seiner Verwirklichung in seinen Dimensionen einen unverhältnismäßigen Eingriff in die glücklicherweise in diesem Bereich noch weitgehend intakten Natur und Landschaft. Eine derart riesige Verriegelung der Landschaft zur L 158 hat zur Folge, dass der dörfliche Charakter einer Verstädterung weichen muss. Pech wird mit planerischer Gewalt mit großstädtischen Gebäuden zur Vorstadt von Bonn-Godesberg. Dagegen protestiere ich. Im Übrigen schließe ich mich sinngemäß den Ausführungen des Anliegers [REDACTED] an. Die Landschaft sollte um so</p>		

		<p>mehr erhalten werden, als in anderen Teilen der Gemeinde, z.B. in Niederbachem, wegen planerischem Wildwuchs der dörflich-kleinstädtische Charakter "völlig verhundst" ist.</p>	<p>Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Ziele der Gemeinde wird nicht vorgenommen.</p> <p>Beratungsergebnis: Ja: Nein: Enth</p>
B4	<p>Bürger 4 Schreiben vom 16.09.2021</p>	<p>Als Eigentümer der Reitanlage auf dem Grundstück der Wiesenau 2 nehmen wir zu den Unterlagen der Offenlage für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und zu dem Bebauungsplanverfahren, die im Internet einsehbar sind Stellung. Bei der Planung handelt es sich um eine reine Gefälligkeitsplanung, die nicht auf städtebaulichen Gründen basiert, sondern dem privaten Interesse des Investors dient. Zudem leidet der Bebauungsplan unter einem erheblichen Ermittlungsdefizit hinsichtlich der auf die Planung einwirkenden und auch ausgehenden Immissionen.</p> <p>Unsere Einwände im Einzelnen:</p> <p>1. geplante Seniorenwohnanlage</p> <p>1.1 Es gibt keine geeignete Möglichkeit für die Senioren die geplante Wohnanlage zu verlassen Über den angrenzenden Radweg ist es zu gefährlich.</p> <p><input type="checkbox"/> Die geplante Wegeverbindung zum Huppenberg ist zu steil.</p> <p><input type="checkbox"/> Die Straße Am Huppenberg verläuft zunächst in einer uneinsehbaren Kurve ohne Bürgersteig, dann mit erheblichem Gefälle bergab.</p> <p><input type="checkbox"/> Die angegebene „Verbindung zu dem unmittelbar</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1. Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.</p>	

angrenzenden Kottenforst als Erholungsgebiet“ und damit die „besondere Eignung [des Plangebiets] als Seniorenwohnheim und Pflegeeinrichtung“ ist nicht gegeben.

1

1.2 Ein 85m langer und viergeschossiger Baukörper ist nicht vertretbar. Er fügt sich nicht in die Landschaft und die angrenzenden Ortsstrukturen ein.

1.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird mit dem vorgelegten B Plan gegenüber der vorhandenen Hotelbebauung und den ersten Planungen von 2019 um ein Vielfaches überschritten.

1.4 Die geplanten 33 Stellplätze sind für eine Anlage dieser Größe und in dieser Lage nicht ausreichend (40 Vollzeit-, 35 Teilzeitkräfte, 22 Seniorenwohnungen, 80 Pflegeplätze, 15 Tagespflegeplätze zzgl. Besucher).

1.5 In dem beigefügten Schallschutzgutachten werden die Orientierungswerte für ein Mischgebiet zu Grunde gelegt, obwohl es sich hier um eine Wohnnutzung mit dem Schwerpunkt Pflege handelt. Einflüsse auf und aus der näheren Umgebung (z.B. gegenüberliegende Straßenseite Wohngebäude, ehemalige Gärtnerei, Schall und Gerüche der Kläranlage) finden in dem Bauleitplanverfahren keine Beachtung.

frühzeitige Offenlage

2.1 Die Einwände in unserer Stellungnahme zur frühzeitigen Offenlage wurden nicht ausreichend beachtet.

2.2 In der Abwägung unserer Stellungnahme wird die Ge-

Zu 1.2

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

Zu 1.3

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

Zu 1.4

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

Zu 1.5

Es wurde ein Schallgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden im Bebauungsplan beachtet.

Zu 2.1

Die Abwägung der Stellungnahmen zu frühzeitigen Beteiligung wurde in öffentlicher Sitzung vollständig vorgenommen.

Zu 2.2

Die Hinweise werden zur

nehmung der Reitanlage als auch die Möglichkeit der artgerechten Pferdehaltung in Frage gestellt. Dies stimmt nicht mit den Überprüfungen des Rhein Sieg Kreises überein. Die Aussagen der Gemeinde sind falsch und für uns rufschädigend.

3. Compbach Die von der Bezirksregierung Köln geforderte und als Bedingung formulierte Renaturierung des Compbachs ist auch langfristig nicht möglich, da der zu renaturierende Teil sich auf unserem Grundstück befindet.

4. Reitanlage

4.1 Im bisherigen Bauleitplanverfahren wird die Existenz der Reitanlage vollständig negiert. Unsere vielfach angebotene Gesprächsbereitschaft zur Abstimmung über die beiden Nutzungen ist von der Gemeinde nicht beachtet worden.

4.2 Im bisherigen Verlauf des Verfahrens wurde die Verträglichkeit der beiden sehr verschiedenen Nutzungen nebeneinander nicht sachgerecht geprüft. Von einer Reitanlage gehen naturgemäß Schall- und Geruchsimmissionen aus, denen auch die Bewohner der Wohnanlage in besonderem Maße ausgesetzt werden.

4.3 Wir befürchten, dass sich deshalb später Konflikte ergeben werden, die für uns oder für die geplante Seniorenwohnanlage zu Nutzungseinschränkungen führen könnten.

4.4 Wir halten eine 85m lange und viergeschossige Bebauungsfront direkt neben der Reitanlage für nicht angemessen. Es wird zu Verschattungen, eventuell auch zu ungünstigen Windverhältnissen kommen.

4.5 Es muss überprüft werden, welche Einwirkungen von Lärm (Anlieferung, Wärmepumpe oder anderer techn. Anlagen) und Geruch (Küche) von der

Kenntnis genommen. Es wird allerdings widersprochen, dass die Aussagen der Gemeinde falsch sind. Es wird empfohlen, den Anregungen nicht zu folgen.

Zu 3.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nicht den Grundstücksbereich der Reithalle. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan stellen die Ziele der Gemeinde dar, an denen festgehalten wird.

Zu 4.1 – 4.3

Die Eigentümer des Reithallen-Grundstücks kannten zum Zeitpunkt des Kaufs der Anlagen den Bestand an Wohnhäusern sowie die Planungen der Gemeinde, da der Ankauf nach der Planaufstellung erfolgte. Auch das Ziel einer Renaturierung des Compbaches war zu diesem Zeitpunkt bei allen bekannt. Die Fläche des Reitstalles als Erweiterungsfläche für Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen vorzusehen, war die veröffentlichte Beschlusslage in der Gemeinde.

Insofern wird keine unvorhergesehene Beeinträchtigung der Eigentümerinteressen gesehen.

Zu 4.4

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

Zu 4.5

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

		<p>Seniorenanlage ausgehen und wie diese minimiert werden können.</p> <p>4.6 Unsere Zuwegung über das vordere Grundstück ist in dem vorgelegten B Plan Entwurf nicht mit dem Symbol für ein Geh-Fahr-und Leitungsrecht versehen.</p> <p>4.7 Die bestandsgeschützte Nutzung unserer Reitanlage findet in der Bauleitplanung zur Seniorenwohnanlage Wiesenau keine Berücksichtigung.</p> <p>4.7.1 Wir erheben Einspruch gegen die geplante Änderung des FNP über unser Grundstück in ein Sondergebiet „SO Seniorenwohnen Pflege“. Unsere Reitanlage wird dadurch in ihrer Existenz bedroht, da alle bauliche Änderungen / Anpassungen nicht mehr möglich sein werden. Das Sondergebiet sollte als „SO Seniorenwohnen Pflege Reitanlage“ ausgewiesen werden.</p> <p>4.7.2 Um die Belange der Reitanlage zu berücksichtigen wünschen wir in die Fläche des Bebauungsplanes aufgenommen zu werden.</p>	<p>Zu 4.6 Die Hinweise betreffen das Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Zu 4.7 Die bestehende Reitanlage und die daraus resultierenden möglichen Probleme werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Die Aufstellung von Bauleitplänen und deren Geltungsbereiche obliegt ausschließlich der Gemeinde. Die Wünsche der Eigentümer werden zur Kenntnis genommen. Sie entsprechen allerdings nicht den vorgetragenen Zielen der Gemeinde. Es wird deshalb empfohlen, den Anregungen nicht zu folgen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Ziele der Gemeinde wird nicht vorgenommen. Den Anregungen wird nicht gefolgt. Beratungsergebnis: Ja: Nein: Enth</p>
<p>B5 bis B72</p>	<p>Bürger 5 bis 72 Gleichlautende Schreiben die während der Offenlage eingegangen sind.</p>	<p>Hiermit lege ich fristgerecht Widerspruch gegen die 2. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich Pech Wiesenau, Wachtberg ein. Als direkter Anwohner ich bin unmittelbar von der Änderung betroffen und widerspreche dieser daher wie folgt.</p> <p>Detaillierte Begründung: Der Änderungsbeschluss des Gemeinderats Wachtberg vom 26.03.2019 basiert auf einem städtebaulichen Entwurf, der in seiner Form nicht mehr umzusetzen ist, da nur teilweise Flurstücke für Senioren und Pflege bebaut werden können und die bestehende Reitanlage weiterhin Bestand haben wird. Der Änderungsbeschluss basiert auf einer kompletten Bebauung aller betroffenen Flurstücke als</p>	<p>Es entspricht den gesetzlich im BauGB verankerten Vorgaben, im FNP die mittel- bis langfristig vorgesehene Entwicklung des Gemeindegebietes darzustellen. In diesem Sinne entsprechen die Ziele der Gemeinde der Darstellung in der 2. Änderung des FNP zur Entwicklung einer zusammenhängenden Sonstigen Sondergebietsfläche für Seniorenwohnen und Pflegeeinrich-</p>	

offene und in mehrere Gebäude aufgeteilte Seniorenanlage mit betreutem Wohnen. Zudem liegt die Zustimmung der Naturschutzbehörde nur mit der Auflage vor, den Compbach zu renaturieren. Des Weiteren wurde eine Umwandlung der Änderungsflächen in ein Sondergebiet für Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen seitens der Bezirksregierung Köln unter der Auflage in Aussicht gestellt, daß „...ausreichend nachgewiesen wird, daß strukturelle, funktionale und bauliche Zusammenhänge mit dem Ortsteil und seinen Innenbereichen vorhanden sind.“ (s. 2. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich Pech Wiesenau, S. 3). Weder die Renaturierung des Compbachs noch die Auflagen der Bezirksregierung sind m.E. durch die aktuell vorliegenden Pläne erfüllt.

Da entgegen dem ehemaligen städtebaulichen Entwurf zum Aufstellungsbeschluss vom 26.03.2019 im nun vorliegenden Plan weniger Flurstücke für Senioren und Pflege bebaut werden können, steht für das geplante Bauvorhaben nun wesentlich weniger Platz zur Verfügung. Daher soll nun ein Bauriegel mit vier Geschossen und ca. 13m Höhe, 85m Länge und bis zu 35m Tiefe gebaut werden (s. Parallelverfahren Bebauungsplan Nr. 09-18 im Bauvorhaben Pech Wiesenau). Das geplante Gebäude wird m.E. auf keinen Fall im Hinblick auf das „Orts- und Landschaftsbild an die vorhandene Bebauung angepasst und in das landschaftliche Umfeld eingefügt werden können“, wie es im von der Gemeinde eingereichten Antrag zu lesen ist (Begründung

tungen. Da die Gemeinde nicht Eigentümer dieser Flächen ist, kann diese Zielsetzung nur abschnittsweise realisiert werden. Dort, wo kurzfristige Realisierungsmöglichkeiten gesehen werden erstellt die Gemeinde gemäß den Vorgaben des BauGB zur Sicherung der gewünschten Entwicklung den Bebauungsplan.

Im Bereich der „Tierscheune“ hat die Gemeinde wie im FNP dargelegt weiterhin die o. g. Zielsetzung. Da sich dieses kurzfristig nicht realisieren lässt, wird für diesen Bereich kein Planungsrecht geschaffen, da es zu Kollisionen zwischen Bestandsschutz und Eigentümerinteressen, Nutzungsvorstellungen der Gemeinde und Naturschutz wie der Renaturierung des Compbaches kommen würde.

Diese Vorgehensweise entspricht eindeutig den gesetzlichen Vorgaben des BauGB. Die mit der Bezirksregierung und dem Kreis getroffenen Absprachen bezogen sich auf die Zielsetzung der Gemeinde, eine zusammenhängende Fläche für Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen zu entwickeln und im Zuge dieser Massnahmen auch den Compbach zu renaturieren. Da dieser – wie allen bekannt – unter der „Tierscheune“ verlief, war jedem Beteiligten bei den verschiedenen Ortsbesichtigungen und Abstimmungen klar, dass diese Ziele bei den derzeitigen Eigentumsverhältnissen nicht in einem schritt realisierbar sein können. Deshalb ist es beson-

zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich Pech Wiesenau, Stand 25.1.2021, Seite 6, viertletzter Abschnitt). Mit dem jetzt geplanten Bauvorhaben sind erhebliche Beeinträchtigungen für die Bewohner des Ortes zu erwarten.

Des Weiteren ist durch einen rechtlich gesicherten Erhalt der Reitanlage eine Renaturierung des Compbachs gar nicht möglich. Die Auflage der Naturschutzbehörde kann also dahingehend gar nicht befolgt und eingehalten werden und ist damit m.E. planungsrechtlich nicht mehr erfüllt.

Im Änderungsantrag ist unter Punkt 2.5 „Städtebauliche Situation“ geschrieben, dass „zusammen mit den anschließenden Gebäuden der Reithalle (...) ein baulicher Zusammenhang mit den anschließenden Wohngebieten auf dem Huppenberg geschaffen“ wird. Dies ist bei der vorgestellten Planung gar nicht möglich, denn der 4-geschossige Gebäuderiegel steht vollkommen isoliert an der Pecher Landstraße.

Die max. 2-geschossige Wohnbebauung, ein 4-geschossiges Pflegeheim und eine dazwischenliegende Reitanlage haben nur gemeinsam, daß es sich um eine bebaute Fläche handelt. Und sogar diese unterscheidet sich mit ihren versiegelten Flächen wesentlich.

Der Zusammenschluss des ehemaligen Außenbereiches mit dem Ort Pech war und ist nicht meine Vorstellung der neuen Nutzung der Wiesenau, zumal ein altersgerechter und barrierefreier Zugang zum Ort und seinen Innenbereichen (Geschäfte, Friseur, Kirche) nicht gegeben ist. Eine Nutzung von Fußgänger- und Radweg entlang der L158 wird für SeniorenInnen mit erheblicher Unfallgefahr und Lärmbelastung verbunden sein.

ders wichtig, die mittel- bis langfristigen Ziele im FNP darzustellen und eine schrittweise Entwicklung durch den Bebauungsplan dort zu steuern, wo dieses kurzfristig realisierbar ist.

Die Anbindung an die Ortslage ist im Bebauungsplan zu regeln. Die Hinweise werden hier zur Kenntnis genommen.

Wie oben erläutert ist die Renaturierung weiterhin Ziel der Gemeinde.

Der Hinweis zur Art der Bebauung betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

Ein barrierefreier Zugang über die Huppenbergstraße ist aktuell nicht vorhanden und müsste durch weitere Versiegelung von öffentlichen Feldwegen hergestellt werden. Des Weiteren wären die Bürgersteige auf der Huppenbergstraße barrierefrei und rollstuhlgerecht zu machen. Beide Maßnahmen müssten finanziell seitens der Gemeinde und damit aus öffentlichen und anzunehmend ungeplanten Mitteln finanziert werden.

Zusammengefasst halte ich im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans auf jeden Fall eine zukunftsichere Rechtsgrundlage für die bestehende Reitanlage für erforderlich. Des Weiteren ist es m. E. notwendig, den Bebauungsplan so zu überarbeiten, dass die Auflagen seitens Bezirksregierung und Oberer Naturschutzbehörde umfassend erfüllt sind, bspw. entsprechend der Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans (s. o.), hinsichtlich der Anpassung an „Orts- und Landschaftsbild...“ sowie „die vorhandene Bebauung...“, so daß das geplante Gebäude „in das landschaftliche Umfeld eingefügt...“ wird, als auch daß „strukturelle, funktionale und bauliche Zusammenhänge mit dem Ortsteil und seinen Innenbereichen vorhanden sind“.

Ich halte einen achtsameren Umgang mit der städtebaulichen Gesamtsituation für notwendig, so dass die Wohnsituation der Pecher Bürger*Innen und der Charakter der Bebauung in ganz Wachtberg Berücksichtigung finden.

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

Es muss festgestellt werden, dass eine ordnungsgemäße Weidenutzung für die Pferde, notwendige bauliche Anlagen für den Reitbetrieb, Errichtung von Paddocks zur Unterbindung von Nährstoffeinträgen ins Grund- und Oberflächenwasser, Errichtung einer ordnungsgemäßen Dunglagerstätte, Errichtung einer ausreichenden Anzahl von Gästeparkplätzen im Bereich der Tierscheune weder vorhanden noch herstellbar sind. Auch deshalb wird die Pecher Tierscheune als nicht zukunftsfähig an diesem Standort eingeschätzt.

Der Ort bietet nicht die benötigte Ruhe, Platz und Auslauf für Pferde und wird deshalb an diesem Standort nicht als geeignet für die weitere Nutzung als Tierscheune für pädagogische Maßnahmen eingestuft.

Bei der Betrachtung der städtebaulichen Gesamtsituation müssen die im Umfeld des Standortes bestehenden Gebäude berücksichtigt werden wie z. B die Höhe des bestehenden Hotelgebäudes, die Kubatur und Höhe der Reithalle, die weitere 3- und 4-geschossige Bebauung in Pech entlang der Pecher Hauptstraße.

			<p>Insofern werden die Hinweise hinsichtlich der Berücksichtigung der Bebauung in ganz Wachtberg-Pech zur Kenntnis genommen und beachtet und auf der Ebene des Bebauungsplanes weiter ausgeführt.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Ziele der Gemeinde wird nicht vorgenommen.</p> <p>Beratungsergebnis: Ja Nein: Enth.:</p>
--	--	--	---	--

Bonn, 10.01.2022
Gez. Dr. D. Naumann
Dr. D. Naumann Architekt BDA
Architektur+Städtebau