

# GEMEINDE WACHTBERG

## 2. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich Pech Wiesenau

### Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Erneute Offenlage  
Stand: 11.10.2023

**GEMEINDE WACHTBERG**  
- Planungsamt

**Dr. D. Naumann Architekt BDA**  
Architektur + Städtebau

Riemannstraße 45  
53125 Bonn

Tel.: 0228 – 25 99 661  
Mobil: 0172 762 1886

[info@naumann-bonn.de](mailto:info@naumann-bonn.de)

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planungsanlass / Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplans

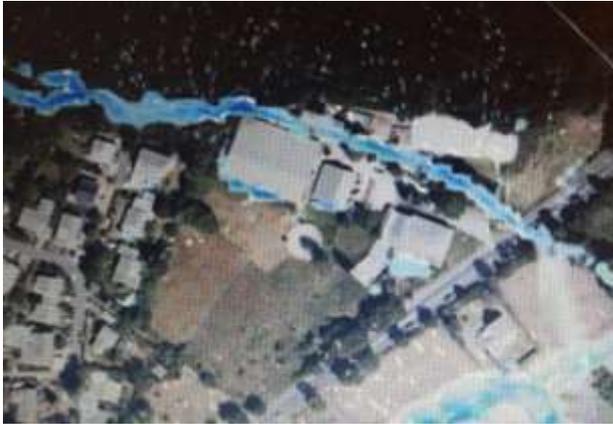
Am nördlichen Ortseingang zum Ortsteil Pech gibt es seit langem verschiedenen Nutzungen, die nach dem bestehenden Planungsrecht im Außenbereich liegen. Hierzu zählt insbesondere eine ehemalige Hotelanlage. Um diese Anlage zu nutzen, wurde sie lange Zeit als Flüchtlingsheim verwendet. Dieses war jedoch keine dauerhafte Nutzung. Um die Anlage, die zuvor auch lange ungenutzt war und derzeit wieder ungenutzt ist, nicht dem allmählichen Verfall Preis zu geben und so den Ortseingang zu verschandeln, gab es immer wieder verschiedene Nutzungsüberlegungen, die jedoch nicht mit privilegierten Außenbereichsnutzungen im Einklang standen. Konkret steht nun eine Umnutzung des Bereiches in eine Pflegeeinrichtung an, für die dieser Bereich sehr gut geeignet erscheint. Da derartige Anlagen nicht im Außenbereich zulässig sind, wird es erforderlich den Flächennutzungsplan zu ändern. Dieses kann nur im Zusammenhang mit den anschließenden Nutzungen in Richtung der geschlossenen Ortslage Pech erfolgen. Es wird deshalb ein Teil der südlich an das Hotelgrundstück anschließenden Wiese in die Bauflächen einbezogen. Der Flächennutzungsplan wird dahin gehend geändert, dass diese Bereiche in sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Pflegeeinrichtung umgewandelt werden, um hier eine Pflegeanlage errichten zu können. Die südlich anschließenden Flächen sowie auch große Teile der Wiese werden als Grünflächen dargestellt, um so den grünen Randbereich zu erhalten. Die südlichen Flächen sowie die Flächen entlang des Compbaches werden zusätzlich auch als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Im nördlichen Teil bestehen zurzeit eine Reithalle und verschiedene Nutzungen, die im Außenbereich ebenfalls teilweise problematisch erscheinen. Um hier planungsrechtliche Probleme mit den vorhandenen Nutzungen zu vermeiden, soll der Flächennutzungsplan hier nicht geändert werden, so dass hier die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft wie bisher vorgesehen ist. Diese Fläche wird zwar durch die Umwandlung der benachbarten Flächen in Bauland und Grünflächen deutlich kleiner, sie liegt allerdings an der Stadtgrenze zu Bonn und hier stellt der Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft dar, die im direkten Zusammenhang mit den Flächen auf dem Wachtberger Gemeindegebiet zu sehen sind.

Die Renaturierung und Wiederherstellung des natürlichen Bachverlaufes des Compbaches sowie die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes für Pflegeeinrichtung bilden die Grundlage der Ziele der Gemeinde Wachtberg. Für die naturnahe Entwicklung des Compbaches stellt die 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen der zeichnerischen Darstellungen dieser Planungsebene eine Grünfläche entlang der Gemeindegebietsgrenze dar. Zusätzlich wird diese Fläche auch als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Weitere Ausführungen und Festsetzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten und im Umweltbericht weiter erläutert. Der Bebauungsplan umfasst dabei allerdings nur einen unteren Teilbereich des Compbaches, da nur für diesen Teilbereich die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für eine kurzfristige Umsetzung der Maßnahmen gegeben ist. Da der natürliche Verlauf des Compbaches oberhalb des Bebauungsplanes unter der bestehenden Reithalle und teils auf dem Gemeindegebiet Wachtberg, teils auf dem Stadtgebiet Bonn verläuft, wird hier eine gesonderte 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 Flächennutzungsplans im Gesamtbereich Wachtberg-Pech Wiesenau und durch die Festsetzungen im Bebauungsplan im Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplans geschaffen. Über die Gemeindegrenze hinausgehende Darstellungen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht möglich.

Die extremen Niederschlagsereignisse 2021 haben die Gefahren für Menschen und Kulturgüter durch Niederschläge klar gemacht.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes zeigt die aktuelle Starkregengefahrenkarte eine „geringe“ Hochwassergefahr. Das Gebiet liegt außerhalb einer festgesetzten Hochwassergrenze.



Ausschnitt aus Starkregengefahrenkarte N100

Berechnungsgrundlage hierfür ist ein 100 jährliches Niederschlagsereignis (48,8 mm in 1 Std). Zur Ermittlung der Gefahrensituation durch extreme Niederschlagsereignisse wurde im Rahmen der Bauleitplanverfahren zum Bereich Wachtberg Wiesenau durch den Bauherren ein Gutachten beauftragt 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 wurde gutachterlich ermittelt.

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

Der bauliche Bestand der Reithalle ist an seiner nördlichen Seite durch das Hochwasser des Compbaches bei Extrem-Niederschlagsereignissen gefährdet und auch auf der Südseite staut sich das herabfließende Niederschlagswasser. Es zeigt sich, dass aus Sicht der extremen Niederschlagsereignisse Handlungsbedarf gegeben ist. Der Flächennutzungsplan soll hier als vorbereitende Bauleitplanung eine erste planerische Grundlage für eine neue hochwassergerechte Weiterentwicklung bilden. Hierzu zählen eine Renaturierung des Compbaches im natürlichen Verlauf und ein deutliches Abrücken einer möglichen Bebauung von erkennbaren Hochwasserbereichen.

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

## 1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplanes stützt sich auf die aktuell gültige Planungs- und Umweltgesetzgebung.

Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Änderung umfasst nur einen sehr kleinen Teilbereich des neu aufgestellten Flächennutzungsplans.

---

Um Planungsrecht für die vorgesehene Pflegeeinrichtung zu erhalten, wird im Folgenden ein Bebauungsplan aufgestellt, der die planungsrechtlichen Grundlagen weiter konkretisiert und vervollständigt.

## **2. Rahmenbedingungen**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Gestaltungsbereich dieser Flächennutzungsplanergänzung bezieht sich auf einen kleinen Teilbereich an der nördlichen Gemeindegebietsgrenze. Nördlich anschließend liegt das Stadtgebiet Bonn. Westlich anschließend liegen die Wohnbauflächen von Pech und östlich wird das Gebiet begrenzt durch die Pecher Hauptstraße, die L 158, die durch einen schmalen Grünstreifen eingefasst wird.

Mit diesem Geltungsbereich umfasst die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes die Grundstücke der Reithalle und Nebenanlagen sowie die der ehemaligen Hotelanlage und die südlich anschließenden unbebauten Flächen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nur die Flächen in seinem Geltungsbereich umfasst, für die eine kurzfristige Realisierung gegeben ist. Da für die anschließenden nordwestlichen Grundstücke, die mit Reithalle und Nebenanlagen bebaut sind, derzeit eine Umsetzung der Ziele der Gemeinde nicht möglich erscheint, werden hierfür keine planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen, da es zu Kollisionen zwischen Bestandsschutz und Eigentümerinteressen, Nutzungsvorstellungen der Gemeinde und Naturschutz wie der Renaturierung des Compbaches kommen würde.

Probleme zwischen der Bestandsnutzung der Reithalle und der beabsichtigten Umnutzung des Hotelbereiches werden wie folgt eingeordnet: Die Reithalle befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten und bestehenden Wohnhäusern entlang der Straße Hasensprung. Gegenüber diesen Wohngebäuden besteht bereits jetzt das Gebot der Rücksichtnahme.

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 der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes erfolgte. Auch das Ziel einer Renaturierung des Compbaches war zu diesem Zeitpunkt bei allen bekannt.

Aus Umwelt- und Tierschutzgründen muss aus Sicht der Gemeinde bezweifelt werden, dass eine dauerhafte Nutzung der bestehenden Reitstalleinrichtungen an dieser Stelle möglich ist. So fehlen z. B. ausreichend Weidenutzungsflächen. Aus Sicht der Gemeinde Wachtberg handelt es sich bei der Anlage nicht um eine Nutzung, die im Außenbereich ohne landwirtschaftliche Nutzung möglich ist. Insofern ist davon auszugehen, dass es nicht zu dauerhaften Konflikten zwischen den Nutzungen der benachbarten Grundstücke kommen wird. Die in der Änderung des Flächennutzungsplanes verbleibende Fläche für die Landwirtschaft liegt in engem Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Flächen südöstlich entlang des Godesberger Baches und nördlich angrenzend auf Bonner Stadtgebiet.

### **2.2 Landes-und Regionalplanung**

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg zeigt für die Teilbereiche der Flächennutzungsplanänderung keine gesonderte Darstellung des Ortsteils Pech als Allgemeine Siedlungsfläche, sondern die Darstellung auch der bebauten Ortsteilflächen als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche.

Nördlich anschließend werden Gebiete zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung sowie Bereiche zum Schutz der Natur dargestellt.

Der derzeitige Regionalplanentwurf weist für die Flächen südlich des Hotelgrundstücks Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Da die Darstellungen im Regionalplan nur bereichsscharf und nicht parzellenscharf sind, wurden Abstimmungen mit allen Beteiligten notwendig.

Die in der vorliegenden Änderung vorgesehene Darstellung der Teilfläche als Sonstiges Sondergebiet für Pflegeeinrichtung steht somit nicht den Zielen der Landesplanung und den Darstellungen des Regionalplans entgegen, muss jedoch in ihrer Abgrenzung mit den Zielen der Landesplanung abgestimmt werden.

Es wurden deshalb Anfragen bei der Bezirksregierung Köln mit Ortsbesichtigungen und Abstimmungen am 11.06.2015 und am 24.08.2022 durchgeführt. Als Ergebnis dieser Abstimmungen wurde durch die Bezirksregierung eine Umwandlung der Änderungsflächen in Sondergebiet für Pflegeeinrichtung in Aussicht gestellt, wenn ausreichend nachgewiesen wird, dass strukturelle, funktionale und bauliche Zusammenhänge mit dem Ortsteil und seinen Innenbereichen vorhanden sind.

Die landesplanerische Anfrage der Gemeinde nach §34 LPLG bei der Bezirksregierung Köln vom 15.02.2023 ergab, dass landesplanerische Ziele der Planung nicht entgegenstehen. Diese Zustimmung der Bezirksregierung Köln erfolgte allerdings unter der Auflage einer Zustimmung der Höheren Naturschutzbehörde. Die Zustimmung der Naturschutzbehörde liegt seit dem 06.05.2020 mit der Auflage vor, den Compbach im Rahmen der geplanten Maßnahmen zu renaturieren.

Die von der Gemeinde beabsichtigten Planungen und die Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung kommen dieser Aufgabenstellung und den Hinweisen nach.

Insgesamt wird mit Schreiben der Bezirksregierung Köln vom 19.04.2023 festgestellt, dass für die jetzige Planung unter den genannten Voraussetzungen eine Anpassung an die rechtswirksamen Ziele der Raumordnung bestätigt wird.

### 2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtberg wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 17.12.2013 gemäß §6 BauGB beschlossen. Er stellt das Plangebiet der Änderung als Landwirtschaftliche Nutzfläche dar, die dem Landschaftsschutz unterliegt. Des Weiteren sind per Signatur eine Allgemeine Sportstätte und ein Regenüberlauf (RÜ) dargestellt.



Abb.: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtberg

---

## 2.4 Vorhandene Flächennutzung

Die vorhandene Flächennutzung besteht aus der ehemaligen Hotelanlage mit dazugehörigen Terrassenbereichen und Parkplätzen sowie nordwestlich anschließend eine Reithalle mit Nebengebäude und versiegelten Außenbereichen sowie Stellplätzen.

Der bestehende Bachlauf des Compbaches wurde durch den Bau der Reithalle seiner Zeit überbaut und in Teilen verlegt. Im weiteren Verlauf bildet der Bach die nördliche Gemeindegebietsgrenze und verläuft hier naturnah unter großkronigen Bäumen. Nach Südwesten hin öffnet sich der Blick über einen freien Grünraum. Die Wiesenbereiche erstrecken sich zwischen der Landesstraße und den bestehenden Baugebieten.

Bereits die bestehenden Nutzungen weisen sehr unterschiedliche Probleme auf. So ist das ehemalige Hotelgebäude aufgrund seiner Größe, Zimmerzahl und Eigentümerinteressen nicht dauerhaft im Bestand zu erhalten. Die ehemals nutzungsstrukturelle Zusammengehörigkeit eines Ponyhotels mit der Reithalle ist seit vielen Jahren nicht mehr vorhanden. Bei der Reithalle mit Ihren Nebenanlagen erscheint die Ver- und Entsorgungssituation problematisch. Desweiteren ist die Anlage kein untergeordneter Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes, für eine Pferdehaltung fehlen Auslauf- und Weideflächen in der gesetzlich vorgeschriebenen Größe. Die Gemeinde sieht deshalb – auch in Abstimmung mit den übergeordneten Behörden – die derzeitige Nutzung problematisch, aus Gründen eines möglichen Bestandsschutzes wird der Bereich allerdings weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für den Teilbereich des ehemaligen Hotels und der anschließenden Wiese besteht der Wille der Eigentümer, eine Pflegeeinrichtung zu errichten. Deshalb wird hierfür auch ein Bebauungsplan aufgestellt, um gemäß dieser Zielsetzung eine entsprechende Bebauung als Pflegeeinrichtung zu ermöglichen.

## 2.5 Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation ist ganz wesentlich geprägt durch die Lage am Ortseingang von Pech. Das Gebäude des ehemaligen Hotels an der Wiesenau markiert den Beginn des Ortsteils sehr einprägsam. Während im südlichen Teil von Pech die Landesstraße an den Häusern vorbei führt und erst später den Beginn des Ortes erkennen lässt, ist es im Norden die bauliche Anlage. Zusammen mit den anschließenden Gebäuden der Reithalle und den Nebengebäuden wird hier ein baulicher Zusammenhang mit den anschließenden Wohngebieten auf dem Huppenberg geschaffen.

Im Schwarzplan ist dieser bauliche Zusammenhang und die besondere Bedeutung des Plangebietes deutlich zu erkennen.

Abb.: Schwarzplan Pech (Bestand)



Die Lage im Siedlungsgebiet (siehe Schwarzplan) macht deutlich, dass in Fußwegentfernung die weiteren Siedlungsbereiche des Ortes Pech liegen. Auch die Infrastruktureinrichtungen wie Kirche, Schule mit Turnhalle und Kindergärten liegen ca. 500 m entfernt und sind damit im Nahbereich vorhanden.

Über das vorhandene Radwegenetz sowie die Fußwegeverbindungen ist das Plangebiet mit dem Ortsteil vernetzt.

Wichtige Wanderwege, welche die Ortsteile verbinden und auch überregionale Bedeutung haben verlaufen in gut erreichbarer Entfernung.

Insgesamt stellt sich der Änderungsbereich also als gut mit dem Siedlungsbereich des Ortsteils Pech verknüpft dar und bildet städtebaulich einprägsam den besonderen baulich geprägten Ortseingang von Pech.

### **3. Flächennutzungskonzept**

Die Gemeinde Wachtberg hat bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gemeindeweit auch die Situation der Infrastruktureinrichtungen untersucht. Es wurden dabei für Pflegeanlagen außer der Anlage in Berkum keine weiteren Standorte definiert. Gegenüber dieser gemeindeweiten Standortuntersuchung hat sich keine Änderung ergeben. Allerdings kann ein erheblicher Bedarf in der Gemeinde nachgewiesen werden. Somit entspricht die Planung einer Pflegeeinrichtung den wichtigen Zielen der Gemeinde.

Das Flächennutzungskonzept der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beruht, wie bereits mehrfach in dieser Begründung beschrieben, darauf, den besonderen Ort des ehemaligen Hotelstandortes baulich zu erhalten und weiter als Pflegeeinrichtung zu nutzen und diesen mit dem Ortsteil weiter zu verknüpfen.

Bei der Standortwahl steht im Vordergrund nicht immer nur Flächen zu entwickeln, die in bisher un bebauten Bereichen liegen und so dem natürlichen Landschaftsraum entzogen werden.

Bei der Prüfung alternativer Standortmöglichkeiten ergibt sich folgendes Bild. Ziel muss es dabei sein, im Ortsgefüge eine ca. 1 ha große Fläche für eine Pflegeeinrichtung sowie dazugehörige Stellplätze zu entwickeln. Bereits diese Flächengröße zeigt, dass sich kaum Flächen dieser Dimension im inneren Ortsbereich von Pech finden lassen, die für eine derartige Nutzung zur Verfügung gestellt werden können. Geplant ist es deshalb, das bereits seit langem anthropogen überformte Gebiet des Hotelstandortes als Sonstiges Sondergebiet Pflegeeinrichtung darzustellen.

#### **4. Kennzeichnungen**

##### **Landschaftsschutz**

Die Änderungsflächen liegen im Landschaftsgebiet gemäß Landschaftsschutzgebietsverordnung.

Die Belange des Landschaftsschutzes werden im Rahmen der weiteren Planungen berücksichtigt. Insbesondere ist vorgesehen, die Durchgängigkeit des Compbachs 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.

#### **5. Eingriff in Natur und Landschaft/ Umweltbericht**

Gemäß §2a BauGB ist der Begründung zum Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen. In dem Umweltbericht sind nach der Anlage 1 zum BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

##### **5.1 Umweltbericht**

Zur Ergänzung des Flächennutzungsplans ist gemäß §2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind gemäß §2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen.

Ziel des Umweltberichts ist es sicherzustellen, dass nach der Durchführung der Ergänzung des Flächennutzungsplans keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen. Sie werden im Umweltbericht eingehend erläutert und bewertet. Zu den Belangen des Umweltschutzes zählen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB auch besonders die erneuerbaren Energien, das Schutzgut Mensch und das Schutzgut Fläche.

Der Umweltbericht (Büro Ginster Landschaft + Umwelt) kommt zu folgendem Ergebnis:

Von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser und Klima ist nicht auszugehen. Für das Schutzgut Boden wird die Nutzungsänderung im Plangebiet mit der Folge der

teilweisen Versiegelung geringfügiger Flächenanteile als Auswirkung mit mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt. Im Bereich der ursprünglich versiegelten und zukünftig mit einem Schmetterlings- und Wildbienensaum ausgestatteten Flächen verbessern sich die Bodenverhältnisse hin zu einem naturnahen Zustand.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgen bei Anwendung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht. Es werden überwiegend Flächen mit geringer ökologischer Wertigkeit beansprucht.

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

Für die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie für die Wechselwirkungen der voran gegangenen Schutzgüter sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden sind bei Durchführung der landschaftspflegerischen-, Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen und sonstigen Vorgaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für das Plangebiet ausgeschlossen.

#### Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nur bedingt regelbar. Insbesondere bei der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es das Planungsziel, planungsrechtliche Voraussetzungen für die Nutzung einer bisher anders genutzten Fläche zu schaffen. Hinweise, Empfehlungen und Festsetzungen zur Nutzung von erneuerbaren Energien werden auf der Ebene des Bebauungsplanes gegeben.

#### Schutzgut Mensch

Durch die Nutzungsänderung der bisher anderweitig genutzten Flächen ist eine Beeinträchtigung des Menschen nicht vorgesehen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch eine Nutzungsänderung nicht hervorgerufen, da die Höhen der bisherigen Bebauung nicht wesentlich geändert werden. Durch die Renaturierung des Compbachs wird das Landschaftsbild verbessert.

#### Schutzgut Fläche

Eine zusätzliche Versiegelung und damit eine nachträgliche Beeinträchtigung des Bodens werden durch die Neubauten nur gering erfolgen, da die Fläche durch Hotel, Reithalle, Stellplätze und Zufahrtsflächen heute bereits stark versiegelt sind. Bei zusätzlichen Versiegelungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes durch Bilanzierung die Defizite ermittelt und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Da sich die Nutzung ändern soll, wird es auch notwendig, die entsprechende Fläche umzuwidmen. Durch die Freilegung des Fließgewässers wird das Schutzgut Fläche ökologisch deutlich aufgewertet.

### **5.1.1 Beschreibung der Planinhalte**

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist es, die Flächen im Geltungsbereich

- im Bereich des ehemaligen Hotels sowie in Teilen der anschließenden Wiese als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Pflegeeinrichtung darzustellen,
- im Bereich der bestehenden Reithalle die Fläche für Landwirtschaft zu erhalten
- die Flächen des bestehenden Wiesengrundstücks südlich des Hotelstandortes in den nicht bebaubar dargestellten Teilbereichen als Grünflächen darzustellen,

- die Flächen im Norden entlang des Compbaches und im Süden zwischen der Straße Hasensprung und der Pecher Hauptstraße (L158) als Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft darzustellen.

Die Bauflächen werden als Sonstiges Sondergebiet für Pflegeeinrichtung dargestellt, da die Schaffung eines spezifischen Angebotes für pflegebedürftige Menschen hier das Ziel der Gemeinde Wachtberg ist. Dieses planerische Ziel kann nicht durch die Festsetzung eines Baugebietes nach den §§ 2-10 BauNVO und die im Zuge eines daraus entwickelten Bebauungsplanes eröffneten Gestaltungsmöglichkeiten des § 1 Abs.5 und 9 BauNVO verwirklicht werden. Denn §1 Abs.5 BauNVO und die nur im Rahmen der Bestimmungen gegebene Möglichkeit einer weiteren Differenzierung nach §1 Abs.9 BauNVO setzt voraus, dass die allgemeine Zweckbestimmung des betreffenden Baugebiets gewahrt bleibt. Der wesentliche Unterschied zu den typischen Baugebieten, hier Allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI), besteht darin, dass die dargestellte Nutzung, nämlich Pflegeeinrichtung, eine derartige Beschränkung darstellt, die nicht durch die in §1 Abs.4-9 BauNVO für typisierte Baugebiete eröffnete Möglichkeiten der Differenzierung zu erreichen ist. Zur Erreichung dieses Ziels wird am Standort Wiesenau ein spezifisches, über das im Umfeld bestehende Maß hinausgehendes Bauvolumen eingeräumt und planungsrechtlich gesichert. Das Baugebiet wird deshalb als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen, da es sich von den Baugebieten nach §§ 2-10 BauNVO wesentlich unterscheidet. So sind z. B. in den Allgemeinen Wohngebieten neben dem Wohnen noch verschiedene weitere Nutzungen allgemein zulässig, die hier nicht dem Planungsziel entsprechen. Die gemäß §6 BauNVO gewünschte Nutzungsmischung in ausgewiesenen Mischgebieten entspricht ebenfalls nicht dem Ziel, im Baugebiet nur eine sehr zielgruppenspezifische Nutzung vorzusehen. Die hier gewünschte Einseitigkeit der Nutzungsstruktur unterscheidet die beabsichtigte Nutzung eindeutig von den übrigen Baugebieten.

Der Standort am Ortseingang Pech eignet sich hierfür auch deshalb sehr gut, weil er hier den Ortsteil nicht mit seiner besonderer Nutzungsstruktur und der Größe der Gesamtanlage trennt, sondern den Ortseingang markiert und die besondere Qualität des Ortsteils baulich und funktional betont. Hierzu dient auch die Integration der Außenanlagen, welche der Pflegeeinrichtung zusammen mit dem markanten Gebäude ein eigenes Gepräge gibt. Bei dem aus funktionalen Gründen großen Gebäude, welches von parkartigen Grünbereichen umgeben ist, entsteht ein Gebietscharakter, der sich von der kleinteiligen Struktur der Einfamilienhäuser in der Nahumgebung deutlich abhebt. Die besondere infrastrukturelle Nutzung und die dadurch gegebene Qualität des Ortes soll am Ortseingang Pech bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes eindeutig zum Ausdruck gebracht werden.

Die Schaffung und Sicherung der Pflegeeinrichtung ist für die Versorgung Pflegebedürftiger und somit für die Allgemeinheit von besonderer Bedeutung. Wie die Untersuchungen für die gesamte Gemeinde Wachtberg im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes gezeigt haben, gibt es einen großen Bedarf an Pflegeplätzen. Für die Allgemeinheit ist es deshalb besonders wichtig, diesen Fehlbedarf zu minimieren. Dabei muss ausgeschlossen werden, dass eine spätere Umnutzung, die rein privaten oder wirtschaftlichen Zwecken dient und zu einer funktionalen Entwidmung führen würde, möglich wird. Um dieses zu erreichen, erfolgt die Festlegung des spezifischen Sondergebietes.

Die Entwicklung des Sonstigen Sondergebietes für Pflegeeinrichtung basiert auf der gewünschten Schaffung der in Wachtberg dringend erforderlichen stationären Versorgung Pflegebedürftiger. Die geplanten dazu gehörigen Nebennutzungen wie zum Beispiel zur ärztlichen Versorgung sowie die Cafeteria sind für derartige Einrichtungen übliche und erforderliche Ergänzungen, die an diesem Standort ebenfalls vorgesehen werden.

Insgesamt soll durch die Zielsetzungen der in der Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Nutzungen ein verträgliches Nebeneinander von bestehenden und neu geplanten

Nutzungen ermöglicht werden. Hierzu dienen auch die das Baugebiet umgebenden Grünflächen und der Anschluss der landwirtschaftlichen Fläche an die weiter nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen.

Des Weiteren soll auch der namensgebende grüne Charakter der „Wiesenaus“ weiterhin erhalten und entwickelt werden. Hierzu dient die zusätzliche Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im südlichen Teilbereich. Auch entlang des Compbaches sollen diese Darstellungen dazu beitragen, den Bachlauf in seinem natürlichen Bett zu erhalten und den Uferbereich ökologisch aufzuwerten. In den Teilbereichen, für die Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden können, bieten die Darstellungen des Flächennutzungsplanes die Vorbereitungen, die dann weiter im verbindlichen Bauleitplan festgesetzt werden.

Der Einschrieb RÜ, Regenüberlauf, verbleibt wie im geltenden Flächennutzungsplan. Er gibt den Hinweis darauf, dass der Standort geeignet erscheint für eine Anlage zur Entlastung hoher Wasserspitzen aus dem Kanalnetz und der Kläranlage bei starken Regenereignissen.

Der Hinweis auf eine Sportstätte entfällt. Durch die Planung der Pflegeeinrichtung wird der ehemalige funktionale Zusammenhang zwischen dem damaligen Ponyhotel und der Reithalle aufgehoben.

Die Konkretisierung der weiteren Planungsfestsetzungen erfolgt in nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

Vorgesehen ist es, in dem Sonstigen Sondergebiet in einem Pflegegebäude (Standort des ehemaligen Hotels) eine stationäre Pflegeeinrichtung mit ca. 80 Betten zu ermöglichen. Darüber hinaus kann in untergeordnetem Maß ein zusätzliches Raumangebot für Menschen, die auf die Pflege dieser Einrichtung angewiesen sind, als Ergänzung dieser Hauptnutzung zugelassen werden. Ziel ist es dabei, den allgemein üblichen Anforderungen an Pflegeeinrichtungen und den üblichen Betreiberkonzepten für Pflegeeinrichtungen Rechnung zu tragen.

Die entsprechende Anzahl an Stellplätzen wird auf dem Grundstück in den nachgeordneten Verfahren nachgewiesen.

Eine Wegeverbindung zum Ortszentrum Pech soll ausgebaut werden, um die Pflegeeinrichtung fußläufig an den Ortsteil anzubinden und in das vorhandene Wegenetz zu integrieren.

Hierfür erfolgen entsprechende Konkretisierungen im Bebauungsplan.

Die genannten vorgesehenen baulichen Maßnahmen dienen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nur der Erläuterung und sind nicht als Festsetzungen zu verstehen, da Festsetzungen nur im Rahmen eines Bebauungsplanes getroffen werden können.

## 5.2 Artenschutz

Auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen werden Ortsbegehungen durchgeführt. Aufgrund dieser Ortsbegehungen wird das regelmäßige Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten ermittelt. Hierzu zählen die geschützten Säugetierarten, Amphibien, Reptilien, Schmetterlinge und Vögel.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung (Büro Ginster Landschaft + Umwelt) kommt zu folgendem Ergebnis: Bei den zu berücksichtigenden planungsrelevanten Arten ist, unabhängig von deren tatsächlichem Vorkommen im Untersuchungsgebiet, eine Verschlechterung der Lokalpopulation durch die geplante 2. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans nicht ersichtlich, sofern die erläuterten Vermeidungsmaßnahmen angewendet werden. Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG sind bei Anwendung der Vermeidungsmaßnahmen nicht feststellbar. Die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange kommt zu dem Ergebnis, dass Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes nicht zu erwarten sind. Vertiefende Untersuchungen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

**Bonn, den 11.10.2023**  
Naumann/ S630\_Begründung  
gez. Dr. D. Naumann