

GEMEINDE WACHTBERG

2. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich Pech Wiesenau

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Stand: 25.01.2021

GEMEINDE WACHTBERG

- Planungsamt

Dr. D. Naumann Architekt BDA

Architektur + Städtebau

Riemannstraße 45

53125 Bonn

info@naumann-bonn.de

Tel.: 0228 – 25 99 661

Mobil: 0172 762 1886

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 Seniorenwohnanlage 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. Hier bestehen zurzeit eine Reithalle und verschiedene Nutzungen, die im Außenbereich ebenfalls teilweise problematisch erscheinen. Da es nicht möglich erscheint, diese vorhandenen Nutzungen in landwirtschaftliche Außenbereichsnutzungen umzuwandeln, soll der Flächennutzungsplan hier dahin gehend geändert werden, dass diese Bereiche in Sondergebiet für Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen umgewandelt werden, um hier eine Seniorenwohnanlage errichten zu können.

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 Seniorenwohnanlage 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. Im Südwesten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

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.

Die in der vorliegenden Änderung vorgesehene Darstellung der Teilfläche als Sondergebiet für Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen steht somit nicht den Zielen der Landesplanung und den Darstellungen des Regionalplans entgegen, folgt ihnen aber auch nicht exakt.

Es wurde deshalb eine Anfrage bei der Bezirksregierung Köln mit Ortsbesichtigung am 11.06.2015 durchgeführt. Als Ergebnis dieser Abstimmung wurde durch die Bezirksregierung eine Umwandlung der Änderungsflächen in Sondergebiet für Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen 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 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.

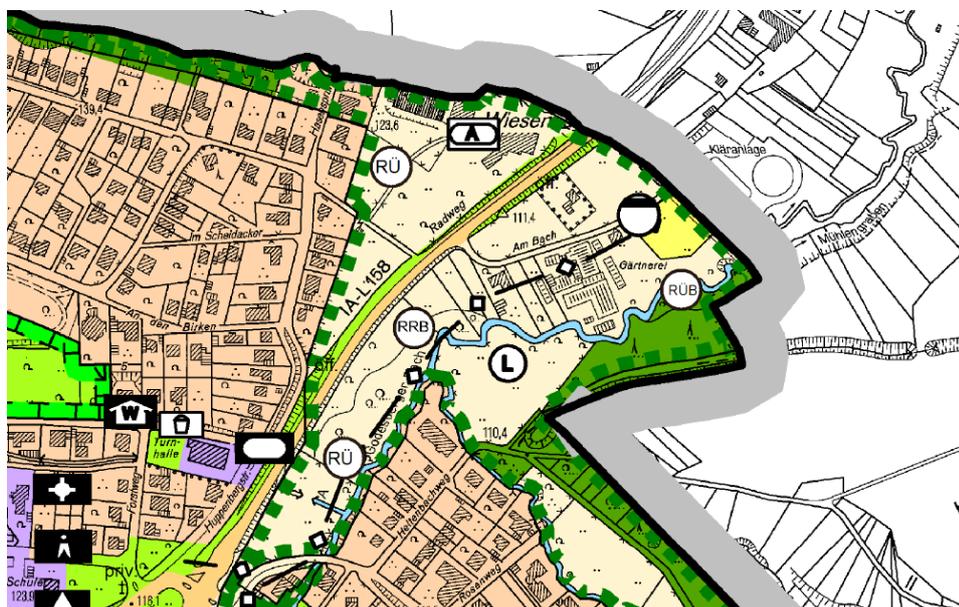
Die von der Gemeinde beabsichtigten Planungen und die Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung kommen dieser Aufgabenstellung nach.

Insgesamt wird nun festgestellt, dass die jetzige Planung mit Darstellung als Sondergebiet für Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen den Zielen der Landesplanung entspricht.

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 Gemeindegrenze 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.

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 Orts teils 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



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

Das Flächennutzungskonzept beruht, wie bereits mehrfach in dieser Begründung beschrieben, darauf, den besonderen Ort des ehemaligen Hotelstandortes baulich zu erhalten und weiter als Senioren-Wohnanlage 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 unbebauten 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 Seniorenwohnungen, Pflegeeinrichtungen und 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 anthropologisch überformte Gebiet des Hotelstandortes und der Reithalle als Sondergebiet für Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen 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; November 2020) 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 vorangegangenen 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 und Empfehlungen 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

Einziges Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist es, die Flächen im Geltungsbereich als Sondergebiet für Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen darzustellen. Die Konkretisierung der Planungsfestsetzungen erfolgt im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

Vorgesehen ist es, im Hauptgebäude (Standort des ehemaligen Hotels) eine stationäre Pflegeeinrichtung mit 80 Betten zu entwickeln, darüber hinaus werden im Erdgeschoss eine Altagespflge und eine Cafeteria eingeplant. Im Dachgeschoss werden ca. 20 betreute Wohnungen (Service-Wohnung) geplant. Zusätzlich werde 40 Seniorenwohnungen auf den weiteren Sonderbauflächen in einer Größe von ca. 50-70 qm vorgesehen, die entsprechende Anzahl an Stellplätzen wird auf dem Grundstück in den nachgeordneten Verfahren nachgewiesen.

Eine Wegeverbindung zum Ortszentrum Pech soll ausgebaut werden, um die Senioren-Wohnanlage fußläufig an den Ortsteil anzubinden und in das vorhandene Wegenetz zu integrieren. Hierfür erfolgen entsprechende Festsetzungen 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; November 2020) 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 25.01.2021
Naumann/ S630_Begründung

gez. Dr. D. Naumann