

GEMEINDE WACHTBERG

2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wachtberg

UMWELTBERICHT

Auftraggeber:

**Dr. Detlef Naumann Architekt BDA
Riemannstraße 45
53125 Bonn**

Juni 2021

Bearbeitung:

Ginster
Landschaft + Umwelt

Marktplatz 10a
53340 Meckenheim
Tel.: 0 22 25 / 94 53 14
Fax: 0 22 25 / 94 53 15
info@ginster-meckenheim.de

Bearbeitung: BSc. -Ing. Landschaftsarchitektur Claudius Fricke

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	1
1.1	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in relevanten Fachgesetzen und Fachplänen.....	1
2	LAGE UND ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES	2
3	BESCHREIBUNG DES VORHABENS	3
4	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT SOWIE DER ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN	4
4.1	Planerische Vorgaben.....	4
4.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung / Status Quo.....	5
4.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	6
4.4	Schutzgut Landschaftsbild	10
4.5	Schutzgut Boden und Fläche.....	11
4.6	Schutzgut Wasser.....	12
4.7	Schutzgut Klima und Luft	13
4.8	Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft	13
4.9	Schutzgut Mensch	14
4.10	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
4.11	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	16
4.12	Sonstige Umweltbelange	16
4.12.1	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	16
4.12.2	Sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	16
4.13	Wechselwirkungen.....	16
4.14	Kumulierende Vorhaben	17
5.	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	17
5.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	17
5.2	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	17

5.2.1	Rodungsverbot gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG	17
5.2.2	Begutachtung des Bestandsgebäudes vor Abriss	18
5.4	Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft	18
6.	ZUSAMMENFASSUNG	18
	QUELLENVERZEICHNIS	20

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Grobe Verortung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplans im großräumigen Kontext (unmaßstäbliche Darstellung)	3
Abbildung 2:	Auszug aus der Plandarstellung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans (NAUMANN 2020)	4
Abbildung 3:	Luftbild des Änderungsbereiches (unmaßstäbliche Darstellung).....	7

1 EINLEITUNG

Die Gemeinde Wachtberg plant auf einer Fläche von rund 1,05 ha die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09-18 „Seniorenwohnanlage Wiesenau“ um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Senioren-Wohnanlage herzustellen. Zur Umsetzung des Vorhabens muss für einen Teilbereich des Bebauungsplans die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wachtberg erfolgen. Der Bebauungsplan soll im Normalverfahren und die 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst u.a. eine ehemalige Hotelanlage, die bereits vor einigen Jahren aufgegeben wurde. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans und der anschließenden Aufstellung eines Bebauungsplans unterliegt das aktuell brachliegende Grundstück zukünftig wieder einer Nutzung. Aufgrund des demographischen Wandels besteht ein Bedarf an stationären Pflegeeinrichtungen, Altentagespflege sowie betreutem Wohnen, der mit dem Vorhaben gedeckt wird.

Mit der Auswahl des Plangebietes wird die bestehende Bebauung am Siedlungsrand des Wachtberger Ortsteils Pech um ein Sondergebiet für Seniorenwohnen + Pflegeeinrichtungen erweitert. Das auf dem Grundstück vorhandene Gebäude der Pension Wiesenau soll durch ein altersgerechtes Gebäude mit Pflegeeinrichtungen ersetzt werden.

Im nachfolgenden Text werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen aufbauend auf der Darstellung der Bestandssituation beschrieben und bewertet.

1.1 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in relevanten Fachgesetzen und Fachplänen

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die im Rahmen dieser Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen werden in dem vorliegenden Umweltbericht, dessen Inhalte und Gliederung sich an der Anlage 1 des BauGB orientieren, beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB) des Flächennutzungsplans. Neben dem Umweltbericht wird im Bauleitplanverfahren vom Büro Ginster Landschaft + Umwelt eine Artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet, die ermittelt, ob aus dem Vorhaben Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) resultieren. Zudem wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Eingriffsregelung gemäß § 14 ff. BNatSchG im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags bearbeitet.

Für die Bearbeitung des Umweltberichtes werden die Inhalte der folgend aufgeführten Fachgesetze und Fachpläne in der jeweils aktuellen Fassung berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Landesnaturschutzgesetz – NRW (LNatSchG NRW),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Denkmalschutzgesetz (DSchG).

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Wachtberg-Pech (Rhein-Sieg-Kreis, Nordrhein-Westfalen). Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Pech, Flur 002 und nimmt die Flurstücke 605 und 821 in Anspruch.

Der Geltungsbereich grenzt

- im Nordosten an den Fließgewässerverlauf des Compbaches,
- im Südosten an den Trassenverlauf der Pecher Hauptstraße (L 158),
- im Südwesten an einen Landwirtschaftsweg sowie an Privatgärten der Wohnbebauung entlang der Straße „Hasensprung“ und
- im Nordwesten an weitere Privatgärten der Wohnbebauung entlang der Straße „Hasensprung“ und an das Grundstück der „Pecher Tierscheune“.

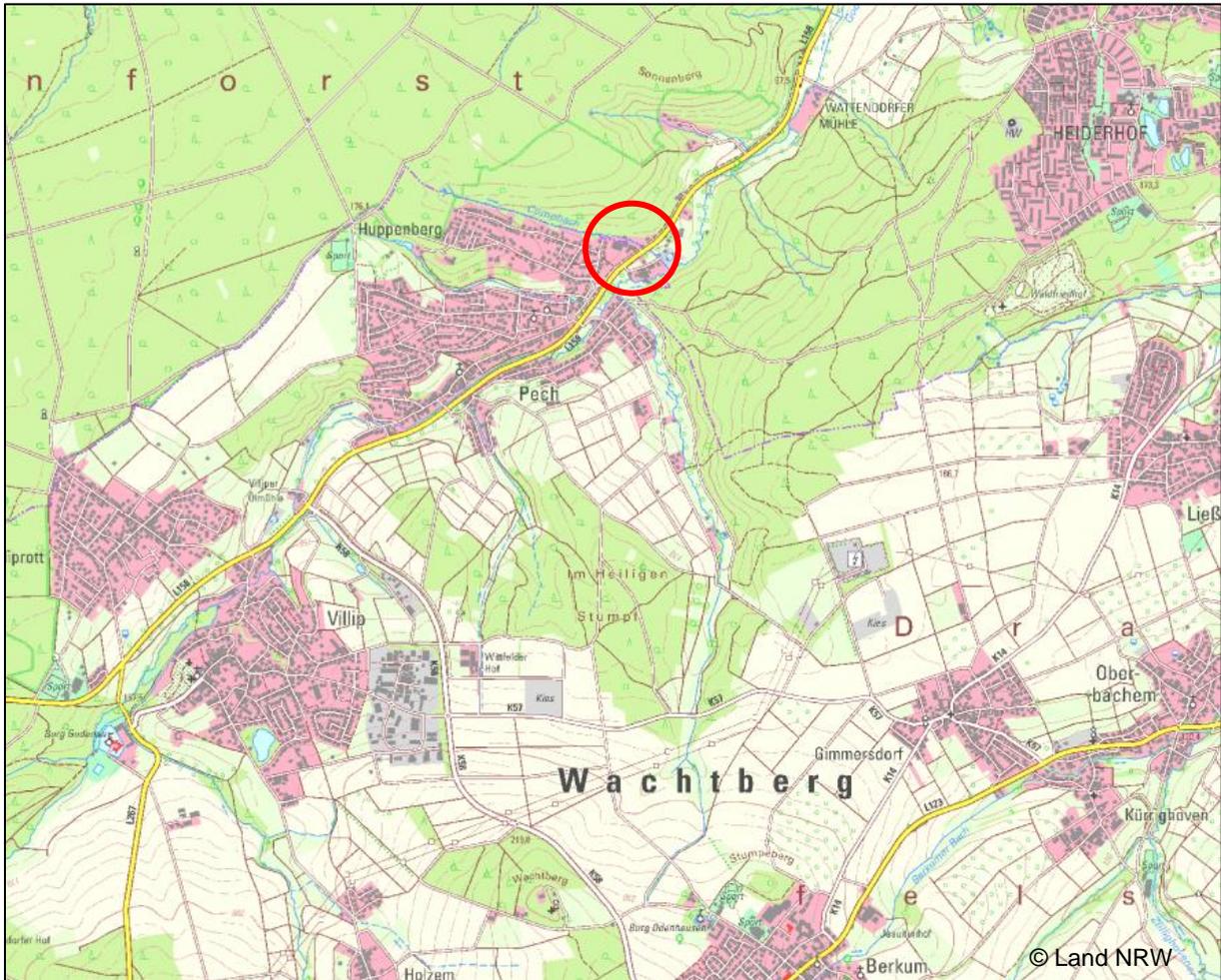


Abbildung 1: Grobe Verortung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplans im großräumigen Kontext (unmaßstäbliche Darstellung)

Das Untersuchungsgebiet des vorliegenden Umweltberichtes erstreckt sich auf den 2. Änderungsbereich des Flächennutzungsplans. Für die Beschreibung und Bewertung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Darstellung von über das Plangebiet hinaus gehenden Bezügen wird das Umfeld miteinbezogen.

3 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtberg stellt den Änderungsbereich aktuell als Flächen für die Landwirtschaft inklusive einer Umrandung für den Landschaftsschutz dar. In dem Änderungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist zudem die Signatur „Allgemeine Sportstätten“ dargestellt.

Der Änderungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird zukünftig als Sondergebiet für Senioren + Pflegeeinrichtungen dargestellt. Damit werden die planungsrechtlichen

Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans mit entsprechender angestrebter Nutzung hergestellt.

4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT SOWIE DER ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN

4.1 Planerische Vorgaben

Der **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg (Stand 2009) stellt das Plangebiet als "Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" dar.

Der **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Wachtberg stellt das Plangebiet aktuell als landwirtschaftliche Fläche dar. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wachtberg erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans. Sie umfasst die geänderte Darstellung aktueller landwirtschaftlicher Flächen, die zukünftig als „Sondergebiet für Senioren + Pflegeeinrichtungen“ dargestellt werden.

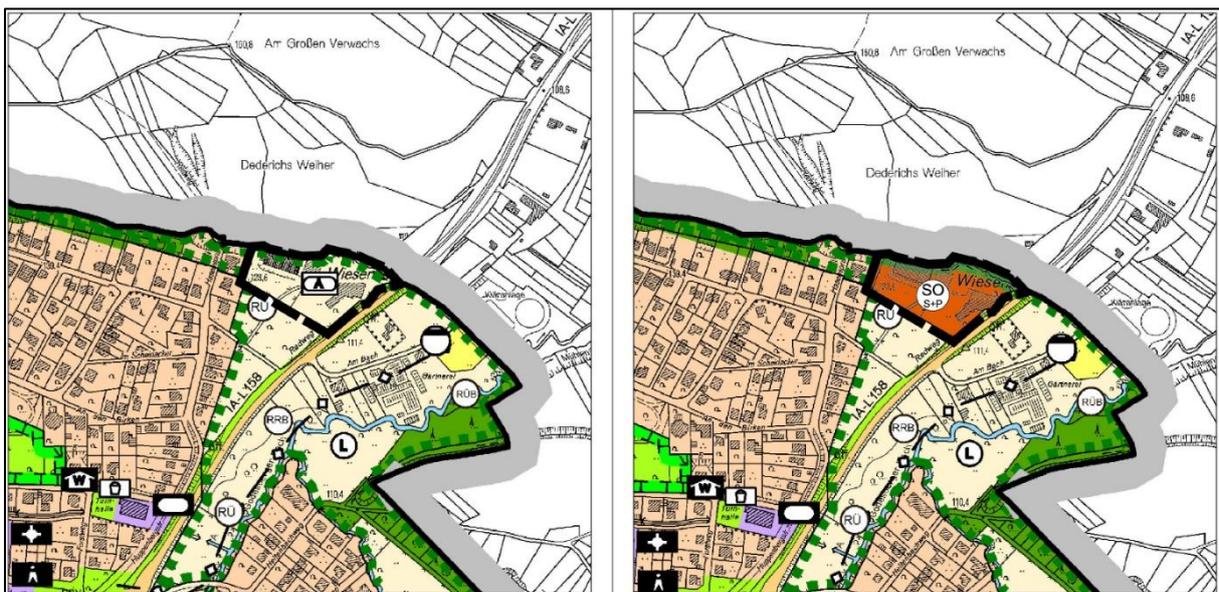


Abbildung 2: Auszug aus der Plandarstellung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans (NAUMANN 2020)

Nationale und internationale Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes liegen keine **Natura 2000-Gebiete**, **Naturschutzgebiete**, **gesetzlich geschützten Biotop**e nach § 42 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen i. V. m. § 30 BNatSchG und **schutzwürdige Biotop**e.

Das Plangebiet befindet sich im **Naturpark** Rheinland und im **Landschaftsschutzgebiet** „LSG-In den Gemeinden Alfter und Wachtberg im Rhein-Sieg-Kreis“ (LSG-5207-0001).

In einer Entfernung von rund 370 m befinden sich nördlich der Plangebietsgrenzen die **Natura 2000-Gebiete** DE-5308-401 „Kottenforst-Waldville“ und DE-5308-303 „Waldreservat Kottenforst“.

Im unmittelbaren bis mittelbaren Umfeld des Vorhabens sind folgende **schutzwürdigen Biotope** vorhanden:

- Godesberger Bach in Pech (BK-5308-135) in rund 20 m Entfernung südlich des Geltungsbereiches
- Heltenbachtal südlich Pech (BK-5308-0003) in rund 100 m Entfernung südwestlich des Geltungsbereiches
- Compbachtal nördlich von Pech (BK-5308-163) in rund 70 m Entfernung nordwestlich des Geltungsbereiches
- Compbachtal nördlich von Huppenberg (BN) (BK-5308-055) in rund 100 m Entfernung westlich des Geltungsbereiches
- Compbachtal (BK-5308-129) in rund 340 m Entfernung westlich des Geltungsbereiches
- Bachlauf Wattendorfer Mühlengraben – Godesberger Bach (BK-5308-061) in rund 150 m Entfernung östlich des Geltungsbereiches
- Waldreservat Kottenforst östlich A 565 (BK-5308-202) in rund 340 m Entfernung östlich des Geltungsbereiches

4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung / Status Quo

Das Plangebiet wird derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB behandelt. Dementsprechend können im Plangebiet Vorhaben, die die im § 35 BauGB niedergelegten Zulassungsvoraussetzungen erfüllen, umgesetzt werden.

Planungsrechtlich ist mit der Bewilligung eines Bebauungsplans ein Bauvorhaben auf der Fläche zulässig. Es ist jedoch auch anzunehmen, dass das Bestandsgebäude in eine alternative Nutzung überführt werden könnte.

Aufgrund der Siedlungsrand- und der verkehrsgünstigen Lage ist, auch bei Nicht-Durchführung des geplanten Vorhabens, eine zukünftige Nutzung des Plangebietes anzunehmen.

4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation (PNV) zeigt auf, welche Pflanzengesellschaften sich ohne anthropogene Einflüsse auf einem bestimmten heutigen Standort einstellen würden. Sie entspricht den durch z. B. Relief, Klima, Boden- und Wasserverhältnisse geprägten örtlichen Standortbedingungen. Aus der Zusammensetzung der PNV lassen sich Rückschlüsse auf die standorttypischen und heimischen Pflanzenarten ziehen.

Die potenzielle natürliche Vegetation im Plangebiet ist ein Hainsimsen-Perlgras-Buchenwald sowie Perlgras-Buchenwald und Hainsimsen-Buchenwald im Wechsel.

Die Bestände des Hainsimsen-Perlgras-Buchenwald sowie Perlgras-Buchenwald und Hainsimsen-Buchenwald werden von der Buche (*Fagus sylvatica*) dominiert. In tieferen und sonnenseitigen Lagen tritt die Traubeneiche (*Quercus petraea*) und örtlich der Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) in den Vordergrund.

Weitere für diese Kartierungseinheit typische Gehölze sind die Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Espe (*Populus tremula*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Hundsröse (*Rosa canina*) und die Schlehe (*Prunus spinosa*) (BVNL 1973).

Nutzungen im und angrenzend an das Plangebiet

Die Begehungen des Plangebietes wurden am 14.10.2020 und 22.10.2020 durch einen Mitarbeiter des Büros Ginster Landschaft + Umwelt durchgeführt. Das Plangebiet unterteilt sich in den bebauten Bereich der ehemaligen „Pension Wiesenau“ inklusive der umliegenden gärtnerisch gestalteten Flächen, einen fließgewässerbegleitenden Gehölzsaum entlang des Compbaches und die Offenlandflächen unterschiedlicher Nutzungsintensität und Artendiversität im südwestlichen Geltungsbereich.

Im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich das Gebäude der Pension „Wiesenau“, das nicht mehr durch den Beherbergungsbetrieb genutzt wird. Das Gebäude befindet sich in sehr gutem Zustand; die äußerliche Begutachtung ergab, dass weder Niststätten für gebäudebewohnende Arten wie Mehlschwalbe, Haussperling oder Mauersegler vorhanden sind. Zudem konnten keine Zugänge in das Innere des Gebäudes nachgewiesen werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte intensive Begutachtung vor Abriss des Gebäudes wird sichere Erkenntnisse über potentielle Vorkommen von gebäudebewohnenden, wildlebenden Tierarten liefern. Das Gebäude wird von gärtnerisch angelegten Flächen umrandet in denen Arten wie die Fädige Palmlilie (*Yucca filamentosa*), Lebensbaum (*Thuja occidentalis*), Gemeine Fichte

(*Picea abies*), Zierweiden (*Salix spec.*), Feuerdorn (*Pyracantha spec.*), Kerrie (*Kerria japonica*) und Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) vorkommen.

Die Zufahrt zu dem Grundstück ist zunächst vollversiegelt und geht anschließend in einen Bereich mit wassergebundener Wegedecke über.

Entlang der Zufahrt stockt der fließgewässerbegleitende Gehölzsaum des Compbaches, der sich in der Baumschicht aus den Arten Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Bergahorn (*Acer platanoides*), Walnuss (*Juglans regia*), Waldkiefer (*Pinus sylvestris*), Gemeine Fichte, Apfel (*Malus spec.*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*) zusammensetzt.

In der Strauchschicht treten die Arten Brombeere (*Rubus sect. Rubus*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Eibe (*Taxus baccata*), Jungwuchs der Stiel-Eiche (*Quercus robur*), des Feldahorns (*Acer campestre*), des Spitzahorns (*Acer platanoides*), der Hainbuche (*Carpinus betulus*) sowie der oben aufgeführten Baumarten auf.

Die Krautschicht ist aufgrund des dichten Gehölzbewuchses nur sehr spärlich ausgeprägt und setzt sich u.a. aus nitrophilen Arten wie der Gemeinen Brennnessel (*Urtica dioica*), Giersch (*Aegopodium podagraria*) und Gundermann (*Glechoma hederacea*) zusammen

Im Bereich der Zufahrt von der L158 befinden sich beidseitig zwei verbrachte Flächen, die ursprünglich als Intensivrasen genutzt wurden.



Abbildung 3: Luftbild des Änderungsbereiches (unmaßstäbliche Darstellung)

Belange des Artenschutzes

Durch das Büro GINSTER LANDSCHAFT + UMWELT (2021) wurde parallel zur Erarbeitung des Umweltberichts eine Artenschutzrechtliche Prüfung für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt. Die im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführte Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I gemäß VV-Artenschutz behandelt die potentiellen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die planungsrelevanten- und wildlebenden Tierarten.

Ein im Gebäude vorhandenes Fortpflanzungs- und Ruhehabitat kann für die Kleine- und Große Bartfledermaus, die Zwergfledermaus, die Mehl- und Rauchschnalbe trotz fehlender Hinweise nicht ausgeschlossen werden. Demnach muss das Gebäude vor Abriss intensiv auf ein Vorkommen untersucht werden (s. Kap. 5.2).

Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte mit den streng oder besonders geschützten Tierarten

- Bechsteinfledermaus,
- Kleine- und Große Bartfledermaus,
- Zwergfledermaus,
- Bluthänfling,
- Feldsperling,
- Gartenrotschwanz,
- Mehlschnalbe,
- Rauchschnalbe,
- Schleiereule,
- Turmfalke,
- Turteltaube,
- Waldkauz,
- Waldohreule und
- Steinkauz,

die möglicherweise das Plangebiet als Nahrungshabitat nutzen, sind aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme unversiegelter Flächen und der artspezifischen Mobilität sowie der im Umfeld vorhandenen alternativen Nahrungshabitate nicht zu erwarten. Der Teilbereich des Plangebietes, der dauerhaft beansprucht wird, ist kein essentielles Nahrungshabitat für die

aufgeführten Arten. Ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG ist für die aufgeführten Arten ausgeschlossen.

Ein Vorkommen des Mittelspechts kann im mittelbaren Umfeld des Vorhabens nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aufgrund von planerisch zu berücksichtigenden Fluchtdistanzen und den anthropogenen Einflüssen im Plangebiet ist ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen. Da die Beeinträchtigung der umliegenden Habitats nicht über den Status quo hinausgeht, ist eine aus der Planung resultierende Beeinträchtigung der Art nicht anzunehmen.

Ein Vorkommen der Arten Girlitz und Kleinspecht kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans findet jedoch keine Beeinträchtigung potentieller Habitats statt.

Der Girlitz kann ausschließlich durch die potentielle Rodung einer Walnuss im Bereich des Gehölzsaums beeinträchtigt werden. Die ökologische Funktion einer von dem Eingriff potentiell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Girlitz ist jedoch weiterhin im Gehölzbestand erfüllt.

Die potentiell zu rodende Walnuss besitzt aufgrund des Alters und der Vitalität keine Bedeutung für den Kleinspecht. Die übrigen Gehölze werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans nicht tangiert.

Der anthropogene Einfluss geht nicht über den Status quo hinaus, wodurch weitere Beeinträchtigungen aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplans und der Umsetzung des Bebauungsplans für beide Arten nicht hervorgehen.

Ein Nachweis eines Fortpflanzungs- und Ruhehabitats der Waldohreule konnte im Untersuchungsgebiet nicht erbracht werden. Die potentielle Rodung der Walnuss beeinträchtigt die Art nicht, da das Gehölz keine für die Art nutzbaren Niststätten vorweist.

Im Plangebiet konnten keine Strukturen ermittelt werden, die auf ein Fortpflanzungshabitat oder einen Landlebensraum der im Umfeld vorkommenden Amphibienarten Kammmolch und Springfrosch hinweisen. Eine Erschließung des Plangebietes ist im Rahmen der Wanderungsbewegungen aufgrund fehlender Überwinterungsmöglichkeiten im Umfeld unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen. Da ein derartiges Vorkommen aufgrund der Habitat Ausstattung des Plangebietes eher als Zufallsereignis zu bewerten ist, kann ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko gemäß § 44 Abs. 5 Nr. 1 i. V. m. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung eines Verbotstatbestands gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG werden Maßnahmen vor Beginn der baulichen Tätigkeiten angewendet (s. Kapitel 5.2).

Fazit

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind mit der Anwendung von Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten (s. auch Kap. 5.2).

4.4 Schutzgut Landschaftsbild

Orts- und Landschaftsbild

Das Vorhaben ist am nordöstlichen Rand des Siedlungsbereiches von Wachtberg-Pech verortet. Die bebauten Flächen werden durch die überwiegend mit heimischen Arten bestockte Gehölzflora entlang des Compbaches optisch aufgewertet. Aufgrund des gepflegten Gebäudezustands und der Anpflanzungen auf dem Grundstück des Hotels fügt sich das Gebäude in das Umfeld ein und kreiert einen sanften Übergang von dem Kottenforst zu dem bebauten Siedlungsbereich von Pech.

Das Plangebiet liegt unweit einer Talsohle, die durch den Fließgewässerverlauf des Godesberger Baches entstand. Aufgrund der klein- und großräumig stark ausgeprägten Topografie und der vegetativen Vertikalstrukturen (Gehölzflora) sind weiträumige Blickbeziehungen sehr stark eingeschränkt. Im bebauten Bereich des Plangebietes geht die Sichtweite nicht über die Hänge des Godesberger Bachtals hinaus.

Neben dem Siedlungsbereich von Wachtberg-Pech fallen keine anthropogenen Elemente ins Auge. Der hoch frequentierte Trassenverlauf der L158 wirkt sich jedoch signifikant auf die Akustik im Plangebiet aus.

Erholungsnutzung

Das Plangebiet setzt sich aus einer ehemaligen Hotelanlage und einem rückwärtig vorhandenen Reitstall zusammen.

Der Bereich des ehemaligen Hotels ist für eine öffentliche Erholungsnutzung ohne Bedeutung. Die ehemalige Nutzung als Hotel hatte einen hohen Erholungswert; aufgrund der Nutzungsaufgabe verliert das Plangebiet jedoch die ursprüngliche Bedeutung für die Erholung.

Der Reitstall biete Ponyreiten, Reittherapie an und kann als Veranstaltungsort für Kindergeburtstage genutzt werden. Demnach besitzt die Einrichtung eine eingeschränkte Bedeutung für die öffentliche Erholungsnutzung bzw. das Freizeitangebot Wachtberger Ortsteil Pech. Aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplans resultiert zunächst einmal keine Auswirkung auf die Einrichtung, da hier ausschließlich die Plandarstellung angepasst wird. Potentielle Auswirkungen auf die Einrichtung sind in der folgenden Planungsebene relevant.

Fazit

Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholung sind nicht zu erwarten.

4.5 Schutzgut Boden und Fläche

Das Informationssystem "Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen im Maßstab 1:50.000" des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen enthält folgende Informationen zu den geologischen Gegebenheiten und den im Plangebiet unter natürlichen Bedingungen vorkommenden Böden.

Die im Plangebiet vorkommende Bodentypen setzen sich aus Gley im Fließgewässerumfeld des Compbaches sowie südlich daran anschließende Parabraunerde, zum Teil Pseudogley-Parabraunerde zusammen

Der geologische Untergrund besteht im Bereich des Gleys aus

- sandig-lehmiger Schluff, schwach toniger Schluff, mittel toniger Schluff und schluffiger Lehm, jeweils schwach steinig-grusig, zum Teil schwach humos, zum Teil karbonathaltig aus holozänen Bachablagerungen über
- mittel lehmigem Sand und tonigem Lehm, stark steinig-grusig bis sehr stark steinig grusig, alternativ lehmiger Sand, kiesig, meist karbonathaltig aus pleistozäner Solifluk-tionsbildung, alternativ zum Teil jungpleistozäne bis holozäne fluviatile Ablagerung.

Der geologische Untergrund der Parabraunerde, zum Teil Pseudogley setzt sich aus

- Schluffig-lehmigem Sand, mittel lehmigem Sand, tonigem Lehm, lehmigem Sand, jeweils steinig grusig und alternativ mittel lehmigem Sand, stark kiesig aus pleistozänen Solifluk-tionsbildungen, alternativ alt- und mittelpleistozänen Terrassenablagerungen über
- Festgestein aus devonischem Sand-, Ton- und Schluffstein zusammen

Der im Umfeld des Compbaches vorkommende Gley setzt sich aus tonigem Schluff aus ho-lozänen Bachablagerungen zusammen. Die absolute Gründigkeit bzw. die Durchwurzelungs-tiefe des Bodens beträgt 60 cm. Die Ertragsfähigkeit liegt im mittleren Bereich (35-55 Boden-punkte). Die gesättigte Wasserleitfähigkeit ist mittelmäßig und die nutzbare Feldkapazität hoch ausgeprägt. Der Boden ist hinsichtlich seiner Schutzwürdigkeit "nicht bewertet" (GD o.J.).

Die Parabraunerde, zum Teil Pseudogley setzt sich aus stark tonigem Schluff aus jungpleisto-zänem Löß und Solifluk-tionsbildung zusammen. Die absolute Gründigkeit bzw. die Durchwur-zelungstiefe des Bodens beträgt 110 cm. Die Ertragsfähigkeit liegt im hohen Bereich (50-75

Bodenpunkte). Die gesättigte Wasserleitfähigkeit ist mittelmäßig und die nutzbare Feldkapazität sehr hoch ausgeprägt. Der Boden ist hinsichtlich seiner Schutzwürdigkeit als " fruchtbarer Boden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit" bewertet (GD o.J.).

Vorbelastung mit Kampfmitteln

Die Ermittlung einer potentiellen Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Altlasten

Es gibt keinen Hinweis auf vorhandene Altlasten im Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans.

Bodenversiegelung

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen, auf dessen Ebene die Versiegelung unversiegelter Flächen bearbeitet wird. Aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplans resultierende keine unmittelbaren Flächenversiegelungen.

Aus der Auswahl des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplans resultiert, dass ein zukünftig aufzustellender Bebauungsplan überwiegend bereits versiegelte Flächen beansprucht. Die Flächenversiegelung unversiegelter Flächen wird demnach auf ein Minimum reduziert.

Fazit

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche zur Folge.

4.6 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder Bereichen, die durch ein extremes Hochwasser (HQ extrem) betroffen sind.

Da das Grundstück im Status quo bereits bebaut ist, ist die Infrastruktur für die Wasserversorgung und -entsorgung bereits vorhanden. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über die bestehenden Anlagen der Gemeinde Wachtberg beseitigt. Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet soll dem örtlichen Kanalnetz zugeleitet werden.

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.

Fazit

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer und Grundwasser) sind nicht zu erwarten. Die Renaturierung des Compbaches hat eine qualitative Verbesserung des Fließgewässers zur Folge, die sich positiv auf das Schutzgut Wasser auswirkt.

4.7 Schutzgut Klima und Luft

Fachgutachterlich erhobene Daten zu den aus dem Vorhaben potentiell resultierenden Auswirkungen auf die Luft und das Stadtklima liegen zum derzeitigen Planungsstand nicht vor.

Im Plangebiet wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein hoher Anteil an unversiegelten Flächen unterschiedlicher Nutzung festgesetzt, die zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas beitragen. Sie bewirken, durch die Rasen- und Gehölzflächen, einen positiven Effekt auf das Schutzgut Klima. Die auf den Grünflächen vorhandene Kalt- und Frischluftproduktion hat, insbesondere während der warmen Sommermonate, eine ausgleichende Wirkung auf sich schnell erwärmende, versiegelte Flächen im Plangebiet.

Fazit

Erhebliche Auswirkungen auf die Luft und das Stadtklima sind infolge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans nicht zu erwarten.

4.8 Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans nimmt Teile des Landschaftsschutzgebietes „LSG-In den Gemeinden Alfter und Wachtberg im Rhein-Sieg-Kreis“ (LSG-5207-0001) in Anspruch. In § 3 der ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete in den Gemeinden Alfter und Wachtberg im Rhein-Sieg-Kreis vom 31. August 2006 (BEZIRKSREGIERUNG KÖLN 2006) ist der Charakter und Schutzzweck der Landschaftsschutzgebiete beschrieben. Der Charakter wird durch den geomorphologischen Formenreichtum und den zahlreichen Obstanbauflächen sowie den damit einhergehenden Vegetations- und Nutzungsformen geprägt.

Gemäß § 3 Abs. 2 erfolgt die Unterschutzstellung u.a. aufgrund

- „der landschaftlichen Strukturvielfalt – geprägt durch die vorhandenen landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzungsformen – mit Grünland- und Ackerbereichen im Wechsel mit Obstkulturen und Strukturelementen insbesondere Feldgehölzen, Hecken, Baumgruppen, Obstwiesen und Saumgesellschaften“

- „der Bedeutung der Gebiete als Produktionsgrundlage für den Obstbau, die gärtnerische Nutzung sowie für die Land- und Forstwirtschaft“
- „der Funktion der Böden als Filter und Speicher“
- „der Bedeutung der Gebiete für den Wasserhaushalt, insbesondere als Einzugsbereiche und Speicher von Oberflächenwasser und Grundwasser“
- „der Funktion der Gebiete als klimatische Ausgleichsräume“
- „der Bedeutung des Freiraumes wegen seiner vielfältigen Funktionen für den Naturhaushalt“
- „der Bachläufe und deren begleitenden Auenbereichen“
- „der Funktionen der naturnahen und natürlichen Bereiche für den Biotopverbund sowie als Regenerations- und Rückzugsraum für landschaftsraumtypische Tiere und Pflanzen“

Die Belange zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft werden durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans nicht tangiert. Eine detaillierte Darstellung potentieller Auswirkungen erfolgt auf der anschließenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Gemäß § 18 Abs. 3 BNatSchG besitzt die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde bei Vorhaben gemäß § 34 BauGB eine Frist von einem Monat, um sich zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu äußern. Nach Ablauf der Frist kann die für die Entscheidung zuständige Behörde davon ausgehen, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege von dem Vorhaben nicht berührt werden.

Fazit

Der Charakter und Schutzzweck des großflächigen Landschaftsschutzgebietes werden durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt.

4.9 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt am Rand des nordöstlichen Siedlungsbereiches von Wachtberg-Pech. Der Status quo besteht aus einem fließgewässerbegleitendem Gehölzstreifen und einer ehemaligen Pension.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Hinweise auf Tätigkeiten, die eine Ausweisung der Fläche als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen beinträchtigen, konnten nicht ermittelt werden.

Wohnumfeld

Das Plangebiet besitzt eine besondere Eignung als Seniorenwohnheim und Pflegeeinrichtung, da eine Verbindung zu dem unmittelbar angrenzenden Kottenforst als Erholungsgebiet vorhanden ist. Zudem weist das Plangebiet eine günstige verkehrstechnische Lage vor, die eine schnelle Erreichbarkeit gewährleistet. Zum Wohnwert tragen die Ortsrandlage sowie das geräumige Umfeld des Plangebietes mit den Oberzentren Bonn und Köln bei.

Verkehrssituation

Der Geltungsbereich für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist bereits über einen Abzweig von der L158 erschlossen; diese Erschließung wird für das geplante Projekt aufgegriffen und im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Die Planstraße sichert zudem die Zufahrt zu der westlich angrenzenden Pecher Tierscheune.

Lärm

Die schalltechnischen Untersuchungen erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Fazit

Es sind keine aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplans resultierenden erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

4.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf zu berücksichtigende Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes liegen derzeit nicht vor.

Unabhängig hiervon wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen verwiesen und darum gebeten sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf diese gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal 1 in 51491 Overath unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Fazit

Von Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter ist nicht auszugehen.

4.11 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans gehen keine Anfälligkeiten gegenüber den Folgen des Klimawandels einher.

4.12 Sonstige Umweltbelange

4.12.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Rechtsverbindliche Regelungen für einen sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

4.12.2 Sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Angaben zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie liegen zum derzeitigen Planungsstand nicht vor.

4.13 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen in den funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen und innerhalb den oben beschriebenen Belangen des Umweltschutzes. Beispielhaft werden hier die Funktion des Landschaftsbildes für die Erholung und damit für den Menschen, der Boden als Pflanzstandort (auch für die Landwirtschaft), die Funktion der Vegetationsdecke für das Stadtklima/die Luft und der offene Boden als Filter für Niederschlagswasser, das dem Grundwasser zugeführt wird, genannt.

Über die oben erläuterten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern hinaus können im Plangebiet keine entscheidungserheblichen Wechselwirkungen festgestellt werden.

Die Auswirkungen der Planung auf Wechselwirkungen zeigen sich in den oben erläuterten Beziehungen zwischen den Schutzgütern. Soweit dies für die Planung relevant ist, wird dort auf diese Wechselwirkungen eingegangen (z.B. Veränderung des Landschaftsbildes und damit verbundene Wirkung auf das Wohnumfeld/den Menschen, Versiegelung offener Bodenflächen und damit einhergehende Auswirkungen auf die Niederschlagsversickerung etc.).

Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes keine erheblichen Auswirkungen auf Wechselwirkungen erkennbar.

4.14 Kumulierende Vorhaben

Gemäß Anlage 1, Absatz 2, Buchstabe b folgend ff) BauGB ist hinsichtlich der "Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen" eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands darzustellen.

Im relevanten Umfeld des Vorhabens existiert keine weitere Planung, deren Auswirkungen sich mit jenen der vorliegenden Planung aufsummieren könnten. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern aufgrund kumulierender Vorhaben kann demnach ausgeschlossen werden.

5. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Gemäß § 1 a (3) BauGB ist auch die Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans sind zahlreiche Flächen bereits im Status quo versiegelt, womit die zu erwartende Versiegelung unversiegelter Flächen auf ein Minimum reduziert wird. Der Vorhabenträger kommt daher den Anforderungen gemäß § 15 (1) BNatSchG nach, der vom Verursacher eines Eingriffes verlangt, dass „[...] vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“ sind.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu erarbeiten, der weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft darstellt.

5.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

5.2.1 Rodungsverbot gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG

Zur Vermeidung der Zerstörung jährlich neu angelegter Nester, der im Gebiet vorkommenden verbreiteten und ungefährdeten Vogelarten und um direkte Tötungen von gehölzbrütenden Vogelarten auszuschließen sind die Rodungsarbeiten gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG ab 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

Die Rodungs- und Fällarbeiten sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch eine fachkundige Person zu begleiten.

Im Falle eines Nachweises eines Fledermausquartiers oder einer Niststätte sind die Arbeiten zu unterbrechen und die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.

5.2.2 Begutachtung des Bestandsgebäudes vor Abriss

Das Bestandsgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist unmittelbar vor Abriss durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen wildlebender Tierarten zu untersuchen.

Außerhalb der Wintermonate sind zusätzlich Ein- und Ausflugsbeobachtungen mittels Fledermausdetektor während der artspezifischen Ausflugszeiten durchzuführen.

Sofern ein Nachweis eines Fortpflanzungs- oder Ruhehabitats planungsrelevanter Arten erbracht wird, ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.

Aufgrund der häufig ungeeigneten Voraussetzungen zur Überwinterung innerhalb der Gebäude ist ein Abriss vorzugsweise für die Wintermonate vorzusehen.

5.4 Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

6. ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Wachtberg plant auf einer Fläche von rund 1,05 ha die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09-18 „Seniorenwohnanlage Wiesenau“ um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Senioren-Wohnanlage herzustellen. Zur Umsetzung des Vorhabens muss für einen Teilbereich des Bebauungsplans die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wachtberg erfolgen. Der Bebauungsplan soll im Normalverfahren und die 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst u.a. eine ehemalige Hotelanlage, die bereits vor einigen Jahren aufgegeben wurde. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans und der anschließenden Aufstellung eines Bebauungsplans unterliegt das aktuell brachliegende Grundstück zukünftig wieder einer Nutzung. Aufgrund des demographischen Wandels besteht ein Bedarf an stationären Pflegeeinrichtungen, Altentagespflege sowie betreutem Wohnen, der mit dem Vorhaben gedeckt wird.

Mit der Auswahl des Plangebietes wird die bestehende Bebauung am Siedlungsrand des Wachtberger Ortsteils Pech um ein Sondergebiet für Seniorenwohnen + Pflegeeinrichtungen erweitert. Das auf dem Grundstück vorhandene Gebäude der Pension Wiesenau soll durch ein altersgerechtes Gebäude mit Pflegeeinrichtungen ersetzt werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die im Rahmen dieser Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen werden in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Boden und Klima ist nicht auszugehen.

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.

Für die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter, Orts- und Landschaftsbild 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 erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für das Plangebiet ausgeschlossen.

Meckenheim, im Juni 2021

Ginster
Landschaft + Umwelt

Marktplatz 10a
53340 Meckenheim
Tel.: 0 22 25 / 94 53 14
Fax: 0 22 25 / 94 53 15
info@ginster-meckenheim.de



(B. Sc. Claudius Fricke)

QUELLENVERZEICHNIS

BEZIRKSREGIERUNG KÖLN 2006: Ordnungsbehördliche Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete in den Gemeinden Alfter und Wachtberg im Rhein-Sieg-Kreis vom 31. August 2006. Köln

BVNL - BUNDESANSTALT FÜR VEGETATIONSKUNDE, NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (HRSG.), (1973): Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland 1:200.000, Potentielle natürliche Vegetation-, Blatt CC 5502 Köln. Bonn–Bad Godesberg.

GD – GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN – LANDESBETRIEB –O.J.: WMS Übersicht zur Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1 : 50 000. <http://www.wms.nrw.de/gd/bk050?VERSION=1.3.0&SERVICE=WMS&REQUEST=GetCapabilities>, abgerufen am 16.10.2020

GINSTER LANDSCHAFT + UMWELT 2021: Gemeinde Wachtberg Bebauungsplan Nr. 09-18 in Wachtberg-Pech, Artenschutzrechtliche Prüfung. Stand: Mai 2021. Meckenheim

NAUMANN, D. 2020: 2. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Wachtberg. Stand: 21.11.2019. Bonn