

## **GEMEINDE WACHTBERG**

### **2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wachtberg**

**Ortsteil Pech, Bereich Wiesenau**

### **UMWELTBERICHT**

**Auftraggeber:**

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

**Oktober 2023**

**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](mailto:info@ginster-meckenheim.de)

Bearbeitung: BSc. –Ing. Landschaftsarchitektur Claudius Fricke

Dipl.-Ing. Dr. Andreas Blaufuß-Weih

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>1</b>
1.1	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in relevanten Fachgesetzen und Fachplänen .....	1
<b>2</b>	<b>LAGE UND ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DES VORHABENS .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT SOWIE DER ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>4</b>
4.1	Planerische Vorgaben .....	4
4.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung / Status Quo .....	5
4.3	Schutzwert Tiere und Pflanzen .....	6
4.4	Schutzwert Landschaftsbild.....	9
4.5	Schutzwert Boden und Fläche .....	10
4.6	Schutzwert Wasser .....	11
4.7	Schutzwert Klima und Luft .....	12
4.8	Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft .....	12
4.9	Schutzwert Mensch.....	13
4.10	Schutzwert Kultur- und Sachgüter.....	14
4.11	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	14
4.12	Sonstige Umweltbelange.....	14
4.12.1	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	14
4.12.2	Sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	15
4.13	Wechselwirkungen .....	15
4.14	Kumulierende Vorhaben.....	15

<b>5.</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>15</b>
5.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	15
5.2	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen .....	16
5.3	Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.....	16
<b>6.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>17</b>
	<b>QUELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>18</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

---

Abbildung 1:	Lage des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplans im großräumigen Kontext (unmaßstäblich).....	3
Abbildung 2:	Auszug aus der Plandarstellung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans (NAUMANN 2023).....	4
Abbildung 3:	Luftbild des Änderungsbereiches (unmaßstäblich) .....	7

## 1 EINLEITUNG

Die Gemeinde Wachtberg plant auf einer Fläche von rund 1,05 ha die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09-18 „Pflegeeinrichtung Wiesenau“, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Pflegeanlage 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 und Altentagespflege, der mit dem Vorhaben gedeckt wird.

Mit der Auswahl des Plangebietes wird die bestehende Bebauung am Siedlungsrand des Wachtberger Ortsteils Pech um ein Sondergebiet, Zweckbestimmung Pflegeeinrichtung (§ 11 BauNVO) erweitert.

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 wurde im Bauleitplanverfahren vom Büro Ginster Landschaft + Umwelt eine Artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet (GINSTER LANDSCHAFT + UMWELT 2023), 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:

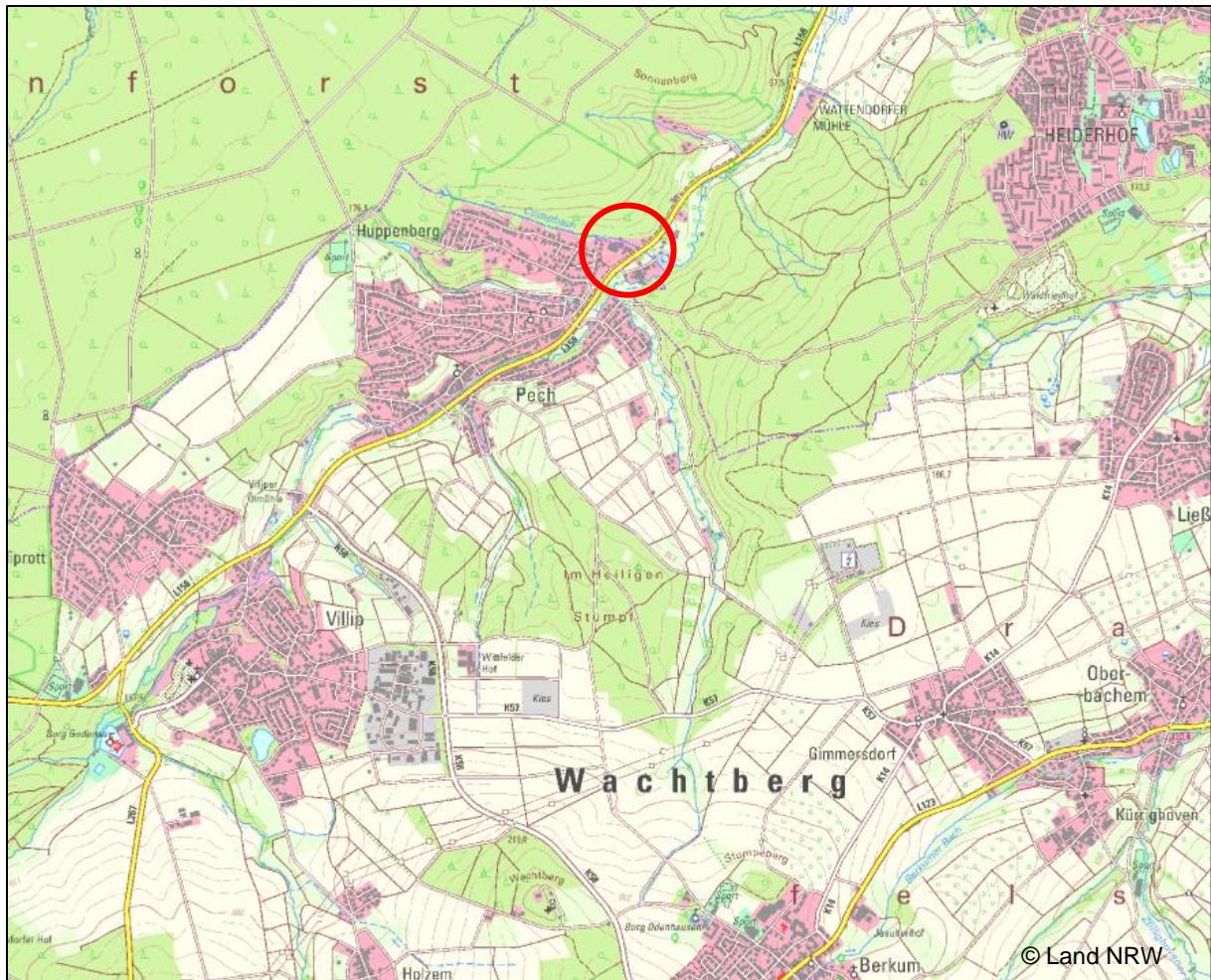
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Landesnaturschutzgesetz – NRW (LNatSchG NRW),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (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: Lage des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplans im großräumigen Kontext (unmaßstäblich)**

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, Zweckbestimmung Pflegeeinrichtung 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 „Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Pflegeeinrichtung“ dargestellt werden.



**Abbildung 2: Auszug aus der Plandarstellung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans (NAUMANN 2023)**

## Nationale und internationale Schutzgebiete

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

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.*), Hundsrose (*Rosa canina*) und die Schlehe (*Prunus spinosa*) (BVNL 1973).

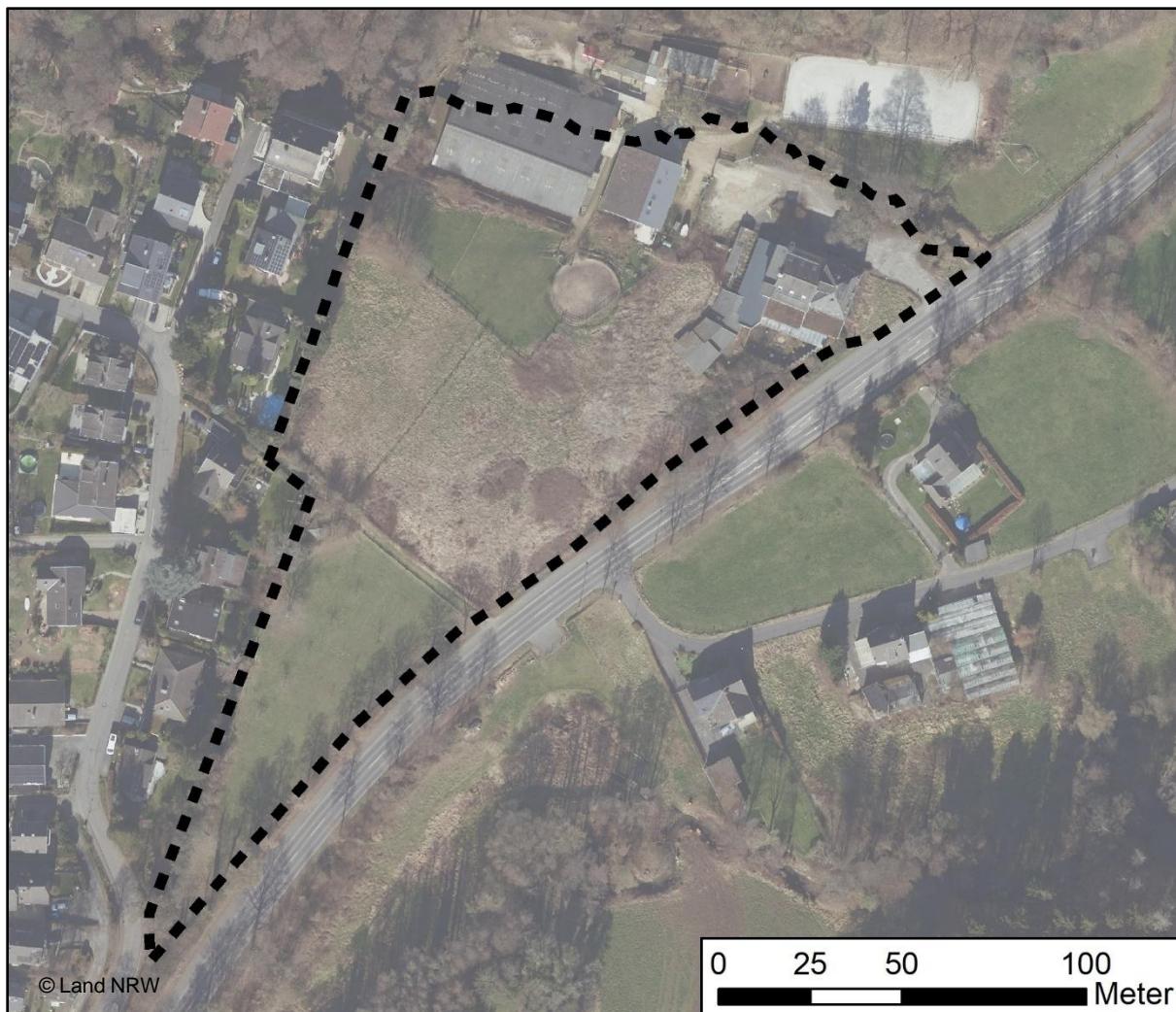
##### Nutzungen im und angrenzend an das Plangebiet

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. Vor umfangreicheren Umbauten dem Abriss des Gebäudes ist das Gebäude bezüglich potenzieller Vorkommen von gebäudebewohnenden, wildlebenden Tierarten zu begutachten.

Das Gebäude ist von gärtnerisch angelegten Flächen umgeben. Die Zufahrt ist zunächst vollversiegelt und geht in eine wassergebundene Wegedecke über.

Entlang der Zufahrt stockt der begleitende 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 (*Picea abies*), Apfel (*Malus spec.*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*) zusammensetzt. In der Strauchschicht treten Brombeere (*Rubus spec.*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Eibe (*Taxus baccata*), Jungpflanzen von Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), 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.



**Abbildung 3: Luftbild des Änderungsbereiches**

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

### **Belange des Artenschutzes**

Durch das Büro GINSTER LANDSCHAFT + UMWELT (2023) 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 potenziellen Auswirkungen der Nutzungsänderung auf die planungsrelevanten Tierarten.

Im den Bestandsgebäude können Fortpflanzungs- und Ruhehabitatem z. B. für Kleine- und Große Bartfledermaus, Zwergfledermaus sowie Mehl- und Rauchschwalbe trotz fehlender Hinweise nicht ausgeschlossen werden. Demnach muss das Gebäude vor möglichen Umbauarbeiten oder Abriss im Zuge einer Nutzungsänderung auf entsprechende Artvorkommen untersucht werden (s. Kap. 5.2).

Artenschutzrechtliche Konflikte sind mit folgenden planungsrelevanten Tierarten möglich, die Teilbereiche des Plangebietes als Habitat nutzen können:

- Bechsteinfledermaus
- Kleine- und Große Bartfledermaus
- Zwergfledermaus
- Bluthänfling
- Feldsperling
- Gartenrotschwanz
- Mehlschwalbe
- Rauchschwalbe
- Schleiereule
- Turmfalke
- Turteltaube
- Waldkauz
- Waldohreule
- Steinkauz

Die Beurteilung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG eintreten können, ist auf der Planungsebene des Bebauungsplans durchzuführen.

Ggf. müssen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Maßnahmen angewendet werden

## Fazit

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind durch die Nutzungsänderung bei Anwendung von Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten (s. auch Kap. 5.2).

## 4.4 Schutzgut Landschaftsbild

### Orts- und Landschaftsbild

Das Vorhaben liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage Wachtberg-Pech. Die Flächen des Änderungsbereiches werden durch Gehölze aus überwiegend heimischen Arten entlang des Compbaches optisch aufgewertet. Dadurch und durch Einzelgehölze sowie umgebendes Grünland sowie eine Grünlandbrache fügt sich das Gelände mit dem Bestandsgebäude optisch in das Umfeld ein.

Das Plangebiet liegt unweit einer Sohle des Godesberger Bachtals. Aufgrund der bewegten Topografie und der Gehölze im Umfeld sind weiträumige Blickbeziehungen stark eingeschränkt. Im bebauten Bereich des Plangebietes geht die Sichtweite nicht über die Hänge des Godesberger Bachtals hinaus.

Abgesehen von dem oberhalb liegenden Siedlungsbereich von Wachtberg-Pech fallen keine Gebäude ins Auge. Die hoch frequentierte Landesstraße L158 führt jedoch zu einer Lärmbelastung im Plangebiet.

### Erholungsnutzung

Das Plangebiet umfasst eine ehemaligen Hotelanlage mit ihrem von Grünland bestimmten Umfeld. Rückwärtig liegt eine Reitanlage.

Der Bereich des ehemaligen Hotels ist für die öffentliche Erholungsnutzung ohne Bedeutung. Die ehemalige Funktion des Hotels für die Erholung entfällt seit der Nutzungsaufgabe.

Der Reitstall bot zeitweise Ponyreiten und Reittherapie an und konnte als Veranstaltungsort für Kindergeburtstage genutzt werden. Diese Nutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Demnach besitzt die Einrichtung keine Bedeutung für die öffentliche Erholungsnutzung bzw. das Freizeitangebot im Wachtberger Ortsteil Pech. Die mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ermöglichte Nutzungsänderung wird die Einrichtung nicht einschränken, sofern die Erschließung gesichert bleibt. Weitergehende spezifische 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 Solifluktionsbildung, 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 Solifluktionsbildung, alternativ alt- und mittelpaläozänen Terrassenablagerungen über
- Festgestein aus devonischem Sand-, Ton- und Schluffstein zusammen

Der im Umfeld des Compbaches vorkommende Gley setzt sich aus tonigem Schluff aus holozänen Bachablagerungen zusammen. Die absolute Gründigkeit bzw. die Durchwurzelungstiefe des Bodens beträgt 60 cm. Die Ertragsfähigkeit liegt im mittleren Bereich (35-55 Bodenpunkte). 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 jungpleistozänen Löß und Solifluktionsbildung zusammen. Die absolute Gründigkeit bzw. die Durchwurzelungstiefe 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 potenziellen 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.

Im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans sind konkrete Aussagen zur Flächenversiegelung nicht möglich. Aus der Auswahl des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplans resultiert jedoch, dass ein zukünftig aufzustellender Bebauungsplan in größerem Umfang bereits versiegelte Flächen beansprucht. Die Versiegelung offener Bodenflächen wird demnach auf ein Minimum reduziert.

### **Fazit**

Die mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ermöglichte Nutzungsänderung 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 bei einem extremen Hochwasser (HQ<sub>extrem</sub>) betroffen sind.

Da das Grundstück im Status quo bereits bebaut ist, ist die Infrastruktur für die Wasserver- 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.

### **Fazit**

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer und Grundwasser) sind nicht zu erwarten.

#### 4.7 Schutzgut Klima und Luft

Fachgutachterlich erhobene Daten zu den aus der angestrebten Nutzungsänderung potenziell resultierenden Auswirkungen auf die Luft und das Stadtklima liegen zum derzeitigen Planungsstand nicht vor.

#### 4.8 Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans nimmt Teile des Landschaftsschutzgebiets „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 mit zahlreichen Ausblickmöglichkeiten auf das Siebengebirge und den zahlreichen Obstanbauflächen (im betroffenen Teil nicht relevant) sowie den damit einhergehenden Vegetations- und Nutzungsformen geprägt.

Gemäß § 3 Nr. 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“

Der Schutzzweck des großflächigen Landschaftsschutzgebietes wird durch die mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans angestrebte Nutzungsänderung nicht tangiert.

## Fazit

Der Charakter und der Schutzzweck geschützter Teile von Natur und Landschaft werden durch die mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans angestrebte Nutzungsänderung nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 18 Abs. 3 Satz 3 BNatSchG ist ein Benehmen mit der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen und während der Planaufstellung nach den § 30 und 33 BauGB sowie in Gebieten mit Satzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich.

*(Vorstehenden Absatz gem. Auflage der BR Köln in ihrer Genehmigung vom 24.09.2025 geändert)*

Auf Landesebene gilt weiter:

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

Dem hat die UNB des Rhein-Sieg-Kreises im Beteiligungsverfahren nicht widersprochen.

*(Vorstehenden Absatz gem. Stellungnahme der BR Köln (Herr Bengtson) vom 27.11.2025 ergänzt)*

## 4.9 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage Wachtberg-Pech. Der Status quo besteht aus einer ehemaligen Pension und deren von Grünland bzw. brachliegendem Grünland sowie einem fließgewässerbegleitendem Gehölzstreifen bestimmten Umfeld.

### Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Hinweise auf Tätigkeiten, die eine Ausweisung der Fläche als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflegeeinrichtung beeinträchtigen, konnten nicht ermittelt werden.

### Wohnumfeld

Das Plangebiet besitzt eine besondere Eignung für eine Pflegeeinrichtung, da eine Anbindung an die bestehende Ortslage und eine Verbindung zum angrenzenden Kottenforst vorhanden ist. Zudem ist das Plangebiet verkehrstechnisch günstig angebunden, eine schnelle Erreichbarkeit ist gewährleistet.

## **Verkehrssituation**

Der Geltungsbereich für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist bereits über einen Abzweig von der L158 erschlossen; diese Erschließung kann im Rahmen der geplanten Nutzungsänderung genutzt werden. Diese Zufahrt kann ebenfalls die Erschließung der Grundstücke bzw. Nutzungen im Norden des Plangebietes gewährleisten.

## **Lärm**

Die schalltechnischen Untersuchungen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

## **Fazit**

Es sind keine aus der angestrebten Nutzungsänderung 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. Im nachgelagerten Bebauungsplan ist auf diese gesetzlichen Vorgaben hinzuweisen. 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 der geplanten Nutzungsänderung auf Kultur- und Sachgüter ist mit nicht auszugehen.

## **4.11 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans gehen keine Anfälligekeiten 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 der oben beschriebenen Belange 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 Stadt-Klima /die Luft und der Boden als Filter für Niederschlagswasser, das dem Grundwasser zugeführt wird, genannt.

Soweit dies für die Planung relevant ist, wird dort auf diese Wechselwirkungen eingegangen (z.B. Veränderung des Landschaftsbildes und damit verbundene Wirkung auf den Menschen, Versiegelung offener Bodenflächen und damit einhergehende Auswirkungen auf die Niederschlagsversickerung etc.).

Über diese Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern hinaus sind im Plangebiet keine entscheidungserheblichen Wechselwirkungen zu erwarten.

#### **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 bereits durch die Auswahl des Standortes auf Flächennutzungsplan-Ebene 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

### 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.

Nähere Regelungen sind im Bebauungsplan zu treffen.

### Begutachtung des Bestandsgebäudes vor Umbauarbeiten oder Abriss

Das Bestandsgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist unmittelbar vor Arbeiten am Gebäude oder Abriss durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen wildlebender Tierarten zu untersuchen. Sofern ein Nachweis eines Fortpflanzungs- oder Ruhehabitats planungsrelevanter Arten erbracht wird, ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.

Ein ggf. erforderlicher Abriss ist aufgrund der häufig ungeeigneten Voraussetzungen für eine Überwinterung innerhalb der Gebäude vorzugsweise in den Wintermonaten vorzusehen.

## 5.3 Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Ermittlung und Festlegung der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan.

## 6. ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Wachtberg plant auf einer Fläche von rund 1,05 ha die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09-18 „Pflegeeinrichtung Wiesenau“, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Pflegeeinrichtung herzustellen. Die Umsetzung erfordert die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wachtberg. 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, der mit dem Vorhaben gedeckt werden soll.

Mit der Auswahl des Plangebietes wird die bestehende Bebauung am Siedlungsrand des Wachtberger Ortsteils Pech um ein Sondergebiet, Zweckbestimmung Pflegeeinrichtung, erweitert. Auf dem Gelände soll eine Pflegeeinrichtung ermöglicht 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. Auch für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften werden bei Anwendung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erhebliche negative Auswirkungen nicht erwartet. 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 durch die angestrebte Nutzungsänderung für das Plangebiet ausgeschlossen.

Meckenheim, im Oktober 2023

**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

*A. Blaufuß-Weih*

(Dipl.-Ing. Dr. Andreas Blaufuß-Weih)

## 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 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 2023: Gemeinde Wachtberg Bebauungsplan Nr. 09-18 in Wachtberg-Pech, Artenschutzrechtliche Prüfung. Stand: Oktober 2023. Meckenheim

NAUMANN, D. 2023: Gemeinde Wachtberg. Änderung des Flächennutzungsplanes Ortsteil Pech, Bereich Wiesenau. Stand: 07.08.2023. Bonn